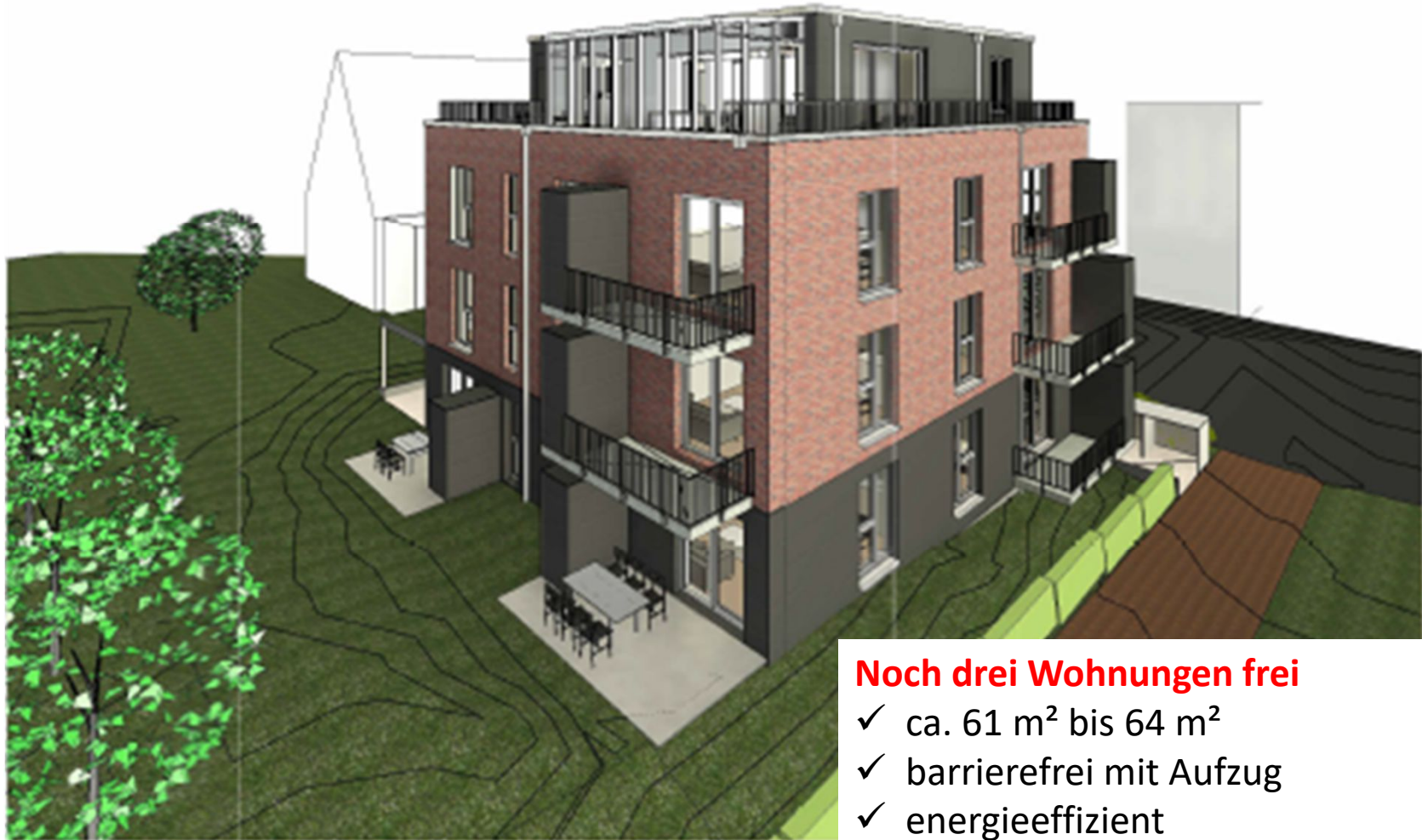


Thörlstrasse 22, 21075 Hamburg –
stadtnahes Wohnen im Grünen



Kontakt unter:



