



## Helle Atelierwohnung mit großartigem Ausblick

Eimsbütteler Chaussee 66, 20259 Hamburg - Eimsbüttel



## Die Fakten

Objekttyp	Dachgeschosswohnung	Baujahr	2000
Anzahl Zimmer	2	Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	ca. 153 m <sup>2</sup>	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Stellplätze	1 Freiplatz à 150,00 € (Miete)	Energieträger	Fernwärme
Etage	4	Baujahr Wärmeerzeuger	2000
Verfügbar ab	ab sofort	Endenergieverbrauch	113,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
		Energieeffizienzklasse	D

**Kaltmiete** 2.440,00 €

**Nebenkosten** 175,00 €

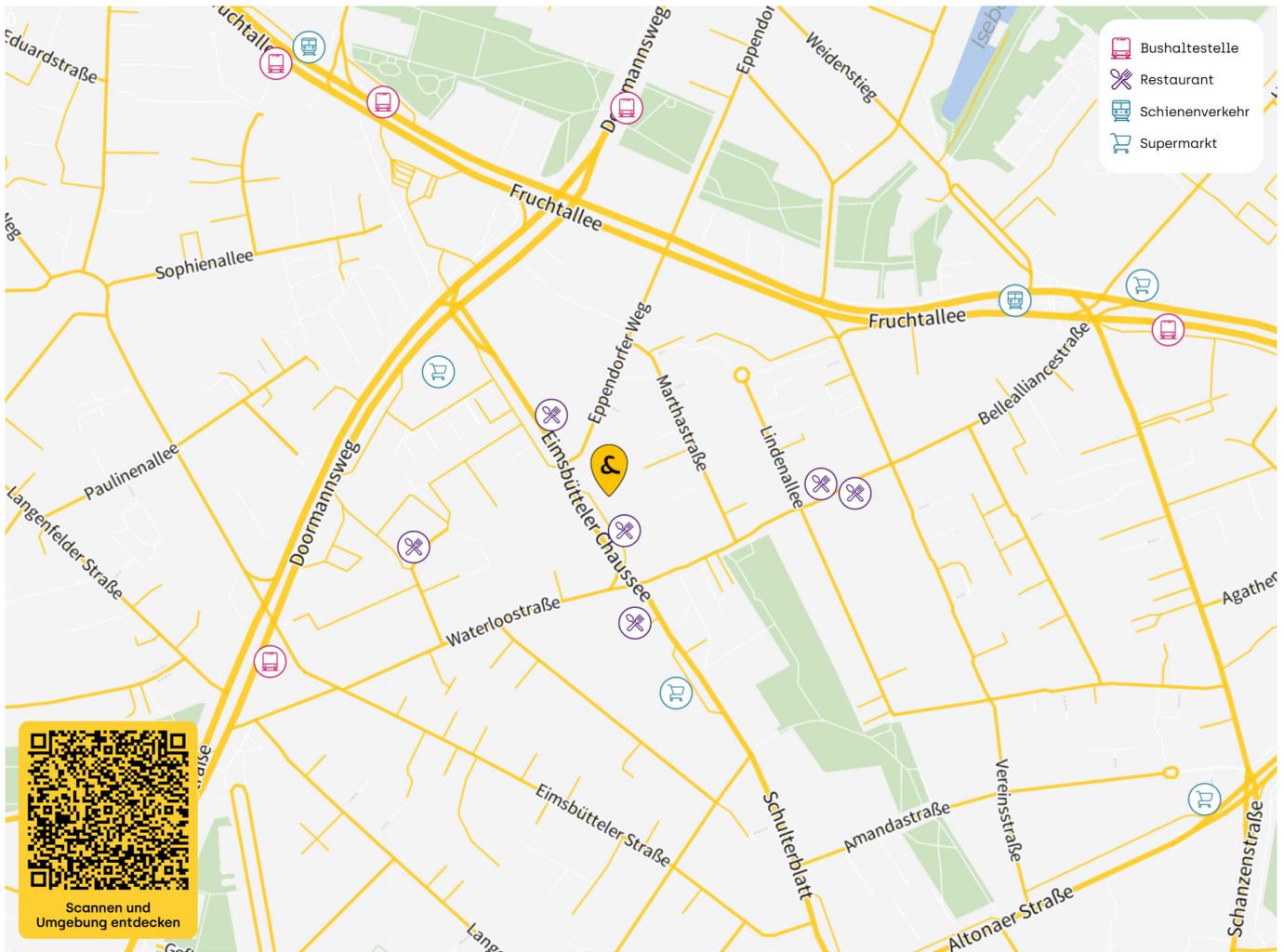
**Nebenkosten inkl.** Nein

**Heizkosten**

**Heizkosten** 220,00 €

**Warmmiete** 2.835,00 €

**Kaution** 7.423,65 €



## Die Lage

Entdecken Sie die perfekte Symbiose aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre in Ihrem neuen Stadtteil. Diese einzigartige Lage verbindet das lebendige Schanzenviertel mit der ruhigen Gelassenheit des westlichen Eimsbüttel. Der weitläufige Lindenpark direkt vor Ihrer Haustür lädt täglich zu Aktivitäten wie Joggen, Sport und erholsamen Spaziergängen ein. Im Schanzenviertel begeistert ein vielfältiges Angebot an angesagten Cafés, exklusiven Boutiquen, trendigen Restaurants und pulsierenden Clubs, die eine lebendige Atmosphäre schaffen, in der sich Hamburgs Kreative ebenso wohlfühlen wie Feinschmecker. Im westlichen Eimsbüttel hingegen verzaubern klassische Altbauten und grüne Oasen das Stadtbild. Hier finden Sie eine Vielzahl von gemütlichen Bars und Restaurants, die einen unverwechselbaren Lifestyle verkörpern, der durch Gelassenheit und Authentizität geprägt ist. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten und machen Sie sich bereit für ein Leben voller urbaner Abenteuer und entspannter Momente in Ihrem neuen Zuhause an der Eimsbütteler Chaussee. Die U-Bahnstationen "Christuskirche" und "Emilienstraße" sind fußläufig zu erreichen.

