

Exklusiver Erstbezug mit Stil – vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung im Komponistenviertel von Hamburg



Eckdaten

Objektart	Wohnung
Lage	Mozartstraße 45 in 22083 Hamburg
Wohnfläche	ca. 44 m ²
Zimmer	2
Baujahr	1920
Endenergieverbrauch	135,8 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E
Heizung	Gasheizung
Mietbeginn	Ab sofort
Befristete Vermietung	Möglich, wenn gewünscht
Nettokaltmiete	€ 827,00
Betriebskostenvorauszahlung	€ 118,00
Heizkostenvorauszahlung	€ 60,00
Etagenanzahl	II. OG
Gäste WC	Nein
Bodenbelag	Hamburger Dielen, Fliesen
Balkon	Nein
Kellerraum	ja
Sanierung	Erstbezug nach Kernsanierung in 2025

Objektbeschreibung

Bei dem hier angebotenen Objekt handelt es sich um eine vollmöblierte, hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Wohnstraße der begehrten Mozartstraße im Komponistenviertel von Hamburg-Barmbek Süd. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1920 mit insgesamt 26 Wohneinheiten. Das Gebäude selbst präsentiert sich mit verputzter Fassade in kubusförmiger Bauweise – funktional und zurückhaltend im Erscheinungsbild. Im Inneren überzeugt die Wohnung durch eine hochwertige, durchdachte Gestaltung: Im Jahr 2025 wurde sie umfassend kernsaniert – sämtliche Leitungen (Elektro, Sanitär, Heizung) wurden erneuert, die Raumaufteilung durch das Versetzen der Wände optimiert, Wände geglättet und gestrichen, der originale Dielenboden aufwendig aufgearbeitet. Zudem wurden die Bodenhöhen angeglichen, sodass keine Schwellen existieren. Decken-Spots im Flur sorgen für eine moderne und gleichzeitig unaufdringliche Beleuchtung. Es handelt sich um einen Erstbezug nach dieser umfassenden Sanierung.

Ausstattung

Die Wohnung wird vollmöbliert vermietet und erfüllt hohe Ansprüche an Wohnqualität, Stil und Komfort. Bereits beim Betreten fällt der gepflegte Zustand und die stimmige Einrichtung ins Auge. Der zentrale Flur verbindet sämtliche Räume und schafft eine klare, funktionale Raumstruktur.

Rechterhand befindet sich zunächst das Schlafzimmer, das ruhig gelegen und vom restlichen Wohnbereich angenehm separiert ist. Der Raum ist mit einem Doppelbettgestell (die Matratze ist vom Mieter beizubringen) sowie einem geräumigen Kleiderschrank ausgestattet. Der originale Hamburger Dielenboden verleiht dem Raum – wie auch der übrigen Wohnung – eine warme, zeitlose Ausstrahlung. Ergänzend sei erwähnt: Die Wohnung verfügt in sämtlichen Räumen über neue, dreifach verglaste Fenster, die nicht nur energetisch überzeugen, sondern auch zur angenehmen Wohnruhe beitragen.

Weiter den Flur entlang folgt das Badezimmer, welches im Zuge der Sanierung vollständig erneuert wurde. Der Boden ist mit großformatigen, hellgrauen Fliesen versehen, während die Wände halbhoch in einem warmen Beigeton gefliest sind. Eine geräumige Dusche mit Glasabtrennung, ein beleuchteter Spiegelschrank sowie Armaturen renommierter Hersteller runden die hochwertige Ausstattung ab und verleihen dem Raum eine moderne, zugleich ruhige Ausstrahlung.

An dritter Stelle auf der rechten Seite liegt die separate Küche. Sie wurde mit einer hochwertigen Küchenzeile inklusive Ober- und Unterschränken, Induktionskochfeld, Geschirrspüler und Kühlschrank sowie Eisfach ausgestattet. Ein Essplatz mit Tisch und Stühlen bietet Raum für gemeinsame Mahlzeiten. Zudem ist ein Anschluss für eine eigene Waschmaschine vorhanden.

