

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**KEINE ANFRAGEN MEHR !!!!!2 Zimmer Wohnung mit Balkon in zentraler Lage**



Objekt-Nr. OM-418960

### Wohnung

Vermietung: **839 € + NK**

Ansprechpartner:  
Natascha Erichsen

22335 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmetermin	01.03.2026
Wohnfläche	61,14 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	160 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.517 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. OG (ohne Fahrstuhl) eines im Jahre 1994 errichteten 8-Parteienhauses

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Gaszentralheizung mit ebenfalls zentraler Warmwasseraufbereitung.

## Ausstattung

2 Zimmer, Flur, Küche Bad, Abstellkammer und Balkon verteilen sich auf ca 61,14 m2

Die Wohnung, bis auf das hellgeflieste Wannenbad ist mit Laminat ausgelegt.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche und eine Abstellkammer.

Der großzügige Südwest-Balkon ist nach hintenraus gelegen und vom Wohnzimmer aus begehbar.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Strom und Wasser rechnet der Mieter direkt mit den zuständigen Versorgern ab.

Es wird ein Indexmietvertrag mit einer mindest Mietdauer von 1 Jahr abgeschlossen.

Sollten sie Interesse an einer Besichtigung haben, schreiben Sie uns bitte eine kurze aussagekräftige Bewerbung!

## Lage

Die Immobilie ist in der Langenhorner Chaussee 9, 22335 Hamburg-Fuhlsbüttel gelegen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen direkt vor der Tür.

Öffentliche Verkehrsmittel und der Hamburger Flughafen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Flur

This architectural floor plan shows a residential unit with the following rooms and features:

- BALKON** (Balcony): Located at the top left, with a width of 100 and a depth of 125.
- WOHNEN** (Living Room): 23.4 m<sup>2</sup>, U=19.85m<sup>2</sup>. Located in the upper central part.
- BAD** (Bathroom): 5.01 m<sup>2</sup>, U=9.2m. Located in the middle right, containing a bathtub, toilet, and sink.
- WA.** (Washbasin): Located adjacent to the bathroom.
- SCHLAFEN** (Bedroom): 14.35 m<sup>2</sup>, U=15.5m. Located in the lower right, featuring a large bed.
- KÜCHE** (Kitchen): 5.2 m<sup>2</sup>, U=9.44m. Located in the lower central part, containing a sink and stove.
- DIELE** (Hallway): 8.08 m<sup>2</sup>, U=11.25m. A central corridor connecting the rooms.
- ABST.** (Closets): Two closets, one 1.67 m<sup>2</sup> (U=5.7m) and another 1.86 m<sup>2</sup> (U=6.46m).
- WHG. 3+5** (Storage): 1.06 + 4.315, U=2.06 + 7.145.
- WHG. 4+6** (Storage): 1.06 + 4.295, U=2.06 + 7.125.
- 8 STIG** (Stairs): Located at the bottom left, with dimensions 1.82 and 1.72.

The plan includes numerous dimensions for walls, openings, and furniture placement, as well as utility calculations (U) for each room.