

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Modernes Wohnen: Neubau-Flair in zentraler Lage Hamburg-Bahrenfeld Bezirk Altona



Objekt-Nr. OM-461668

#### Wohnung

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dirk Stange

Theodorstraße 41 i  
22761 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	78,50 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	225 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	375 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.950 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung wurde 2026 aufwendig kernsaniert und verbindet historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort.

Die Wohnung besticht mit sehr viel Tageslicht, teilweise bodentiefe Fenster und einer ca. 30 qm großen Terrasse. Diese ist nach Süden hin ausgerichtet und lädt somit an warmen Tagen zum entspannen ein.

Die hochwertige neue Küche ist ausgestattet mit Backofen, Ceranfeld, Mikrowelle, Kühl- und Gefrierkombi und Spülmaschine. Das offene Design und der direkte Zugang zur Terrasse sind ideal.

Das Tageslichtbad mit elektronischer Fußbodenheizung sowie die hochwertigen Bodenbeläge unterstreichen die Exklusivität dieser Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber zentralen Wohngegend (Theodorhof). Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Schulen und der öffentliche Nahverkehr sind fußläufig bequem erreichbar.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich auf dem historischen Theodorhof in Hamburg-Bahrenfeld.

Fußläufig erreichen Sie den 205 Hektar großen Altonaer Volkspark, Hamburgs größter öffentlicher Park.

In wenigen Autominuten sind Sie auf an der Autobahnauffahrt A7 Anschlussstelle Hamburg-Bahrenfeld.

In nur 3 km erreichen Sie das beliebte und bekannte Einkaufszentrum (EEZ).

Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. LIDL, REWE, PENNY, ROSSMANN etc. befinden sich in der näheren Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Haustür Eingangsbereich



Eingangsbereich Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer Waschtisch WC



Badezimmer Dusche

# Exposé - Galerie



Flur



1. Zimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche Einbaugeräte

# Exposé - Galerie



Durchgang Küche / Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Durchgang Terrasse / Küche



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Grundrisse

