

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Hochwertiges WG-Zimmer mit neuer Ausstattung & Balkon ab sofort



Objekt-Nr. OM-447173

### Wohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sebastian Riess

Olewischtwiet 15  
22177 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|               |                      |                   |               |
|---------------|----------------------|-------------------|---------------|
| Baujahr       | 1960                 | Summe Nebenkosten | 90 €          |
| Etagen        | 3                    | Mietsicherheit    | 2.340 €       |
| Zimmer        | 3,00                 | Übernahme         | sofort        |
| Wohnfläche    | 23,00 m <sup>2</sup> | Zustand           | modernisiert  |
| Nutzfläche    | 10,00 m <sup>2</sup> | Etage             | 2. OG         |
| Energieträger | Gas                  | Heizung           | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 01.05.2026 steht ein stilvoll eingerichtetes, voll möbliertes WG-Zimmer in einer hochwertig modernisierten 3-Zimmer-Wohnung (ca. 72 m<sup>2</sup>) in Hamburg-Bramfeld zur Verfügung.

Die Wohnung wurde mit Fokus auf Komfort, Funktionalität und modernes Wohnen gestaltet und bietet ein Wohnumfeld, das deutlich über dem klassischen WG-Standard liegt.

Sie befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage, die ein entspanntes und angenehmes Wohnen ermöglicht – ideal als Ausgleich zum oft hektischen Alltag in Hamburg.

★ Besonderes Highlight:

Das Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum großzügigen Balkon – ein echter Mehrwert, der in WG-Zimmern selten ist und zusätzlichen privaten Rückzugsraum schafft.

---

✦\* Ausstattung

Die Ausstattung ist bewusst hochwertig gewählt und auf langfristigen Komfort ausgelegt:

- Voll möbliertes Zimmer – sofort bezugsfertig, kein Einrichtungsaufwand
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Geschirrspüler
- Kühlschrank (Siemens)
- Neue Premium-Elektrogeräte:
- Waschmaschine (Siemens)
- Trockner (Samsung)
- High-Speed WLAN in der gesamten Wohnung
- Separater Abstellraum in der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Alle Geräte und Möbel sind neu und sorgfältig ausgewählt.

---

Mietprofil

Die Wohnung richtet sich gezielt an zuverlässige, ruhige und ordentliche Mieter, die ein gepflegtes Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Ideal für:

- Berufseinsteiger
- Young Professionals
- Studierende mit Anspruch an Komfort

Nichtraucher-Wohnung

Keine Haustiere außer Kleintiere

---

Sonstiges

Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

## Ausstattung

Jedes Zimmer ist stilvoll und vollständig möbliert und verfügt unter anderem über ein komfortables Doppelbett, einen Kleiderschrank sowie ein Sofa mit Couchtisch und Designerteppich.

Die Wohnung wurde frisch saniert und ist hochwertig sowie komplett neu möbliert, sodass ein sofortiger Einzug ohne zusätzlichen Aufwand möglich ist.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

In der WG wird großer Wert auf ein ruhiges, respektvolles und harmonisches Zusammenleben gelegt.

Die Bewohner werden sorgfältig ausgewählt, sodass eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre gewährleistet ist.

Gesucht werden daher ausschließlich zuverlässige, ordentliche und rücksichtsvolle Mitbewohner, die ein gepflegtes Umfeld zu schätzen wissen und aktiv zu einem positiven Miteinander beitragen.

## Lage

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, grünen und gepflegten Wohngegend in Hamburg-Bramfeld – ideal für alle, die nach Uni, Arbeit oder dem Stadtleben bewusst zur Ruhe kommen möchten.

Trotz der entspannten Lage ist die Versorgung im Alltag hervorragend:

Supermärkte wie Lidl (ca. 650 m), Penny (ca. 900 m) sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Aldi und Famila sind schnell und bequem erreichbar. Auch Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut:

Die nächste Bushaltestelle ist in nur 5 Minuten erreichbar, und der Hamburger Hauptbahnhof ist in etwa 30 Minuten gut angebunden.

Für Ausgleich und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen:

Der beliebte Stadtpark Hamburg, der weitläufige Ohlsdorfer Friedhof sowie ein nahegelegener See und ein idyllischer Kanal mit Spazierwegen sind fußläufig erreichbar – perfekt für Sport, Spaziergänge oder einfach zum Abschalten.

Auch kulinarisch ist man gut versorgt: Verschiedene Restaurants, darunter Sushi-Spots, Burgerläden und Imbisse, befinden sich in der direkten Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014            |
| Endenergiebedarf  | 109,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

