

## Exklusive 2-Zimmer Villenparterre-Wohnung in Bestlage von Klein Borstel!



Immo ID: 7479

22337 Hamburg/ Klein-Borstel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5727
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Baujahr	2018
PLZ	22337
Ort	Hamburg/ Klein-Borstel
Stadtteil	Schleswig-Holstein
Land	Deutschland
Wohnfläche	70,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	1.065,00 €
Nebenkosten	200,00 €
Warmmiete	1.265,00 €
Kaution	3.195,00 €
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	26.06.2027
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Kleine + anspruchsvolle Mehrfamilienhausanlage mit einem geschmackvollen Klinkeraußenverblend - Baujahr 2018. Das Gebäude ist gem. Wärmeschutznachweis nach EnEV 2016 gedämmt. Sämtliche Fenster (Kunststoff) des Gebäudes sind dreifach verglast. Innen sind die Fenster in weißer - und Außen in dunkelgrauer Ausführung gehalten; zudem verfügen sie alle über Rollläden. Ferner verfügt die Wohnung über einen eigenen direkten Eingang.

Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung (Gasbrennwert-Kessel) mit zentraler Warmwasserversorgung - in der Wohnung selbst liegt komplett Fußbodenheizung.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum (ca. 9 m<sup>2</sup>). Ebenfalls zugeordnet ist ein Pkw-Stellplatz im Vorgarten, welcher für mtl. € 30,- angemietet werden muss.

**MIETVERTRAG:** Es wird ein unbefristeter Hamburger Mietvertrag geschlossen. Dieser beinhaltet eine Staffelmietvereinbarung mit zwei Staffeln, nach zwei und nach vier Jahren, á € 50,00. Danach endet die Staffelmietvereinbarung. Des weiteren enthält der Mietvertrag einen zweijährigen Kündigungsausschluss.

Angaben zum Energieausweis:  
B-Gas-42 kWh-A

## Lage

Dieses exklusive 3-Familienhaus befindet sich in einer ruhigen und ausgesprochen beliebten Villenlage im gefragten Stadtteil Klein Borstel nahe dem Einkaufsdorf Klein Borstel, der den historisch gewachsenen Ortskern darstellt.

In der Nachbarschaft stehen überwiegend hochwertige Ein- und Zweifamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise und mit vielen Grünflächen. Anerkannt gute Schulen aller Formen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Für einen hohen Freizeit- und Erholungswert sorgen die Tennis- und Hockeyplätze, sowie das weitläufige Alstertal mit Wald- und Parkanlagen, die zu ausgedehnten Spaziergängen einladen. Darüber hinaus bietet die nah gelegene S-Bahnstation Kornweg sowie die U-Bahnstation Klein Borstel eine erstklassige Verkehrsanbindung. In die hamburger Innenstadt beträgt die Fahrzeit etwa 20 Minuten.

Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) ist mit dem Auto oder der Bahn nur wenige Minuten entfernt.

# Ausstattung

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer Wohnung verfügt über einen perfekten Zuschnitt und befindet sich im Parterre eines exklusiven 3-Familienhauses. Der Wohnraum, das Schlafzimmer und der Flur sind mit einem hellen, modernen Vinylfußboden ausgestattet. Sämtliche Wände und Decken sind verputzt und sind weiß gestrichen.

Die zum Wohnbereich offen gestaltete Küche ist mit einem hochwertigen Einbauprogramm mit weißen Fronten ausgestattet. Abgehend von der Küche erreicht man den Hauswirtschaftsraum, in dem sich auch der Anschluss für eine Waschmaschine befindet. Zudem bietet dieser Raum auch weitere Abstellgelegenheiten.

Das großzügige Duschbad ist mit dunklen Bodenfliesen und hellen Wandfliesen versehen; die Sanitärobjekte sind alle in weißer Ausführung.

Besonderer Erwähnung bedarf hier sicherlich die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit einer kleineren Grünfläche, welche noch zusätzlich eine kleine Hecke als Sichtschutz enthält.

Die Konzeption dieser Wohnung wird auch barrierefreiem Wohnen gerecht!

## Bildergalerie

Vorderansicht 2





## Küche



## Wohn-/ Essbereich





## Duschbad



## Schlafzimmer



Diele



## Terrasse





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.