

## Moderne 4-Zimmer Maisonettewohnung in Wellingsbüttel zu vermieten!



Immo ID: 7393

22391 Hamburg / Wellingsbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5684
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Maisonette
Baujahr	1998
PLZ	22391
Ort	Hamburg / Wellingsbüttel
Stadtteil	Wellingsbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	130,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Kaltmiete	1.875,00 €
Nebenkosten	344,00 €
Warmmiete	2.219,00 €
Kaution	5.625,00 €
Energieverbrauch	79,80 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	20.02.2029
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, Baujahr 1998. Das vollunterkellerte, zweigeschossige Gebäude verfügt über Außenmauerwerk mit rotem Klinker. Sämtliche Fenster und Terrassenelemente in Weiß sind isolierverglast. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Der Wohnung ist ein Keller zugeordnet. Hinter dem Haus befindet sich ein Garten, der von den Mietern gemeinschaftlich genutzt werden kann. Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich angemietet werden.

## Lage

Der 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

Diese traumhafte Maisonettewohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und Souterrain dieses Mehrfamilienhauses. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich, die Küche, ein Vollbad und ein ca. 20 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer. Die Diele ist sehr großzügig und bietet genug Platz für eine Garderobe.

Die Küche verfügt über ein hochwertiges Marken-Einbauprogramm einschließlich aller erforderlichen Elektrogeräte wie Backofen, Elektroherd mit Cerankochfeld und Geschirrspülmaschine.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon und eine Terrasse mit schönem Blick in den Gemeinschaftsgarten.

Im Souterrainbereich befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Duschbad.

Die Bäder sind zeitgemäß im Wand- und Fußbodenbereich gefliest. Moderne Sanitärobjekte in Weiß sowie formschöne Armaturen und alle notwendigen Accessoires wie Spiegel und Spiegelbeleuchtung, Toilettenpapierhalter und Handtuchhalter runden die komplette Badeinrichtung ab.

Sämtliche Wohn-/Schlafbereiche und Flure sind mit attraktivem PVC-Fußbodenbelag in Holzoptik versehen.

## Bildergalerie

### Außenansicht



# Grundriss EG



## Grundriss Souterrain



## Küche



## Diele





Wohnzimmer



Wohnzimmer



## Schlafzimmer



## Badezimmer



## Diele



## Schlafzimmer



## Badezimmer





Ihr Ansprechpartner

Kiara Minners

Tel.: 040 - 63 64 63 73

E-Mail: [kiara.minners\(at\)witthoeft.com](mailto:kiara.minners@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.