bit.ly/4cAHtpK

Noch drei Wohnungen frei

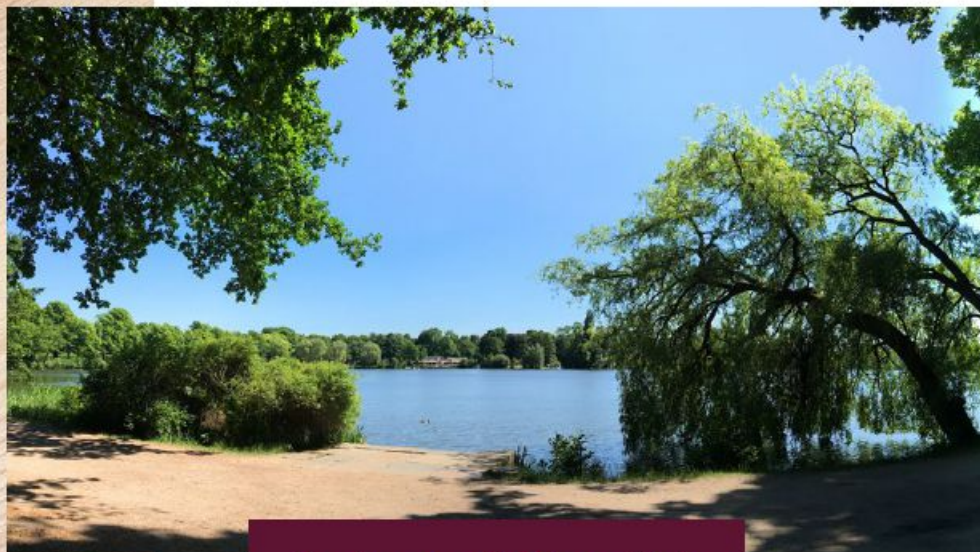
- ✓ ca. 61 m² bis 64 m²
- ✓ barrierefrei mit Aufzug
- ✓ energieeffizient
- ✓ geplanter Bezug der Wohnungen
Ab Januar 2027



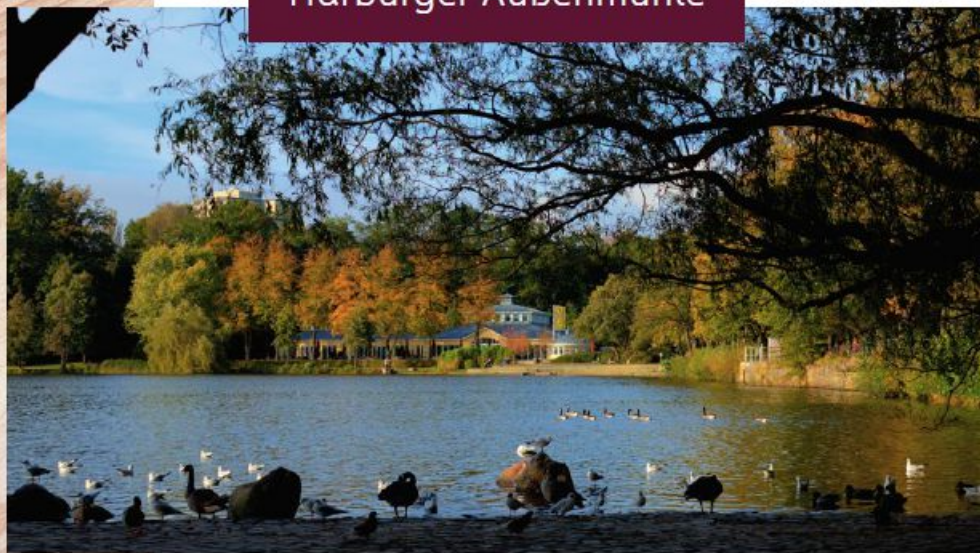
Noch drei Wohnungen frei - Moderne Wohnungen mit Balkon oder Terrasse – ruhig und zentrumsnah in Hamburg-Harburg-Heimfeld

Kurzüberblick

- ✓ Balkon oder Terrasse – Raum zum Entspannen im Freien
- ✓ Ruhiges Wohnumfeld – angenehme Atmosphäre und Stadtnähe
- ✓ Barrierefrei + Aufzug – einfacher Alltag mit Einkäufen oder Fahrrädern
- ✓ Gehobene Ausstattung mit Parkett, Fußbodenheizung, EBK mit Induktionsherd
- ✓ Niedrige Nebenkosten – dank energieeffizienter Bauweise, Wärmepumpe, Photovoltaik und Mieterstromangebot
- ✓ Gute Anbindung und kurze Wege – S-Bahn, Bus, Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten
- ✓ Mietvertrag mit Staffelmiete 2% p.a. ab 3. Jahr
- ✓ Mindestmietdauer 2 Jahre
- ✓ Geplanter Bezug: Ab Januar '27

