

**Attraktive 2-Zimmerwohnung – Blick – Zugang und Mitbenutzung der
Grünfläche zur Alster/Bootssteg
frei ab 01. Dezember 2024**



Alsterkrugchaussee 240 B, Hochparterre rechts – 22297 Hamburg

Wohnfläche: ca. 66,00 m²
 Zimmer: 2
 Etage: Hochparterre
 Rechts
 Keller-Nr. Nr. 09
 Nettokaltmiete: € 1.272, --
 Inklusive Tiefgaragenstellplatz
 Nebenkosten-
 Vorauszahlung: € 275,--
 Bruttowarm: € 1.547, --

Indexmiete mit jährlicher Anpassung an die Lebenshaltungskosten.

Mindestmietzeit: 3 Jahre

Flächenangaben sind ca. Angaben

Baujahr: 1978

Ausstattung: sonniger Balkon mit Blick zur Alster, Vollbad, Parkettboden, Fliesen, Einbauküche mit Herd, Spüle, Geschirrspüler, Ober- und Unterschränke
 Holzfenster, weiß gestrichene Raufaser-Wände

Heizungsart: Gaszentralheizung, Fußbodenheizung

Energieverbrauch des Gebäudes: 212,7 kwh/m²*a

Die Lage:

Der Stadtteil Alsterdorf bietet eine sehr attraktive Wohnlage. Die Nähe zur Alster sowie das charmante Wechselspiel aus modernen Neubauten, gepflegten Stadthäusern, stuckverzierten Gründerzeithäusern und Kleinstadt-Häuschen mit markanten Giebeln,

machen Alsterdorf zu einem bevorzugten Wohngebiet im Norden Hamburgs. Die Alsterdorfer schätzen besonders die Zentrumsnähe und das viele Grün. Im Osten grenzt es an Ohlsdorf, im Süden an Winterhude und Eppendorf und im Westen an Groß Borstel. Quer durch das Viertel windet sich die Alster, an deren Ufern man wunderbar spazieren gehen kann. Hier verläuft auch der bekannte Alsterwanderweg. Manchmal besteht das Alsterufer nur aus einem baumbestandenen Weg, dann erweitert es sich zur großzügigen Grünanlage, an dessen gemauertem Flussufer man die vorbeigleitenden Kanuten und Ruderer beobachten kann. Familien grillen, andere relaxen oder führen den Hund spazieren; auch der beliebte Fahrradalsterweg führt hier vorbei. In den Seitenstraßen der Alsterkrugchaussee befinden sich kleine Restaurants und Bars und laden zum Essen und Trinken ein.

Die U1 bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt, von den Haltestellen Lattenkamp, Sengelmannstraße und Alsterdorf gelangt man in 18 bis 20 Minuten zum Hauptbahnhof. Die Anbindung der Sengelmannstraße an die neue U-Bahn-Linie U5 wird seit 2021 gebaut. Vor der Alsterkrugchaussee 240 B befindet sich in unmittelbarer Nähe die Bushaltestelle 244. In ca. 10 Minuten erreicht man mit dem Auto den Hamburger Flughafen.

Objekt:

Der Rotklinkerbau wurde im Jahre 1978 gebaut und besteht aus insgesamt 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage. Das Dach des Hauses wurde ca. 2019 erneuert. Der errechnete Energieverbrauch des Mehrfamilienhauses beträgt 212,7 kwh/m²*a. Beheizt wird das Haus durch eine Gaszentralanlage.

Ausstattung:

Die angebotene 2-Zimmerwohnung befindet sich im Hochparterre Rechts eines Mehrfamilienhauses. Im Haus befindet sich kein Fahrstuhl. **Die Wohnung ist ca. 66,00 m² groß.** Alle Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die individuell regelbar ist. Von dem ca. 8.80 m² großen weiß gefliesten Flur mit integrierter Abstellkammer ca. 1,00m², geht man in das ca. 24,30 m² große Wohnzimmer, das mit Eiche-Parkett ausgelegt ist. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den ca. 5,00m² großen sonnigen Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung. Der Blick auf die Alster und die Grünfläche lädt zum Verweilen ein. Das ruhige



