



MIETEXPOSÉ | OSS19

Kernsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung

Neues Bad · neue Einbauküche · überdachter Balkon

Osterfeldstraße 19 · 22529 Hamburg-Eppendorf · 1. OG links

WOHNFLÄCHE ca. 80,85 m ²	ZIMMER 3	NETTOKALTMIETE 2.100 € / Monat
BALKON ca. 10 m ²	BEZUG vs. 01.10.2026	SANIERUNG vollständig neu

Außenaufnahme des Objekts OSS19 · Bildquelle: Immo-State-Vermarktungsakte

WOHNUNGSPROFIL

Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Neue Einbauküche, neues Bad und überdachter Balkon in Hamburg-Eppendorf

Die Wohnung im 1. Obergeschoss links wird vollständig kernsaniert und bei Übergabe mit neuer Einbauküche, neuem Bad und separatem WC übergeben. Der großzügige Wohnraum, zwei weitere Zimmer und der geschützte Balkon ergeben einen klaren, alltagstauglichen Zuschnitt.

WOHNFLÄCHE ca. 80,85 m² inkl. Balkonanteil	NETTOKALTMIETE 2.100 € pro Monat	ZIMMER 3 plus separate Küche
BALKON ca. 10 m² überdacht	LAGE IM HAUS 1. OG links Osterfeldstraße 19	BEZUG 01.10.2026 voraussichtlich

Vermietungs-Highlights

- Vollständige Kernsanierung vor Übergabe.
- Neue Einbauküche in einem separaten Küchenraum.
- Neues Bad sowie separates WC.
- Großzügiger Wohnraum und zwei flexibel nutzbare weitere Zimmer.
- Überdachter Balkon mit ca. 10 m² Fläche.



Außenaufnahme des Objekts OSS19

WOHNUNG

Altbau, klare Raumstruktur und vollständige Erneuerung

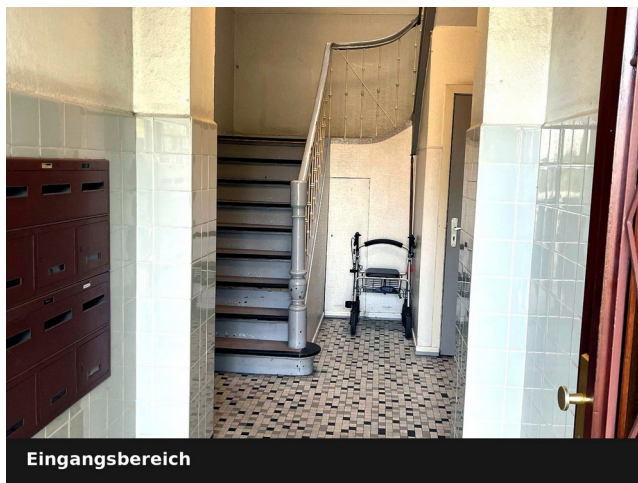
Wohnung im 1. Obergeschoss links mit separater Küche, Bad, WC und Balkon

Die angebotene Wohnung liegt im 1. Obergeschoss links des Gebäudes Osterfeldstraße 19. Die drei Wohnräume verteilen sich auf einen großen Wohnbereich und zwei weitere Zimmer. Küche, Bad und WC sind separat angeordnet; der überdachte Balkon ergänzt den Zuschnitt.

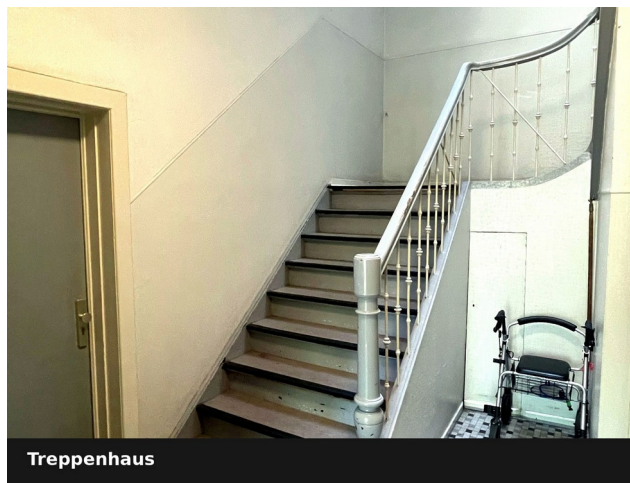
Objektart	Wohnung im Altbau
Adresse	Osterfeldstraße 19 · 22529 Hamburg
Lage im Haus	1. Obergeschoss links
Wohnfläche	ca. 80,85 m² inklusive Balkonanteil
Zimmer	3, dazu separate Küche
Sanitär	neues Bad und separates WC bei Übergabe
Außenfläche	überdachter Balkon, ca. 10 m²
Zustand	vollständig kernsaniert bei Übergabe

