

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Vollmöblierte Wohnung in ruhiger zentraler Lage mit Balkon und Kaminofen



Objekt-Nr. **OM-330267**

### Wohnung

Vermietung: **1.685 € pro Monat**

Beltgens Garten 8  
20537 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1934	Heizung	Zentralheizung
Etagen	5	Mietdauer min.	6
Zimmer	2,50	Mietdauer max.	24
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.02.2025
Energieträger	Fernwärme	Frei bis	31.01.2027
Summe Nebenkosten	185 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	4.500 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.685 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	1.500 €	Max. Personen	2
Zustand	Neuwertig	Haustiere	Nicht erlaubt
Etage	5. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Traumwohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße unweit der U-Bahnstation Burgstraße mit perfekter Anbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Besonders toll ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit ca. 4 Meter hohen Decken und dem Südwest-Balkon, von dem die schönsten Sonnenuntergänge zu beobachten sind. Es gibt ein separates Schlafzimmer, sowie eine weitere Schlafmöglichkeit auf dem Spitzboden, von dem man in der Ferne sogar die Elbphilharmonie sehen kann. Der Kaminofen und Ankleidezimmer runden das Angebot ab.

Wohnungseigenschaften:

Vollmöblierte Wohnung

Arbeitsplatz

Bodentiefe Fenster

Eichenparkettboden

Balkon

Kaminofen

Ankleidezimmer mit Waschtrockner

Tageslichtbad mit Badewanne und Duschtrennung in Echtglas

Laufband, Yogamatte und Klimmzug Ringe

Küche mit Ceranfeld, Backofen und Geschirrspülmaschine

Velux Fenster mit Fernbedienung inkl. Rolladen zum Verdunkeln

Außenjalousien im Wohnbereich (Elektrisch)

Sicherheitstür von Biffar

Reichlich Steckdosen

Eine detaillierte Auflistung des Inventars sind unter Ausstattung zu finden.

## Ausstattung

Wohnzimmer

3er-Sofa, mit Récamiere

2er-Sofa mit Hocker

Teppich

Couchtisch

Flatscreen mit Wandhalterung

Wandbilder

Osram Leuchten

Gardinen

Velux Fenster mit Rolladen und Fernbedienung

Funktionierender Kaminofen

Arbeitsbereich

Zwei Schubladencontainer mit Tischplatte aus Eiche

Tischlampe

Schreibtischstuhl

Laufband

Klimmzug Ringe

Essbereich

Tisch mit zwei Stühlen

Zwei Klappstühle und ein kleiner Tisch für den Balkon

Vintage Teppich

Küche

Grohe Blue Filtersystem für Stilles Wasser und feinperlig

Ceranfeld

Backofen

Geschirrspülmaschine

Kühlschrank mit Gefrierfach

Wasserkocher

Toaster

Handrührgerät mit Pürierstab

Geschirr und Besteck für sechs Personen

reichlich Gläser und Becher

Espresso Kocher

Kaffeepadmaschine

Töpfe

Kochgeschirr

u.v.m.

Schlafzimmer

Bett 140x200 mit Kopfteil

Snooze Project Matratze

Matratzentopper

neue Kopfkissen und Decken mit Bezügen

Zwei Nachttische mit Schubladen und einer Nachttischlampe

Reichlich Regale und Vintage Kommode

Spitzboden

Matratze 140x200

Regale und Stauraum

Abstellkammer

Velux Fenster mit Fernbedienung

Heizkörper und angenehmes Deckenlicht

Badezimmer

Hans Grohe Armaturen

Osram Deckenbeleuchtung mit Fernbedienung zum dimmen

Waschtisch mit zwei Schubladen

Badewanne mit Regenduschkabine und Handbrause

zzgl. Echtglas Duschtrennung

Ankleidezimmer

Reichlich Stauraum für Kleidung zum hängen und legen

Waschtrockner

Bügeleisen

Bügelbrett

Handtücher (neu)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

- Die Wohnung wird über Fernwärme geheizt

- Für Strom, Wasser und Internet schließt der Mieter eigene Verträge mit den Versorgern ab. Diese Kosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten.

- Keine Pauschalmiete - Die NK werden nach Verbrauch verrechnet.

- Die Mietdauer ist auf maximal zwei Jahre befristet.

## Lage

5min. Fußweg zur U-Bahnstation Burgstraße U2 und U4

Zwei Stationen bis zum Hauptbahnhof (5min.)

Direkte Anbindung zur Hafencity

Unmittelbare Nähe zum Thörls Park

Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (Rewe, Aldi, Apotheken, Bäcker und Kiosk)

Gute Anbindung zu A1, A24 und B5

Gute Anbindung mit dem Fahrrad (Veloroute 8)

Neues Fitnessstudio HT16

Restaurants und Lieferdienste in unmittelbarer Nähe

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick Richtung Arbeitsbereich



# Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Blickachse Küche - Kamin



# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Spitzboden



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Spitzboden



# Exposé - Galerie



Badezimmer neu gefliest



HWR/Ankleide

# Exposé - Galerie



HWR/Ankleide



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



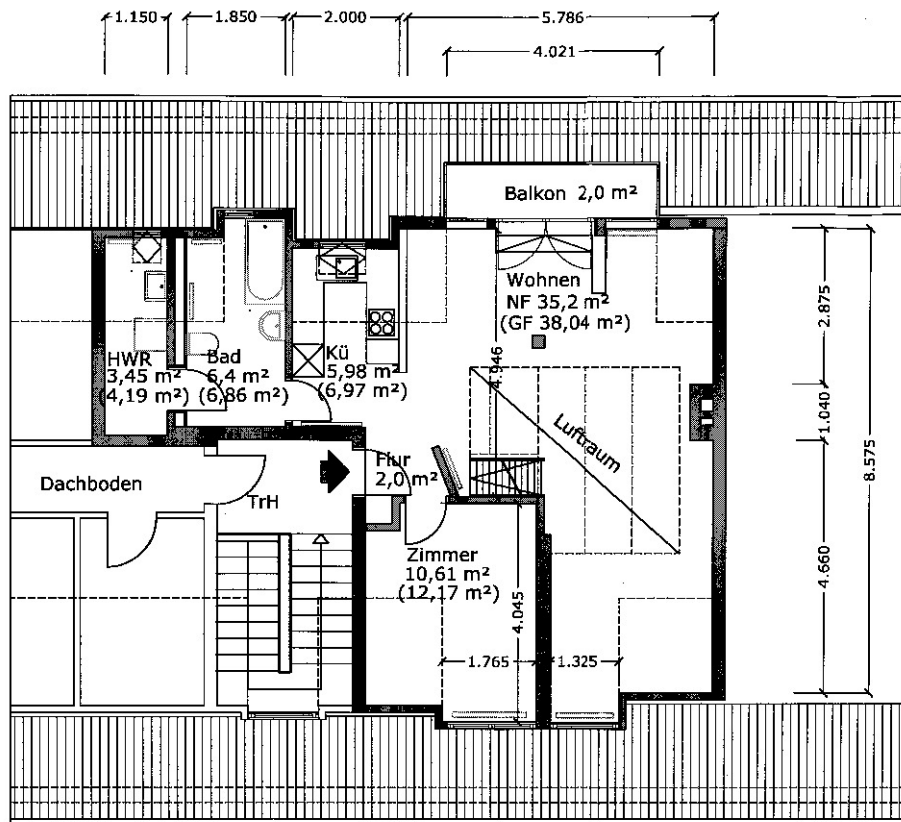
Sonnenuntergang



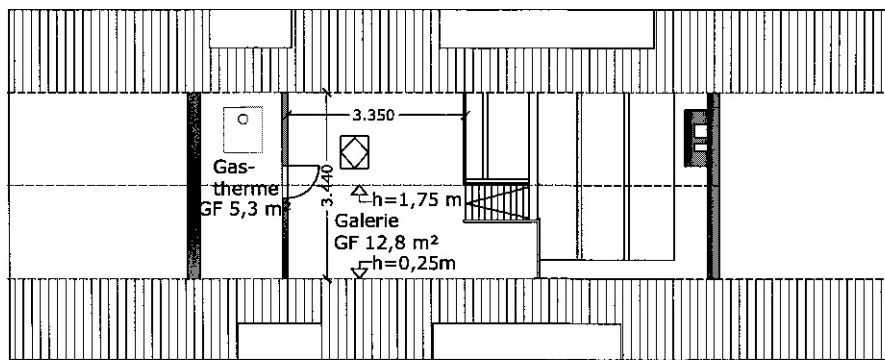
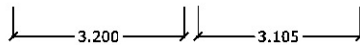
Balkon im Sommer



# Exposé - Grundrisse



Grundriss 5.OG  
65,64 m<sup>2</sup> NF gem DIN 277



Galerie/Spitzboden

Beltgens Garten 8; 5.OG  
Bestandsplan M 1:100; 12.12.2011

planungsbüro linzmann-stein  
Granitweg 3 22395 HH Tel. 040- 606 82 872