

traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in absolut ruhiger
Lage



Immo ID: 7349

22391 Hamburg / Wellingsbüttel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5662
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1991
PLZ	22391
Ort	Hamburg / Wellingsbüttel
Stadtteil	Wellingsbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	74,00m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Stellplatzmiete 100,00 €, Anzahl 1
Kaltmiete	995,00 €
Nebenkosten	190,00 €
Warmmiete	1.185,00 €
Kaution	2.985,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	19.01.2032
Heizungsart	Fussboden

Beschreibung

Die hier zum Vermietung stehende 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahre 1991 errichtet, ist vollunterkellert und verfügt über eine Tiefgarage. Neben einem eigenen, geräumigen Kellerraum steht den Bewohnern ein Waschraum (hier können die eigene Waschmaschine und Trockner platziert werden) noch ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Fenster und die Balkontür der Wohnung verfügen über eine weiße Holzrahmung und sind isolierverglast. Die Beheizung erfolgt über Strom, die in der Wohnung über eine Fußbodenheizung ausgeführt wird. Der Tiefgaragenstellplatz ist direkt über das Treppenhaus erreichbar und muss zusätzlich für € 100,- monatlich angemietet werden.

Die Neuvermietung der Wohnung kann ab dem 01.10.2022 erfolgen.
Im Mietvertrag wird ein Kündigungsausschluss von zwei Jahren vereinbart.

Angaben des Energieausweises:
B-Strom-154,2 kWh-E

Lage

Der wohlhabende und grüne Stadtteil Wellingsbüttel gehört zum Bezirk Wandsbek und liegt am nördlichen Stadtrand von Hamburg mitten im beliebten Alstertal. Das Straßenbild ist geprägt von alten und modernen Villen. Das Haus befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse und ist dennoch sehr zentral gelegen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die vielen Buslinien sowie durch den fußläufig zu erreichenden S-Bahnhof Wellingsbüttel mit den Linien S1 und S11 bestens gegeben. Der Wellingsbütteler Markt bildet das Geschäftszentrum des Stadtteils und bietet ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Restaurants, Ärzten und anderen Dienstleistern. Zweimal pro Woche findet auf dem Marktplatz der Wochenmarkt statt. Weitere sehr gute Einkaufsmöglichkeiten bietet das überregional bekannte Alstertal Einkaufszentrum (AEZ), welches nur 8 Fahrminuten entfernt liegt. Eine schnelle Anbindung zum Flughafen und in die Innenstadt runden die hervorragende Infrastruktur optimal ab. Ebenso sind Kindergärten und Schulen bequem zu erreichen. Und auch Naturliebhaber kommen hier nicht zu kurz! Der Alsterwanderweg befindet sich praktisch vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Jogging ein. Des Weiteren befinden sich diverse Sportmöglichkeiten für die ganze Familie, wie z.B. Tennis, Hockey, Fußball und Golf in der Nähe.

Ausstattung

Die hier zur Vermietung angebotene 2,5-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 74 m² Wohnfläche, besticht durch ihren idealen Schnitt und befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Die geräumige Diele bietet genügend Platz für eine Garderobe und verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Ein praktischer Abstellraum ist ebenfalls von der Diele aus erreichbar. Die Küche ist zum Essbereich offen gestaltet und verfügt über ein vollständiges Einbauprogramm. Ausreichend Arbeits- und Abstellflächen stehen hier zur Verfügung. Von der Diele kann der geräumige Wohn- / Essbereich (circa 24 m²) der Wohnung erreicht werden. Dieser ist, wie alle anderen Zimmer, mit Holzfußboden ausgestattet. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen Fensterfronten sowie dem Zugang auf den großzügigen Süd/West-Balkon (ca. 9 m²). Das Vollbad ist hell gefliest und verfügt über weiße Sanitärobjekte.

Vereinbaren Sie gern einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Bildergalerie

Frontansicht



1. Obergeschoss



Wohnung

Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer I



Vollbad



Schlafzimmer



Balkon





Ihr Ansprechpartner

Carsten Gütschow

Tel.: 040 - 63 64 63 54

E-Mail: [carsten.guetschow\(at\)witthoeft.com](mailto:carsten.guetschow@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.