## Die Entfernungsangaben sind Circa-Angaben.

<b>Kindergarten</b>	0,2 km
<b>Gymnasium</b>	0,71 km
<b>Autobahn</b>	3,04 km
<b>Zentrum</b>	3,5 km
<b>Einkaufsmögl.</b>	0,67 km
<b>U-Bahn</b>	0,42 km
<b>Bus</b>	0,36 km
<b>Flughafen</b>	7,53 km



## Das Objekt

In unmittelbarer Nähe des Schanzenviertels befindet sich das im Jahre 1912 im Jugendstil errichtete Otteni-Haus, welches in den ersten drei Etagen gewerblich genutzt wird. Im Jahre 2000 wurde das Haus modernisiert und in der vierten Etage eine helle Atelierwohnung errichtet, die über einen Aufzug zu erreichen ist. Hier dient eine Diele als Empfang, in der sowohl eine Garderobe als auch ein Gäste-WC vorhanden sind. Sodann betritt man das eigentliche Atelier – ein durch viele Dachfenster und eine bodentiefe Fenstergalerie erhellter Wohn- und Essbereich, der zugleich auch Platz zum Arbeiten bietet. Zudem ist ein Teil des Ateliers durch ein Podest erhöht und bietet Zugang zu der großen Dachterrasse, die sich über die gesamte Länge der Wohnung erstreckt und einen einzigartigen Blick über die Dächer von Eimsbüttel ermöglicht. Eine geschickt abgeteilte Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Der private Teil der Wohnung ist durch zwei Schiebetüren zu erreichen. Hier ist ein helles Vollbad mit Tageslicht vorhanden als auch ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse.

Es wird ein Hamburger Mietvertrag mit einer Befristung auf 5 Jahre und einer Indexmiete abgeschlossen.

