

gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in top Lage!



Immo ID: 8043

20259 Hamburg-Eimsbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	6009
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1955
PLZ	20259
Ort	Hamburg-Eimsbüttel
Stadtteil	Eimsbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	56,36m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	695,00 €
Nebenkosten	100,00 €
Warmmiete	795,00 €
Kaution	2.085,00 €
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Zur Vermietung steht eine charmante 2-Zimmer Parterre-Wohnung eines gepflegten und ansprechenden Rotklinker-Mehrfamilienhauses. Das Gebäude, errichtet etwa im Jahre 1955, beherbergt insgesamt sechs Wohneinheiten und präsentiert sich in einem klassischen Stil, der modernem Wohnkomfort verbindet.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 56,36 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine effiziente Gasetagenheizung.

Die Nebenkosten für Heizung, Wasser und Strom werden vom Mieter eigenständig getragen, wodurch eine direkte Kostenkontrolle ermöglicht wird.

Zusätzlich gehört ein praktischer Bodenraum zur Wohnung, der ausreichend Stauraum bietet.

Die Neuvermietung kann ab sofort erfolgen und eignet sich ideal für Mieter, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Angaben zum Energieausweis:  
wurde beantragt

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gefragter Lage im beliebten Stadtteil Eimsbüttel. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre charmante Mischung aus urbanem Leben und einer ruhigen Wohnatmosphäre aus.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut, mit schnellen Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn und Bus) sowie kurzen Wegen zu alltäglichen Einrichtungen wie Apotheken und Supermärkten.

Die Lage ist ideal für Singles und Paare, die eine lebendige Nachbarschaft mit stilvollem Wohnkomfort verbinden möchten. Grünflächen in der Umgebung bieten zusätzlich Raum für Freizeit und Erholung.

## Ausstattung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet ein helles und einladendes Zuhause. Die Räume sind praktisch angeordnet, wobei das Wohnzimmer und das Schlafzimmer separat zugänglich sind, was eine angenehme Privatsphäre gewährleistet.

In der gesamten Wohnung wurde hochwertiger Kirsch-Laminatboden verlegt, der den Wohn- und Schlafbereichen eine warme und angenehme Atmosphäre verleiht. Die neu installierte Küche wird mit einem hellen Einbauprogramm ausgestattet, das sowohl Ober- als auch Unterschränke, einen Herd mit Cerankochfeld, einen Backofen und eine Dunstabzugshaube umfasst. Zusätzlich wird die Küche ausreichend Platz für einen Kühlschrank, Geschirrspüler und einen kleinen Esstisch bieten.

Das Badezimmer ist hell gefliest und mit weißen Sanitärobjekten ausgestattet.

Das großzügige Wohnzimmer profitiert von einer großen Fensterfront, die für eine angenehme Belichtung sorgt und eine freundliche Atmosphäre schafft. Angrenzend befindet sich das geräumige Schlafzimmer.

Der Flur bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine praktische Abstellkammer, die vielseitig genutzt werden kann.

Diese Wohnung besticht durch ihren durchdachten Schnitt, ihre ruhige, jedoch sehr zentrale Lage und eignet sich hervorragend für ein bis zwei Personen.

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung!

## Bildergalerie

### Ansicht



# Grundriss



## Badezimmer



## Wohnzimmer





## Wohnzimmer



## Flur





Ihr Ansprechpartner

Julia Strzecki

Tel.: 040 63646373

E-Mail: [julia.strzecki\(at\)witthoeft.com](mailto:julia.strzecki(at)witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.