

Möblierte 2 – Zimmerwohnung
Ohne Balkon - frei ab 1. Dezember 2024 oder 1. Januar 2025



Hermannstal 9, 22119 Hamburg-Horn, Erdgeschoss Links

Wohnfläche: ca. 52,00 m²
Zimmer: 2
Etage: Erdgeschoss Links
Wohnung: Nr. 01

Nettokaltmiete: € 1.090, --
Nebenkosten: € 175,--
Bruttowarm: € 1.265, --

Flächenangaben ca. Angaben

Mindestmietzeit 1 Jahre

Indexmiete mit jährlicher Anpassung an die Lebenshaltungskosten

Baujahr: 1938
Komplettsanierung der Wohnung: 2022
Energetische Sanierung des Hauses: 1990
Energetische Sanierung, Pelletheizung: 2018
Aufstockung: 2018
Ausstattung: neuwertiges Duschbad neuwertiger Vinyl-Fußboden, neuwertige EBK-Zeile mit Herd, Kühlschrank, Spüle, Ober- und Unterschränke, Waschmaschine, glatt gespachtelte frisch weiß gestrichene Wände
Heizungsart: neue umweltschonende und kostengünstige Pelletheizung
Warmwasserbereitung: moderner Elektrodurchlauferhitzer
Energieverbrauch des Gebäudes: 122kWh (m².a)

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

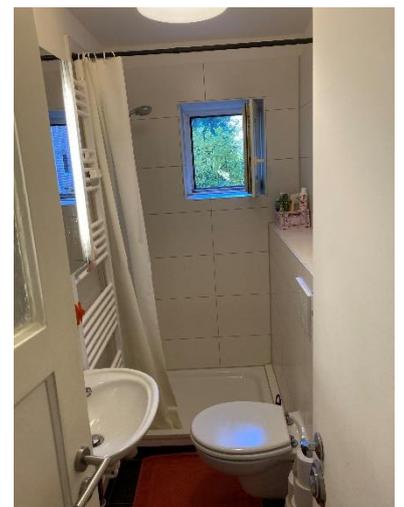
der **U-Bahnhof Horner Rennbahn** mit der U2 und U4. Dort befindet sich auch ein kleines Einkaufszentrum. Die Buslinie Nummer 609 befindet sich direkt beim U-Bahnhof Horner Rennbahn. Die Bushaltestelle Sandkamp befindet sich direkt an der Manshardstraße/Ecke Hermannstal. Von dort fahren u.a. Busse 213/261/23 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:

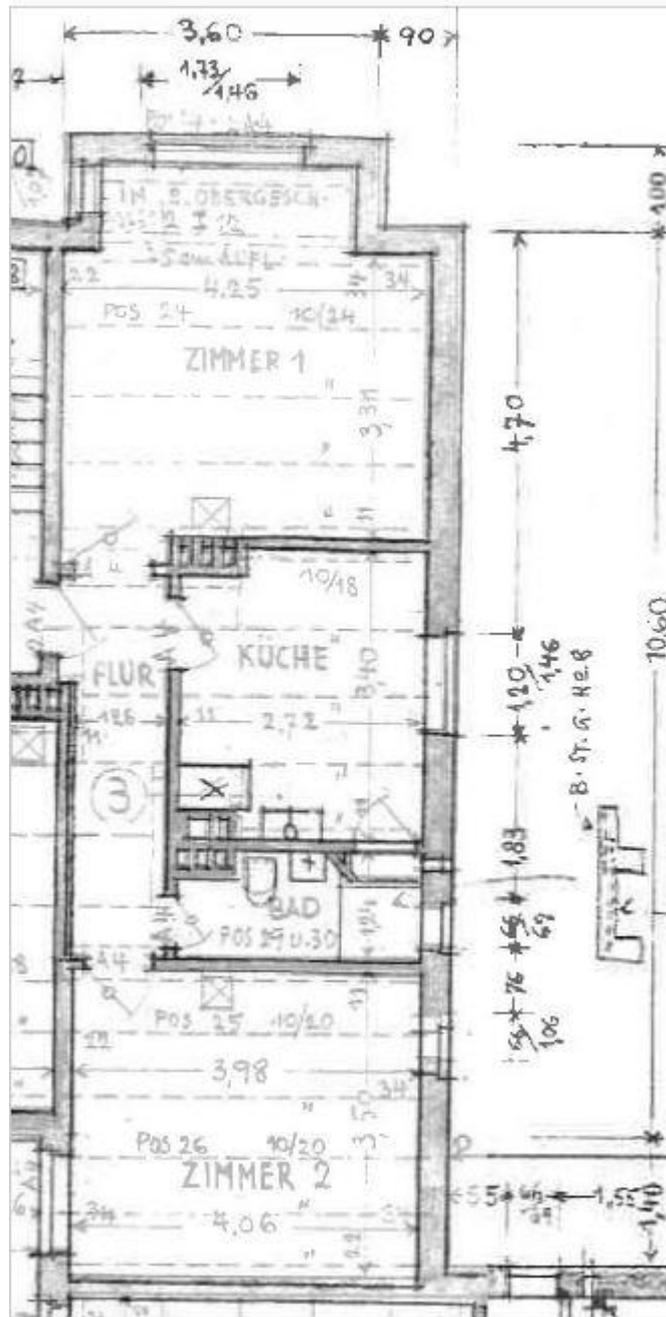
Das im Jahr 1938 errichtete, unterkellerte 3 und 4-geschossige Mehrfamilienhaus verfügt über ein Flachdach. Die gesamten Außenfassaden erhielten im Jahr 1995 ein Wärmedämmverbundsystem mit Flachverblendern und neue isolierverglaste Holzfenster. Im Kellergeschoss befindet sich neben den üblichen Abstellräumen 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.

Ausstattung:

Die angebotene möblierte 2-Zimmerwohnung befindet sich im **Erdgeschoss Links** des Mehrfamilienhauses und hat keinen Balkon. **Die Wohnung ist ca. 52,00m² groß.** Das Wohnzimmer hat eine Größe von ca. 15,50 m². Das Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 15,00 m². Der Flur ist ca. 7,70m² groß. Die neuwertige Einbauküche ist ca. 9,40m² groß und besteht aus Herd, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Spüle und Abzugshaube sowie aus diversen Ober- und Unterschränken und einer Waschmaschine. Das geräumige, neuwertige Badezimmer mit ca. 4,20m² präsentiert sich mit weißen Wandfliesen und anthrazitfarbenen Bodenfliesen. Alle Zimmer und der Flur verfügen über einen hochwertigen, neuwertigen Vinyl-Fußboden. Die Wände sind modern, glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Die Wohnung verfügt über Telefon- und Kabel TV-Anschluss. 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.