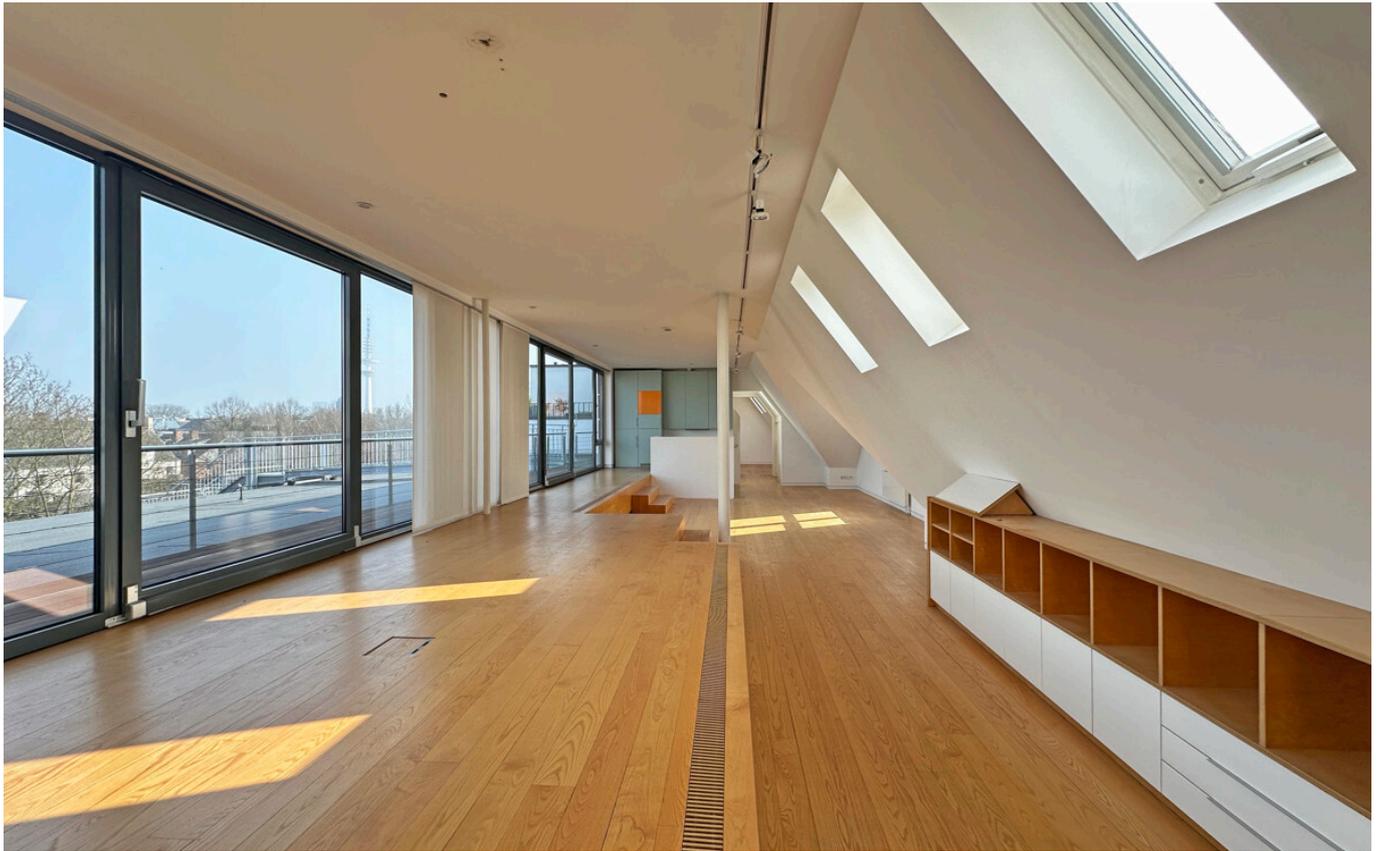
- Otteni-Haus im Jugendstil
- Lichtdurchflutete Atelier-Wohnung
- Kreatives Raumkonzept
- Große Dachterrasse mit tollem Ausblick
- Mietvertrag befristet auf 5 Jahre