Am Ende des Flurs öffnet sich das helle Wohnzimmer, das zur Gartenseite hin ausgerichtet ist und damit eine besonders angenehme Ruhe ausstrahlt. Der Raum ist geschmackvoll eingerichtet mit einem Sofa, einer Stehlampe, einem TV-Sideboard (ohne Fernseher, vom Mieter zu bringen) sowie einer in braunem Leder gehaltener Sitzbank. Ein Fenster zur Gartenseite sorgt für angenehmes Tageslicht im Raum, während eine stilvolle Pendelleuchte über dem Wohnbereich ein warmes, wohnliches Ambiente schafft – ideal zum Entspannen, Lesen oder für gemütliche Abende.

Sowohl Küche als auch Bad wurden mit hellgrauen Fliesen ausgestattet, während in allen übrigen Räumen der historische Dielenboden sorgfältig aufgearbeitet wurde. Neue, weiße Kassetten Türen mit hochwertigen Türdrückern aus Edelstahl unterstreichen den durchgängigen Qualitätsanspruch, der sich auch in den eleganten Hamburger Fußleisten widerspiegelt und das stilvolle Gesamtbild dieser kernsanierten Wohnung harmonisch abrundet.

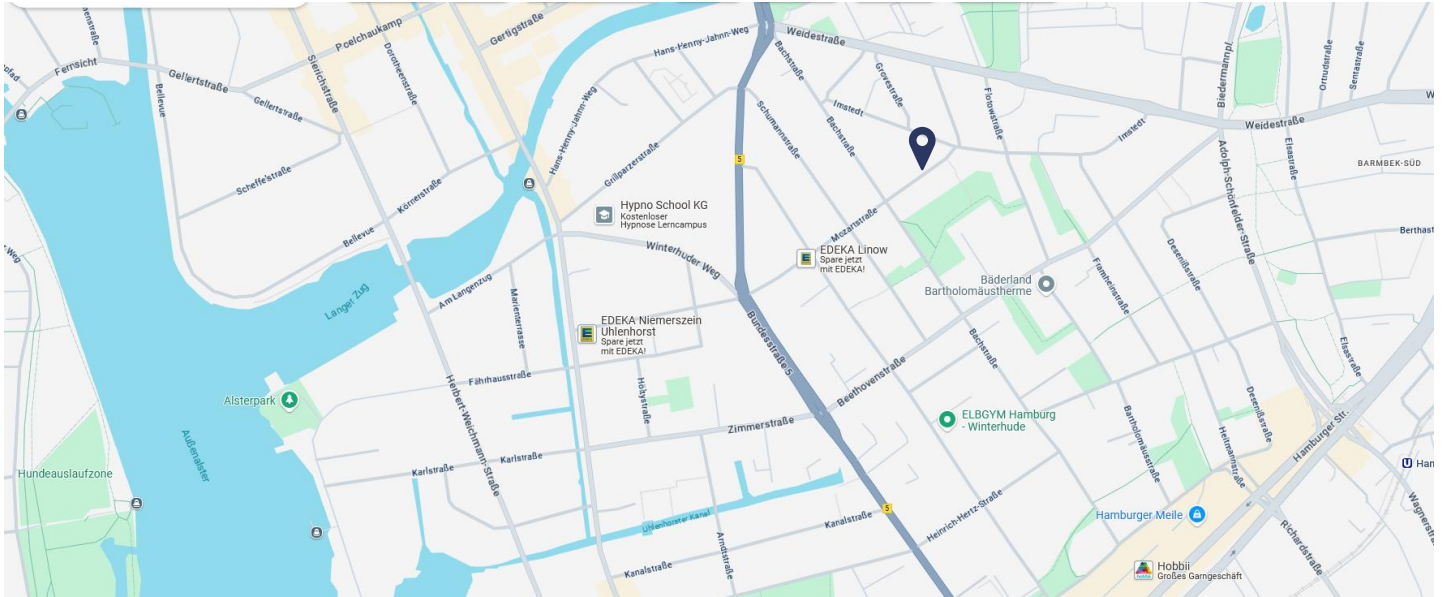
Ein eigener Kellerraum steht zur Verfügung. TV- und Internetanschluss sind vorhanden, jedoch nicht in der Miete enthalten. Im Zuge der elektrischen Sanierung wurde ein zentraler Elektroschrank installiert, in dem der Internetrouter untergebracht werden kann. Von dort aus erfolgt eine strukturierte Verkabelung, die es ermöglicht, im Schlafzimmer und Wohnzimmer Internet direkt aus der Steckdose (Netzwerkkabelanschluss) zu nutzen – für eine stabile und komfortable Verbindung ohne zusätzliche Geräte.