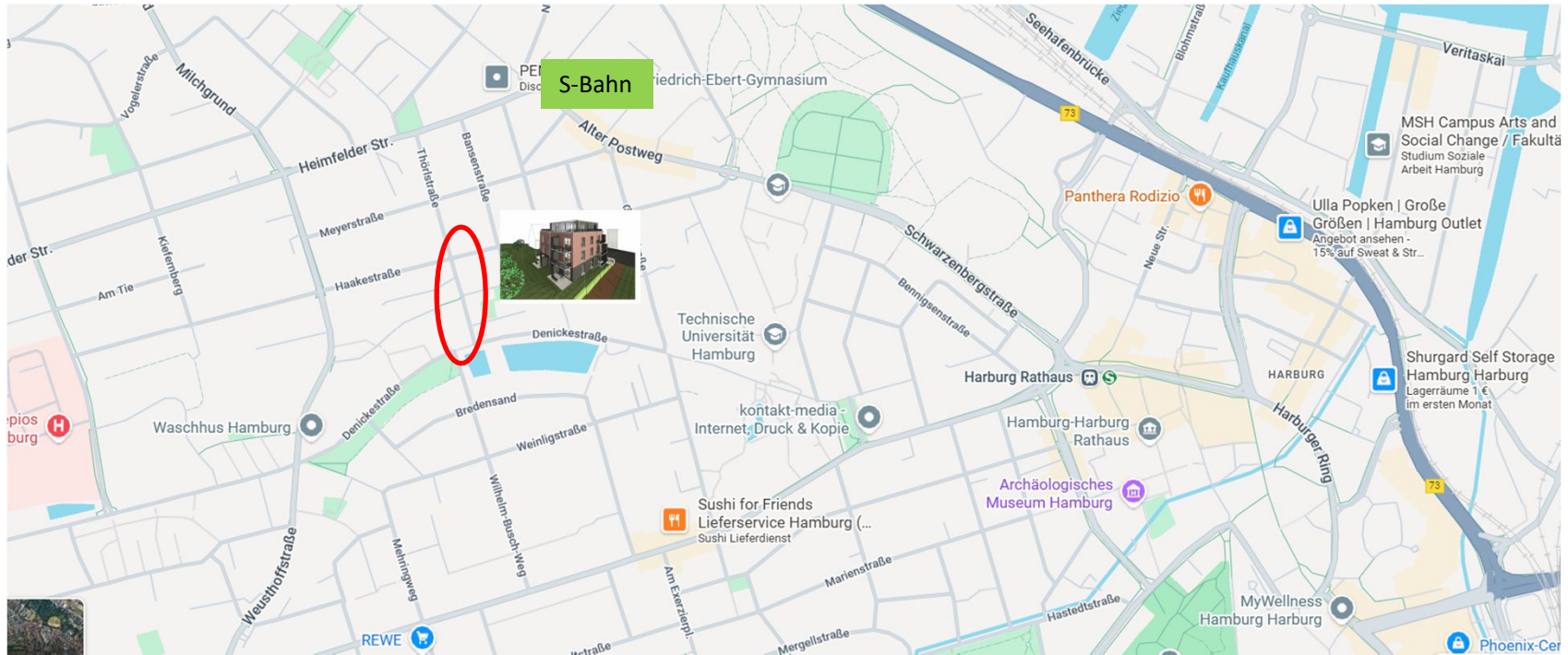


Harburger Außenmühle



Alte Elbbrücke

Hamburg-Harburg-Heimfeld





Noch drei Wohnungen frei - Moderne Wohnungen mit Balkon oder Terrasse – ruhig und zentrumsnah in Hamburg-Harburg-Heimfeld

In der Thörlstraße 22 in Hamburg-Heimfeld entstehen **sieben moderne Mietwohnungen** mit Wohnflächen von etwa 62m². Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen verbinden **durchdachte Grundrisse** und helle Räume mit einer hochwertigen Ausstattung.