Gebäude und Allgemeinflächen

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1906. Die Sanierung betrifft die angebotene Wohnung; Aussagen zu Ausführung und Termin beziehen sich auf den vorgesehenen Übergabezustand. Maßgeblich bleiben Mietvertrag und tatsächliche Übergabe.



Eingangsbereich des Objekts



Treppenhaus des Objekts

MIET- UND FLÄCHENDATEN

Raum- und Mietübersicht

Flächenansätze nach den vorliegenden Architekten- und Bestandsunterlagen

Raum / Bereich	ca. Fläche	Hinweis
Wohnzimmer	28,96 m ²	großzügiger Hauptwohnraum
Zimmer 2	10,93 m ²	Schlafen, Kind, Arbeiten oder Gast
Zimmer 3	14,93 m ²	Schlafen, Kind, Arbeiten oder Gast
Küche	7,78 m ²	separater Küchenraum
Bad	2,66 m ²	wird neu hergestellt
Separates WC	1,26 m ²	räumlich getrennt
Flur	11,04 m ²	zentrale Erschließung
Balkon	ca. 10,00 m ²	davon ca. 3,30 m ² angerechnet
SUMME	ca. 80,85 m²	inkl. 3,30 m² Balkonanteil
Innenfläche ca. 77,55 m² zuzüglich 3,30 m² angerechnetem Balkonanteil = ca. 80,85 m² Wohnfläche.		

Mietkonditionen

Nettokaltmiete	2.100 € pro Monat
Betriebs-/Heizkosten	Vorauszahlungen werden noch festgelegt
Kaution	wird noch festgelegt
Bezugszeitpunkt	voraussichtlich ab 01.10.2026
Wohnung	1. Obergeschoss links
Wohnfläche	ca. 80,85 m ²

Alle Flächen sind ca.-Angaben. Verbindlich sind die im Mietvertrag vereinbarten Konditionen und der tatsächliche Übergabezustand.

SANIERUNG

Vollständig kernsaniert und neu ausgestattet

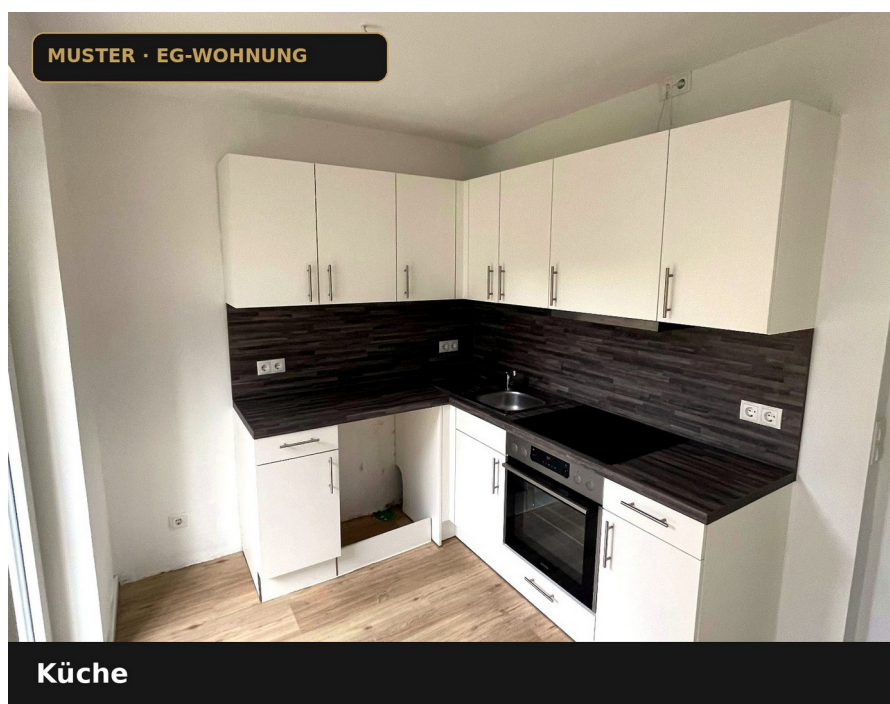
Neue Einbauküche, neues Bad und erneuerte Wohnräume bei Übergabe