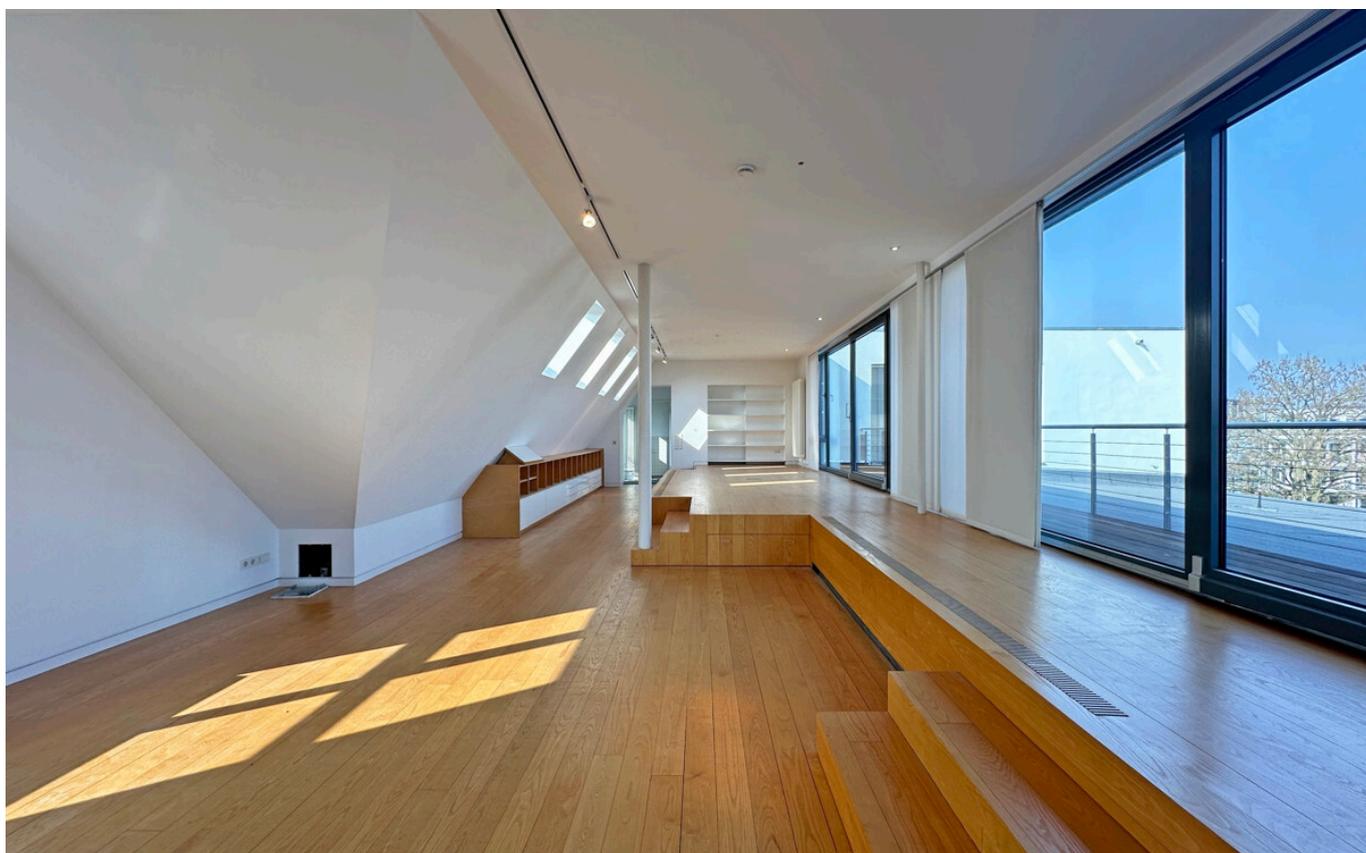


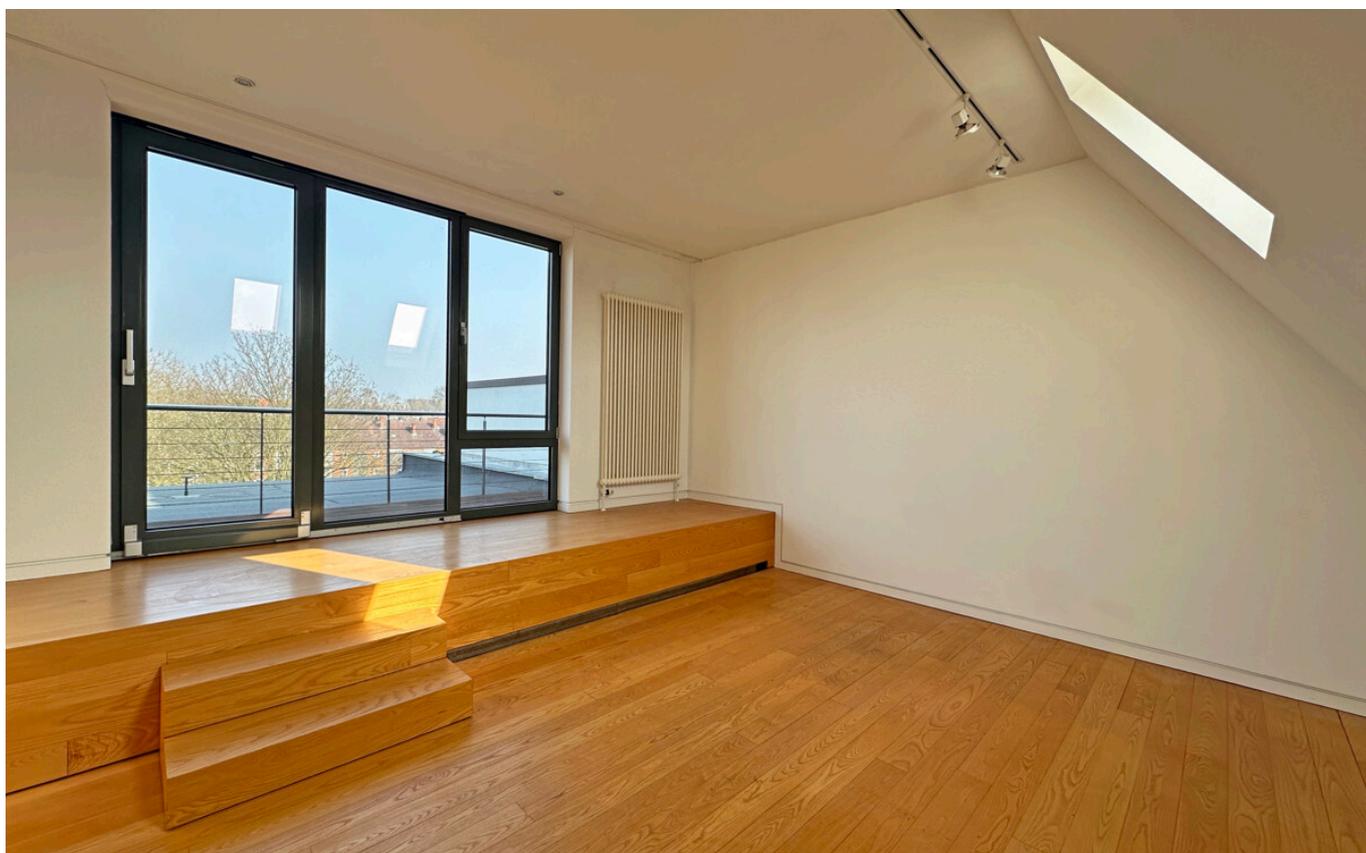
## Die Ausstattung

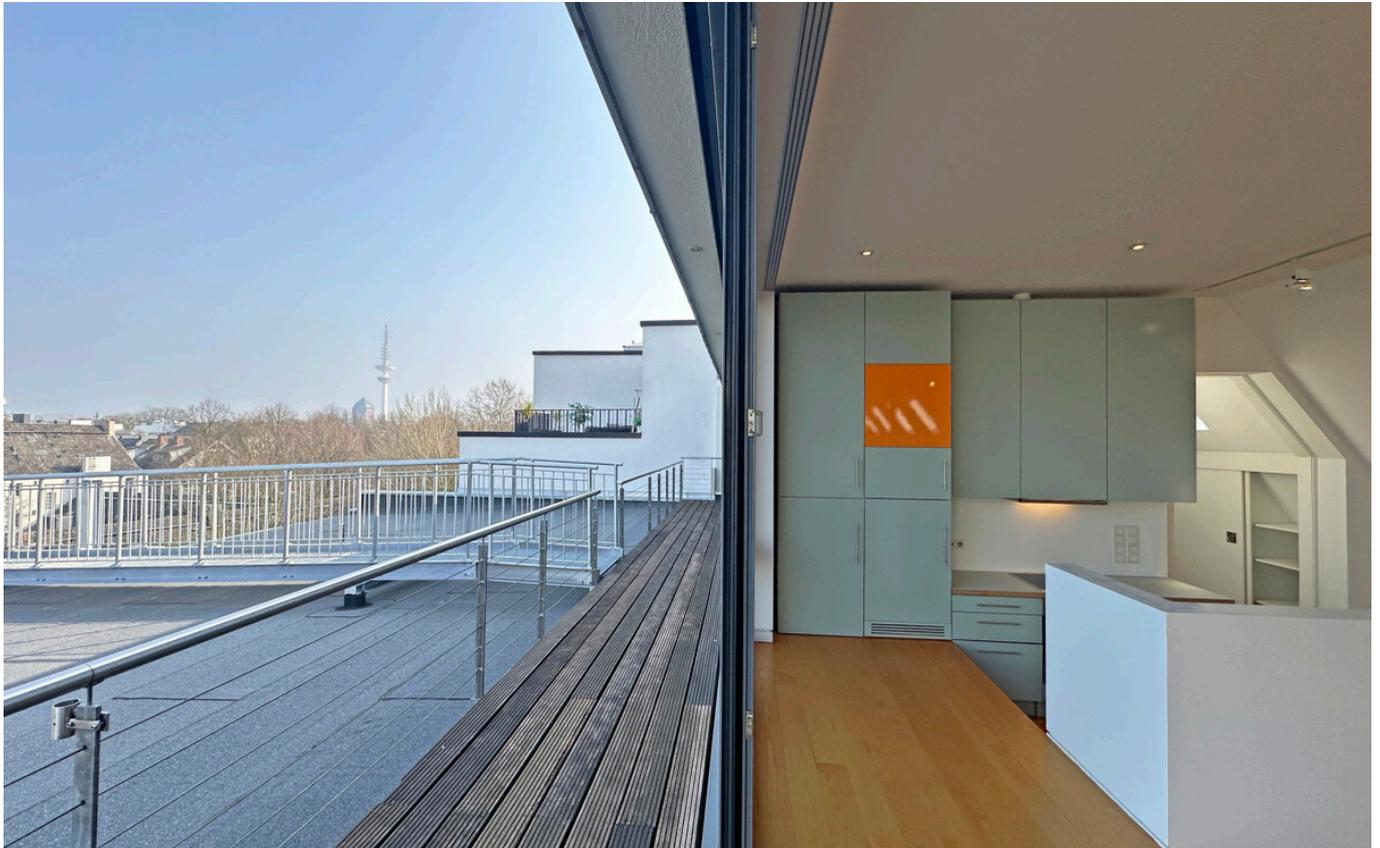
Die Wohnung zeichnet sich durch ihre lichtdurchfluteten Räume, schöne Natur Deutsche Eschendielen und eine offene Gestaltung aus. Des Weiteren sorgen Lichtspots in den Decken sowie ein Lampenschienensystem für gute Beleuchtung auch in den dunklen Jahreszeiten. Die halb offene Einbauküche verfügt über zwei Arbeitsflächen und ist mit einem Cerankochfeld mit Abzugshaube, einer Geschirrspülmaschine, einer Kühl-/Gefrierkombination und mehreren Ober- und Unterschränken voll ausgestattet. Die großen Panoramafenster im Wohn- und Schlafzimmer sind mit flexiblen Verschattungselementen versehen. An den Velux-Dachfenstern sorgen Plissees für eine vollständige Privatsphäre und Abdunklung. Das Vollbad ist mit hellgrauen Fliesen belegt und mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Hier kann auch eine Waschmaschine untergebracht werden. Zu Ihrer Sicherheit ist eine Videogegensprechanlage vorhanden und eine Alarmanlage kann in Betrieb genommen werden. Im Hinterhof steht ein Außenstellplatz zur Verfügung, der für 150,00 €/Monat angemietet werden kann.