Die Wohnungen - Whg 1-2 und 4-7 mit 3 Zimmern; Whg 3 möbliert, Maisonette: 2 Zimmer - verfügen alle über **Balkon oder Terrasse**, die zu entspannenden Momenten im Freien einladen, sowie über **Kellerraum und Fahrradkeller**. Alle EG Wohnungen sind mit **einbruchsischerem Glas** ausgestattet. **Barrierefreiheit** und ein **Aufzug bis ins Untergeschoss** sorgen für Komfort im Alltag – praktisch für Einkäufe, Kinderwagen oder Fahrräder. Die Wohnräume sind mit **Parkettboden** ausgestattet und bieten ein angenehmes Wohnklima, glatte weiße Wände sorgen für eine hochwertige Optik. Die **Einbauküchen** enthalten Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube und Spüle; Anschlüsse für Geschirrspüler und Kühlschrank sind vorhanden. Die Bäder überzeugen durch **bodengleiche Dusche**, **Fußbodenheizung** und Handtuchheizkörper. Waschmaschine und Trockner lassen sich problemlos anschließen.



Für das Arbeiten von zu Hause sind **Netzwerkanschlüsse in allen Räumen** sowie ein **Glasfaseranschluss** vorhanden, so dass eine stabile und schnelle Internetverbindung gewährleistet ist.

Das Gebäude erfüllt den **Effizienzhaus-55-Standard**, beheizt wird über eine **zentrale Wärmepumpe**, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Durch Fußbodenheizung, Dreifachverglasung und kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung genießen die Mieter ein angenehmes Raumklima, während die **Nebenkosten durch die effiziente Technik reduziert** werden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den im Haus erzeugten Strom über ein **Mieterstrommodell** zu einem Tarif unter dem des örtlichen Grundversorgers zu nutzen.

