

Stilvoll wohnen auf Zeit – vollmöblierte 3 ½ -Zimmer-Wohnung mit Charme nahe dem Winterhuder Markt



Eckdaten

Objektart	Wohnung
Lage	Dorotheenstraße in 22299 Hamburg
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Zimmer	3 1/2
Baujahr	1905
Endenergieverbrauch	141 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E
Heizung	Gasheizung
Mietbeginn	Ab 01.04.2025
Befristete Vermietung	Ja, auf zwei Jahre mit Option auf Verlängerung
Warmmiete exkl. Strom & Wasser	€ 2.285,-
Strom & Wasserkosten (exkl.)	Ca. € 76,-
Etagenanzahl	DG rechts/5.OG
Gäste WC	Nein
Bodenbelag	Hamburger Dielen, Fliesen
Balkon	Nein
Dachbodenraum	ja
Gartenmitbenutzung	ja
Sanierung	Zweitbezug nach Sanierung in 2023/24

Objektbeschreibung

Die voll möblierte Wohnung befindet sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1905, gelegen in einem begehrten Mehrfamilienhaus im Stadtteil Winterhude – nur wenige Gehminuten vom Winterhuder Markt entfernt. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines charmanten Altbaus aus der späten Gründerzeit. Die weiße Putzfassade strahlt den zeitlosen Charme vergangener Tage aus und verleiht dem Gebäude eine erhabene Präsenz, passend zur Umgebungsbebauung des Stadtteils. Dieses gepflegte Objekt verbindet den zeitlosen Reiz eines historischen Altbau-Stils mit seinen Stuckelementen und modernem Komfort.

Zweitbezug nach Sanierung – ideal für Berufspendler, Projektmitarbeiter oder Zweitwohnsitz in Hamburg

Diese hochwertig sanierte und voll ausgestattete 3½-Zimmer-Wohnung in einem charmanten Altbau in Hamburg-Winterhude bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort auf Zeit – ganz gleich, ob Sie projektbedingt nach Hamburg kommen, für einige Jahre hier arbeiten oder eine repräsentative Zweitwohnung benötigen.

Die Wohnung wurde 2023/2024 umfassend modernisiert, inklusive neuer Küche, neuem WC und stilvoller Möblierung. Mit klassischen AltbauDetails wie hohen Decken, Hamburger Dielen und Stuck bietet sie den perfekten Mix aus hanseatischem Flair und modernem Wohnkomfort.

Ausstattung

Vollmöblierte 3½-Zimmer-Wohnung auf Zeit in Hamburg-Winterhude – stilvoll wohnen im sanierten Altbau

Diese hochwertig ausgestattete und vollmöblierte 3½-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines charmanten Altbaus in der beliebten Dorotheenstraße im Herzen von Hamburg-Winterhude. Sie wurde im Jahr 2023/24 umfassend saniert und bietet mit ihrer stilvollen, klassisch-modernen Einrichtung den idealen Rückzugsort für Menschen, die aus beruflichen Gründen für einen begrenzten Zeitraum in Hamburg leben. Die Wohnung eignet sich perfekt für Projektmitarbeiter, Berufspendler oder als Zweitwohnsitz.

Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² bietet die Wohnung ein großzügiges Raumangebot. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in einen länglichen Flur, von dem das Wohnzimmer, das Schlafzimmer sowie die Küche abgehen. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Es ist geschmackvoll möbliert mit einer weißen Couch, einem grauen Teppich, einem Echtholz-Couchtisch sowie einem Fernseher. Die hohen Decken mit Stuckelementen und die typischen Hamburger Dielen unterstreichen den eleganten Altbaucharme.

An das Wohnzimmer schließt sich ein weiteres Zimmer an, das aktuell als Esszimmer und Arbeitsbereich genutzt wird. Es eignet sich hervorragend als Homeoffice oder für repräsentative Abendessen in stilvollem Ambiente. Das Schlafzimmer ist ruhig zur Gartenseite gelegen und bietet durch seine Größe und Lage ideale Bedingungen für erholsame Nächte.

Besonders praktisch ist das separate WC mit Tageslicht, das sich vis-à-vis zum modernisierten Badezimmer befindet und vollständig erneuert wurde. Das Badezimmer ist mit einem großzügigen Doppelwaschtisch und einer Dusche ausgestattet. Eine Abstellkammer mit bemerkenswerter Tiefe bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder Reinigungsutensilien.

Am Ende des Flurs befindet sich die ebenfalls neu und modern gestaltete Küche, die mit Ober- und Unterschränken, einem Backofen, einem Kochfeld sowie einer Geschirrspülmaschine und einer Waschmaschine ausgestattet ist. Die hellgrauen Bodenfliesen und ein Fenster mit Blick in den begrünten Hinterhof verleihen der Küche eine angenehme und einladende Atmosphäre.

