



Frei ab sofort

1. Obergeschoss · Aufzug im Haus

# Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Hamburg-Stellingen

Flaßheide 31 · 22525 Hamburg

| KALTMIETE    | WOHNFLÄCHE                  | ZIMMER   | ETAGE        |
|--------------|-----------------------------|----------|--------------|
| <b>880 €</b> | <b>ca. 50 m<sup>2</sup></b> | <b>2</b> | <b>1. OG</b> |

Frisch kernsanierte Wohnung mit neuem Bodenbelag, neu gefliestem Bad mit Regendusche, Balkon und Abstellkammer. Der Wohnraum ist hell und hat zwei Fenster sowie einen Zugang zum Balkon. Die Küche ist leer und besitzt alle Anschlüsse für eine eigene Einbauküche.

## Eckdaten

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| Objektart    | Etagenwohnung                  |
| Lage         | Flaßheide 31, 22525<br>Hamburg |
| Etage        | 1. OG, Aufzug vorhanden        |
| Zimmer       | 2 (Wohnen, Schlafen)           |
| Wohnfläche   | ca. 50 m <sup>2</sup>          |
| Baujahr      | 1969                           |
| Zustand      | kernsaniert                    |
| Balkon       | ja                             |
| Keller       | Kellerraum vorhanden           |
| Stellplatz   | nein                           |
| Verfügbar ab | sofort                         |

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses von 1969 in Hamburg-Stellingen. Sie wurde kernsaniert und ist sofort bezugsfertig. Durch die neu verlegten Böden in Holzoptik und die weißen Wände wirken alle Räume hell und freundlich.

Vom Flur gelangst du in den großen Wohnraum mit zwei Fenstern und Balkonzugang, in das Schlafzimmer, in das neu gestaltete Bad und in die Küche. Die Abstellkammer mit Einbauregalen bietet viel Platz für Vorräte, Putzmittel und Koffer. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

## Mietkosten

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Kaltmiete<br>(Staffelmiete)               | 880,00 €          |
| Betriebskosten-<br>Vorauszahlung          | 91,00 €           |
| Heiz- und<br>Warmwasser-<br>Vorauszahlung | 85,00 €           |
| <b>Gesamtmiete</b>                        | <b>1.056,00 €</b> |

Die Kaltmiete ist als Staffelmiete vereinbart und steigt jedes Jahr um 30 €. Kautiön: 3 Monatskaltmieten (2.640 €). Strom, Internet und TV schließt der Mieter selbst ab. Kabel-TV ist in den Nebenkosten nicht enthalten.

## Energieausweis

**Verbrauchsausweis, gültig bis  
30.01.2028**



Endenergieverbrauch 82,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energieträger Erdgas · Baujahr Gebäude  
1969  
Baujahr Wärmeerzeuger 2015

## Ausstattung

- Neuer Bodenbelag in Holzoptik in allen Wohnräumen
- Neu gefliestes Bad mit Regendusche, Wand-WC und Waschtisch
- Handtuchheizkörper im Bad
- Balkon mit Zugang vom Wohnraum
- Abstellkammer mit Einbauregalen
- Küche mit Anschlüssen für Herd, Spüle und Spülmaschine
- Zentralheizung (Erdgas)
- Aufzug und Kellerraum

## Lage und Wege

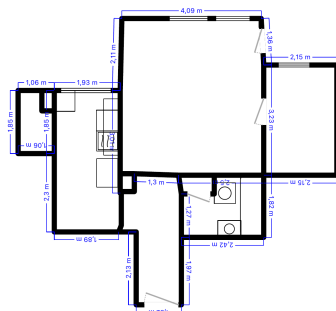
|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| S-Bahn Stellingen (S3, S21)     | ca. 5 Min. zu Fuß       |
| Bushaltestelle                  | ca. 270 m               |
| Hausarzt                        | ca. 400 m               |
| Apotheke                        | ca. 550 m               |
| Grundschule<br>Molkenbührstraße | ca. 700 m               |
| Albrecht-Thaer-<br>Gymnasium    | ca. 1 km                |
| Autobahnanschluss A7            | ca. 7 Min. mit dem Auto |
| Flughafen Hamburg               | ca. 12,5 km             |

## Die Umgebung

Stellingen liegt im Hamburger Westen im Bezirk Eimsbüttel und gilt als ruhiger Stadtteil mit viel Grün. In der Nähe liegen der Volkspark, die Stellingener Feldmark mit dem Niendorfer Gehege, der Deelwisch Park und der Park am Ziegelteich mit Spielplatz. Hagenbecks Tierpark ist über die U-Bahn-Linie U2 erreichbar.