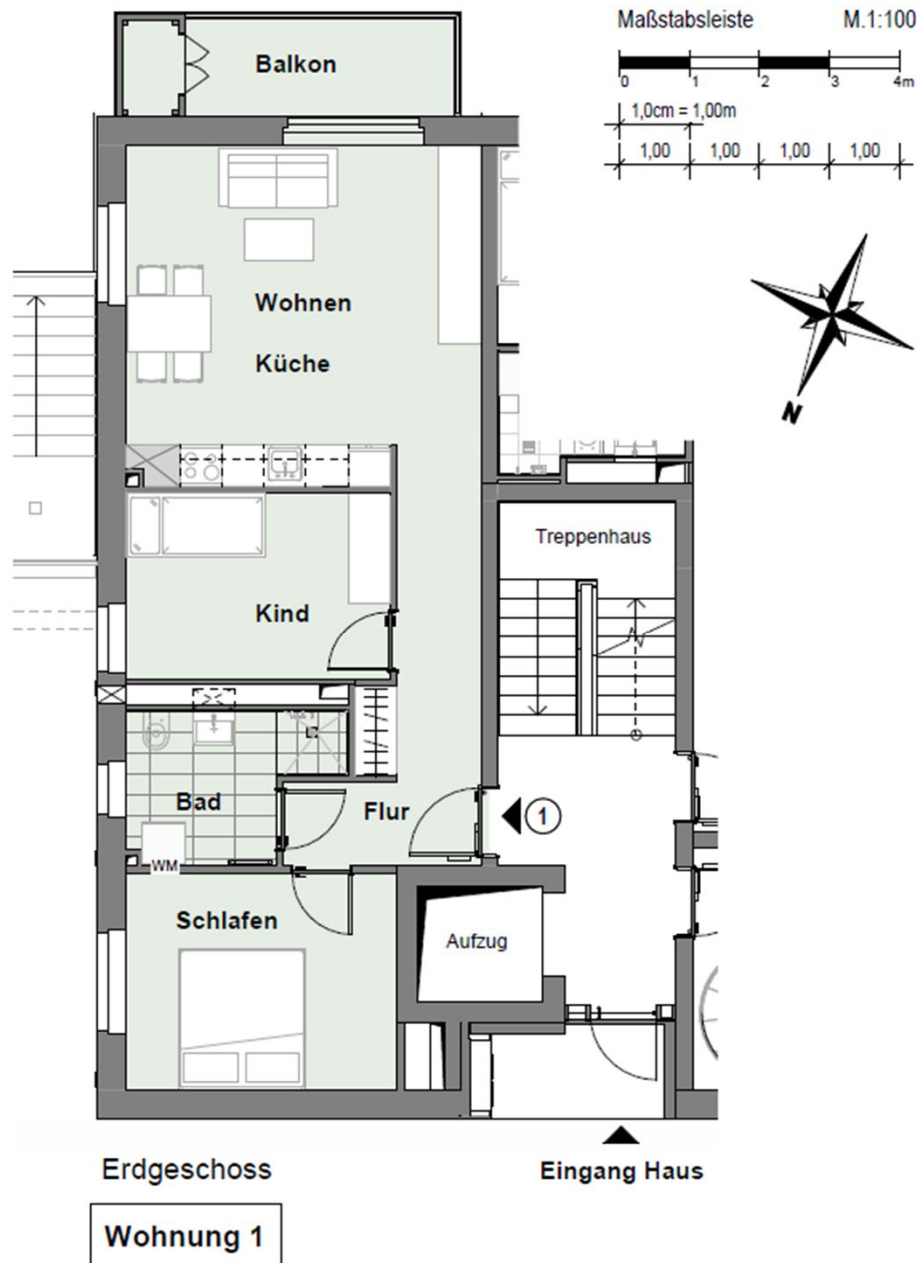


Allen MieterInnen steht eine **Aufenthalts-/Spielfläche** hinter dem Gebäude zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Lage in einer 30iger Zone verbindet ruhiges **Wohnen mit sehr guter Anbindung**: Die S-Bahn-Station Heimfeld (S3/S5) sowie die Buslinie 42 sind in wenigen Minuten erreichbar, der Hamburger Hauptbahnhof in etwa 19 Minuten. Für Radfahrer ist die **Veloroute 11 direkt vor der Tür** eine komfortable Verbindung zur Innenstadt oder zu den Harburger Bergen. Die Technische Universität Hamburg ist 800m, die **Harburger Innenstadt liegt nur etwa 2 km** entfernt und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kitas. Für **Freizeit und Erholung** laden die Harburger Berge, die Außenmühle, die Elbe und das Alte Land zu Ausflügen ein.

Für Autofahrer ist die **Anbindung an die Cuxhavener Straße** von großem Vorteil. Von hier aus gelangen Sie schnell zur A7 Anschlussstelle Heimfeld. Die **Hamburger Innenstadt** erreichen Sie über die Elbbrücken **in ca. 25 Minuten** mit dem Auto.

Weitere Ausstattungsmerkmale und Muster erhalten Sie bei einem Kennenlerngespräch bei einem Termin in einer der Wohnungen.



