

# Vermietung von 12 hochwertigen Wohnungen in der Bleicherstr. 77





# Vermietung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten

**Bleicherstr. 77 in 22767 Hamburg**

- **Hochwertige Wohnungen von 47 m<sup>2</sup>– 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 – 4 Zimmer-Wohnungen in sechs Etagen**
- **Bezugsfrei ab 1. Februar 2018**
- **Baujahr 2017**
- **Kaltmieten von EUR 548,00 – EUR 1.735,00**
- **Nebenkosten ca. EUR 2,02– 2,24 pro m<sup>2</sup>**  
Die Kosten für Strom, Gas und Wasser rechnet der Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorger ab
- **Kaution: Drei Kaltmieten**
- **Energieausweis vorhanden**  
Energieeffizienzklasse : A  
Endenergiebedarf 33,9 kWh (m<sup>2</sup> a)
- **Tiefgaragenstellplätze (6) in der Nähe können mitgemietet werden**



**Vermietung durch:**  
**MINDO Immobilienmanagement GmbH**  
**Wilhelm-Schröder-Str. 3**  
**21726 Oldendorf**  
**info@mindo-immobilien.com**  
**www.mindo-immobilien.de**

# Objektbeschreibung

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Grundstück, Gebäude

Das Grundstück ist ca. 429 m<sup>2</sup> groß und wird östlich durch den Straßenraum der Bleicherstraße und westlich durch Nachbargrundstücke im Blockinneren begrenzt. Nördlich und südlich schließt das Gebäude im Blockrand an die Nachbarbebauungen an. Das neue Gebäude orientiert sich an den Gebäudekanten und Traufhöhen der Nachbargebäude sowie am historischen Straßenverlauf. Das Gebäude ist vollständig unterkellert, wobei der Bereich zum Hof als Souterraingeschoss ausgebildet ist. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und umfasst insgesamt zwölf Wohneinheiten. Der Eingangsbereich des Gebäudes liegt auf Straßenniveau. Die unteren vier Wohnungen sind über das Hochparterre erschlossen. Das Untergeschoss teilt sich in zwei Bereiche: dem gemeinschaftlich zugänglichen Bereich im vorderen und dem privat zugänglichen Bereich im hinteren Gebäudeteil zu den Souterrainwohnungen. Im vorderen Gebäudeteil befinden sich wohnungseigene Kellerräume, ein Hausanschlussraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, in welchem Fahrräder und Kinderwagen abgestellt werden können. Die Aufzugsanlage erschließt alle Geschosse vom Souterrain-Geschoss bis zum Staffelgeschoss und ist im Bereich des Einganges als Durchlader ausgeführt. Dies ermöglicht einen barrierefreien Zugang in alle Geschosse.

### 1.2 Wärmeschutz

Die Anforderungen zum Wärmeschutz wurden gem. EnEV 2014 eingehalten. Die Anforderungen an den Einsatz von erneuerbarer Energien wurden über eine entsprechend erhöhte Wärmedämmung nachgewiesen. Ein Energieausweis wurde erstellt.

### 1.3 Außen-und Innenwände

Alle Außenwände bestehen aus einem einschaligen Mauerwerk aus Lochziegeln mit innliegender Mineralwolldämmung. Hierbei wurden die Straßen- und Hoffassaden mit einem 42,5 cm starken und die Gebäudeabschlusswände mit einem 36,0 cm starken Mauerwerk versehen. Alle tragenden Innenwände wurden aus Kalksandsteinmauerwerk mit einer Rohdichte von 2,0 kg/m<sup>3</sup> hergestellt.

## **2. Ausstattung**

### **2.1 Bodenbeläge, Fliesen, Spiegel**

Die Bodenbelege in den Wohnräumen, Fluren sowie Abstellräumen wurden mit Parkett in der Holzart Eiche mit geölter Oberfläche verlegt. Auf die Böden aller Dusch-Bäder und Voll-Bäder, sowie in Abstellräumen, die durch Bäder erschlossen wurden, sind Fliesen aufgebracht. Zudem sind alle Wandflächen hinter den Sanitärobjekten und den Dusch- und Wannenbereichen ebenfalls mit Fliesen belegt. Nicht geflieste Wände in diesen Räumen haben eine Sockelfliese. Halbhohe Vorsatzschalen sind vollflächig gefliest – ebenso deren oberer Abschluss. Über den halbhohen Vorsatzschalen im Bereich der Waschbecken sind großformatige vollflächige Spiegelpodeste eingelassen. Diese nehmen die gesamte, in einer Nische entstehende Wandfläche ein.

### **2.2. Fenster**

Die Holzfenster bestehen aus Eiche mit einer Oberflächenbeschichtung aus Lasurlack. Die Isolierverglasung ist gem. EnEV-Berechnung ausgeführt. Die zu öffnenden Flügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet. Bodentiefe Fensterelemente sind nur im Bereich von anschließenden Terrassen oder Balkonen vorhanden.

### **2.3 Hauseingangstür, Wohnungseingangstüren, Innentüren**

Die Hauseingangstür ist aus einer Holzprofil-Glas-Konstruktion ausgestattet, die mit einem Obentürschließer und einem Schutzbelag versehen ist. Die Tür ist mit einem Motorschloss versehen und an die Klingel- / Videogegensprechanlage angeschlossen. Das Klingeltableau incl. Kamera ist neben der Eingangstür an der Mauerwerksinnenseite installiert.

Die schallgedämmten Türelemente der Wohnungseingänge haben eine Stahlumfassungszarge. Die Türelemente haben eine dreiseitige, doppelte Anschlagdichtung. Die Türblattoberfläche ist mit einem Eiche-Echtholzfunier belegt. Das Türblatt hat zwei absenkbare untere Türdichtungen, einen Türspion und einen Knauf aus Edelstahl.

Alle Innentürelemente haben eine Holzumfassungszarge. Die Oberfläche ist mit einem Eiche-Echtholzfunier belegt. Das Türblatt hat einen Röhrenspankern und ist mit stumpfen Anschlag hergestellt. Die Türblattoberfläche ist weiß lackiert. Je nach Lage des Türelementes ist der Schlosskasten für Buntbart-Schlüssel bzw. für eine Frei-Besetzt-Garnitur ausgeführt. Alle Türschlösser sind mit Flüster-Comfort-Falle eingebaut.

### **3. Haustechnik**

#### **3.1 Heizung**

Die Brennwertthermen sind in jeder Wohnung in den Abstellräumen bzw. Abstellnischen installiert. Das jeweilige Gasbrennwertgerät versorgt den Heizkreisverteiler mit Vor- und Rücklauf. Alle Wohnungen sind durchgehend mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fußbodenkreisverteiler sind nahe der dezentralen Brennwertelemente, vorrangig in den Leichtbauwänden, installiert. Alle Räume sind mit Raumthermostaten zur Regelung der Heizschlange ausgestattet.

#### **3.2 Sanitär**

Der Hauswasseranschluss befindet sich im Hausanschlussraum. Es ist ein Kaltwassernetz aufgebaut. Jede Wohneinheit erhält eigene Wasseruhren des Versorgungsunternehmens Hamburg Wasser. Von jedem Nutzer ist ein Abnahmevertrag mit Hamburg Wasser abzuschließen. Für die Gemeinschaft ist im Gartenbereich und im Hausanschlussraum ein eigener Wasseranschluss mit Wasseruhr installiert.

Die Warmwasserbereitung ist dezentral in den Wohneinheiten installiert und erfolgt über die Brennwertherme.

In den Bädern sind weiße Waschtische, wandhängende Tiefspül-WCs, Dusch- und/oder Badewannen installiert. Die Armaturen sind aus dem Programm der Firma Grohe installiert. Ferner hat jede Wohneinheit einen Waschmaschinenanschluss

### **4. Küchen**

In jeder Wohnung befindet sich eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken und mit Einbaugeräten der Firma Miele: Flachpaneel-Dunstabzugshaube, Induktions-Kochfeld, Einbauherd, Geschirrspüler und Kühlautomat.

## **5. Lüftung**

Die Entlüftung der Wohnungen erfolgt über Einzellüfter, die in den Bädern positioniert sind. Die notwendige Lüftung zum Feuchteschutz ist über den/die Badlüfter mit integrierter, automatischer Regelung gewährleistet. Die Außenluft wird über Außenluftdurchlässe der Wohnung insgesamt zugeführt und über Nachströmöffnungen und dem zuvor beschriebenen Lüfter im Badzentral über Dach fortgeführt. Das Kellergeschoß hat eine mechanische Entlüftung zur Gewährleistung des Feuchteschutzes.

## **6. Elektroinstallationen**

Die Einspeisung der Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens im Hausanschlussraum des Gebäudes im Kellergeschoss. Die Messungen erfolgen je Wohneinheit in den Zählerschränken im Technikraum. Je Wohneinheit ist ein Sicherungsabgang hinter dem Zähler für die jeweilige Kellerbeleuchtung inkl. Steckdose vorgesehen. Vom Zählerplatz aus wird die jeweilige Unterverteilung der Wohnung versorgt. Für Allgemeinstrom ist ein separater Zählerplatz mit Zähler vorgesehen. Im Hausanschlussraum ist auch die Steuerung der Gegensprechanlage untergebracht.

In den Wohnungen werden Elektroschalter in polarweiß/matt installiert. Die Wohn- und Schlafräume sind mit TV-Dosen ausgestattet. Im Wohnzimmer ist im Bereich des Brüstungsfensters eine USB-Ladestation in Steckdosenform installiert. Zudem erhält jede Wohneinheit eine strukturierte Datenverkabelung mit Anschlussmöglichkeiten für Telefon und PC. Rauchmelder sind gem. HBauO installiert. Die Rauchmelder sind im Rahmen eines Wartungsvertrages gemietet.

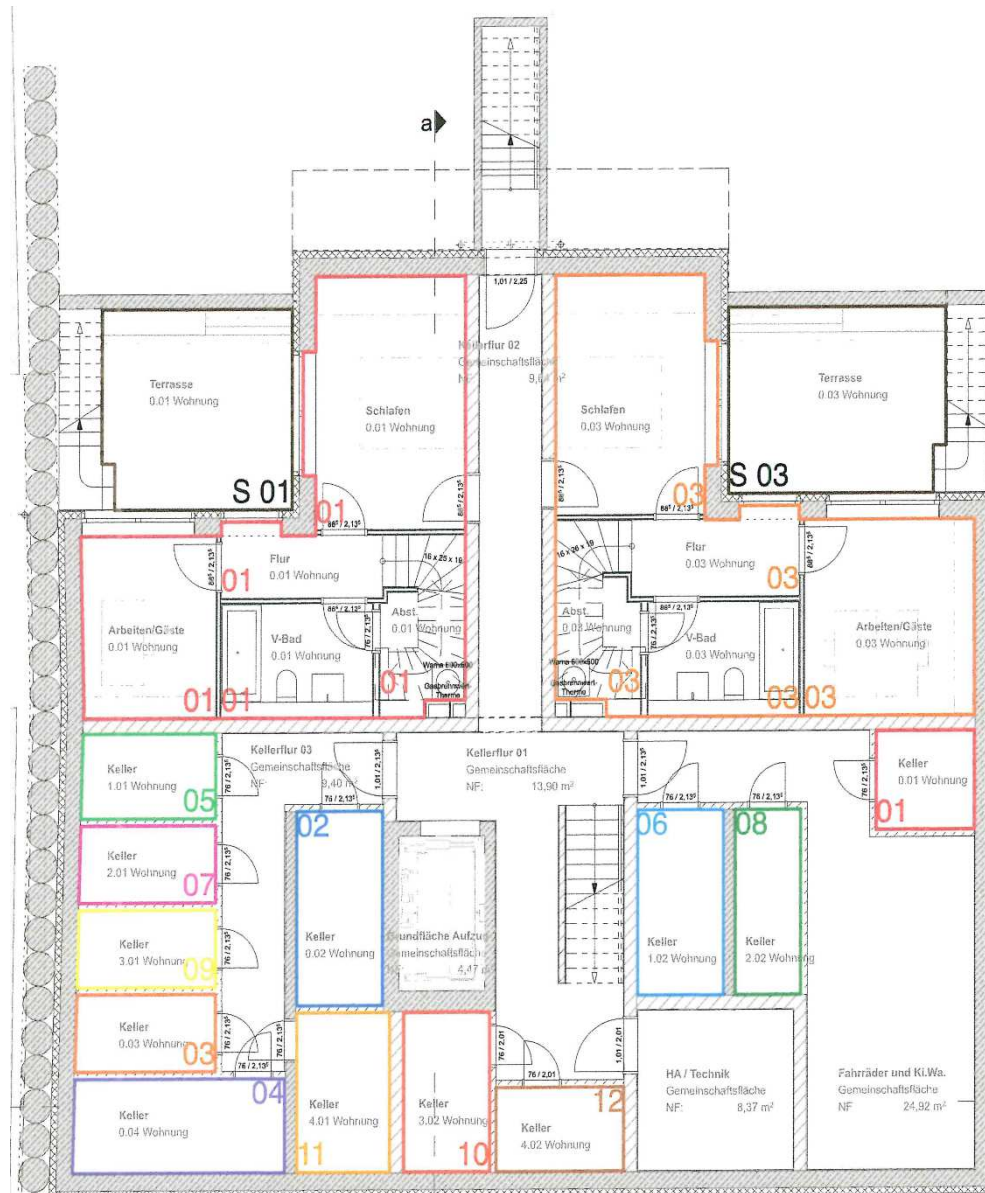
## **7. Außenanlagen**

Die Außenanlagen bestehen aus einem Hof für alle Parteien, der gemeinsam genutzt werden kann. Hier befinden sich auch die Kinderspielflächen.

## **8. Kfz-Stellplätze**

Im nahe gelegenen Objekt „Sternehöfe“, Neuer Pferdemarkt 29 / Neuer Kamp 21 und 9 können bis zu sechs Tiefgaragenplätze angemietet werden.

Wohnung 1 (0.01)		
Kellergeschoss/Hochparterre	WFL	
Anzahl Zimmer: 3	m <sup>2</sup>	
KG / Sout. Flur	3,69	
KG / Sout. Arbeiten/Gäste	7,10	
KG / Sout. Schlafen	13,30	
KG / Sout. V-Bad	5,82	
KG / Sout. Abstellraum	2,52	
KG / Sout. Terrasse	5,94	
EG / HP Flur	3,77	
EG / HP Kochen	7,25	
EG / HP Wohnen/Essen	16,75	
EG / HP Balkon	3,04	
Gesamtwohnfläche ca.	69,18	



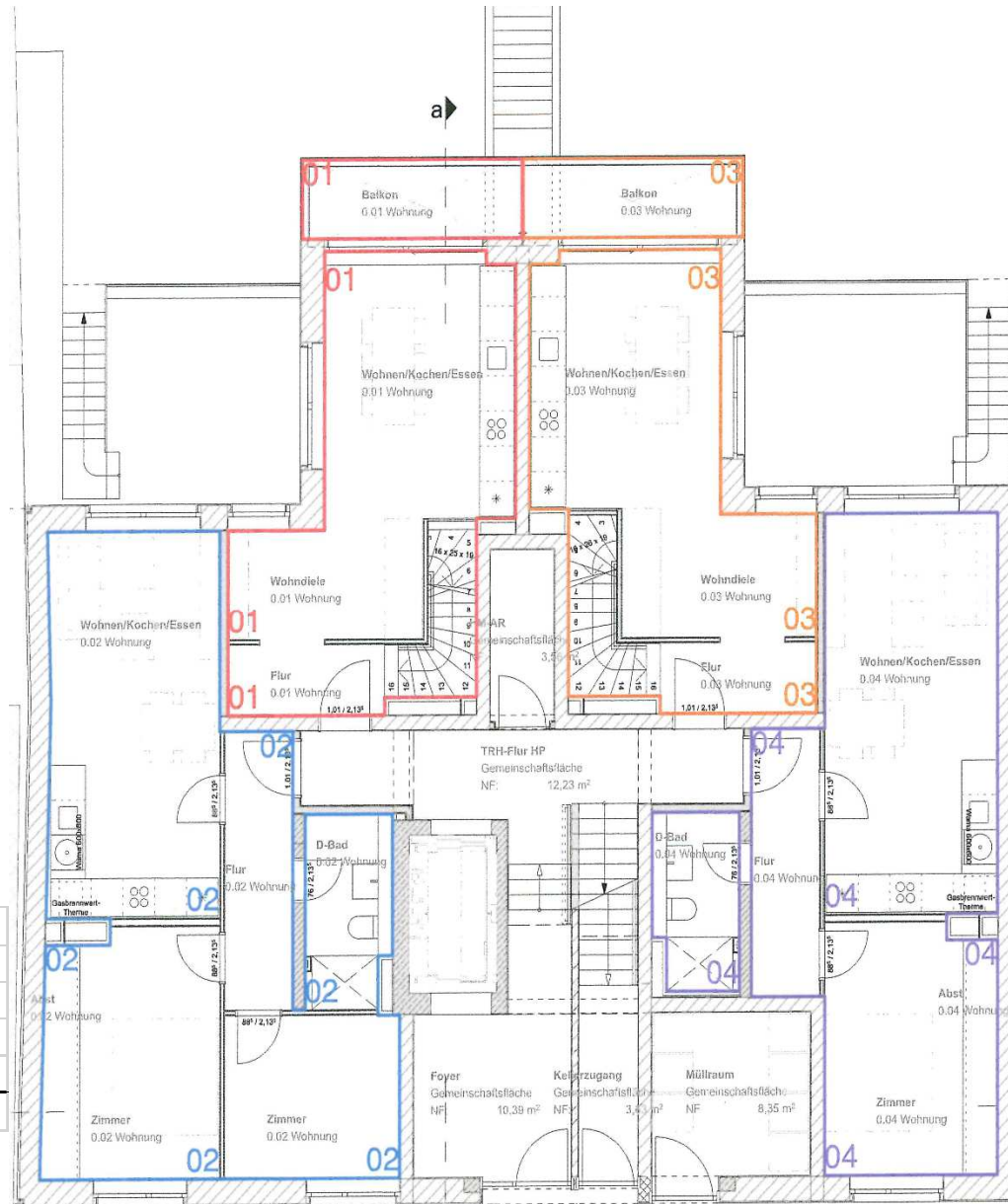
Wohnung 3 (0.03)		
Kellergeschoss/Hochparterre	WFL	
Anzahl Zimmer: 3	m <sup>2</sup>	
KG / Sout. Flur	4,62	
KG / Sout. Arbeiten/Gäste	9,71	
KG / Sout. Schlafen	12,60	
KG / Sout. V-Bad	5,82	
KG / Sout. Abstellraum	2,54	
KG / Sout. Terrasse	6,64	
EG / HP Flur	3,78	
EG / HP Kochen	8,15	
EG / HP Wohnen/Essen	15,88	
EG / HP Balkon	3,04	
Gesamtwohnfläche ca.	72,78	

SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain

SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain

Wohnung 1 (0.01)		
Kellergeschoss/Hochparterre	WFL	
Anzahl Zimmer: 3	m <sup>2</sup>	
KG / Sout. Flur	3,69	
KG / Sout. Arbeiten/Gäste	7,10	
KG / Sout. Schlafen	13,30	
KG / Sout. V-Bad	5,82	
KG / Sout. Abstellraum	2,52	
KG / Sout. Terrasse	5,94	
EG / HP Flur	3,77	
EG / HP Kochen	7,25	
EG / HP Wohnen/Essen	16,75	
EG / HP Balkon	3,04	
Gesamtwohnfläche ca.	69,18	

SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain



Wohnung 3 (0.03)		
Kellergeschoss/Hochparterre	WFL	
Anzahl Zimmer: 3	m <sup>2</sup>	
KG / Sout. Flur	4,62	
KG / Sout. Arbeiten/Gäste	9,71	
KG / Sout. Schlafen	12,60	
KG / Sout. V-Bad	5,82	
KG / Sout. Abstellraum	2,54	
KG / Sout. Terrasse	6,64	
EG / HP Flur	3,78	
EG / HP Kochen	8,15	
EG / HP Wohnen/Essen	15,88	
EG / HP Balkon	3,04	
Gesamtwohnfläche ca.	72,78	

SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain



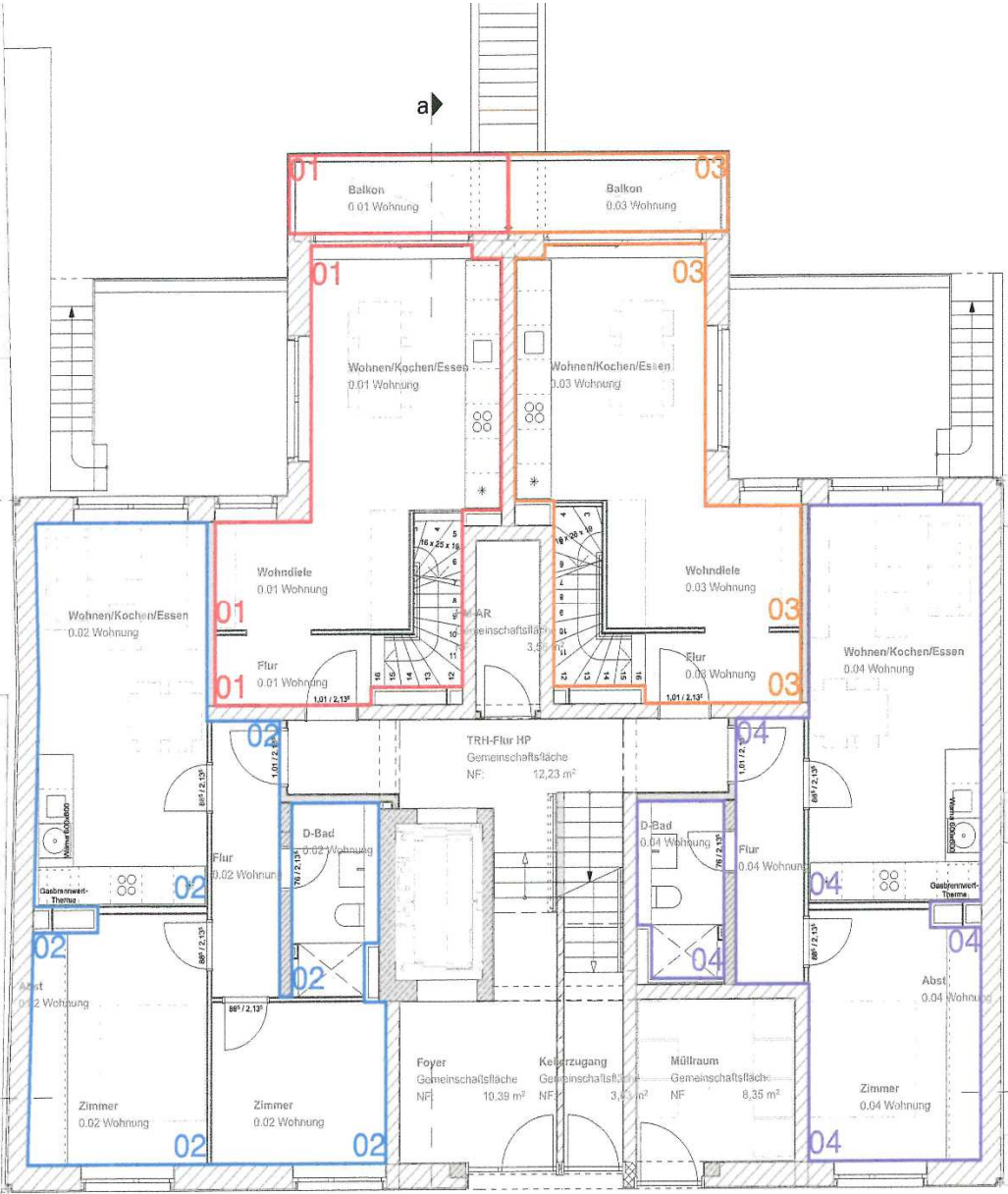
## Wohnung 2 (0.02)

Hochparterre		WFL
Anzahl Zimmer: 3		m <sup>2</sup>
EG / HP	Flur	6,12
EG / HP	Wohnen/Küche	17,01
EG / HP	Zimmer	14,15
EG / HP	Zimmer	9,17
EG / HP	D.Bad	4,86
EG / HP	Abstellraum	3,79
Gesamtwohnfläche ca.		55,10

## Wohnung 4 (0.04)

Hochparterre		WFL
Anzahl Zimmer: 2		m <sup>2</sup>
EG / HP	Flur	6,03
EG / HP	Wohnen/Küche	18,04
EG / HP	Zimmer	14,03
EG / HP	D.Bad	4,60
EG / HP	Abstellraum	3,78
Gesamtwohnfläche ca.		46,48

SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain

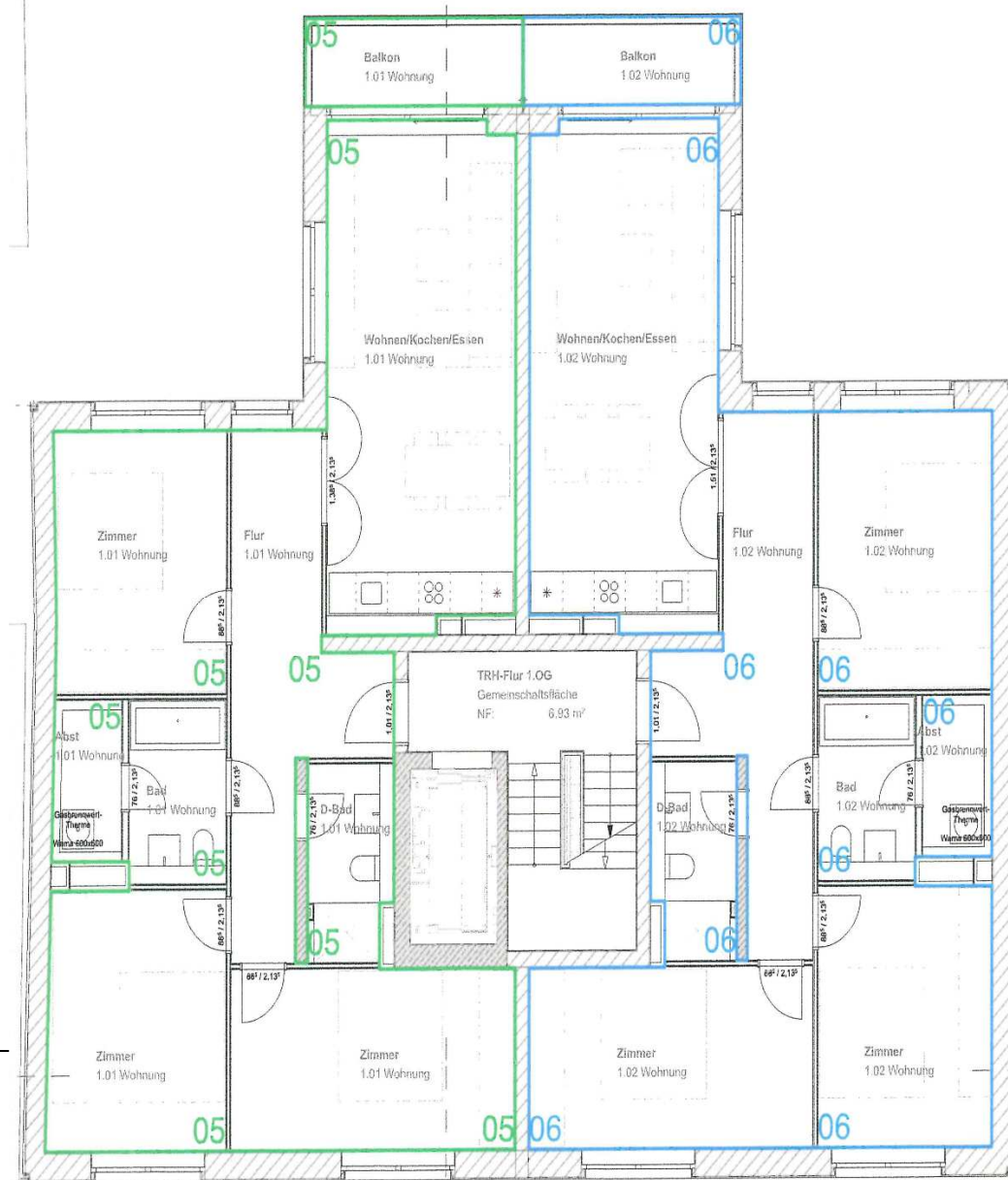


SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain

## Wohnung 5 (1.01)

1. OG		WFL
Anzahl Zimmer: 4		m <sup>2</sup>
1. OG	Flur	14,75
1. OG	Wohnen/Küche	27,57
1. OG	Zimmer	13,47
1. OG	Zimmer	13,76
1. OG	Zimmer	15,09
1. OG	Bad	5,24
1. OG	D-Bad	4,58
1. OG	Abstellraum	3,30
1. OG	Balkon	3,04
Gesamtwohnfläche ca.		100,80

SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain



## Wohnung 6 (1.02)

1. OG		WFL
Anzahl Zimmer: 4		m <sup>2</sup>
1. OG	Flur	15,17
1. OG	Wohnen/Küche	27,57
1. OG	Zimmer	14,49
1. OG	Zimmer	13,44
1. OG	Zimmer	15,08
1. OG	Bad	5,24
1. OG	D-Bad	4,58
1. OG	Abstellraum	3,34
1. OG	Balkon	3,04
Gesamtwohnfläche ca.		101,95

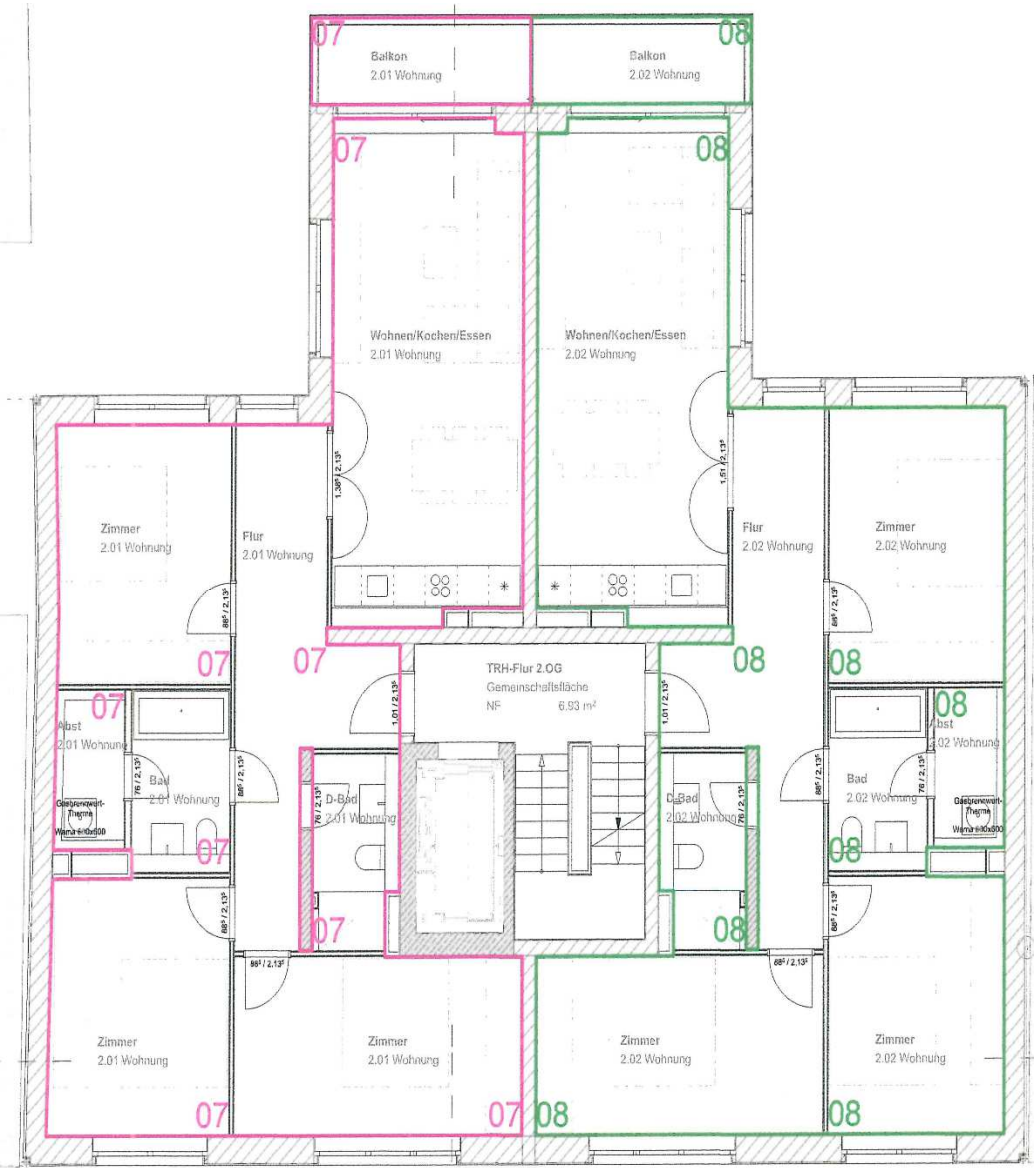
SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain

Wohnung 7 (2.01)

2. OG		WFL
Anzahl Zimmer: 4		m²
2.OG	Flur	14,75
2.OG	Wohnen/Küche	27,57
2.OG	Zimmer	13,47
2.OG	Zimmer	13,76
2.OG	Zimmer	15,09
2.OG	Bad	5,24
2.OG	D-Bad	4,58
2.OG	Abstellraum	3,30
2.OG	Balkon	3,04
Gesamtwohnfläche ca.		100,80

Wohnung 8 (2.02)

2. OG		WFL
Anzahl Zimmer: 4		m²
2.OG	Flur	15,17
2.OG	Wohnen/Küche	27,57
2.OG	Zimmer	14,49
2.OG	Zimmer	13,44
2.OG	Zimmer	15,08
2.OG	Bad	5,24
2.OG	D-Bad	4,58
2.OG	Abstellraum	3,34
2.OG	Balkon	3,04
Gesamtwohnfläche ca.		101,95



SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain

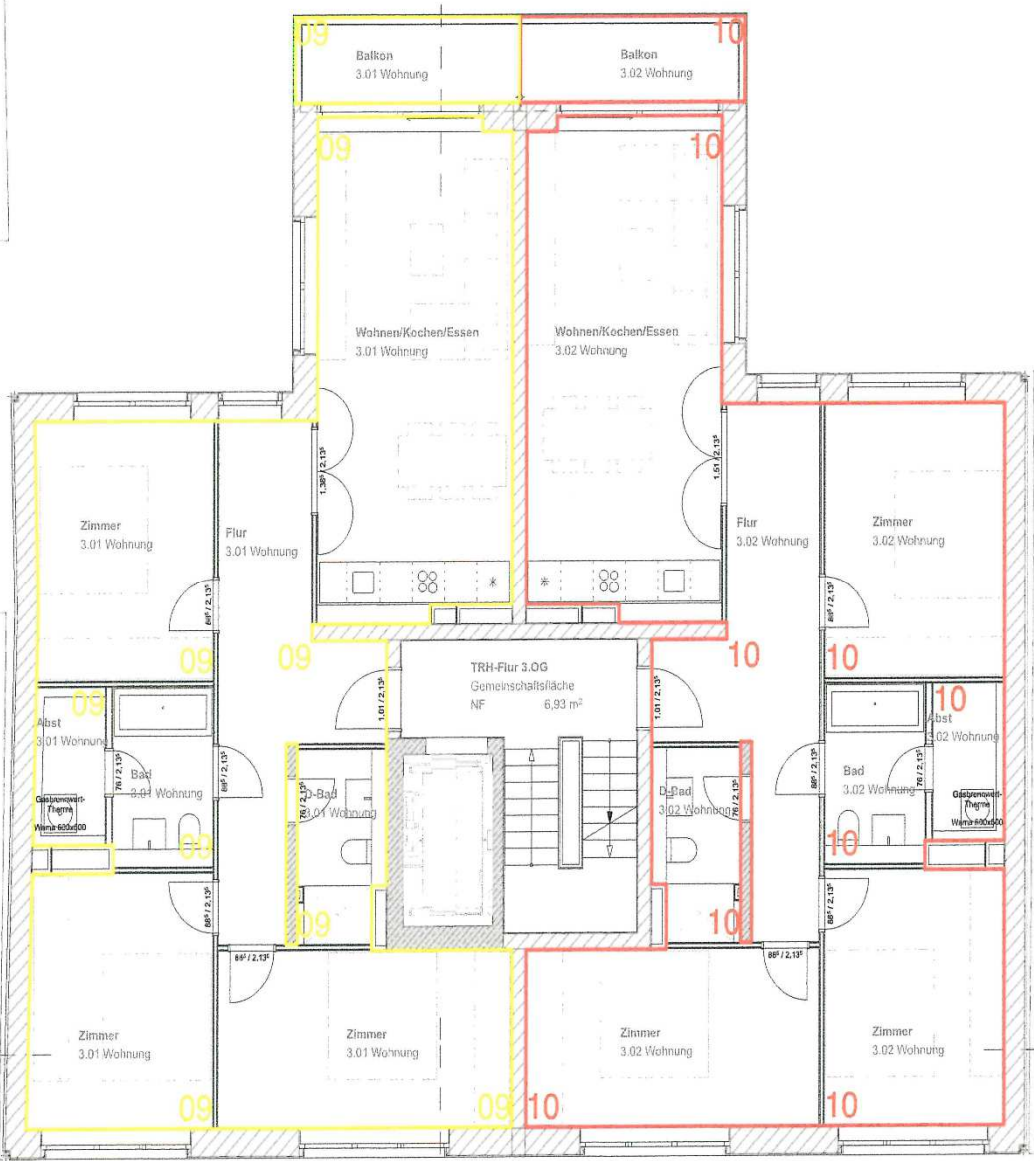
SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain

Wohnung 9 (3.01)

3. OG		WFL
Anzahl Zimmer: 4		m²
3. OG	Flur	14,75
3. OG	Wohnen/Küche	27,57
3. OG	Zimmer	13,47
3. OG	Zimmer	13,76
3. OG	Zimmer	15,09
3. OG	Bad	5,24
3. OG	D-Bad	4,58
3. OG	Abstellraum	3,30
3. OG	Balkon	3,04
Gesamtwohnfläche ca.		100,80

Wohnung 10 (3.02)

3. OG		WFL
Anzahl Zimmer: 4		m²
3. OG	Flur	15,17
3. OG	Wohnen/Küche	27,57
3. OG	Zimmer	14,49
3. OG	Zimmer	13,44
3. OG	Zimmer	15,08
3. OG	Bad	5,24
3. OG	D-Bad	4,58
3. OG	Abstellraum	3,34
3. OG	Balkon	3,04
Gesamtwohnfläche ca.		101,95



SG	Treppenhaus	SG
3. OG		3. OG
2. OG		2. OG
1. OG		1. OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain