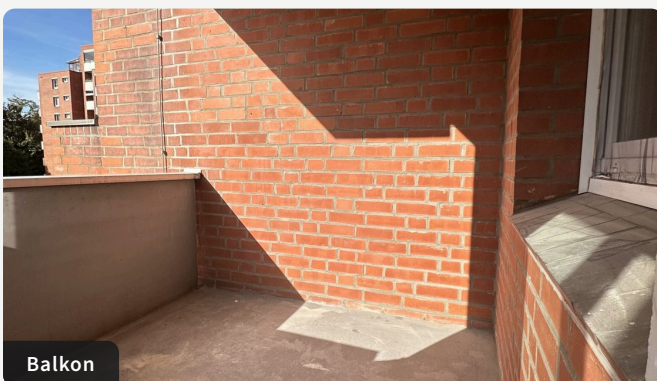
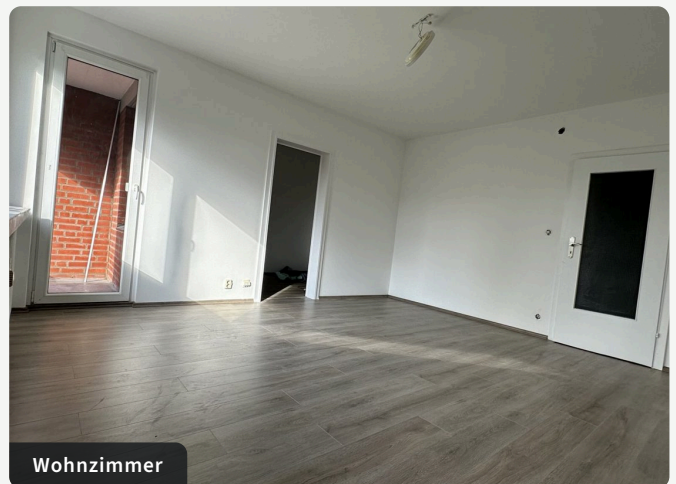
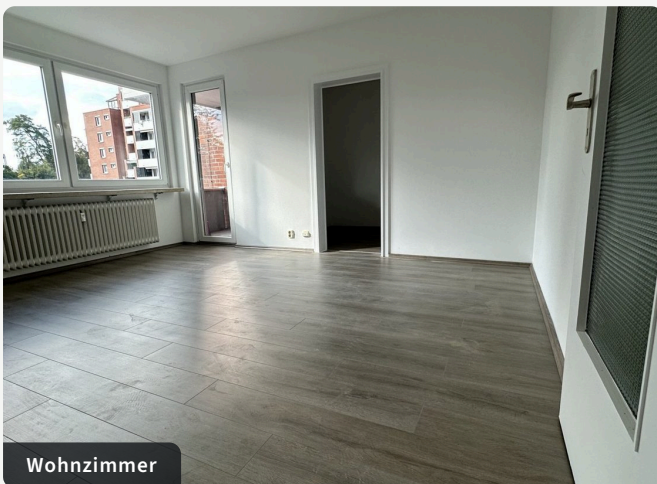
Im Stadtteil gibt es mehrere Supermärkte, darunter REWE und ALDI Nord, sowie Läden und Cafés rund um die Kieler Straße und den Langenfelder Damm. Der Eidelstedt Center und das Elbe-Einkaufszentrum in Osdorf sind die nächsten großen Einkaufszentren. Für Pendler gibt es zwei S-Bahn-Linien, S3 und S21, und eine direkte Anbindung an die Autobahn A7.

## Grundriss

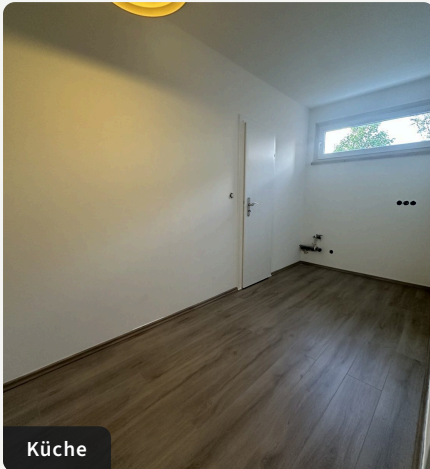


Grundrisskizze nach Aufmaß, nicht maßstabsgetreu. Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