Thörlstraße 22 - 21075 Hamburg

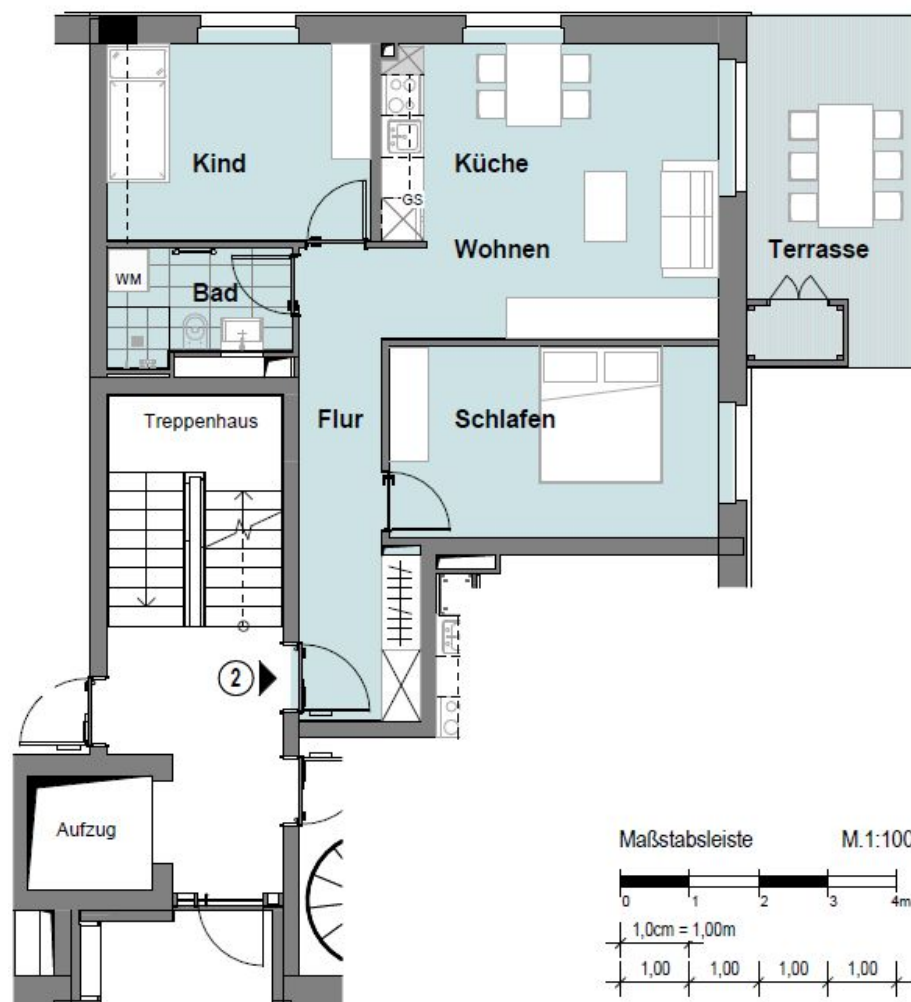
Mehrfamilienhaus erbaut 2025 bis 2027

Wohnung 1	
Lage	EG
Wohnfläche in m ²	64,8
Zimmer	3
Kaltmiete	1.128 €
Nebenkosten-vorauszahlung	233 €
Gesamtmiete	1.361 €
Kellerraum in m ²	6,6

Bevorzugte Vermietung eines Stellplatzes auf dem Grundstück (Fahrzeug in ID3 Größe, ggfs. Bezug von Mieterstrom) Stellplatzmiete 60€/Monat Ladesäule 25€/Monat

Ausstattung

- ✓ Parkettboden
- ✓ Küche mit Induktionsherd
- ✓ bodengleiche Dusche
- ✓ Handtuchheizkörper
- ✓ WM/WT Anschlüsse im Badezimmer
- ✓ Energieeffizient (EH 55)
 - Fußbodenheizung
 - Dreifachverglasung
 - kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
 - Mieterstromangebot mit vergünstigtem Strombezug
- ✓ EG Wohnungen: einbruchssichere Verglasung
- ✓ Aufzug bis Keller
- ✓ Fahrradkeller
- ✓ Keller pro Wohnung
- ✓ Balkon oder Terrasse m. abschließbarer Abstellmöglichkeit
- ✓ Aufenthalts-/Spielfläche am Haus



Eingang Haus

Erdgeschoss

Wohnung 2

Thörlstraße 22 - 21075 Hamburg

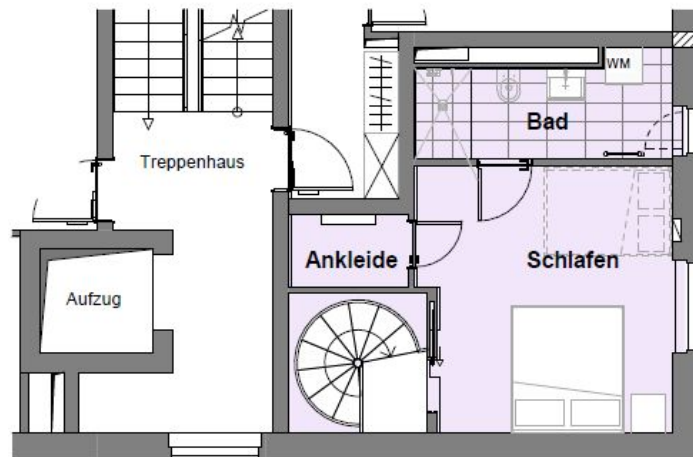
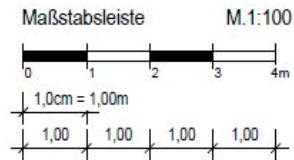
Mehrfamilienhaus erbaut 2025 bis 2027

