

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Frisch sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-454870**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Florian Roetz

Langelohstraße 13  
22609 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	37,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung wurde komplett kernsaniert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Das Haus wurde 2015 komplett kernsaniert (Dämmung, Fenster, Dach etc.). Auf 36 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit hochwertigen Materialien und modernem Komfort – eingebettet in den typischen Charme eines Hamburger Altbaus.

Die neue Einbauküche lädt zum Kochen ein, das vollständig neu gestaltete Bad überzeugt mit zeitlosem Design, und der neue Bodenbelag rundet das frische Gesamtbild ab. Zusätzlich hat die Wohnung eine kleine Abstellkammer sowie ein Kellerraum. Der Balkon mit Blick ins Grüne bietet eine ruhige Oase mitten in der Stadt.

## Ausstattung

- 2 Zimmer, 37 m<sup>2</sup>, Hochparterre
- Frisch kernsaniert
- Neue Einbauküche
- Großer Abstellraum in der Wohnung
- Waschküche im Keller
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Helle, freundliche Wohnung
- Altbau mit Charme
- Wohnung max. für 1-2 Personen

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Hamburg-Nienstedten gehört zu den schönsten und begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt. Die Wohnung liegt ruhig und dennoch gut angebunden – Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie die Elbnähe sind fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	94,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

