

Großzügige 5-Zimmer DHH in beliebter ruhiger
Wohnlage von Duvenstedt!



Immo ID: 7647

22397 Hamburg / Duvenstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5811
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	2000
PLZ	22397
Ort	Hamburg / Duvenstedt
Stadtteil	Duvenstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	180,00m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	400,00 m ²
Kaltmiete	2.300,00 €
Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	2.550,00 €
Kautions	6.900,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse B
Energieverbrauch	68,90 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	20.08.2024
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Diese im Jahre 2000 mit Vollkeller erbaute, großzügige 5-Zimmer Doppelhaushälfte ist hervorragend für eine kleine Familie geeignet.

Sämtliche Fenster in weiß (aus Kunststoff) sind doppelt verglast und sind aus dem Baujahr. Gleiches gilt auch für die Gaszentralheizungsanlage. Das gesamte Erdgeschoss und alle Bäder werden über Fußbodenheizung beheizt.

Der Vollkeller verfügt über einen Abstellraum, eine Waschküche und über einen schönen Saunaraum mit Dusche sowie WC und Bidet. Besonderer Erwähnung bedarf jedoch der Hobbyraum, welcher sich ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lassen würde. Der Keller ist auch direkt über eine Außentreppe zugänglich.

Dem Mieter steht ein quasi uneinsehbarer, gepflegter Garten von etwa 400 m² zur Pflege und Nutzung zur Verfügung.

Ein Garagen-Stellplatz muss für € 70,- zusätzlich mit angemietet werden.

Es wird ein unbefristeter Hamburger Mietvertrag mit einem zweijährigen Kündigungsausschluß geschlossen.

Angaben zum Energieausweis:
V-Gas-68,9kWh-B

Lage

Das hier angebotene Objekt befindet sich in absolut ruhiger und Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Duvenstedt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel Supermärkte, ein Wochenmarkt oder ein Bio Bauernhof sind in nur wenigen Gehminuten ideal zu erreichen.

Eine Kita sowie eine Grundschule befinden sich gerade einmal 500 Meter vom Objekt entfernt.

Das Freizeitangebot in Duvenstedt ist vielseitig. Es gibt unter anderem ein Freibad, ein Fußballverein, einen Reiterhof sowie einen Golfclub. Außerdem bieten die Alster, Naturschutzgebiete und viele Wanderwege einen hohen Freizeitwert.

Mit den Buslinien 174 und 274, welche nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt sind, erreicht man auf der einen Seite den U-Bahnhof Ohlstedt und zur anderen Seite den S-Bahnhof Poppenbüttel in schnellen Fahrzeiten.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses wird hohen Ansprüchen gerecht. In allen Wohnbereichen des Hauses befindet sich sehr gepflegtes Massivholz Parkett. Großzügige Fensterfronten im Wohnzimmer lassen den Raum besonders hell wirken. Ein Marmor-Granit Kamin verleiht dem Wohnzimmer an Gemütlichkeit. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang auf die 25 m² Süd-West Terrasse.

Die Küche ist mit einem kompletten Einbauprogramm und allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Die Fronten der Küche befinden sich in geschmackvoller Holzoptik. Die Fliesen in der Küche sind passend in einem Terracotta Farbton. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Duschbad in weißer Ausführung. Ein kleiner Abstellraum ist ebenfalls vorhanden. Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafräume, welche sich alle individuell gestalten lassen. Das moderne Badezimmer verfügt über einen Doppelwaschtisch sowie eine Badewanne und eine Dusche. Alles in heller Ausführung.

Im Dachgeschoss dieses Hauses befindet sich ein weiterer, großzügiger Raum (Studio), welcher sich ideal als Arbeits- oder Homeofficezimmer nutzen lassen würde.