Die angebotene Wohnung wird vollständig kernsaniert. Bei Übergabe sind eine neue Einbauküche und ein neues Bad vorgesehen; das separate WC bleibt als eigenständiger Raum erhalten.

SANIERUNG vollständig vor Übergabe	EINBAUKÜCHE neu separater Küchenraum	BAD neu bei Übergabe
WC separat eigener Raum	ZIMMER 3 flexibel nutzbar	BALKON ca. 10 m² überdacht

Vorgesehener Übergabezustand

Ziel ist ein zeitgemäßer, vollständig erneuerter Wohnungszustand. Die Bildmotive der bereits vermieteten EG-Wohnung dienen ausschließlich als Orientierung für Raumwirkung und Ausstattungsart; sie sind keine verbindliche Darstellung der angebotenen Wohnung im 1. Obergeschoss.



MUSTER · EG-WOHNUNG · Küche · nicht die angebotene Wohnung im 1. OG

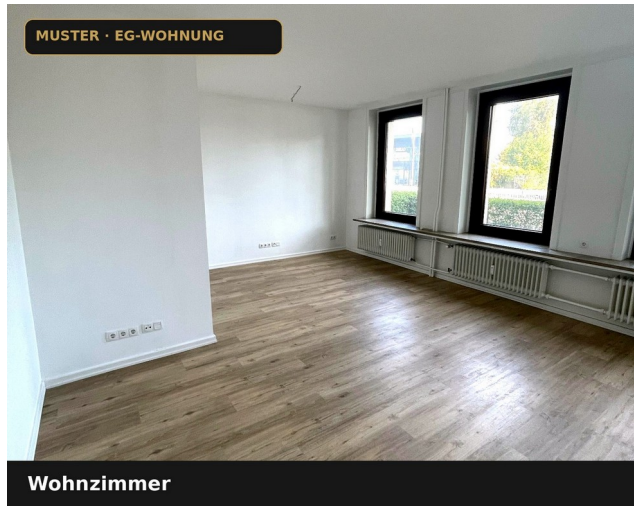
Die konkrete Ausführung richtet sich nach dem Sanierungsfortschritt und dem vereinbarten Übergabezustand. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

MUSTERBILDER

Ausgewählte Innenaufnahmen der EG-Wohnung

Zwei Referenzaufnahmen aus der bereits vermieteten Wohnung im Erdgeschoss

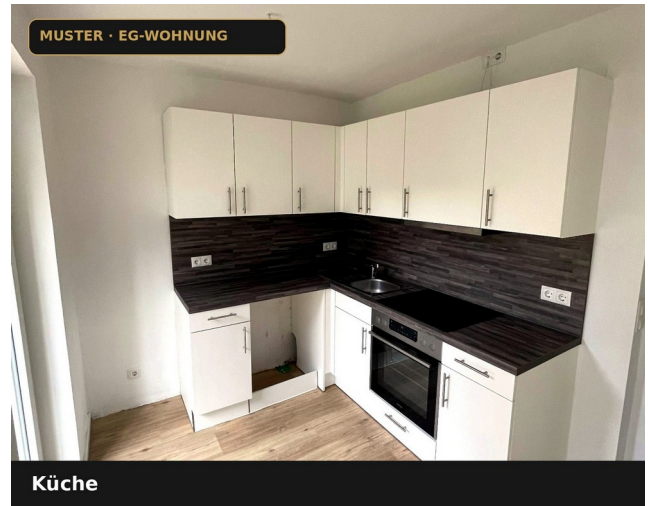
Wichtiger Bildhinweis: Beide Aufnahmen zeigen ausschließlich die bereits vermietete EG-Wohnung. Sie zeigen nicht die angebotene Wohnung im 1. Obergeschoss. Ausführung, Ausstattung und Raumwirkung können abweichen.



