

Vermietungsexposé WE02 - Cuxhavener Straße 331 - 21149 Hamburg

Wohnungsnummer:	118.002.01								
Anschrift:	Cuxhavener Straße 331 – 21149 Hamburg								
Größe:	3 Zimmer, ca. 73,37m ²								
Lage:	1. Obergeschoss links								
Fertigstellung Sanierung:	November 2025								
Verfügbar ab:	vsl. 01.12.2025								
Ausstattung:	Mit unserem Objekt in Hamburg Neugraben haben sich mit der Fertigstellung im im November 2025, energetisch kernsanierte und moderne Wohnmöglichkeiten in bester Lage eröffnet. Das hochwertig ausgerichtete Wohn- und Geschäftshaus umfasst neben der Gewerbefläche, welches für eine Gastronomie vorgesehen ist, zudem 5 Mietwohneinheiten verteilt auf 2 Voll- und einem Dachgeschoss. Dabei reichen die Grundrisse von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen mit rund 47 m² bis hin zu großzügig und vielseitigen 3,5-Zimmer-Wohnungen mit rund 77 m² mit Terrassen im Erdgeschoss und Austrittsmöglichkeiten in den Obergeschossen. Ob Singles, Paare, Senioren oder Familien – das Objekt lädt durch eine anspruchsvolle Architektur sowie der effizienten Raumaufteilung zum Wohlempfinden ein. Die hochwertige Ausstattung jedoch, welches alle Wohnräume erfüllt, ist die Besonderheit: Ein hoher Schallschutz gegen Außenlärm, Videogegensprechanlagen für den gewissen Einlass des Besuchs, Fußbodenheizung für das Wohlfühl, Hochglanz-Einbauküche und Design-Bodenbeläge für eine moderne Optik und vieles mehr gewährleistet das überdurchschnittliche Hausen. Zudem ermöglicht die energieeffiziente Planung KfW 40 einen optimierten Heizverbrauch.								
Mietpreis:	<table> <tr> <td>Netto-Kalt:</td><td>€ 1.584,00</td></tr> <tr> <td>Betriebskosten VZ:</td><td>€ 88,00</td></tr> <tr> <td>Heizkosten VZ:</td><td>€ 58,00</td></tr> <tr> <td>Gesamt:</td><td>€ 1.730,00</td></tr> </table>	Netto-Kalt:	€ 1.584,00	Betriebskosten VZ:	€ 88,00	Heizkosten VZ:	€ 58,00	Gesamt:	€ 1.730,00
Netto-Kalt:	€ 1.584,00								
Betriebskosten VZ:	€ 88,00								
Heizkosten VZ:	€ 58,00								
Gesamt:	€ 1.730,00								
Außenstellplatz:	€ 75,00 zzgl.								
Kaution:	€ 4.752,- (3 Netto-Kalt-Mieten)								
Sonstiges:	2 Jahre Kündigungsausschluss								
Ansprechpartner:	Köse Immobilienmanagement GmbH, Herr Baris Yurteri Schellerdamm 2, 21709 Hamburg Telefon: 040- 756 63 07-0 E-Mail: vermietung@koese-group.de								



Grundriss WE02 - Cuxhavener Straße 331 - 21149 Hamburg

