

Exposé

Wohnung in Hamburg

Erstbezug nach Kernsanierung: Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-442095

Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Pascal Witzens

Krefelder Weg 6
22419 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1967	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.04.2026
Wohnfläche	62,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	2. OG
Heizkosten	80 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Endetage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich im Erstbezug nach umfassender Kernsanierung. Sie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie eine moderne und hochwertige Wohnatmosphäre.

Auf ca. 62 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit großer Fensterfront, der für viel Tageslicht sorgt und direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon bietet – ein idealer Ort zum Entspannen.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung. Die separate Küche ist mit einer hellen Einbauküche ausgestattet und bietet alles, was man für den Alltag benötigt. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und schafft eine freundliche Atmosphäre.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein großzügiger Kellerraum mit Stromanschluss bieten zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Endetage) und bietet dadurch ein besonders ruhiges Wohngefühl ohne darüberliegende Nachbarn.

Ideal geeignet für Singles oder Paare, die eine hochwertig sanierte Wohnung im Erstbezug mit Balkon suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage im Hamburger Norden und überzeugt durch eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur, urbaner Nähe und angenehmer Wohnruhe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle erreichen Sie bereits nach ca. 250 Metern, während der U-Bahnhof Ochsenzoll nur rund 950 Meter entfernt liegt und eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt gewährleistet.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Dies sorgt für eine hohe Alltagstauglichkeit und Lebensqualität.

Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist optimal: Die Autobahn A7 ist in ca. 6,5 km erreichbar und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele im Umland.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Mischung aus urbanem Leben und entspanntem Wohnen – ideal für alle, die eine gute Erreichbarkeit schätzen, ohne auf Ruhe verzichten zu wollen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



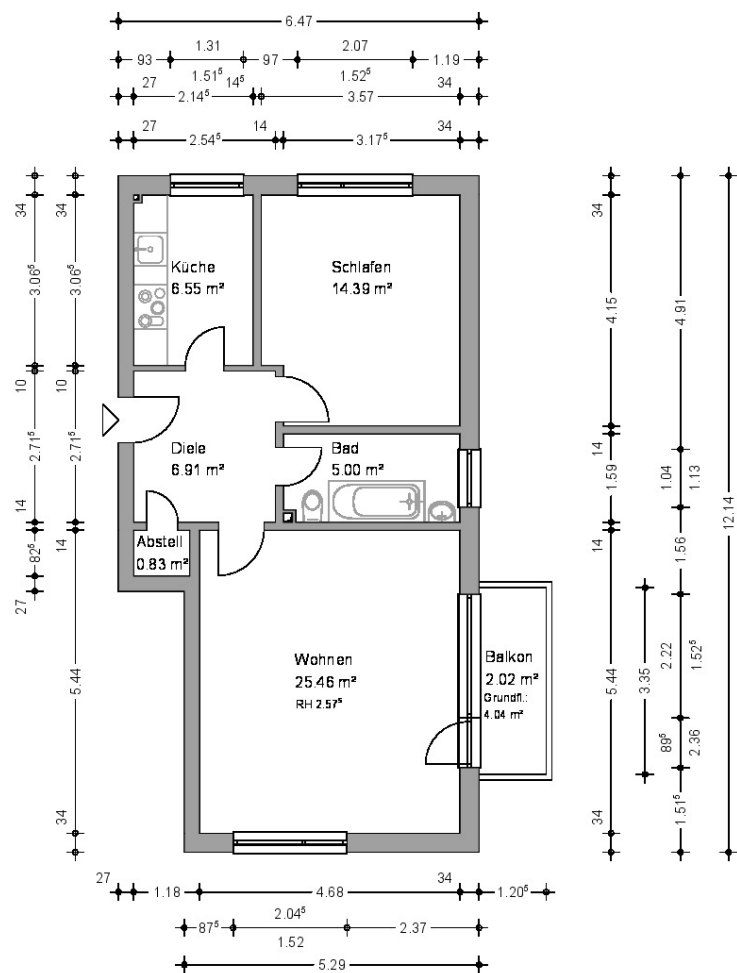
Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



BESTANDSAUFNAHME

WEGENER ARCHITEKTEN Dipl.-Ing. Architekt Sebastian Wegener Rose-Senger-Str. 14 30655 Hannover Tel.: +49 511 122 643 59 Mobil: +49 172 901 7098	Objekt: Krefelder Weg 6 22419 Hamburg	Auftraggeber/in: Tobias Berg	Datum: 29.07.2025	Maßstab: M: 1:100
	GRUNDRISS 2. OG links - WE 7	Format: A4		