Wohnzimmer

Wohnzimmer

MUSTER · EG-WOHNUNG · nicht Angebotswohnung



Küche

Küche

MUSTER · EG-WOHNUNG · nicht Angebotswohnung

Einordnung der Aufnahmen

Die Fotos vermitteln einen Eindruck von Proportionen und grundsätzlicher Raumwirkung einer Wohnung im selben Objekt. Die angebotene Wohnung liegt im 1. Obergeschoss links und wird vollständig kernsaniert mit neuer Einbauküche und neuem Bad übergeben.

01

Kernsaniierung

vollständig erneuert bei Übergabe

02

Küche & Bad

neue Einbauküche und neues Bad

03

Balkon

überdacht und ca. 10 m² groß

LAGE

Hamburg-Eppendorf: urban, etabliert, gut angebunden

Gewachsenes Wohnumfeld mit vielfältiger Infrastruktur und kurzen Wegen



Außenaufnahme des Objekts OSS19

Mikrolage und Nahversorgung

Die Osterfeldstraße liegt in Hamburg-Eppendorf. Der Stadtteil verbindet eine etablierte Wohnlage mit vielfältiger Nahversorgung, medizinischer Infrastruktur, Gastronomie und guter Erreichbarkeit innerhalb Hamburgs.

ÖPNV und Erreichbarkeit

Bus- und Bahnverbindungen im Stadtteil schaffen Anschlüsse in Richtung Innenstadt und zu weiteren Hamburger Stadtteilen. Die konkrete Verbindung und Fahrzeit ist beim jeweiligen Mobilitätsanbieter zu prüfen.

Alltag, Freizeit und Wohnumfeld

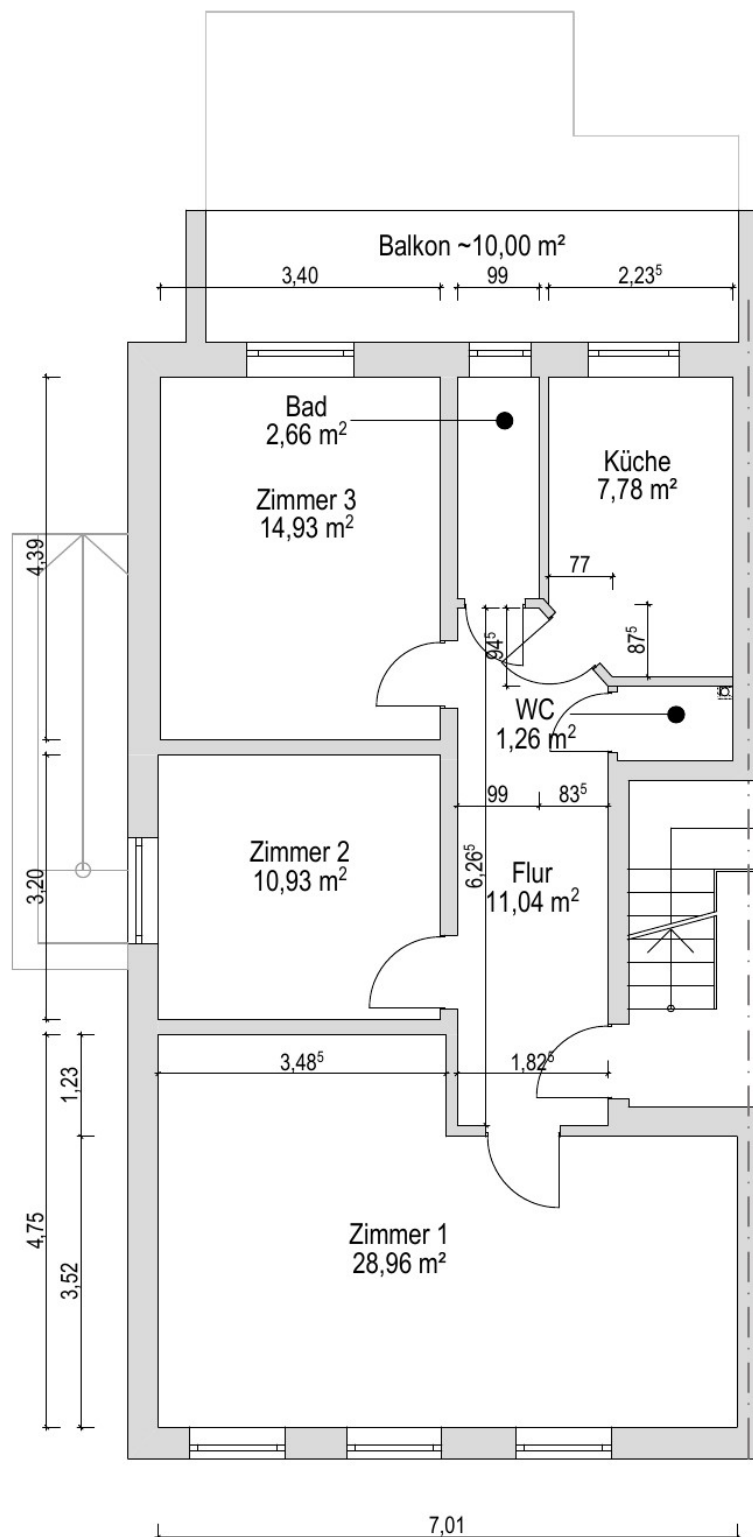
Eppendorf bietet Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie sowie Grün- und Freizeitmöglichkeiten. Das Umfeld verbindet urbanen Alltag mit wohngepprägten Straßenzügen.

