

**3-Zimmer Hochparterre-Wohnung**  
**Wohnen im Grünen**

Wentzelstraße 14, 22301 Hamburg - Winterhude



---

Baujahr:	um 1900
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	3 große Zimmer + Wintergarten
<b>Miete mtl. (kalt):</b>	<b>€ 1.975,-</b>

# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---

**Lage:** Wentzelstraße 14, 22301 Hamburg ( Winterhude )

**Lageplan:**



(Openstreetmap.org)

**Lagebeschreibung:**

Die wunderschöne Hochparterre-Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße im bevorzugten Stadtteil Winterhude. Die Nachbarschaft ist vorwiegend geprägt von sanierten Altbauhäusern und Altbau-Villen. Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten von den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten im Poelchaukamp, Mühlentempel und in der Gertigstraße entfernt. Dort kann alles für den täglichen Bedarf eingekauft werden. Zudem gibt es in der nahen Umgebung Blumengeschäfte, Bäckereien, Änderungsschneidereien, Apotheken, Banken, Supermärkte und vieles mehr. Der Wochenmarkt (sonnabends) am Goldbekkanal ist fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Viele unterschiedliche und teilweise sehr gute Restaurants haben sich in diesem Viertel etabliert. Von italienischer, thailändischer, chinesischer bis hin zu deutscher Küche wird alles geboten.

# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---

Zwei Grundschulen und verschiedene weiterführende Schulen sind in der unmittelbaren Nachbarschaft. Darüber hinaus befindet sich in Winterhude das Johanneum, eine der renommiertesten Schulen Hamburgs.

Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist durch nahe gelegene Buslinien und die U-Bahnstationen Sieriechstraße, Lattenkamp und Hudtwalkerstraße gewährleistet.

Für die Naherholung sorgt die nur wenige Meter entfernte Alster mit ihren Grünflächen. Sie lädt zu erholsamen Spaziergängen ein oder einer Alster- oder Alsterfleet-Fahrt.

**Objektart:**

Mietwohnung

**Ausstattung:**

Die 3-Zimmer Altbau-Wohnung mit Wintergarten befindet sich im Hochparterre einer Jugendstilvilla. Die Wohnung hat eine große Eingangsdiele, ein großes Arbeitszimmer, ein großes Wohn- und Kaminzimmer, ein großes Schlafzimmer, eine Einbauküche, ein Vollbad mit zusätzlicher Dusche und ein Gäste-WC. Das Besondere an der Wohnung ist der verglaste Wintergarten mit anschließender großer Außenterrasse, von der eine Treppe in den wunderschönen Gemeinschaftsgarten ( wird noch von einer Familie mitbenutzt ) hinunterführt. Zu der Wohnung gehört auch ein großer Kellerraum, zu dem direkt aus der Wohnung eine Treppe hinunterführt. Die Wohnräume der Wohnung sind mit altem Eichenparkett und teilweise alten Pitchpinebohlen ausgestattet. Für die kalte Jahreszeit oder gemütliche Stunden bietet ein antiker Kamin Wärme und Wohlbefinden.

**Zustand:**

Die gesamte Jugendstilwohnung wurde vom jetzigen Mieter vor etwa 3 Monaten umfassend und top renoviert: Alle Parkett- und Pitchpine-Fußböden wurden in der Wohnung abgeschliffen und neu versiegelt. Die Holzverkleidung an einigen Wänden wurde abgeschliffen und lackiert. Die gesamte Wohnung wurde aufwendig gestrichen. Für diese gerade erfolgte top Renovierung erwartet der jetzige Mieter eine angemessenen Abstandszahlung.

**Gebäude:**

Jugendstilvilla für 2 Parteien

**Betriebskosten:**

375 € monatliche Vorauszahlung

# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---

**Kaution:** 2 Brutto-Monatsmieten

**Lieferung:** nach Vereinbarung

**Miete mtl. (kalt):** € 1.975,-

Der Mieter zahlt an unsere Gesellschaft bei Mietvertragsabschluss eine Makler-Courtage von 2 Netto-Kaltnieten zzgl. MwSt.

Sämtliche Angaben beruhen auf Auskünften des derzeitigen Mieters. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Es gelten die auf unserer Internetseite einsehbaren AGB`s.

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins rufen Sie uns gern an:

BAER & BAER CONSULTING GMBH

Böttgerstraße 14 • D-20148 Hamburg

Tel.: +49. 40. 41 35 38 15 Fax: +49. 40. 41 35 38 20

[info@baer-baer-consulting.com](mailto:info@baer-baer-consulting.com) [www.baer-baer-consulting.com](http://www.baer-baer-consulting.com)

# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---



Wohn- und Kaminzimmer



Wintergarten



Arbeitszimmer



Schlafzimmer



# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---

Küche



Badewannenbad

Eingangsdiele



Dusche



Gäste-WC



Hochparterre-Terrasse



Garten