

**Attraktive 3-Zimmerwohnung - Schlaf- und Wohnzimmer zum ruhigen  
Innenhof – Frei zum 1. August 2024**



**Sievekingsallee 106, 20535 Hamburg-Hamm-Nord, 2. OG Links**

Wohnfläche: ca.73,42 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Etage: 2. OG Links  
Wohnung: Nr. 05  
Nettokaltmiete: € 1.188, --  
Nebenkosten-  
vorauszahlung: € 255,--  
Bruttowarm: € 1.443, --

Flächenangaben sind ca. Angaben

Mindestmietzeit: 3 Jahre

Index mit jährlicher Anpassung an die  
Lebenshaltungskosten

Baujahr: 1953  
Energetische Sanierung: 2011/2018  
Rückwärtige Fassadendämmung: 2011  
Sanierung der Wohnung und Badezimmer: 2013

Ausstattung:  
Vollbad, Laminatboden, EBK inklusive Herd,  
Spüle, Ober- und Unterschränke  
Dunstabzugshaube. Anschlüsse für WM und GS,  
vorhanden, frisch gestrichen weiße Raufaser-  
Wände und Decken,

Heizungsart: Fernwärme  
Warmwasserbereitung: Zentral  
Energieverbrauch des Gebäudes: 119,8 kWh(m<sup>2</sup>.a)

In 2018/2019 wurden dreifachverglaste Schall- und Wärmeschutz-  
fenster eingebaut und eine komplette Wärmedämmung der  
Fassade.

**Die Lage**

Das reine Wohngebiet Hamm-Nord ist überwiegend von vielen Rotklinkerbauten mit Etagenwohnungen geprägt. Im Stadtteil Hamm, gelegen im zentralen Bezirk Hamburg Mitte befinden sich die regionalen Verkehrsverbindungen. In der Nähe ist die U-Bahn Stadion Rauhes Haus und U/S-Bahn Wandsbeker Chaussee und S-Bahn-Stadion Hasselbrook. Buslinien in Richtung Innenstadt liegen in unmittelbarer Nähe. Die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW in ca. 10 Minuten zu erreichen. Der Horner Kreisel liegt in unmittelbarer Nähe und ist der Anschluss zur Autobahn A1 Richtung Lübeck und A24 Richtung Berlin. Die Hauptstraße B5 an der Eiffestraße führt direkt in die Innenstadt und auswärts Richtung Bergedorf. Für den Ausgleich des Alltags im Grünen

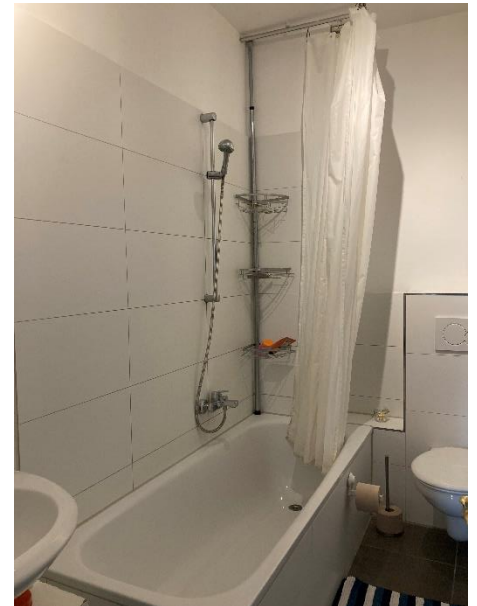
befindet sich der Hammer Park in unmittelbarer Nähe. An der östlichen Sievekingsallee, am Hammer Steindamm und in der Carl-Petersen-Straße gibt es kleine Ladenzeilen, Lebensmittelgeschäfte und Fachgeschäfte. Zusätzlich wird das Warenangebot vom Wochenmarkt ergänzt.

