

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit neuer Einbauküche, Balkon und Garage



Objekt-Nr. OM-421860

#### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Brink

Triftstraße 1a  
21075 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1992	Mietsicherheit	3.045 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	160 €	Badezimmer	1
Heizkosten	140 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten in ruhiger, grüner Lage von Hamburg-Eißendorf. Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Zwei weitere Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein separater Kellerraum sowie eine eigene Garage runden das Angebot sinnvoll ab.

## Ausstattung

Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen - Fliesen in Küche, Bad (Badewanne und Dusche vorhanden) und Diele Fußbodenheizung - weiße isolierverglaste Kunststofffenster - Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und Waschmaschinenanschluss - Balkon/ Loggia - Kellerraum - Garage.

Küche – neue Einbauküche (Erstnutzung):

Die auf den Fotos dargestellte Küche zeigt nicht den finalen Ausstattungsstand. Am 21.01.2026 wird eine neue, hochwertige Einbauküche eingebaut (Erstnutzung). Geplant ist eine L-förmige Küche mit Fronten aus Melaminharz, weiß matt (leicht beige), einer hellblauen Terrazzo-Arbeitsplatte sowie allen elektrischen Geräten (Backofen, Kochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Mietvertrag & Bonität:

Unbefristeter Hamburger Mietvertrag · Indexmiete gemäß § 557b BGB.

Erforderliche Unterlagen: aktuelle Gehaltsabrechnungen, aktuelle SCHUFA-Auskunft, Kopie Personalausweis. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an berufstätige Mieter mit eigenem, regelmäßigm Einkommen. Eine Kostenübernahme durch öffentliche Stellen ist ausgeschlossen.

Mietkonditionen:

Kaltmiete Wohnung: 950,00 €

Nebenkosten: 160,00 €

Heizkosten: 140,00 € (nicht in den Nebenkosten enthalten)

Garage: 65,00 € monatlich

Gesamtmiete Wohnung (ohne Garage): 1.250,00 €

Gesamtmiete inkl. Garage: 1.315,00 €

Kaution Wohnung: 2.850,00 € Kaution Garage: 195,00 € Gesamtkaution: 3.045,00 €

## Lage

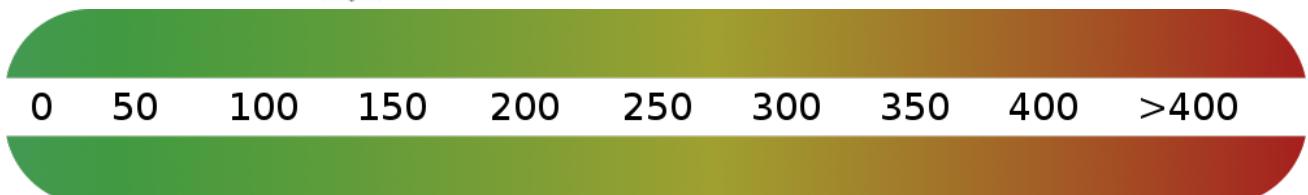
Ruhige Wohnlage im Hamburger Stadtteil Eißendorf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in der Nähe. Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen A7 und A261. Die Hamburger Innenstadt ist gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	136,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Außenansicht Balkon-/Garten

