

„VERKAUFT“ In beliebter Lage von
Volksdorf/Bergstedt – helle + moderne 3-Zimmer
Wohnung!



Immo ID: 7597

22359 Hamburg-Volksdorf/Bergstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5786
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Baujahr	1983
PLZ	22359
Ort	Hamburg-Volksdorf/Bergstedt
Stadtteil	Volksdorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	85,00m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Hausgeld	476,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	09.12.2030
Heizungsart	Zentral
Baujahr (laut Energieausweis)	1983

Beschreibung

Es handelt sich bei der hier zum Verkauf stehenden Eigentumswohnung um eine 3-Zimmer Maisonette-Wohnung, - der Großteil dieser Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ein Zimmer sowie Flur befinden sich im Souterrain - welche im Jahre 1983 in konventioneller Bauweise errichtet wurde; das Gebäude verfügt über einen hellroten Außenklinker.

Die überwiegend bodentiefen Fenster, welche im Jahr 2009 komplett erneuert wurden, wurden in weißer Ausführung gewählt. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Nachtspeicherheizung (Strom) - im Erdgeschoss als Fußbodenheizung.

Der Gemeinschaftsgarten ist nahezu uneinsehbar und mit Rasenflächen, einigen Büschen und Hecken versehen. Über eine Zufahrt, links am Objekt vorbei, gelangt man zu den Stellplätzen dieser Wohnanlage. Einer dieser Stellplätze ist dieser Wohnung fest zugeordnet und im Kaufpreis enthalten.

Das monatliche Wohngeld beträgt zur Zeit knapp € 476,- inklusive Heizkosten und anteiliger Instandhaltungsrücklage.

Die Wohnung wird frei übergeben

Angaben zum Energieausweis:
B-Strom-128,70 kWh-D

Lage

Diese sehr ansprechende Wohnanlage liegt in Hamburg-Bergstedt, an der Grenze zu Volksdorf. Mit seiner Lage, im Nordosten Hamburgs, ist Volksdorf einer der beliebtesten und exklusivsten Stadtteile. Gute Infrastruktur, gehobene Wohnqualität, Schulen und Sportmöglichkeiten, Naherholung und Kultur sowie nicht zuletzt die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern machen diese Wohnlage besonders attraktiv. Der Ortskern mit seinen zahlreichen Geschäften, Banken, der Post, Ärzten, etc. sowie der beliebte Wochenmarkt und die U-Bahnstation Volksdorf können gut mit dem Bus erreicht werden. Mit derselben Buslinie fahren Sie in ca. 15 Min. in das moderne Alstertal Einkaufszentrum, das nahezu alles bietet, was das Herz begehrt.

Ausstattung

Da diese 3-Zimmer Maisonett-Wohnung im November 2021 komplett modernisiert und renoviert wurde, ist der Zustand der Wohnung als hochwertig und hochmodern zu bezeichnen.

Die Küche erhielt eine neue Einbauzeile und verfügt weitestgehend über sämtliche E-Geräte (Kühlschrank, Geschirrspüler, E-Herd und Dunstabzugshaube) - ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Das Wannenbad - mit Fenster - wurde mit neuen Sanitärobjekten (weiß) versehen. Die Wand- und Bodenfliesen werden mehr als nur den heutigen Ansprüchen gerecht.

Im Flur- und Eingangsbereich befindet sich ansprechender Fliesenfußboden und die 3-Zimmer wurden mit hellen Vinylbelag in Holzoptik ausgelegt.

Die im letzten Jahr neu gepflasterte Terrasse, welche selbstverständlich vom Wohnbereich begehbar ist, hat ideale Südausrichtung und ist durch den darüber befindlichen Nachbarbalkon teilweise überdacht.

Insgesamt also eine moderne, helle und hervorragend ausgestattete Wohnung, die folgende Ausstattungsdetails bietet:

- Ø absolut ruhige Wohnlage,
- Ø sehr ansprechende und gepflegte Wohnanlage,
- Ø sehr helle Räume durch bodentiefe Fenster im Wohn- und Schlafbereich,
- Ø eine schöne, sonnige und teils überdachte Terrasse,
- Ø Küche, Bad, Böden, Anstrich - alles vor knapp 2 Jahren erneuert,
- Ø ein eigener Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück.

Bildergalerie

Hausansicht schön



Erdgeschoss



Souterrain



Wohnzimmeransicht



Wohnbereich



Zimmer



Zimmer II



Wannenbad



Küche



Hausansicht schön



Rückansicht



Garten





Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

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