Bildergalerie

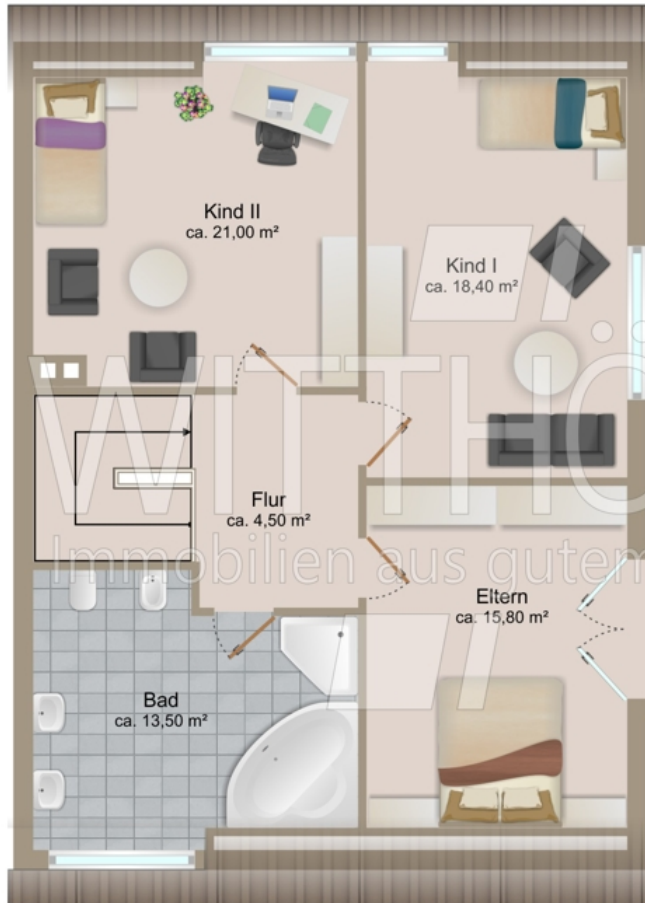
Hausansicht Garten



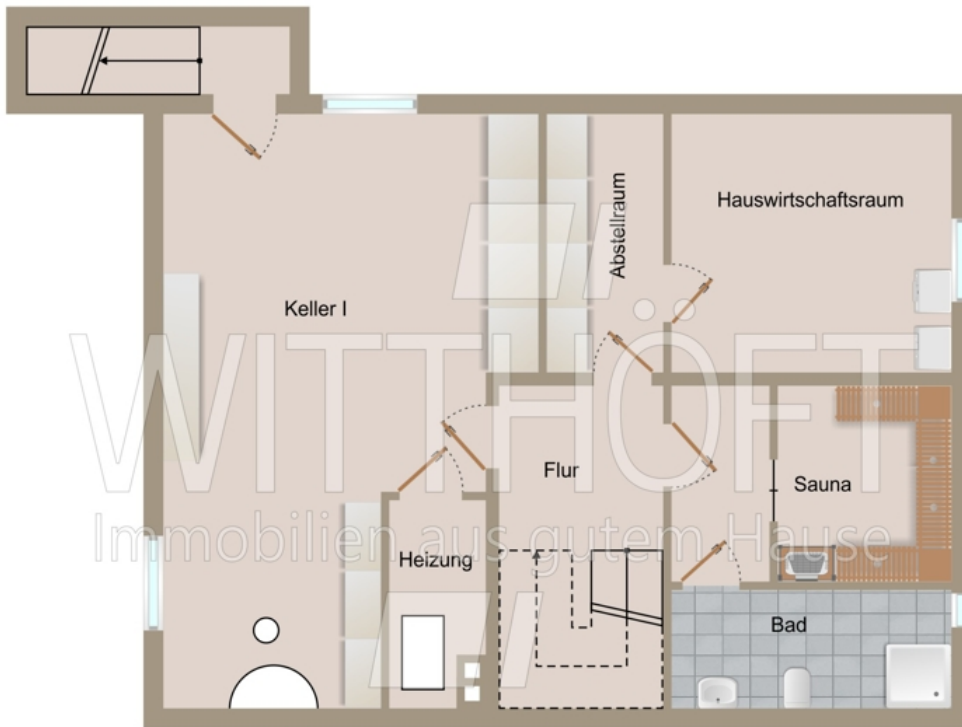
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss Keller



Flur EG 1



Flur EG



Garderobe



Küche 1



Küche 2



Duschbad



Wohnzimmer 1



Flur



Flur 1.OG



Vollbad 1



Vollbad



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Frontansicht



Studio



Studioansicht



Sauna



Kellerraum 1



Kellerraum



Garten



Kellereingang





Ihr Ansprechpartner

Patrick Geese

Tel.: 040 - 63 64 63 73

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