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Balkon / Loggia



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Badezimmer



Badewanne und Dusche

# Exposé - Galerie

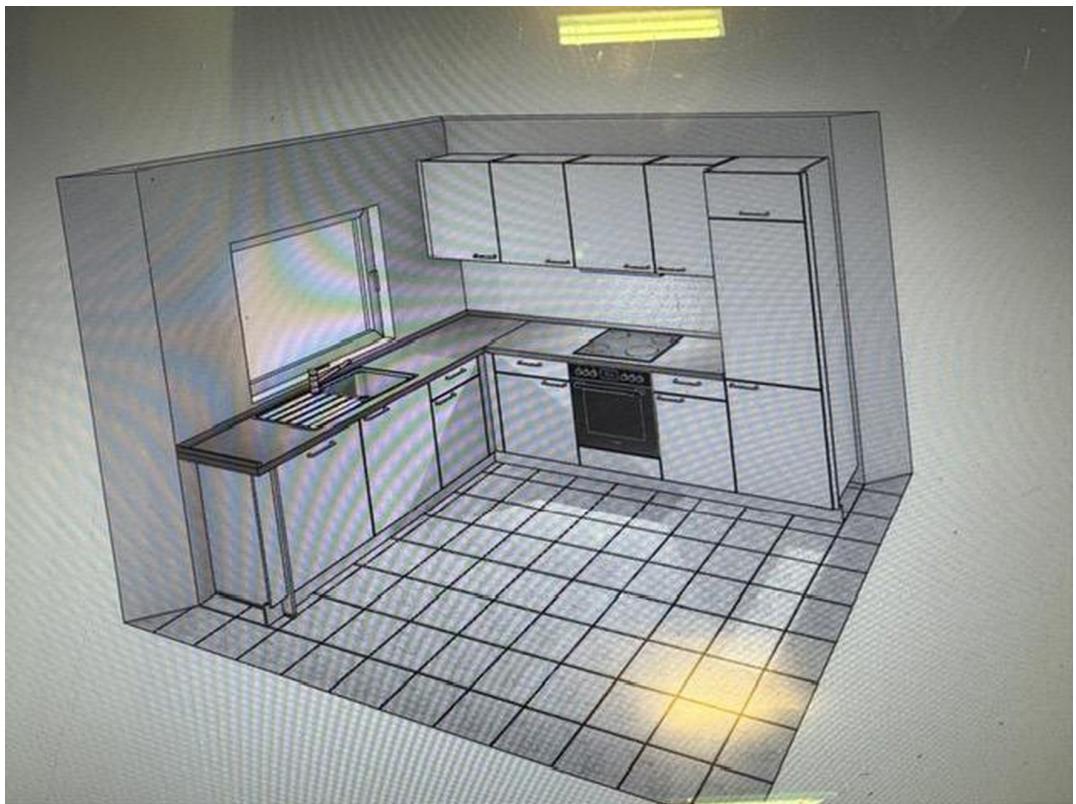


Diele / Flur



Küche – wird ersetzt

# Exposé - Galerie

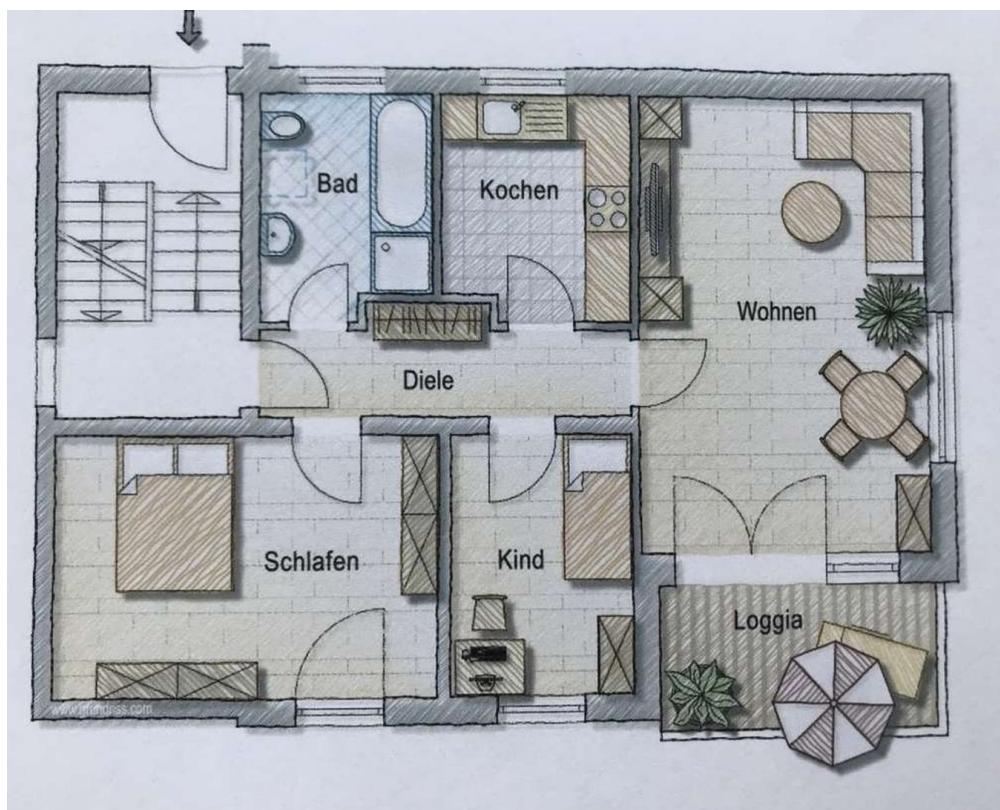


Visualisierung neue Küche



Garagenhof / Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss