

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Sanierte Wohnung Nahe UKE und Beiersdorf



Objekt-Nr. OM-428372

#### Wohnung

Vermietung: **1.380 € + NK**

22529 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	60,00 m²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	130 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	4.140 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2023 bieten wir diese moderne und lichtdurchflutete Wohnung im beliebten Grandweg zur Neuvermietung an. Die Wohneinheit verbindet erstklassigen Wohnkomfort mit einem energetisch modernen Standard und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert: Glatt verputzte Wände in Warmweiß, ein hochwertiges Bad sowie moderne Design-Böden schaffen eine einladende Atmosphäre. Da die aktuellen Mieter aufgrund eines berufsbedingten Auslandswechsels umziehen, wird diese attraktive Immobilie zum 01.04.2026 frei.

## Ausstattung

Die Highlights im Überblick:

Zustand: Erstklassige Kernsanierung 2023 (Elektrik, Sanitär, Böden, Wände) – alles auf Neubau-Niveau.

Wohnfläche: 60 m², verteilt auf 2 optimal geschnittene, helle Zimmer.

Lichtkonzept: In Bad, Flur, Küche und Abstellkammer ist eine moderne Unterputz-Beleuchtung (Spots) installiert. Sie genießen ein perfektes Lichtdesign, ohne selbst Lampen montieren zu müssen.

Design-Details: Edle Hamburger Fußleisten treffen auf großformatige Fliesen und schaffen eine perfekte Symbiose aus klassischem Hamburger Charme und modernem Loft-Stil.

Heizkomfort: Neue, flache Design-Heizkörper (platzsparend hochkant verbaut) sorgen für wohlige Wärme und eine cleane Optik.

Stauraum: Eine praktische Abstellkammer direkt in der Wohnung bietet Platz für alles Wichtige.

Bad: Geschmackvolles Duschbad mit hochwertigen Armaturen und moderner Fliesenauswahl.

Küche: Exklusive Marken-Einbauküche (Schüller Nova) in elegantem Sandgrau matt. Ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten und durchdachtem Stauraum.

Lage: Zentrale und dennoch grüne Top-Lage in Hamburg-Lokstedt (Grandweg).

Rundum-Service: Die gepflegte Anlage wird professionell betreut. Die Kosten für Hauswart, Gartenpflege sowie Treppenhausreinigung sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es werden ein Kündigungsausschluss von 24 Monaten sowie eine Indexmiete vereinbart.

Da die Wohnung momentan noch bewohnt ist, liegen uns leider keine Innenaufnahmen vor.

Aufgrund einer geplanten Abwesenheit des Vermieters in der ersten Märzwoche ist eine zeitnahe Entscheidung und Mietvertragsunterzeichnung bis Mitte März erwünscht.

Besichtigungstermine: Die Besichtigungen finden gebündelt in der Woche vom 23.02. bis 27.02. statt. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage an, ob Sie in diesem Zeitraum zeitlich flexibel sind. Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Nachricht!

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der begehrten Wohnlage Hamburg-Lokstedt / Eimsbüttel. Diese attraktive und gewachsene Wohngegend zeichnet sich durch ihre hervorragende Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnaher Umgebung und ruhiger Wohnqualität aus.

Der Grandweg selbst ist eine etablierte Wohn- und Verkehrsachse mit guter Anbindung an das öffentliche Straßennetz und den ÖPNV. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die schnelle Verbindungen in Richtung Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen gewährleisten.

Die Umgebung bietet ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistern für den täglichen Bedarf. Gute Erreichbarkeit von Supermärkten, Apotheken, Ärzten und Schulen sorgt für eine hohe Lebensqualität. Zusätzlich liegen Freizeit- und Sportangebote wie das Fitness First Hamburg - Eppendorf oder der ETV Sportverein in bequemer Reichweite.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	203,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellraum