

Vermietungsexposé WE05 - Cuxhavener Straße 331 - 21149 Hamburg

Wohnungsnummer: 118.005.01

Anschrift: Cuxhavener Straße 331 – 21149 Hamburg

Größe: 2 Zimmer, ca. 49,21m²

Lage: Dachgeschoss rechts

Fertigstellung Sanierung: November 2025

Verfügbar ab: vsl. 01.12.2025

Ausstattung: Mit unserem Objekt in Hamburg Neugraben haben sich mit der Fertigstellung im im November 2025, energetisch kernsanierte und moderne Wohnmöglichkeiten in bester Lage eröffnet. Das hochwertig ausgerichtete Wohn- und Geschäftshaus umfasst neben der Gewerbefläche, welches für eine Gastronomie vorgesehen ist, zudem 5 Mietwohneinheiten verteilt auf 2 Voll- und einem Dachgeschoss. Dabei reichen die Grundrisse von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen mit rund 47 m² bis hin zu großzügig und vielseitigen 3,5-Zimmer-Wohnungen mit rund 77 m² mit Terrassen im Erdgeschoss und Austrittsmöglichkeiten in den Obergeschossen. Ob Singles, Paare, Senioren oder Familien – das Objekt lädt durch eine anspruchsvolle Architektur sowie der effizienten Raumaufteilung zum Wohlempfinden ein. Die hochwertige Ausstattung jedoch, welches alle Wohnräume erfüllt, ist die Besonderheit: Ein hoher Schallschutz gegen Außenlärm, Videogegensprechanlagen für den gewissen Einlass des Besuchs, Fußbodenheizung für das Wohlfühlgefühl, Hochglanz-Einbauküche und Design-Bodenbeläge für eine moderne Optik und vieles mehr gewährleistet das überdurchschnittliche Hausein. Zudem ermöglicht die energieeffiziente Planung KFW 40 einen optimierten Heizverbrauch.

Mietpreis:	Netto-Kalt: € 1.377,00
	Betriebskosten VZ: € 59,00
	<u>Heizkosten VZ:</u> € 39,00
	Gesamt: € 1.475,00

Außenstellplatz: zzgl. € 95,00 zzgl. € 5 NK-Pauschale

Kaution: € 4.131,- (3 Netto-Kalt-Mieten)

Sonstiges: 2 Jahre Kündigungsaußschluss
2% Mietanpassung p.a.

Ansprechpartner: Köse Immobilienmanagement GmbH, Herr Baris Yurteri
Schellerdamm 2, 21709 Hamburg
Telefon: 040- 756 63 07-0
E-Mail: vermietung@koese-group.de



Grundriss WE05 - Cuxhavener Straße 331 - 21149 Hamburg

