

**Attraktive 2-Zimmerwohnung ohne Balkon frei zum 1. Dezember 2024  
oder 1. Januar 2025**



**Manshardtstr. 1, 22119 Hamburg, Erdgeschoss Rechts**

Wohnfläche:	ca. 52,00 m <sup>2</sup>	Baujahr:	1938
Zimmer:	2	Sanierung der Wohnung :	2010
Etage:	Erdgeschoss Rechts	Energetische Sanierung:	1990
Wohnung	Nr. 15	Energetische Sanierung, Pelletheizung:	2018
		Aufstockung:	2018
		Ausstattung:	Laminatfußboden, frisch weiß gestrichene Raufaser-Wände, Bad mit großer Dusche und mit weißen Fliesen und Fenster, einfache EBK mit Herd, Spüle, Ober- und Unterschränke, Anschlussmöglichkeiten für mieterseitige WM oder GS,
Nettokaltmiete:	€ 809,--	Heizungsart:	neue umweltschonende und kostengünstige Pelletheizung
Nebenkosten:	€ 113,--	Warmwasserbereitung:	moderner Elektrodurchlauferhitzer
Bruttowarm:	€ 922,--	Energieverbrauch des Gebäudes:	122kWh (m <sup>2</sup> .a)
Flächenangaben ca. Angaben			
Mindestmietzeit 3 Jahre			
Indexmiete mit jährlicher Anpassung an die Lebenshaltungskosten			

**Die Lage:**

Alte Backsteinhäuser, kleinere Läden für den täglichen Bedarf, sowie kleine Parks, Grünflächen und Schrebergärten prägen das Bild des Stadtteiles – sehr beliebt bei Familien und Studenten. Horn hat sehr viel zu bieten und ist nicht nur wegen seiner Rennbahn, auch bekannt unter Galopprennbahn Hamburg, außergewöhnlich. Das Stadtzentrum, Hamburg

City, ist von Horn aus in gerade mal 10 Minuten per Bahn bzw. Auto zu erreichen. Mit dem Fahrrad in nur 20 Minuten. Die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen gut. In der Nähe ist der **U-Bahnhof Horner Rennbahn** mit der U2 und U4. Dort befindet sich auch ein kleines Einkaufszentrum. Die Buslinie Nummer 609 befindet sich direkt beim U-Bahnhof Horner Rennbahn. Die Bushaltestelle Sandkamp befindet sich direkt an der Manshardstraße/Ecke Hermannstal. Von dort fahren u.a. Busse 213/261/23 Richtung Billstedt, Barmbek und Berliner Tor. Die beliebte Einkaufsstraße Wandsbeker Marktstraße mit Wochenmarkt und dem Einkaufszentrum „Wandsbeker Quarree“ ist gut zu erreichen. Der **Horner Kreisel** mit den Autobahnanschlüssen nach Süden, Berlin und Lübeck ist 3 Fahrminuten entfernt.