Die Lagebeschreibung dient der allgemeinen Orientierung. Entfernungen, Verbindungen und Fahrzeiten sind vor Ort beziehungsweise beim jeweiligen Anbieter zu prüfen.

GRUNDRISS

Wohnung im 1. Obergeschoss links

Planstand nach den vorliegenden Architektenunterlagen



Grundriss 1. OG links · Darstellung nach Architektenunterlagen

Die Darstellung ist nicht maßstabsgetreu und ersetzt kein Aufmaß vor Ort. Innenfläche ca. 77,55 m²; zuzüglich 3,30 m² angerechnetem Balkonanteil ca. 80,85 m² Wohnfläche.

ENERGIEAUSWEIS

Energetische Kennwerte

Angaben aus dem gültigen Verbrauchsausweis des Gebäudes

AUSWEIS Verbrauch Verbrauchsausweis	KENNWERT 121 kWh/(m²·a)	KLASSE D Energieeffizienz
ENERGIETRÄGER Erdgas L wesentlicher Träger	GEBÄUDE 1906 Baujahr	HEIZUNG 2013 Baujahr Anlage

Angaben im Überblick

Art des Energieausweises	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	121 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D
Wesentlicher Energieträger	Erdgas L
Baujahr Gebäude	1906
Baujahr Heizungsanlage	2013
Gültigkeit	bis 24.06.2034

Einordnung

Der Energieausweis bezieht sich auf das Gebäude. Der tatsächliche individuelle Verbrauch hängt insbesondere von Nutzung, Belegung, Raumtemperatur und Witterung ab.

Die Energieangaben wurden mit dem vorliegenden Energieausweis abgeglichen. Maßgeblich ist das Originaldokument.

HINWEISE

Rechtliche Hinweise, Teilen und Kontakt

Transparente Informationsgrundlage für die erste Mietprüfung

Haftung und Prüfung

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Erstinformation. Flächen-, Ausstattungs-, Sanierungs- und Terminangaben beruhen auf den vorliegenden Bestands- und Planunterlagen sowie Eigentümerangaben. Irrtum, Änderungen und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind Mietvertrag und tatsächlicher Übergabezustand.

Bild- und Datenschutz

Die Außenaufnahme stammt aus der Immo-State-Vermarktungsakte des Objekts. Die Innenaufnahmen zeigen die bereits vermietete EG-Wohnung und sind als Muster gekennzeichnet. Sie zeigen nicht die angebotene Wohnung im 1. Obergeschoss; Ausführung, Ausstattung und Raumwirkung können abweichen.

Online und teilen

Online-Exposé: [Objektseite öffnen](#)

Mietinteresse: [Anfrage für OSS19 senden](#)

X: [Dieses Angebot auf X teilen](#)

Ihr Kontakt



Immo-State Immobilienverwaltung

Alstertor 15 · 20095 Hamburg

contact@immo-state.com · www.immo-state.com

Objektcode: OSS19 · Osterfeldstraße 19