

3 Zimmer in Barmbek mit Südbalkon und Blick in die Gärten - ruhig  
und doch mittendrin

## Preise & Kosten

|             |            |
|-------------|------------|
| Kaltmiete   | 819,36 €   |
| Nebenkosten | 130 €      |
| Heizkosten  | 50 €       |
| Kaution     | 2.458,08 € |



## Objektbeschreibung

\*\*\* Die Wohnung soll an maximal 3 Personen (Kinder eingerechnet) vermietet werden. Mieter müssen über ein eigenes Arbeitseinkommen verfügen. Haustiere sind nicht erwünscht \*\*\*

Suchen Sie eine helle und gut geschnittene Wohnung? Und wünschen Sie sich einen großen und sonnigen Balkon? Dann sollten Sie sich dieses Angebot etwas genauer ansehen.

Hier wohnen Sie in der 2. Etage eines kleinen und gepflegten Mehrfamilienhauses. Bereits im Eingangsbereich wird deutlich, dass diese Wohnung sehr gut aufgeteilt ist. Die Diele bietet genug Platz für eine Kommode oder einen Garderobenbereich und wirkt nicht so schlauchig wie in vielen anderen Mietobjekten.

Die beiden größten Zimmer sind nach Süden ausgerichtet und verfügen beide über einen Zugang zum Balkon. Vermutlich werden Sie diese als Wohn- und als Schlafzimmer nutzen, wobei eine andere Aufteilung ebenfalls denkbar ist. Beim Anblick des großen Südbalkons kommt schon jetzt Vorfreude auf. Von hier schauen Sie ins Grüne und können draußen frühstücken oder bei einem Glas Wein die Sommerabende genießen.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Wohnfläche           | 68 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | 3                 |
| Balkone              | 1                 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt          |



Auf der anderen Seite der Wohnung befinden sich das dritte Zimmer und die mit einem Geschirrspüler ausgestattete Einbauküche. Hier können Sie auch Ihre Waschmaschine platzieren. Zeitlos gefliest und nicht zu klein und nicht zu groß präsentiert sich das Vollbad. Abschließend dürfen natürlich nicht der vorhandene Keller sowie ein Fahrrad- und Trockenkeller unerwähnt bleiben. Es wird der übliche Hamburger Mietvertrag mit einer Indexmiete vereinbart. Bezüglich der Wasserversorgung schließt der Mieter einen direkten Vertrag mit Hamburg Wasser ab.

## Ausstattung

|            |             |
|------------|-------------|
| Bad        | Wanne       |
| Küche      | Einbauküche |
| Befeuerung | Öl          |



## Lage

In einer ruhigen Seitenstraße und dennoch zentral liegt Ihr vielleicht zukünftiges Zuhause mitten im weiter aufstrebenden Barmbek. Hier blicken Sie von Ihrem Balkon in die Gärten hinterm Haus und haben trotzdem eine optimale Infrastruktur praktisch vor der Tür. Das beginnt schon mit der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nur wenige Schritte entfernt liegt eine Bushaltestelle, von der Sie die Linien 37 und 172 z.B. zum S-Bahnhof Barmbek, zur Mundsburg oder nach Ohlsdorf bringen. Auch der Bahnhof Alte Wöhr ist zu Fuß erreichbar. Hier stehen Ihnen die S-Bahnlinien S 1 und S 5 zur Verfügung. Selbstverständlich erreichen Sie auch mit dem Auto schnell und problemlos die umliegenden Stadtteile oder die Hamburger City. Einen enormen Aufschwung erlebt seit einigen Jahren das Rückgrat des Stadtteils, die Fuhlsbüttler Straße. Hier finden Sie diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, einen quirligen Wochenmarkt und praktisch alle Arten von Dienstleistern.

## Energieausweis

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Energieausweis Art         | Verbrauch   |
| Energieverbrauchskenner    | 99,2kWh/m²a |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1959        |
| Energieeffizienzklasse     | C           |



Hinzu kommt die Vielfalt an Restaurants und Kneipen, die die „Fuhle“ seit einigen Jahren immer bunter, lebens- und lebenswerter macht. Und auch die kleinen Bewohner des Stadtteils haben es gut, denn eine Kita und sämtliche Schulformen sind zu Fuß erreichbar. Ein weiterer Anziehungspunkt in der direkten Umgebung ist der Hamburger Stadtpark. Diese grüne Lunge, mit der Freilichtbühne, der Badeanstalt am Stadtparksee und den großen Liegewiesen, wird vermutlich auch Ihnen den Sommer versüßen. Außerdem ist dieses riesige Areal immer ein lohnendes Ziel für schöne Spaziergänge oder Joggingrunden mitten in der Stadt, aber auch mitten im Grünen..