### **Objekt:**

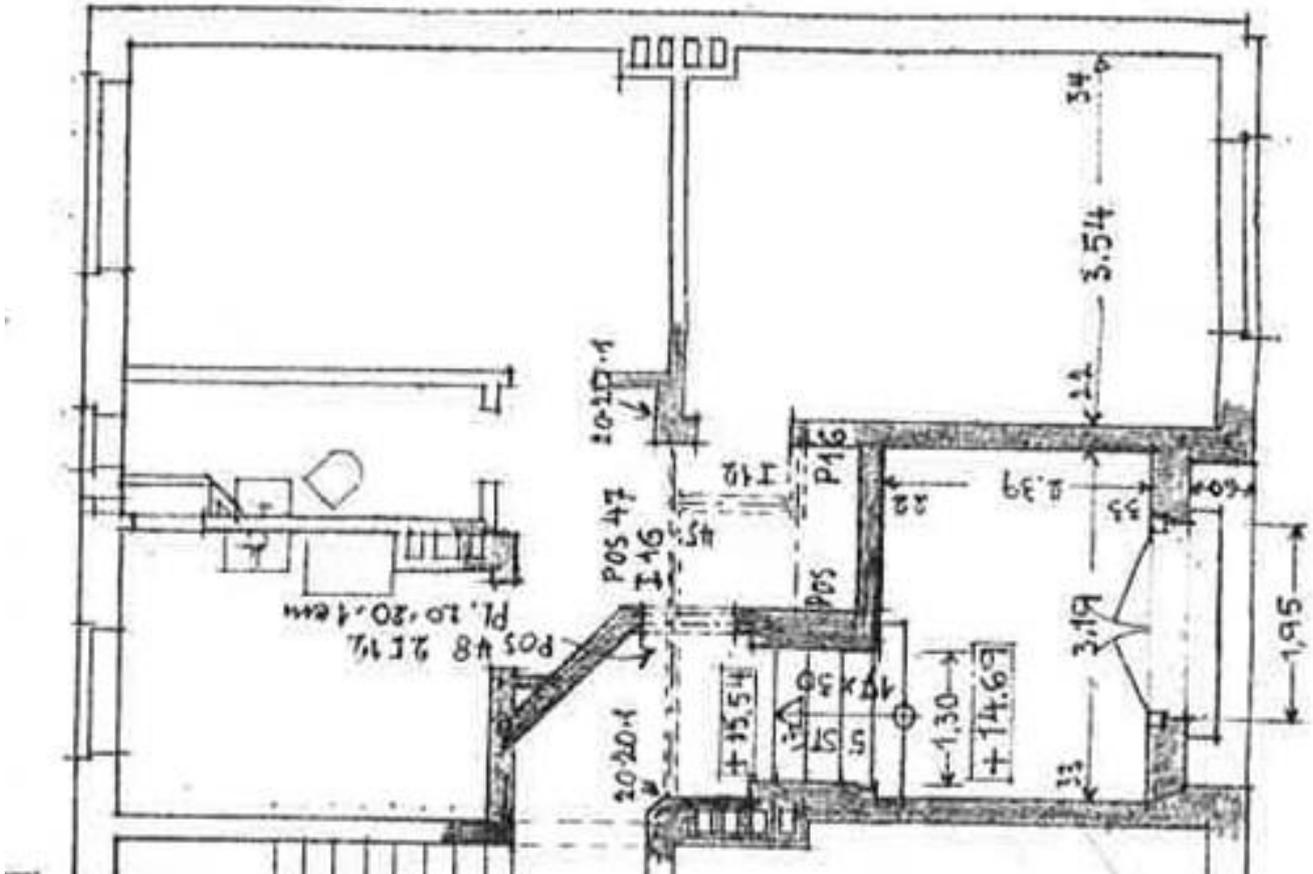
Das im Jahr 1938 errichtete, unterkellerte 3 und 4-geschossige Mehrfamilienhaus verfügt über ein Flachdach. Die gesamten Außenfassaden erhielten im Jahr 1995 ein Wärmedämmverbundsystem mit Flachverblendern und neue isolierverglaste Holzfenster. Im Kellergeschoss befindet sich neben den üblichen Abstellräumen der für alle Mieter nutzbare Waschraum mit Waschmaschine und Trockner (Münzzähler). 2018 wurde das Haus mit 8 weiteren Wohneinheiten aufgestockt. Die Ölheizung wurde im Zuge der Aufstockung durch eine zentrale neue Holzpellet-Heizung (umweltschonend und für die Mieter sehr kostengünstig) ersetzt – energetische Sanierung.

### **Ausstattung:**

Die angebotene 2-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss Rechts des Mehrfamilienhauses. **Die Wohnung ist ca. 52,00m<sup>2</sup> groß.** Das Wohnzimmer hat eine Größe von ca. 15,00 m<sup>2</sup>. Das Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 15,00 m<sup>2</sup>. Der Flur ist ca. 7,70m<sup>2</sup> groß. Die Wohnküche ist ca. 9,60 m<sup>2</sup> groß. Eine einfache Einbauküche ist vorhanden. Alle Zimmer und der Flur haben einen Laminatfußboden und frisch weiß gestrichene Raufaserwände. Das geräumige Badezimmer mit ca. 4,20m<sup>2</sup> präsentiert sich gepflegt mit weißen Wandfliesen und großzügiger Dusche und verfügt über ein Fenster. Ein Abstellraum im Keller gehört zur Wohnung dazu.



**Grundriss:**



**Besichtigung:**

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