

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Erstbezug nach Sanierung – 2-Zimmer-Wohnung ideal  
auch für 2er-WG in Top-Lage Eppendorf**



Objekt-Nr. OM-455060

### Wohnung

Vermietung: **2.000 € + NK**

Hegestraße 11  
20251 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	6.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In beehrter Lage von Hamburg-Eppendorf (Hegestraße 11) wird eine frisch umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss mit Aufzug zur Vermietung angeboten. Die Wohnung eignet sich auch für Paare oder eine 2er-WG.

Mietkonditionen für die gesamte Wohnung sind:

Kaltmiete: 2.000 €

Nebenkosten: 200 €

-----

Gesamtmierte: 2.200 €

Wichtige Hinweise zur Vermietung:

- Bei 2er WG: Bewerbung nur gemeinsam möglich (ein gemeinsamer Mietvertrag für beide Mieter)
- Paare / Single-Haushalte ebenfalls willkommen
- Ausführliche Bewerbungsunterlagen erforderlich: Selbstauskunft & Anschreiben, Einkommensnachweise (ggf. Bürgschaft bei geringerem Einkommen), SCHUFA-Auskunft, etc.
- Mindestmietdauer: 1 Jahr
- Indexmietvertrag
- Es handelt sich um die erste Vermietung nach umfassender Sanierung

## Ausstattung

- 2 gut geschnittene Zimmer (ca. gleich groß)
- Fernwärme-Zentralheizung inkl. Warmwasser
- Hochwertiger Holzdielenboden
- Neue Marken-Einbauküche mit Induktionskochfeld, Geschirrspüler und Kühlschrank
- Neuer, integrierter Waschtrockner (in der Küche)
- Modernes Duschbad mit Fenster
- Neue, 3-fach verglaste Fenster
- Neue Elektrik inkl. LAN-Anschlüsse in beiden Zimmern
- LED-Downlights in Bad, Küche und Flur
- Personenaufzug
- Kellerabstellraum

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Hegestraße 11 befindet sich in bester Lage des exklusiven Hamburger Stadtteils Eppendorf. Die Hegestraße ist eine ruhige Nebenstraße und ist nur wenige Schritte vom lebendigen Eppendorfer Baum und der Eppendorfer Landstraße entfernt.

Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés aus. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, von Supermärkten über Apotheken bis hin zu angesagten Boutiquen und Geschäften.

Auch die ärztliche Versorgung ist ausgezeichnet, mit vielen Praxen und Kliniken in der Nähe.

Die öffentliche Verkehrsanbindung (Bus, Bahn, Flughafen) ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Eppendorfer Baum (Linie U3) befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle

Anbindung an das Hamburger Stadtzentrum und andere Stadtteile. Der Hamburger Flughafen ist in nur 10 Autominuten zu erreichen.

Die Hegestraße 11 ist trotz Ihrer ruhigen Lage sehr zentrumsnah. So erreicht man in nur wenigen Minuten sowohl die Innenstadt als auch das Ufer der Außenalster. Auch ein Besuch des berühmten Wochenmarktes

auf der Isestraße ist nur 3 Fußminuten entfernt.

Insgesamt ist die Hegestraße 11 eine besonders attraktive Adresse in Hamburg-Eppendorf, die eine ideale Mischung aus urbanem Leben, Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Küche inkl. Waschtrockner