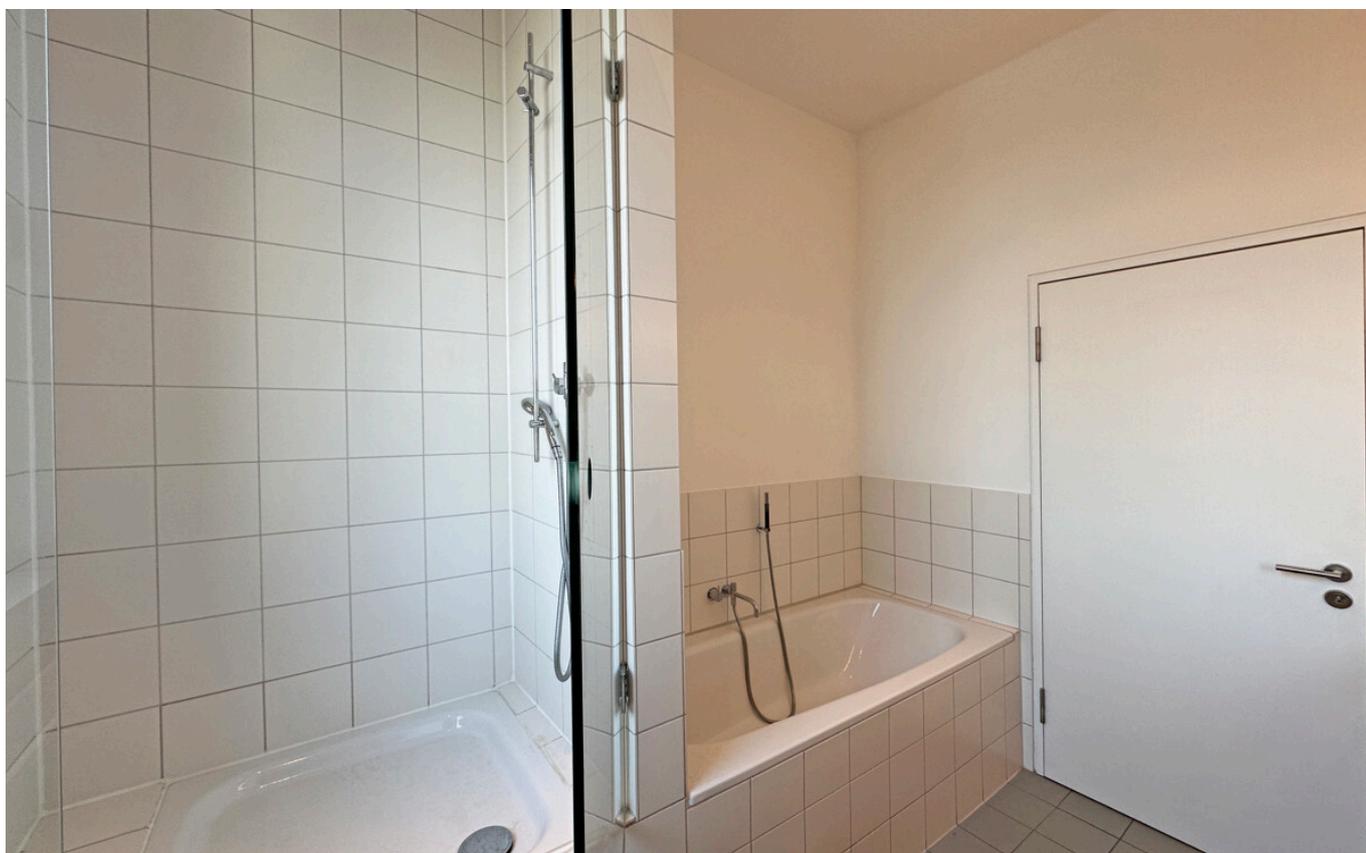
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Modernes Vollbad mit Tageslicht
- Videogegensprechanlage
- Separates Gäste-WC
- Außenstellplatz für 150,00 €/Monat













## Grossmann & Berger

Immobilien

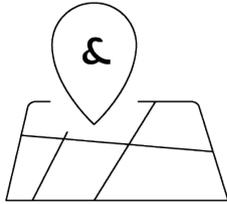


### Dachgeschoss

Für die hier gemachten Angaben übernehmen wir keine Gewähr; sie basieren auf Unterlagen, die uns von Dritten überlassen wurden.