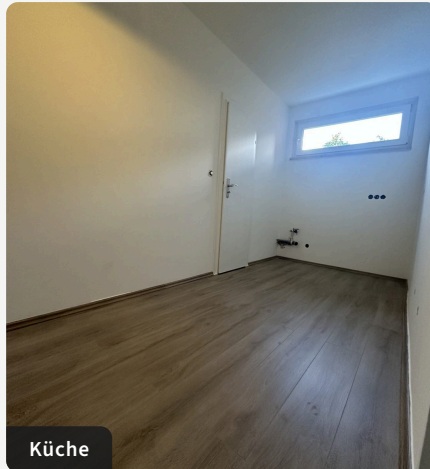
## Wohnen und Schlafen



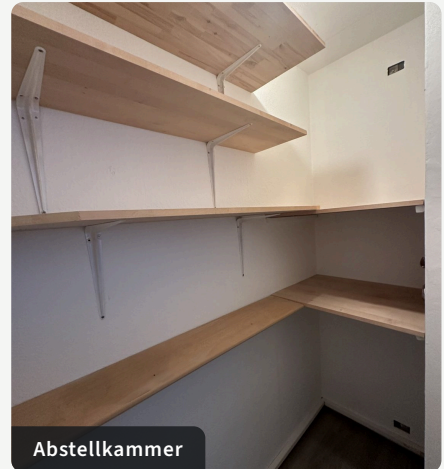
## Küche, Bad und Flur



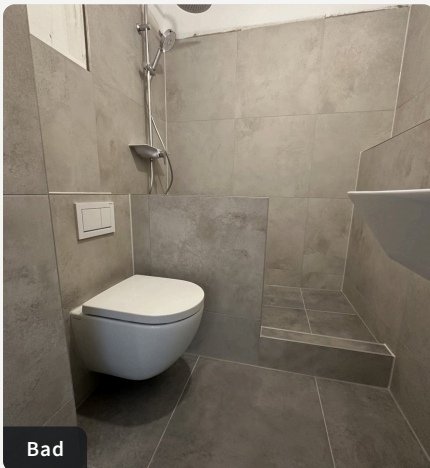
Küche



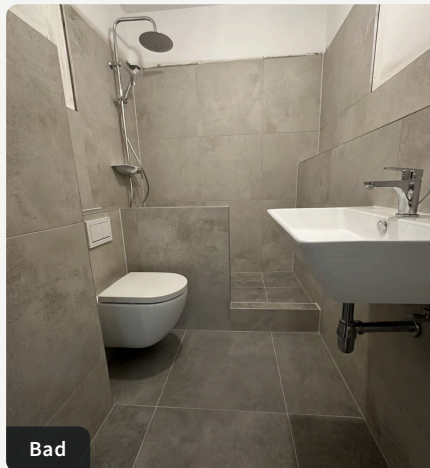
Küche



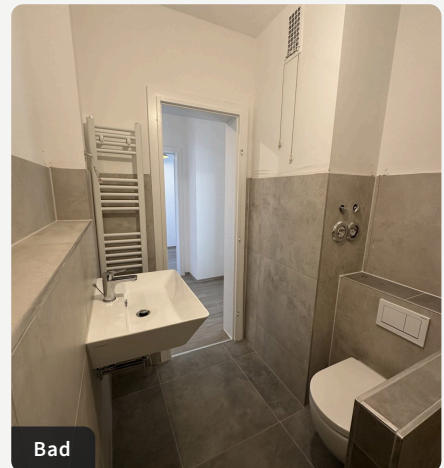
Abstellkammer



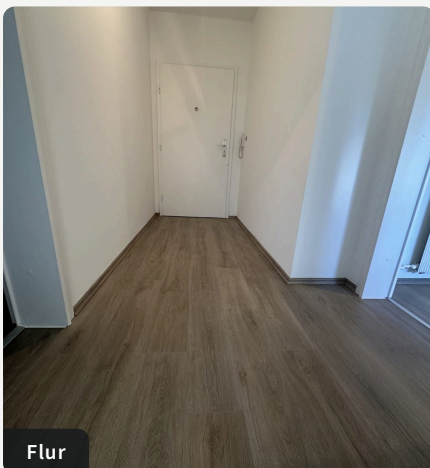
Bad



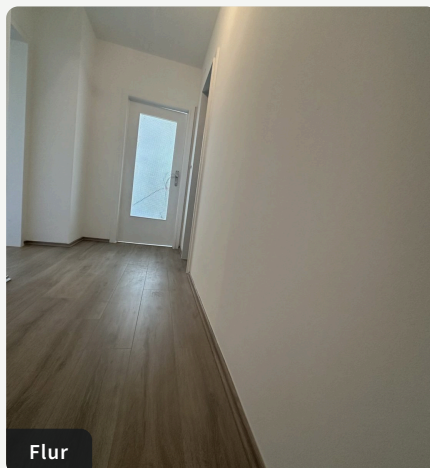
Bad



Bad



Flur



Flur

**BESICHTIGUNG**

**Jetzt anfragen**

BTG Immobilien  
btgimmos@gmail.com