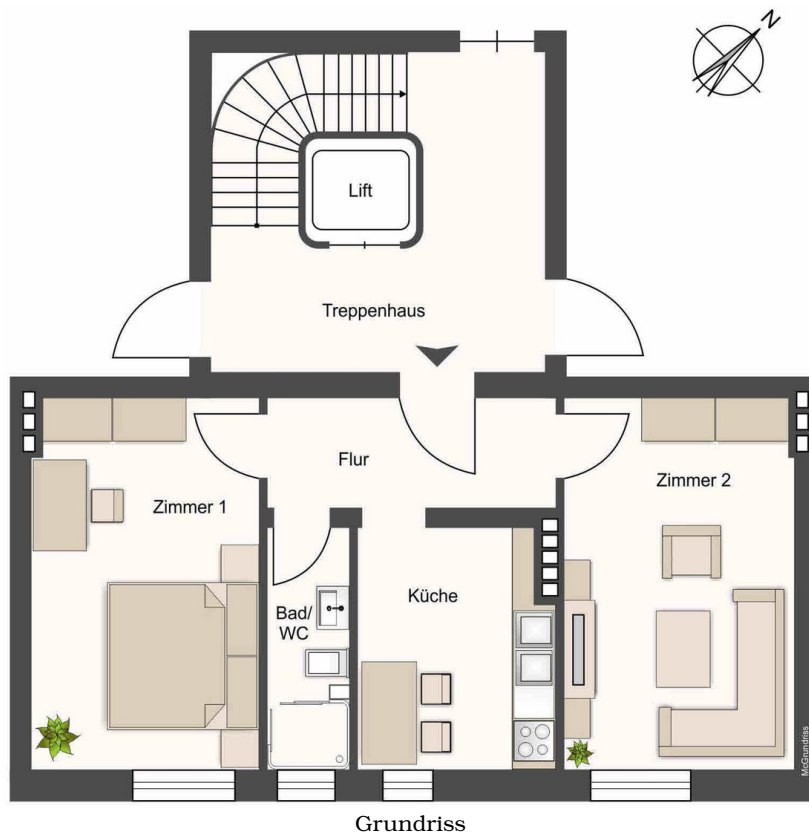
# Exposé - Galerie



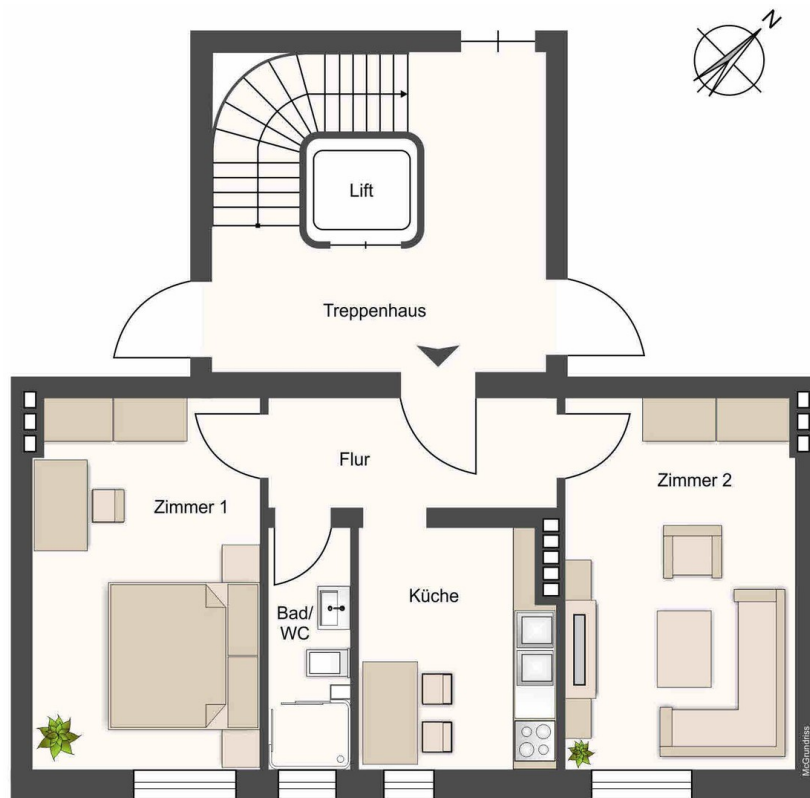
Wohnungseingangstür



Aufzug / Treppenhaus



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

