

**Modern-geschnittene 4 - Zimmerwohnung in einem Denkmalgeschützten  
2-Familien-Backsteinhaus frei zum 1. November 2024**



**Nienstedtener Straße 18, 22609 Hamburg –Obergeschoss**

Wohnfläche:	ca. 110,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Etage:	Dachgeschoss mit Spitzboden
Wohnung:	Nr. 2
Nettokaltmiete:	€ 2.150, --
Nebenkosten-Vorauszahlung:	€ 260,--
Bruttowarm:	€ 2.410, --
Kaution:	3 Nettokaltmieten
Indexmiete mit jährlicher Anpassung an die Lebenshaltungskosten	
Flächenangaben sind ca. Angaben	
Mindestmietzeit:	3 Jahre
Wasser und Wohnungsstrom werden mit den Versorgern direkt abgerechnet.	

Baujahr:	1915
Komplett-Sanierung:	2007 entkernt und vollständig neu ausgebaut. Das gesamte Haus wurde bis auf die Grundmauern und Klinker saniert. DG-Ausbau, Fenster, Raumaufteilung, Rohre, Bäder, Heizung sind neuwertig
Ausstattung:	Wohnzimmer mit Kamin, Esszimmer mit offener Küche inklusive kompletter Einbauküche mit direktem Zugang zur Südost-Dachterrasse, G'WC mit Bidet, Vollbad mit Duschbad und Fußbodenheizung und WC, Holzfußboden, gespachtelte und weiß gestrichene Wände, wenig Schrägen
Heizungsart:	Gas
Warmwasserbereitung:	Zentral
Da das Haus Denkmalgeschützt ist, wird kein Energieausweis benötigt.	

**Lage:**

Elegant und hanseatisch, aber auch dörflich und beschaulich: Das ist der Elbvorort Nienstedten, ein grüner Stadtteil direkt an der Elbe, der dörflichen Charme gepaart mit hanseatischer Eleganz versprüht. Spaziergänger lieben den Elbuferweg. Entlang von Sandstränden und Wiesen genießt man eine wundervolle Aussicht auf die vorbeifahrenden

Schiffe. Der Dorfkern bildet der Marktplatz, wo die Bewohner Nienstedtens sich zum beschaulichen Einkaufsbummel und zum nachbarschaftlichen Klönen treffen. Zweimal im Jahr findet dort der Nienstedtener Jahrmarkt statt, außerdem einmal wöchentlich der Öko-Wochenmarkt. Darüber hinaus gibt es hübsche Bio- und Feinkostgeschäfte. Die in weiten Teilen immer noch reetgedeckten Bauernhäuser nahe des Nienstedtener Marktes lassen fast vergessen, dass der Stadtteil schon seit 1937 zur Metropole Hamburg gehört. Für den Ausgleich des Alltags gibt es in Nienstedten sehr schöne Grünanlagen, u.a. der Hirschpark. Eine weitere größere Grünfläche bilden der Wesselhöftpark und der Westerpark, die beiden unbekannteren Nachbarn des Jenischparks. Nienstedten ist mit der S 1 und S11 zu erreichen. Haltestellen sind „Klein Flottbek und Hochkamp“. Es gibt auch eine Hafenfähre 62, 64, 68 – Airbus, Haltestelle ist Teufelsbrück.

**Objekt:**

Das 2-Familienhaus wurde 1915 erbaut und besteht aus einer Erdgeschosswohnung und einer Dachgeschosswohnung mit wenig Schrägen. Das Klinkerhaus steht unter Denkmalschutz. 2007 wurde das Gebäude komplett entkernt und vollständig neu ausgebaut. Im Zuge der Sanierung wurde eine komplette Neuisolierung des Daches vorgenommen. Die Fenster und Türen sind neuwertig. Es wurde eine neue sparsame Heizung eingebaut mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch über einen Wärmemengenzähler.