Wohnung 2	
Lage	EG
Wohnfläche in m ²	63,4
Zimmer	3
Kaltmiete	1.104 €
Nebenkosten- vorauszahlung	228 €
Gesamtmiete	1.332 €
Kellerraum in m ²	6,6

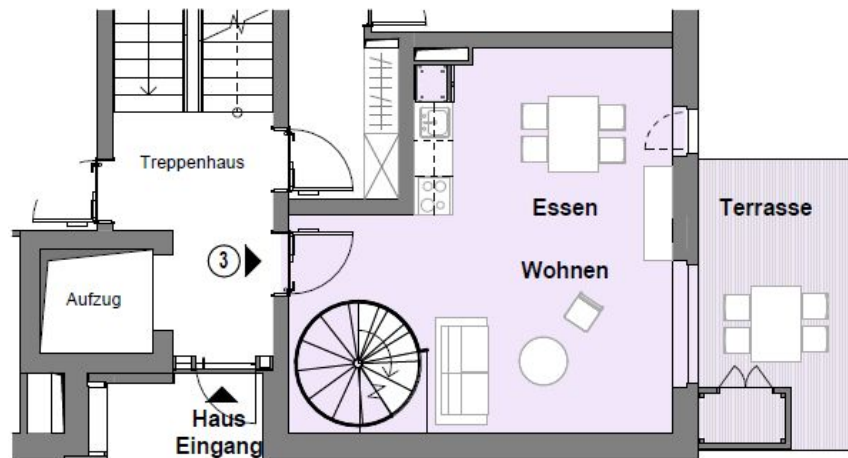
Ausstattung

- ✓ Parkettboden
- ✓ Küche mit Induktionsherd
- ✓ bodengleiche Dusche
- ✓ Handtuchheizkörper
- ✓ WM/WT Anschlüsse im Badezimmer
- ✓ Energieeffizient (EH 55)
 - Fußbodenheizung
 - Dreifachverglasung
 - kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
 - Mieterstromangebot mit vergünstigtem Strombezug
- ✓ EG Wohnungen: einbruchssichere Verglasung
- ✓ Aufzug bis Keller
- ✓ Fahrradkeller
- ✓ Keller pro Wohnung
- ✓ Balkon oder Terrasse m. abschließbarer Abstellmöglichkeit
- ✓ Aufenthalts-/Spielfläche am Haus

Wohnung 3



1.Obergeschoss



Erdgeschoss

Thörlstraße 22 - 21075 Hamburg

Mehrfamilienhaus erbaut 2025 bis 2027

Wohnung 3	
Lage	EG
Wohnfläche in m ²	64,5
Zimmer	3
Kaltmiete	1.547 €
Nebenkosten-vorauszahlung	232 €
Gesamtmieta	1.779 €
Kellerraum in m ²	6,6

Ausstattung möbliert – Mindestmietdauer 6 Monate

- ✓ Parkettboden
- ✓ Küche mit Induktionsherd, Kühl-/Gefrierkombination, Spülmaschine und Mikrowelle
- ✓ Geschirregal, Grundausstattung an Geschirr für 6 Personen
- ✓ Esstisch für 4 Personen mit Stühlen
- ✓ Wohnzimmercouch und -sessel
- ✓ Fernseher
- ✓ W-LAN Anschluss
- ✓ Doppelbett
- ✓ Begehbarer Kleiderschrank mit Stange und Schuhregal
- ✓ Kommode, Lampen
- ✓ Schreibtisch mit Bürostuhl
- ✓ bodengleiche Dusche
- ✓ Handtuchheizkörper
- ✓ Waschmaschine
- ✓ Wäschetrockneranschluss im Badezimmer
- ✓ Energieeffizient (EH 55)
 - Fußbodenheizung
 - Dreifachverglasung
 - kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
 - Mieterstromangebot mit vergünstigtem Strombezug
- ✓ Nebenkostenabrechnung auch für Strom und Wasser
- ✓ einbruchssichere Verglasung
- ✓ Aufzug bis Keller
- ✓ Fahrradkeller
- ✓ Keller pro Wohnung
- ✓ Balkon oder Terrasse m. abschließb. Abstellmöglichkeit
- ✓ Aufenthalts-/Spielfläche am Haus

Kontakt und Anfragen unter



bit.ly/4cAHtpK