

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Exklusives Wohnen in Billstedt: Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> im Oberschleems



Objekt-Nr. OM-428394

#### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

22117 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.04.2026
Wohnfläche	80,50 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	115 €	Badezimmer	1
Heizkosten	135 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.750 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sichern Sie sich diese stilvolle Wohnoase im Osten Hamburgs! Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2024 bieten wir diese moderne und großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Oberschleems zur Neuvermietung an. Auf 80 m<sup>2</sup> erwartet Sie erstklassiger Wohnkomfort auf energetisch modernem Standard.

Die Wohnung wurde 2024 mit höchsten Qualitätsansprüchen saniert: Glatt verputzte Wände, ein modernes Badkonzept und hochwertige Design-Böden sorgen für ein zeitgemäßes Ambiente. Dank der optimalen Raumaufteilung bietet die Wohnung viel Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten.

Aufgrund eines berufsbedingten Wohnortwechsels der jetzigen Mieterinnen in eine andere Stadt, wird diese hochwertige Wohnung zum 01.04.2026 für neue Mieter frei.

## Ausstattung

Die Highlights im Überblick:

Zustand: Erstklassige Kernsanierung 2024 (Elektrik, Sanitär, Böden, Wände) – alles auf Neubau-Niveau.

Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 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-Billstedt (Oberschleems).

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.

Da der Vermieter in der ersten Märzwoche verreist ist, wird eine zeitnahe Entscheidung und Mietvertragsunterzeichnung bis Mitte März angestrebt.

Besichtigungstermine: Die Termine 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 und

halten Sie idealerweise Ihre Unterlagen (Selbstauskunft, Schufa, Gehaltsnachweise) bereit. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## Lage

Urbanes Wohnen im Grünen – Bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnstraße im Stadtteil Billstedt. Die Lage im Oberschleems zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grünflächen aus.

**Mobilität & Anbindung:** Die Lage ist ein Paradies für Pendler. Die U-Bahn-Station Merkenstraße (U2) ist in nur 5 Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in ca. 15 Minuten direkt und ohne Umsteigen in die Hamburger Innenstadt (Hauptbahnhof/Jungfernstieg). Auch die Autobahnen A1 und A24 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

**Einkaufen & Freizeit:** Das beliebte Billstedt-Center bietet mit über 100 Fachgeschäften alles für den täglichen Bedarf. Wochenmärkte in der Umgebung sorgen zudem für frische, regionale Produkte.

**Natur & Erholung:** Wer Ausgleich zum Stadtalltag sucht, findet ihn im nahegelegenen Öjendorfer Park mit seinem großen See. Er gehört zu den schönsten Parkanlagen Hamburgs und bietet ideale Möglichkeiten zum Joggen, Spaziergehen oder Grillen.

**Infrastruktur:** Ärzte, Schulen und Kitas befinden sich in der direkten Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Paare und kleine Familien macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	166,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer 3

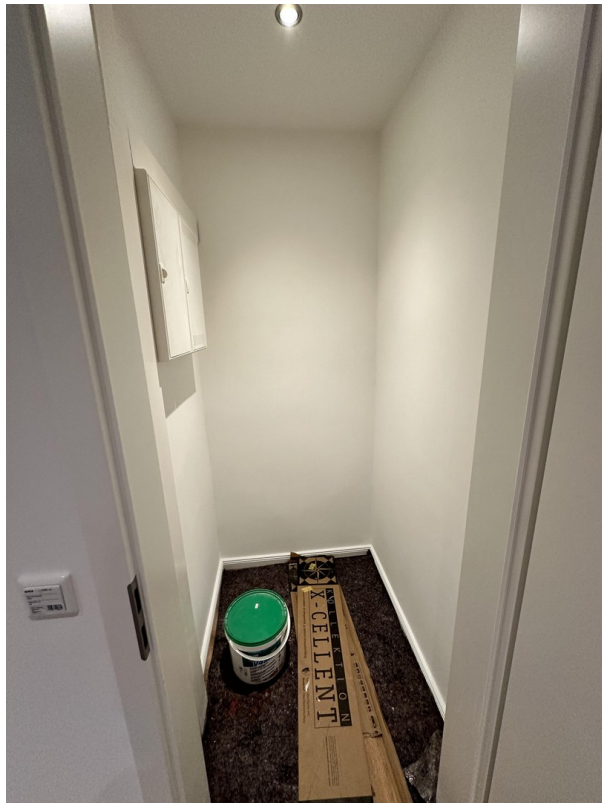


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Abstellkammer