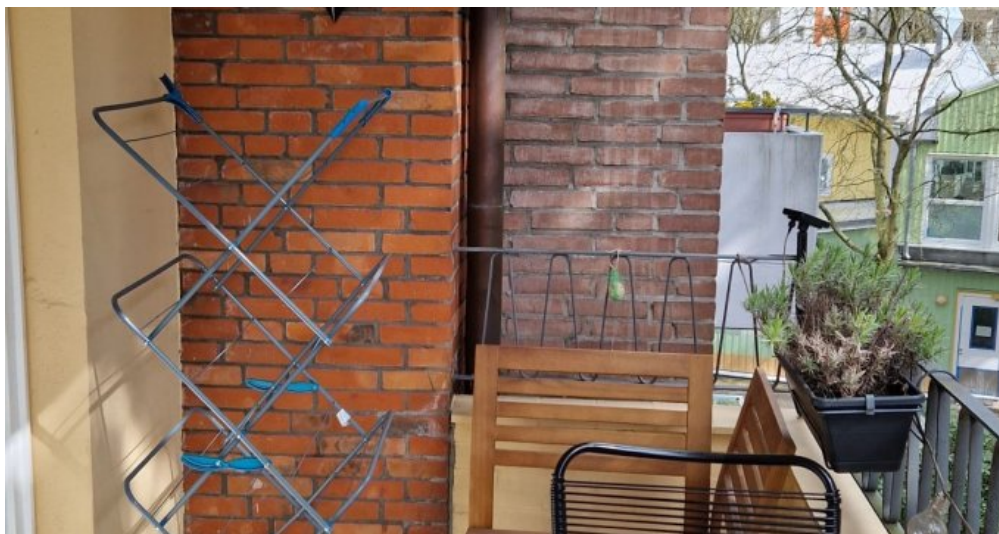


## Ausstattung

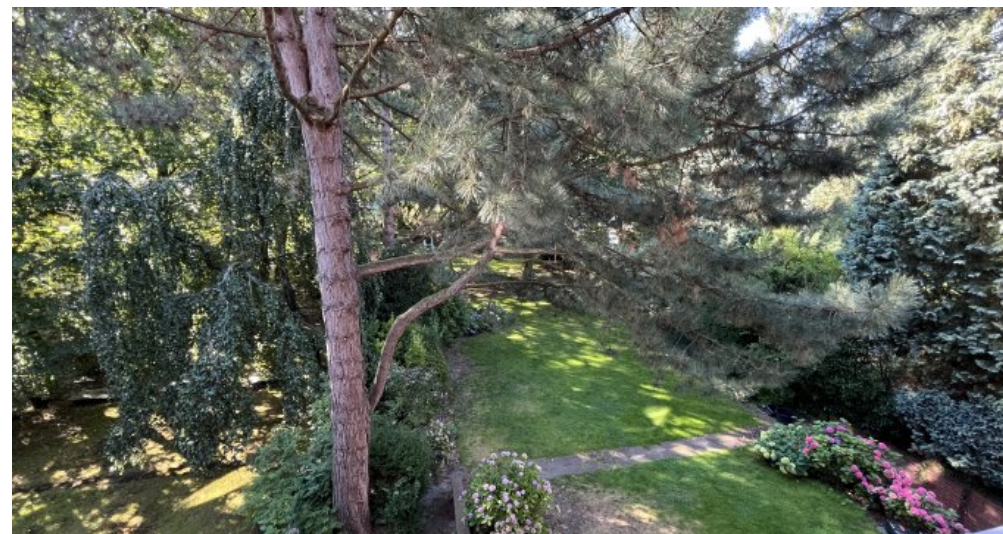


## Sonstiges

\*\*\* WICHTIG \*\*\* Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!  
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..



Herrlicher Balkon



Mit Gartenblick



Grundriss



## Adresse

Hartzloh 42  
22307 Hamburg

## Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8  
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918