Das dahinterliegende halbe Zimmer bietet viele Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Arbeitszimmer, begehrter Kleiderschrank, Kinderzimmer oder ruhiger Rückzugsort – hier lässt sich individuell gestalten. Ein zur Wohnung gehörender, direkt angrenzender Dachbodenraum bietet zusätzlichen Stauraum. Außerdem steht ein Gemeinschaftstrockenboden im Nachbarhaus zur Verfügung. Fahrräder lassen sich im geschützten Fahrradunterstand im Innenhof sicher unterbringen.

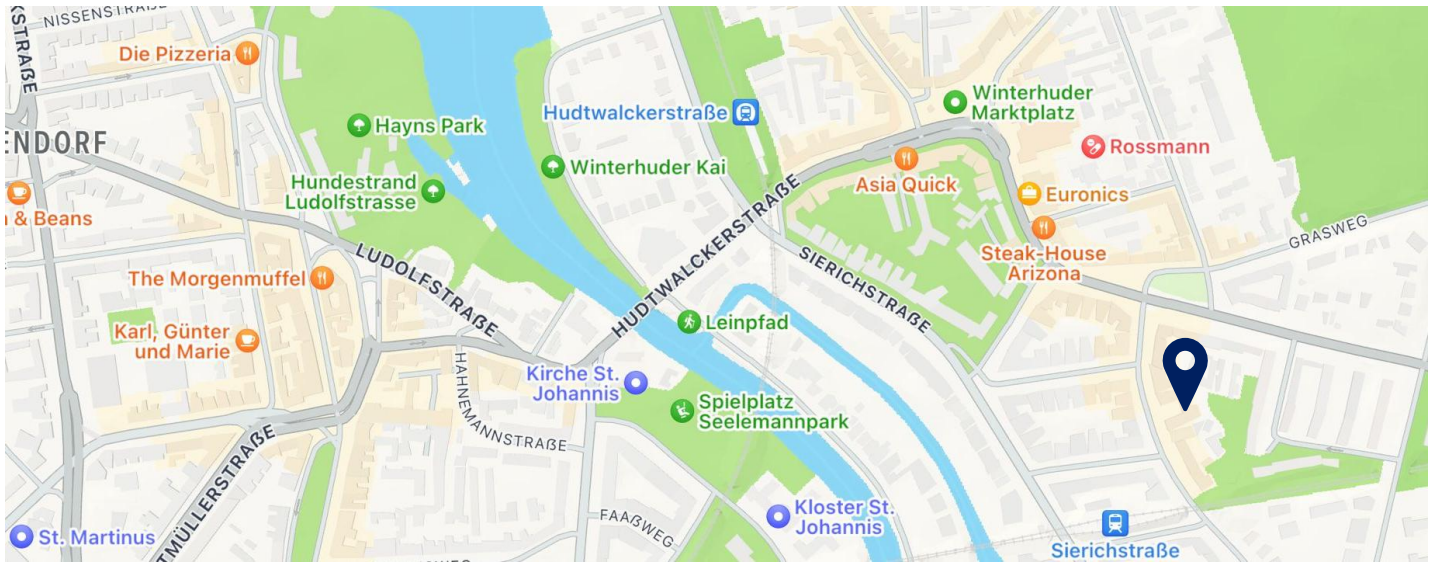
Die Warmmiete umfasst alle Nebenkosten inklusive WLAN und Rundfunkgebühren. Lediglich Wasser und Strom rechnet der Mieter direkt mit dem Versorger ab. Die Vermietung ist befristet auf zwei Jahre und erfolgt als vollmöblierte Zwischenmiete.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs – in der Dorotheenstraße im Stadtteil Winterhude. Dieser Stadtteil vereint urbanes Leben mit naturnaher Erholung – ob im Stadtpark oder an der Außenalster – und überzeugt durch seine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe rund um den Winterhuder Markt. Der weitläufige Stadtpark mit dem Stadtparksee sowie die Außenalster und der Leinpfadkanal sind fußläufig erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Die U-Bahnstation „Sierichstraße“ sowie die Buslinien 19 und 25 liegen direkt vor der Haustür und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen wichtigen Knotenpunkten der Stadt.

Die Lage bietet somit den perfekten Mix aus zentralem Wohnen, urbaner Vielfalt und grüner Ruhe – ideal für alle, die beruflich in Hamburg sind und das Beste aus ihrer Zeit hier machen möchten.



Entfernungen

Winterhuder Markt: ca. 6 Gehminuten, 450 m

Restaurants: ca. 1 Gehminute, 10 m

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt: ca. 1 Gehminute, 20 m (Biomarkt), ca. 6 Gehminuten, 450 m

Außenalster: ca. 16 Gehminuten, 1,3 km

Schulen: Gymnasium: ca. 7 Gehminuten, 550 m; Grundschule: ca. 16 Gehminuten, 1,3 km

Kinder Tagesstätte: ca. 7 Gehminuten, 500 m

U-Bahn Sierichstraße: ca. 3 Gehminuten, 230 m

Bus (Linien 19, 25, 606): ca. 1 Gehminute, 80 m

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenvermietung bleibt vorbehalten.



