

## Helle, offen gestaltete Dachgeschosswohnung mit Garten



Immo ID: 7613

22047 Hamburg / Wandsbek

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5794
Verfügbar ab	15.09.2023
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1987
PLZ	22047
Ort	Hamburg / Wandsbek
Stadtteil	Wandsbek
Land	Deutschland
Wohnfläche	86,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 2
Kaltmiete	1.095,00 €
Nebenkosten	130,00 €
Warmmiete	1.225,00 €
Kaution	3.285,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	97,20 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Warmwasser enthalten	Ja

## Beschreibung

Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1987 in massiver Bauweise auf einem circa 599 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Das gepflegte Gebäude wurde laufend instand gehalten. So erhielt die Fassade z. B. im Jahr 2016 im Erdgeschoss eine Riemchenverklinkerung und das Dachgeschoss wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. 2013 wurde die Wohnung vollständig modernisiert, die Küche erhielt eine neue Gaube und die Elektrik wurde erneuert. Beheizt wird die Wohnung über eine eigene Gasetagenheizung (Bj. 2017 / Fabrikat Wolf) - in den Räumen über konventionelle Heizkörper. Im Zuge der Heizungserneuerung wurden auch sämtliche Leitungen (Heizung und Wasser) neu verlegt. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizung. Im gleichen Zeitraum wurden sämtliche Fenster ausgetauscht. Der Wohnung ist ein rund 224 m<sup>2</sup> großer Gartenanteil im rückwärtigen Grundstücksbereich zugeordnet. Dieser Gartenanteil ist sehr geschmackvoll angelegt worden und verfügt über ein Gewächs- und ein Gartenhaus. Zwei hintereinander liegende offene Stellplätze sind vor dem Gebäude vorhanden.

Die angebotene Immobilie vermittelt durch den eigenen Garten eher den Eindruck, als handele es sich um eine Haushälfte und weniger um eine Wohnung.

Der Mietbeginn kann zum 15. September 2023 erfolgen.

Angaben zum Energieausweis:  
V-Gas-97,2 kWh-C

## Lage

"In der Niederung" ist eine absolut ruhige Wohnstraße in dem Dreieck Wandsbek-Gartenstadt, Farmsener Trabrennbahn und Hellbrook. Hier lässt sich ruhiges Wohnen mit bester Infrastruktur an das Hamburger Zentrum verbinden. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Eigentumswohnanlagen. Kindergärten und sämtliche Schulzweige befinden sich in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die U-Bahnstationen Wandsbek Gartenstadt und Trabrennbahn sind fußläufig zu erreichen. In die Hamburger Innenstadt fahren Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. mit dem Auto ca. 5-8 Fahrkilometer.

## Ausstattung

Die hier zur Vermietung angebotene 3-4 Zimmer Wohnung mit einer Wohn-/Nutzfläche von rund 86 m<sup>2</sup>, befindet sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Die zum Wohn-/Essbereich offen gestaltete Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Ebenfalls ist in der Küche eine Waschmaschine vorhanden. Von hier aus ist der überdachte Süd/West-Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>) zu erreichen. Der Wohn-/Ess- und Küchenbereich (circa 43 m<sup>2</sup>) ist, wie die anderen beiden Räume im Dachgeschoss, mit Schiffbodenparkett ausgestattet. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen Fensterfronten, einem Kamin und einem schönen Blick in den Garten. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene das Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer zum ausgebauten Spitzboden, welches ideal als Homeofficebereich genutzt werden kann und das moderne Vollbad. Es wurde 2015 erneuert und verfügt über eine Badewanne , eine große Dusche mit Glasabtrennung und einem attraktiven Waschtisch. Über eine offene Holzterrasse wird der Spitzboden der Wohnung erreicht. Hier stehen zwei ineinander führende Räume zur Verfügung.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

Øhelle, großzügige Räume durch großzügige Fensterfronten  
Øzeitgemäße Ausstattung  
Øeigener Gartenanteil  
Øbegehrte, zentrale, aber dennoch ruhige Lage

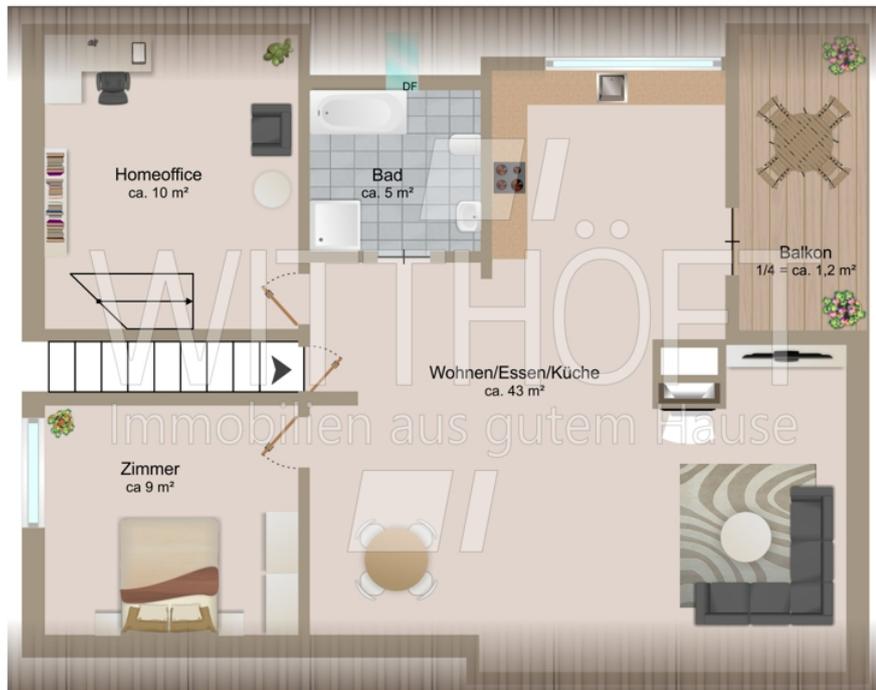
sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

## Bildergalerie

### Ansicht



# Grundriss Dachgeschoss



# Grundriss Spitzboden



Wohn-/Ess-/Küchenbereich



offene Küche



Loggia



Kaminecke



eigener Gartenanteil



## Schlafzimmer



Vollbad



## Homeoffice



## Spitzboden



## Blick vom Spitzboden





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.