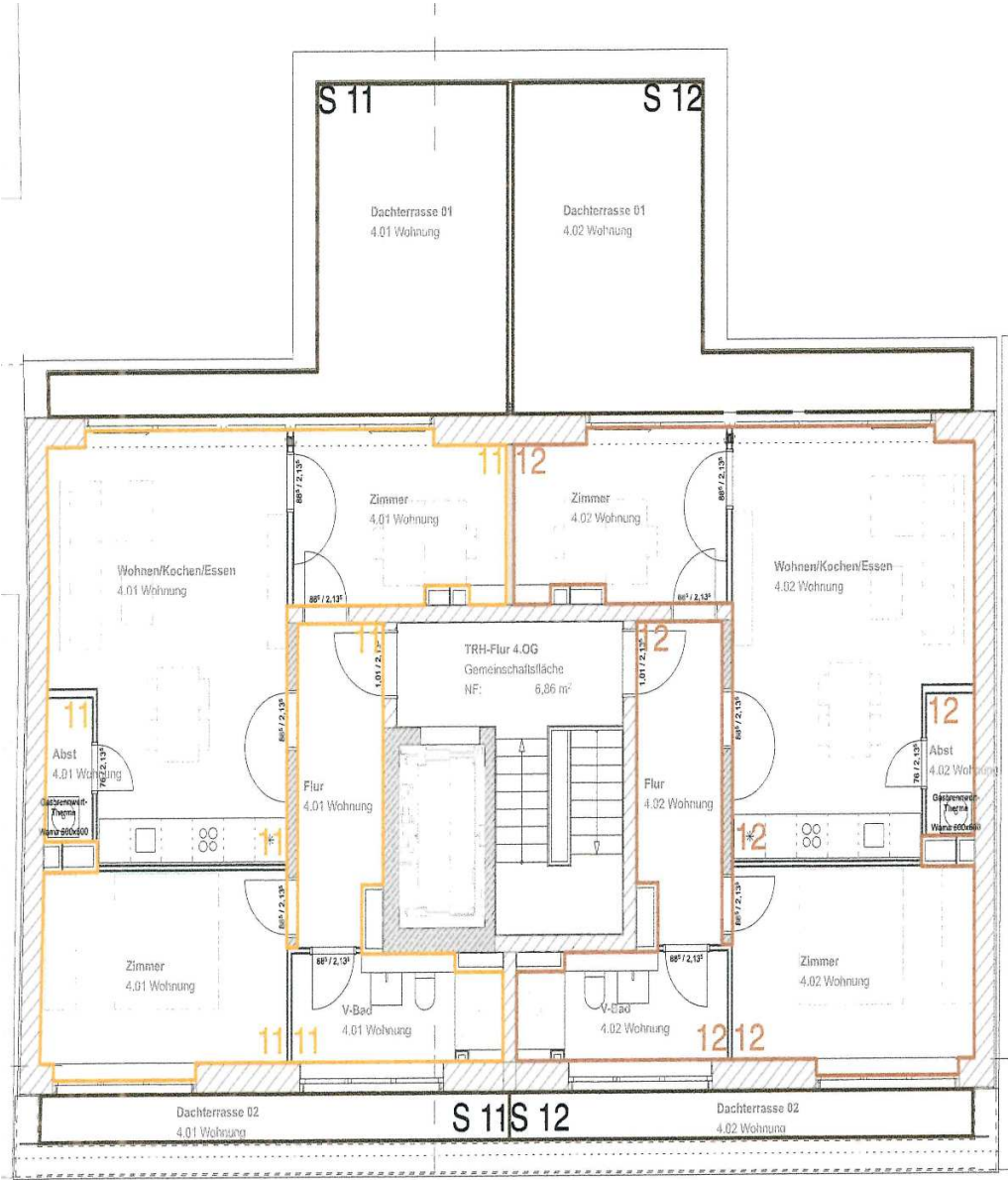
SG	Treppenhaus	SG
3. OG		3. OG
2. OG		2. OG
1. OG		1. OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain



# Wohnung 11 (4.01)

Staffelgeschoss		WFL
Anzahl Zimmer: 3		m²
SG	Flur	7,18
SG	Wohnen/Küche	27,08
SG	Zimmer	9,98
SG	Zimmer	14,14
SG	D-Bad	6,33
SG	Abstellraum	1,85
SG	Dachterrasse 1	11,25
SG	Dachterrasse 2	2,99
Gesamtwohnfläche ca.		80,80

SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain



# Wohnung 12 (4.02)

Staffelgeschoss		WFL
Anzahl Zimmer: 3		m²
SG	Flur	7,19
SG	Wohnen/Küche	27,26
SG	Zimmer	9,92
SG	Zimmer	13,96
SG	D-Bad	6,24
SG	Abstellraum	1,89
SG	Dachterrasse 1	11,90
SG	Dachterrasse 2	2,95
Gesamtwohnfläche ca.		81,31

SG	Treppenhaus	SG
3.OG		3.OG
2.OG		2.OG
1.OG		1.OG
EG / HP		EG
Souterrain		Souterrain

## Objekt Bleicherstr. 77 - Kosten pro Wohnung

Wohnung Nr.	WE intern	Lage	Anzahl Zimmer	Wohnfläche ca. m <sup>2</sup>	Kaltmiete EUR	NK* EUR	Miete Gesamt	Kaution (3 Kaltmieten)
1	0.01	EG/Souterrain	3	69,18		<b>vermietet</b>		
3	0.03	EG/Souterrain	3	72,78		<b>vermietet</b>		
2	0.02	EG	3	55,10		<b>vermietet</b>		
4	0.04	EG	2	46,48		<b>vermietet</b>		
5	1.01	1.OG	4	100,80	1.615,00	205,00	1.820,00	4.845,00
6	1.02	1.OG	4	101,95	1.630,00	206,00	1.836,00	4.890,00
7	2.01	2.OG	4	100,80		<b>vermietet</b>		
8	2.02	2.OG	4	101,95		<b>vermietet</b>		
9	3.01	3.OG	4	100,80	1.715,00	205,00	1.920,00	5.145,00
10	3.02	3.OG	4	101,95		<b>vermietet</b>		
11	4.01	Staffelgeschoss	3	80,80		<b>reserviert</b>		
12	4.02	Staffelgeschoss	3	81,31	1.500,00	168,00	1.668,00	4.500,00

**\* Die Kosten für Strom, Gas und Wasser rechnet der Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorger ab.  
Es kann ein Tiefgaragenstellplatz für Euro 100,00 pro Monat in der Nähe mitgemietet werden.**