Das zweite Zimmer



Das Wohnzimmer



Das Schlafzimmer



Der Blick in die Küche



Die Küche



Das Badezimmer



Die Toilette



Das halbe Zimmer mit Blick in
Richtung Küche



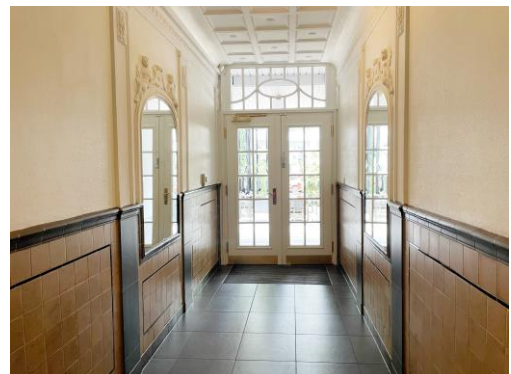
Der Blick in den Flur



Der Blick von Außen



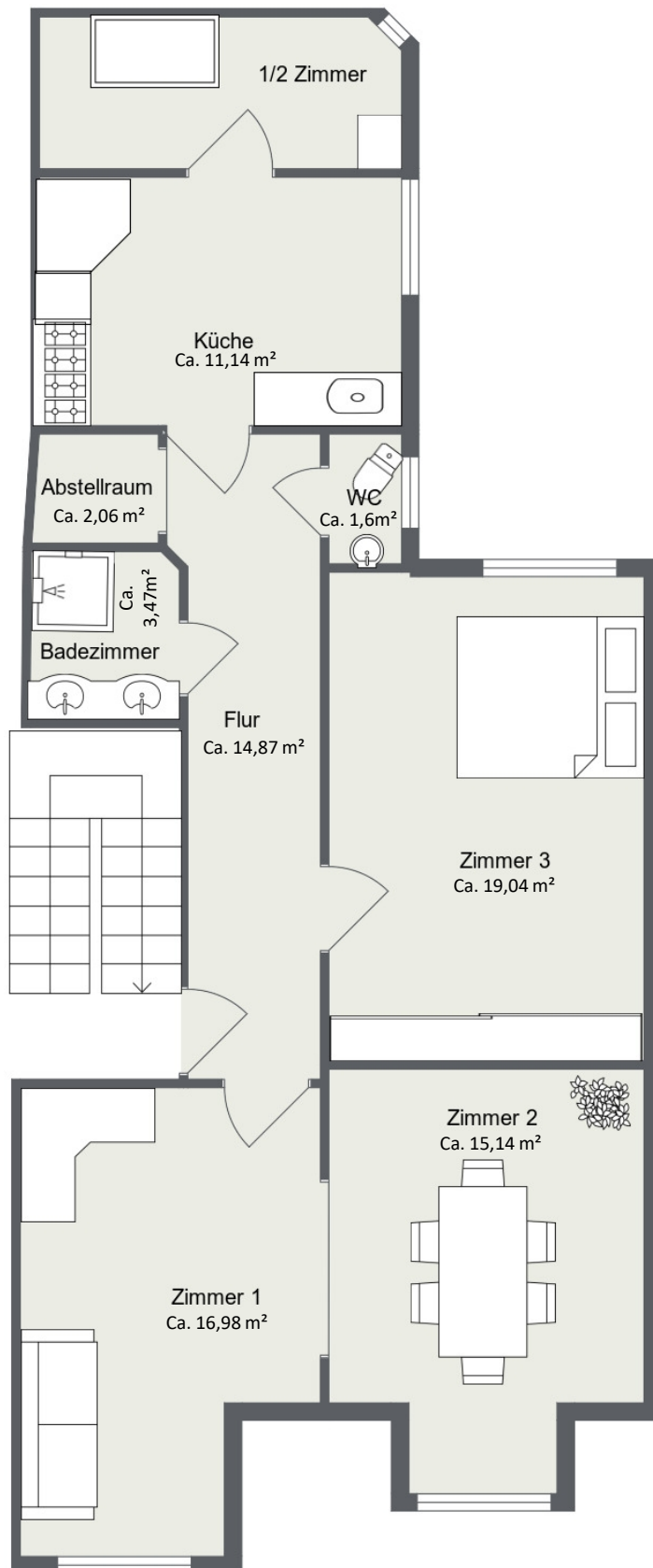
Der Hauseingang von außen



Der Hausflur



Der Grundriss, V. OG/DG



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.

Sie Interessieren Sich für das
angebotene Objekt?
Kontaktieren Sie uns gerne:

Dankert & Schott Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:
Patricia Dankert-Bergemann
Mobil: 0174 321 007 4
E-Mail: info@dankert-schott.de

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!