Lage

Die Mozartstraße befindet sich im beliebten Komponistenviertel in Hamburg-Barmbek Süd – einem Stadtteil, der urbanes Leben mit hoher Wohnqualität verbindet. Die Nachbarschaft ist geprägt von typischen Rotklinkerbauten der 1920er-Jahre, ruhigen Seitenstraßen und einer gewachsenen Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allem, was das tägliche Leben erleichtert.

Die Außenalster sowie der Osterbekkanal sind fußläufig erreichbar und bieten Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür – sei es für einen morgendlichen Spaziergang, eine Laufrunde oder entspannte Stunden am Wasser. Auch der Mühlenkamp mit seinen zahlreichen Cafés, Bars und kleinen Geschäften ist schnell erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ ergänzt das Angebot mit einer Vielzahl an Läden für den täglichen Bedarf.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Bushaltestellen Mozartstraße, Bachstraße und Flotowstraße sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Zusätzlich bieten die U-Bahnstationen „Mundsburg“ und „Denhaide“ eine direkte Anbindung an die Hamburger Innenstadt und andere zentrale Stadtteile.



Entfernungen

Restaurants: ca. 1 Gehminute, 10 m

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt: ca. 1 Gehminute, 80m (Edeka), ca. 4 Gehminuten, 300 m (REWE), Discounter ca. 5 Gehminuten, 400m

Außenalster: ca. 16 Gehminuten, 1,3 km

Schulen: Gymnasium: ca. 15 Gehminuten, 1,2 km; Grundschule: ca. 20 Gehminuten, 1,6 km

Mühlenkamp (Flaniermeile mit Cafés und Boutiquen): ca. 10 Gehminuten, 800 m

Einkaufszentrum Hamburger Meile: ca. 7 Gehminuten, 550 m

U-Bahn Mundsburg (U3): ca. 18 Gehminuten, 1,3 km

U-Bahn (U3) Denhaide ca. 18 Gehminuten, 1,2km

Bus (Linien 17, 172, 25, 6): ca. 1 Gehminute, 80 m

Sonstiges

Die Wohnung wird ausschließlich an Nichtraucher vermietet und ist nicht für die Tierhaltung vorgesehen. Es handelt sich um einen Erstbezug nach umfassender Kernsanierung im Jahr 2025. Die Mindestmietdauer beträgt zwei Jahre. Die Wohnung ist vollmöbliert und wird wie besichtigt übergeben. Matratze, Bettzeug sowie ein TV-Gerät sind vom Mieter selbst mitzubringen.

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 Wohnzimmer



Das Wohnzimmer



Das Wohnzimmer



Der Blick in die Küche



Die Küche



Das Badezimmer



Die Dusche



Das Badezimmer



Das Schlafzimmer



Das Schlafzimmer



Der Flur



Die Außenansicht



Der Grundriss, V. OG/DG



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.

Dankert & Schott Immobilien GmbH
Inselstraße 18 in 22297 Hamburg
Telefon: 0174 321 007 4
E-Mail: info@dankert-schott.de

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!