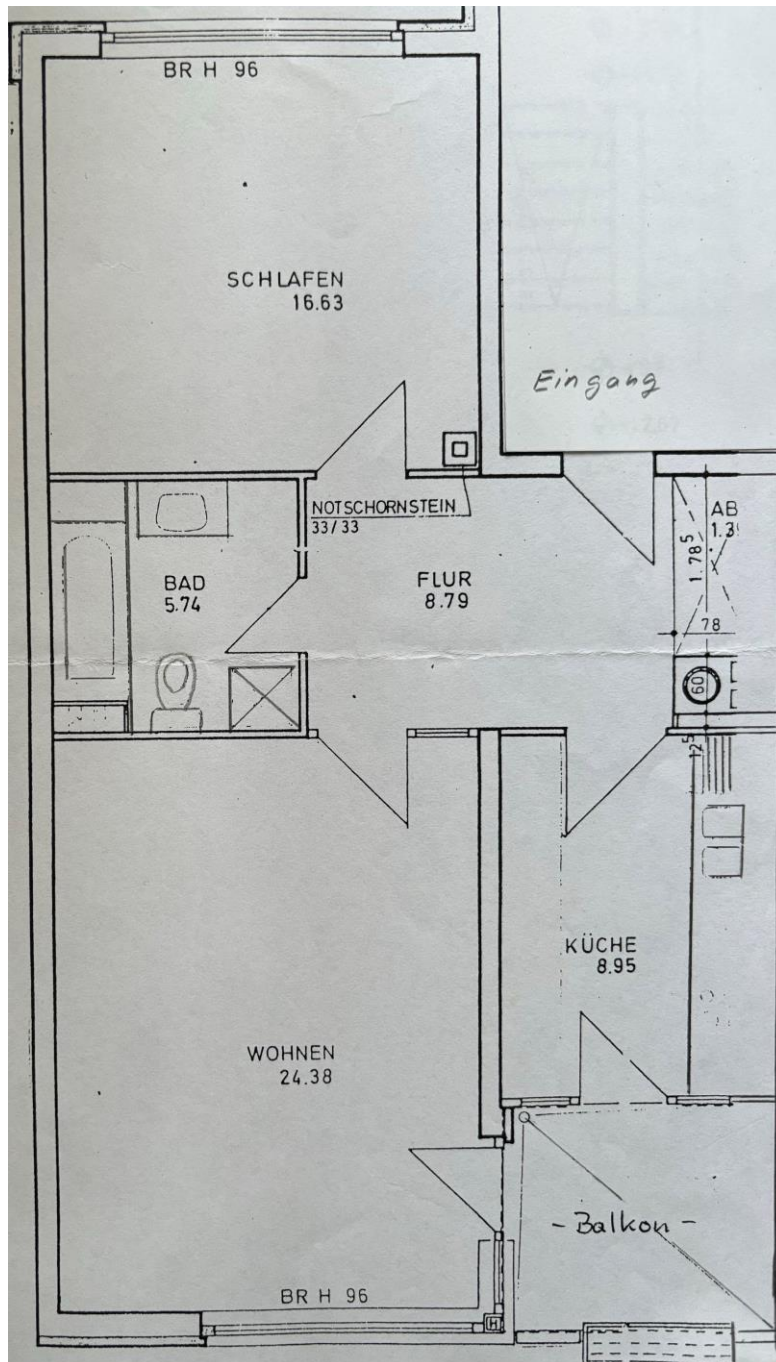
Schlafzimmer zur Nordseite gelegen ist ca. 16,60m² groß und mit Parkettboden ausgelegt. Das ca. 5,70 m² große Vollbad präsentiert sich gepflegt mit weißen Wandfliesen und Bodenfliesen.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über eine ca. 8,90 m² große Wohnküche, die mit Herd mit Ceranfeld, Spüle, Kühlschrank, einem Geschirrspüler und diversen Ober- und Unterschränken ausgestattet ist. Auch von der Küche aus kann man den Balkon betreten.



Die Wohnung verfügt über Elektrosteckdosen, sowie einer TV-Kabel- und Telefondose. Alle Raufaser-Wände und Decken sind frisch weiß gestrichen. Ein Abstellraum im Keller des Hauses gehört zur Wohnung dazu. Ebenfalls befindet sich im Keller ein Trockenraum mit einer Waschmaschine für alle Mieter sowie ein Fahrradkeller. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz dazu.

Grundriss:



Balkone/Loggien/Gartenterrassen/Dachterrassen werden mit 50% der Fläche in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

Besichtigung: Für die Besichtigung setzen Sie sich bitte mit Braun Immobilienkontor 040/431 831 66 oder mobil 0171-93 80 40 7 in Verbindung.