#### **Objekt:**

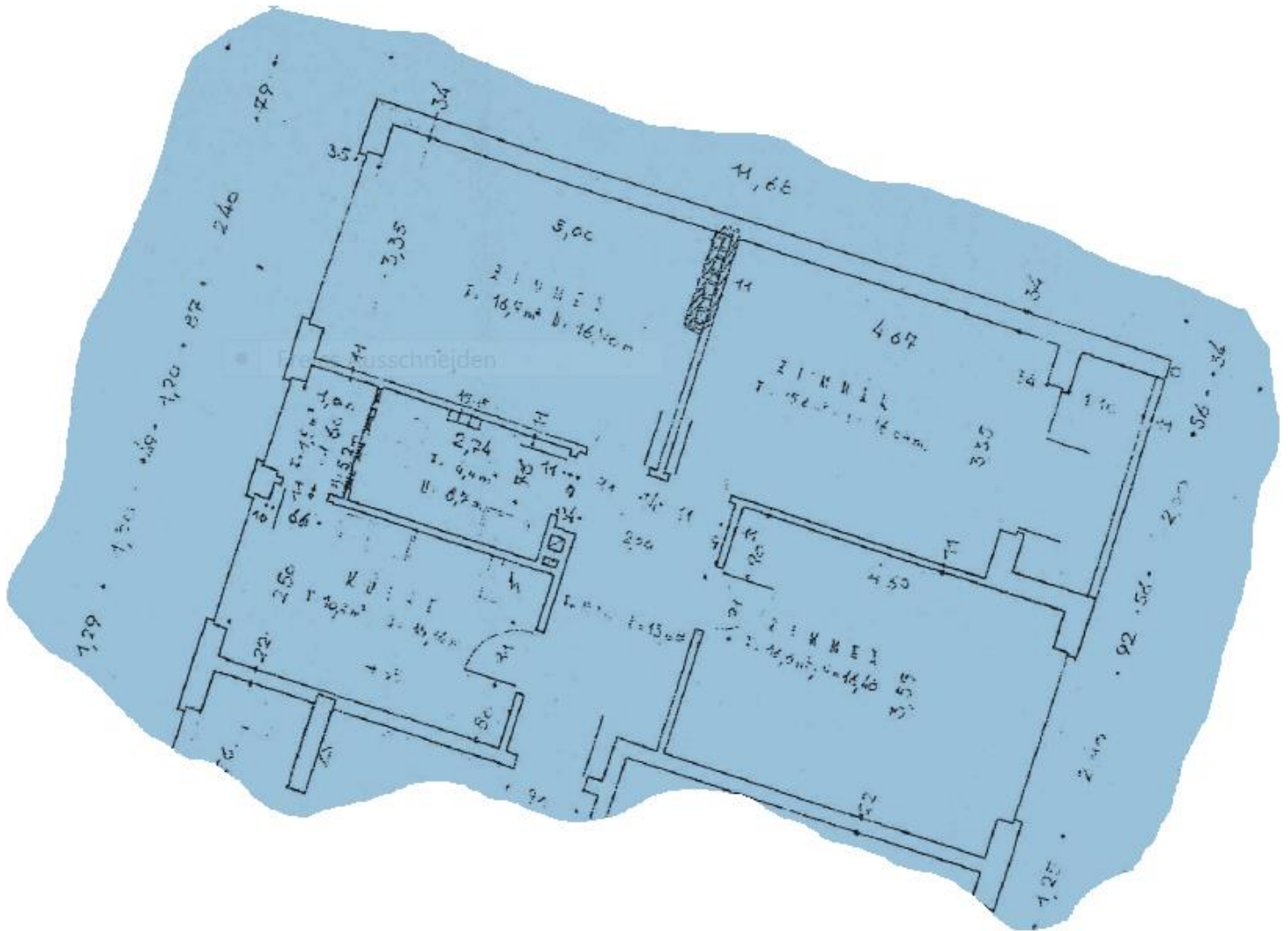
Der Rotklinkerbau wurde 1953 gebaut. Die 3-Zimmerwohnung des Mehrfamilienhauses wurde ca. 2013 saniert. Im Jahre 2011 wurde eine Wärmedämmung an der Rückseite des kompletten Hauses sowie auf dem Dach aufgebracht. Erfasster Energieverbrauch 119,8 kWh (m<sup>2</sup>.a). Heizungsart: Fernwärme und zentrale Warmwasserversorgung. In 2018/2019 wurden dreifachverglaste Schall- und Wärmeschutzfenster eingebaut. Ferner wurde die Vorderfassade gedämmt. Hierdurch kam es zu weiteren erheblichen Energieeinsparungen und Wohnkomfort.

#### **Ausstattung:**

Die angebotene 3-Zimmerwohnung befindet sich im 2. OG Links eines Mehrfamilienhauses. Im Haus befindet sich kein Fahrstuhl. **Die Wohnung ist ca. 73,42 m<sup>2</sup> groß.** In allen Räumen, außer in der Küche und im Bad ist Laminatboden ausgelegt. Das Wohnzimmer hat eine Größe von ca. 16,00 m<sup>2</sup>, das Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 16,00 m<sup>2</sup>. Beide Zimmer liegen zum ruhigen Innenhof. Ebenfalls zum Innenhof hin, befindet sich der sonnige ca. 4,00 m<sup>2</sup> große Balkon. Das Arbeitszimmer ist ca. 17,00 m<sup>2</sup> groß. Die geräumige Wohnküche mit Herd, Spüle und diversen Ober- und Unterschränken ist ca. 10,00 m<sup>2</sup> groß, Anschlüsse für Waschmaschine und Geschirrspüler sind vorhanden. Der Flur ist ca. 7,00 m<sup>2</sup> groß, und bietet Platz für weitere Abstellmöglichkeiten. Das geräumige neuwertige Vollbad, ca. 4,5 m<sup>2</sup> groß, präsentiert sich gepflegt mit weißen Wandfliesen und anthrazitfarbenen Bodenfliesen. Ein Abstellraum im Keller gehört zur Wohnung 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.