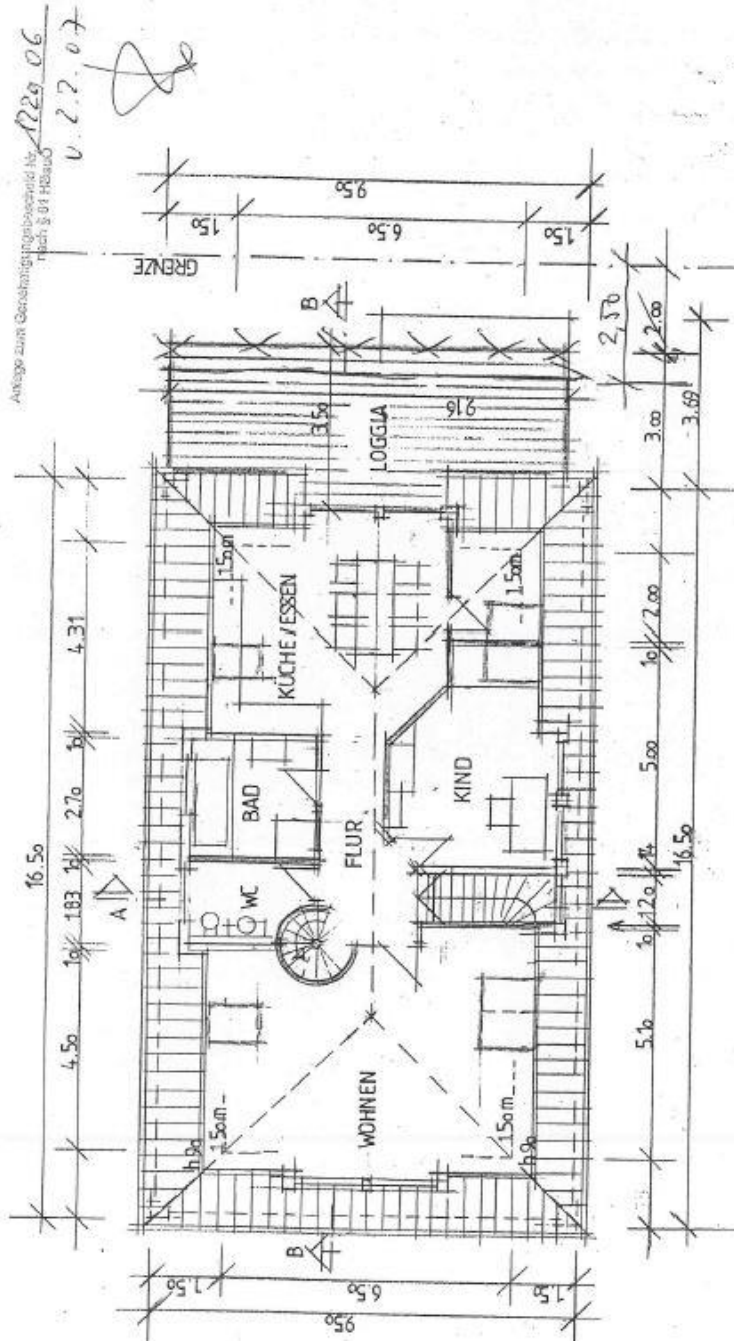
### **Ausstattung:**

Die angebotene 4-Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 2-Familienhauses. Im Haus befindet sich kein Fahrstuhl. Die Wohnung ist ca. 110,50m<sup>2</sup> groß. Alle Zimmer außer dem Badezimmer sind mit Holzfußboden ausgelegt. Das Wohnzimmer mit Kamin hat eine Größe von ca. 31,00m<sup>2</sup>. Das Esszimmer mit offener Küche inklusive Einbauküche ist ca. 21,40m<sup>2</sup> groß und hat einen direkten Zugang zur Südost-Dachterrasse, die ca. 6,00m<sup>2</sup> groß ist.

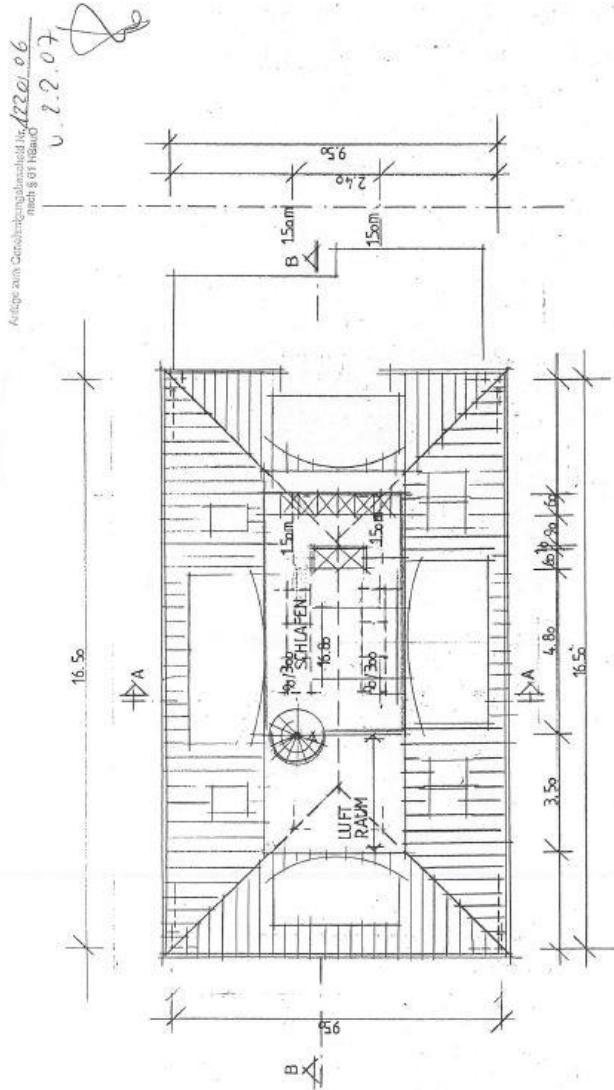
Es gibt 2 Schlafzimmer in der Wohnung, wobei sich eines der Schlafzimmer auf der zweiten Ebene, unter dem Spitzboden des Hauses befindet, Größe 11,16m<sup>2</sup>. Das zweite Schlafzimmer ist 16,18m<sup>2</sup> groß. Das geräumige Vollbad mit ca. 7,40m<sup>2</sup> präsentiert sich mit einem zusätzlichen Duschbad und Doppelwaschbecken gepflegt und hat eine Fußbodenheizung. Das Gäste-WC mit Bidet ist ca. 3,10m<sup>2</sup> groß. In der Wohnung gibt es einen kleinen Abstellraum ca. 1,10m<sup>2</sup> groß. Alle Raumwände sind in Glattputz und weiß gestrichen. Alle Zimmer verfügen über Telefon- und Kabelanschluss.



**Dachgeschoss**



## Spitzboden



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.