## Standort

---



### **Grossmann & Berger**

Überseeboulevard 4-10  
20457 Hamburg  
+49 40 350802-204  
hafencity@grossmann-berger.de  
grossmann-berger.de

## Ihr Ansprechpartner

---



### **Marc-Oliver Peschke**

+49 40 350802-202  
m.peschke@grossmann-berger.de

---

Angabenvorbehalt Miete: Alle Angaben und Maße sind freibleibend und unverbindlich. Unsere Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und von diesem vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Den Angeboten liegen Angaben und Auskünfte Dritter - Eigentümer, Behörden etc. - zugrunde und sind freibleibend. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Sämtliche Illustrationen und Pläne dienen nur der Veranschaulichung und sind daher unverbindlich. Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind mit 50 % und bei förderungsfähigen Einheiten mit 25 % ihrer Grundfläche in der Wohnfläche enthalten. Die in Zeichnungen und Texten angegebenen Flächengrößen und Maße sind Zirka-Angaben. Die Darstellung der Möblierung und andere Abbildungen sind beispielhaft und nicht im Lieferumfang enthalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt werden, wird eine Haftung nicht übernommen. Wird von unserem Angebot Gebrauch gemacht, kommt ein Maklervertrag zustande. Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Hamburg.

## Grossmann & Berger GmbH | Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Mit dem Maklerexposé bieten wir unsere Dienste für die im Maklerexposé aufgeführten Miet- und/oder Kaufobjekte auf Basis der nachfolgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen an.
2. Die objektbezogenen Angaben basieren auf Informationen Dritter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Garantie.
3. Das Angebot erfolgt freibleibend und unverbindlich, Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.
4. Mit unserem Angebot bieten wir den Abschluss eines Maklervertrages an. Der Maklervertrag kommt zustande entweder durch schriftlichen Abschluss des Maklervertrages oder durch die Inanspruchnahme von Maklerleistungen/-diensten auf Grundlage des Maklerexposés.
5. Unser Maklerexposé, dessen Inhalt sowie alle Mitteilungen und Unterlagen sind vertrauliche Informationen, die nur für den Empfänger persönlich bestimmt sind. Der Empfänger verpflichtet sich, die Informationen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe der Informationen an Dritte ist ohne unsere Zustimmung nicht gestattet. Erfolgt die Weitergabe von Informationen an Dritte ohne unsere Zustimmung und schließt der Dritte das Geschäft ab, so ist der Empfänger zur Zahlung der vollen Provision an uns gemäß dem Angebot verpflichtet.
6. Mit Abschluss des von uns nachgewiesenen und/oder vermittelten Vertrages ist die gemäß Maklervertrag vereinbarte Provision verdient und fällig und vom Empfänger an uns zu zahlen. Eine Provision schuldet der Empfänger auch dann, wenn der durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommene Kauf- und/oder Mietvertrag zum Angebot nicht identisch aber wirtschaftlich vergleichbar ist.
7. Seit dem 01.06.2015 gilt das gesetzliche Bestellerprinzip. Danach besteht für die von uns veröffentlichten Mietangebote für Wohnraum mieterseits keine Provisionsverpflichtung. Bei einem mieterseitig erfolgtem Suchauftrag, der mit einem Mietvertrag abgeschlossen wird, beträgt die Mieterprovision maximal 2 Nettomieten zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (zzt. 19 %), entspricht dem 2,38-fachen der monatlichen Nettomiete. Erfolgt kein Vertragsabschluss, ist dieser kostenfrei.
8. Wir sind uneingeschränkt berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden. Wir werden hiervon keinen Gebrauch machen, wenn eine Interessenkollision besteht.
9. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bekannt, hat er uns dieses unverzüglich unter Beifügung geeigneter Nachweise mitzuteilen.
10. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Hamburg. Auf das Vertragsverhältnis ist deutsches Recht anzuwenden.