

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Neuwertiges Wohnglück in Bramfeld – Hochwertig
kernsaniert & modern ausgestattet!**



Objekt-Nr. OM-450535

Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

22177 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	72,20 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	4.050 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aufgrund der hohen Nachfrage können leider nicht alle Anfragen beantwortet werden.

Sichern Sie sich diese stilvolle Wohnoase im begehrten Hamburger Nordosten! Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2023 bieten wir diese moderne und helle 3-Zimmer-Wohnung in der ruhigen Wohnstraße Ole Wisch (Bramfeld) zur Neuvermietung an. Auf ca. 72,2 m² erwartet Sie erstklassiger Wohnkomfort auf energetisch modernem Standard.

Da die Sanierung erst vor drei Jahren abgeschlossen wurde, präsentiert sich die Wohnung in einem hervorragenden, neuwertigen Zustand. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Objekt ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität und eine grüne, gewachsene Umgebung legen.

Besonderer Hinweis: Da unser jetziger Mieter sich dazu entschieden hat, räumlich enger zu seiner Familie zu ziehen, wird dieses Schmuckstück zum 01.07.2026 frei.

Ausstattung

Die Highlights im Überblick:

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

Wohnfläche: 72,2 m², 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.

Heizung: Die Wohnung verfügt über eine eigene Gastherme. Der Mieter schließt hierfür (sowie für Strom) einen eigenen Vertrag mit einem Versorger nach Wahl ab. Das bietet Ihnen volle Transparenz und Kontrolle über Ihre Heizkosten.

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

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

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.

Die Besichtigung findet gebündelt am Donnerstag, den 08.05. von 18:00 bis 19:00 Uhr statt.

Bitte bewerben Sie sich nur, wenn Sie diesen Termin wahrnehmen können. Da der Vermieter kurz darauf verreist ist, wird eine zeitnahe Entscheidung angestrebt.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage an:

Wer möchte einziehen (Personenanzahl)?

Wie ist Ihr aktuelles Arbeitsverhältnis gestaltet?

Bestätigung, dass Sie am 08.05. vor Ort sein können.

Bringen Sie Ihre Unterlagen (Selbstauskunft, Schufa, letzte 3 Gehaltsnachweise) idealerweise direkt in Kopie zum Termin mit. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Lage

Lage: Urbanes Wohnen im Grünen – Bestens angebunden in Bramfeld

Die Straße Ole Wisch besticht durch ihre ruhige Lage in einer gewachsenen Wohngegend im Hamburger Nordosten. Hier genießen Sie eine grüne Idylle, ohne auf eine zentrale Anbindung verzichten zu müssen.

Mobilität & Anbindung: Die Lage ist ideal für Pendler. Sie befinden sich an der Grenze zu Barmbek und erreichen die Alster in nur etwa 10 Autominuten. Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt oder zum Bahnhof Barmbek.

Einkaufen & Alltag: Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter die Marktplatz Galerie und der Bramfelder Dorfplatz – sind bequem erreichbar.

Natur & Freizeit: Vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Die Nähe zu weitläufigen Grünzügen lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein.

Familie & Bildung: Grund- sowie weiterführende Schulen sind ausreichend vorhanden und sichern eine erstklassige Versorgung für Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	92,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Flur mit Abstellkammer

Exposé - Galerie

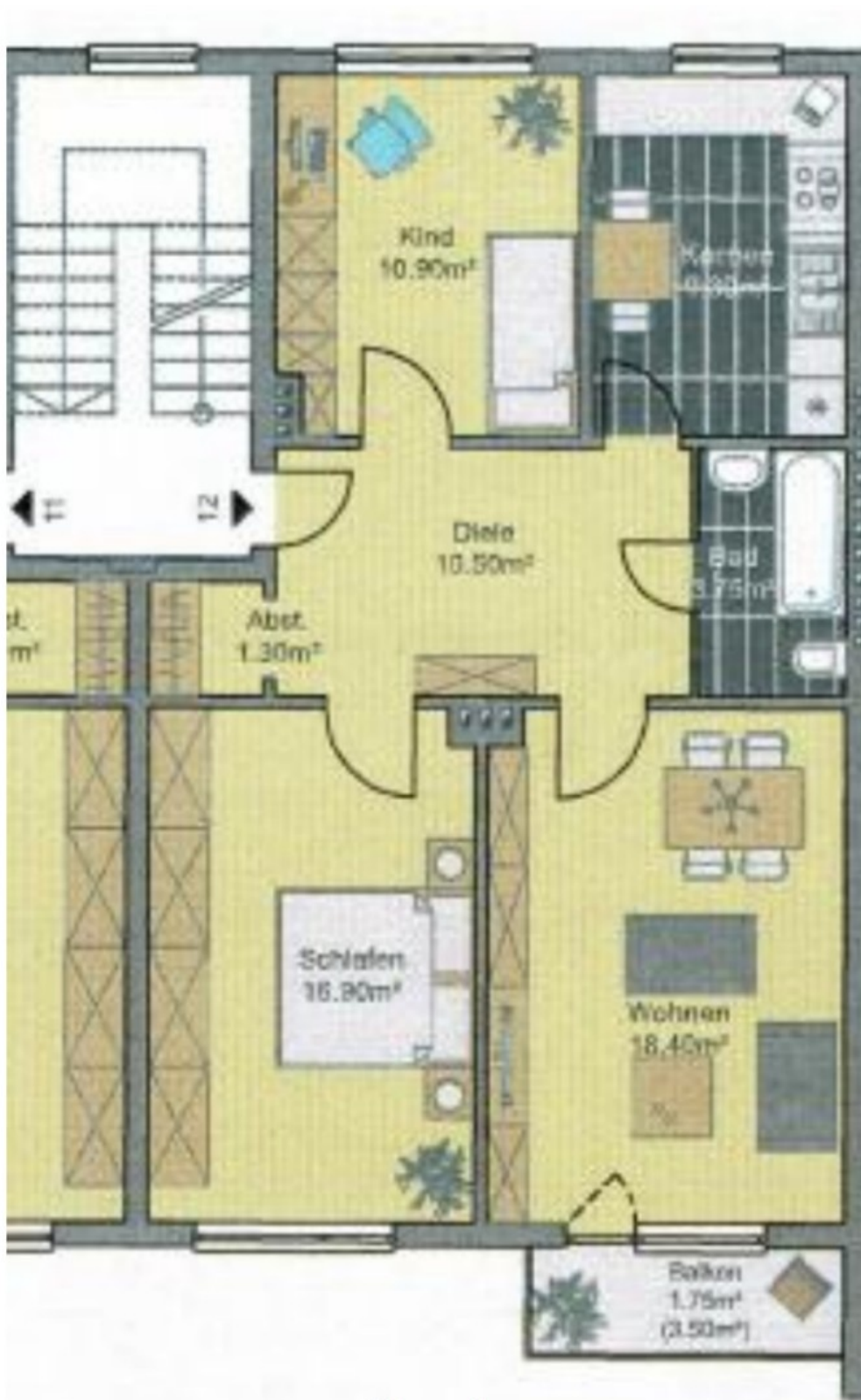


Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss