

Kleines „Schmuckkästchen“ in bester, ruhiger Lage
von Volksdorf – nur an 1-2 Personen zu vermieten!



Immo ID: 7745

22359 Hamburg-Volksdorf

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5860
Verfügbar ab	sofort möglich
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
PLZ	22359
Ort	Hamburg-Volksdorf
Stadtteil	Volksdorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	72,00m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	600,00 m ²
Kaltmiete	1.250,00 €
Nebenkosten	125,00 €
Warmmiete	1.375,00 €
Kaution	3.750,00 €
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Es handelt sich hierbei um ein voll unterkellertes, in konventioneller Bauweise errichtetes Einfamilienhaus (Satteldachhaus) in eingeschossiger, offener Bauweise - Baujahr 1961. Die Holzfenster (weiß) wurden erst kürzlich mit neuer Doppelverglasung ausgetauscht - drei weitere werden ebenfalls noch erneuert.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizungsanlage mit dezentraler Warmwasserversorgung (Durchlauferhitzer).

Im Jahr 1999 wurde das Dach mit neuen Pfannen gedeckt - zudem erhielt das Haus eine Neu-Isolierung.

Im Vollkeller befinden sich der Wasch-/Heizungsraum, ein Vorratsraum und der ehemalige Kohlenkeller, welcher jetzt als Abstellraum dient. Ferner wird der Vollkeller durch eine kleine Kellergarage komplettiert.

Dem Mieter steht ein liebevoll angelegter, gepflegter Garten von knapp 600 m² zur Pflege und Nutzung zur Verfügung. Die Terrasse ist ideal nach Südwesten ausgerichtet.

Angaben zum Energiepass:
wurde beantragt!

Lage

Volksdorf ist ein sehr beliebter Villenvorort in den Hamburger Walddörfern. Der U-Bahn-Station Meiendorfer Weg und das Amalie-Sieveking-Krankenhaus liegen fußläufig nur wenigen Minuten vom Objekt entfernt.

Im Volksdorfer Ortskern (gerade einmal 5-7 Minuten mit dem Fahrrad entfernt) befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein reichhaltiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen, wie Post, Banken und ein Schwimmbad.

Einen besonders hohen Freizeitwert erhält diese Wohnlage durch die zahlreichen Naherholungsgebiete (die Teichwiesen, Berner Au und Volksdorfer Wald) im direkten Umfeld. Das hier zur Vermietung stehende Haus befindet sich in einer gefragten, ruhigen Wohnstraße mit ausschließlicher Ein- und Zweifamilienhaus-bebauung.

Ausstattung

Bei diesem Einfamilienhaus handelt es sich zwar um ein gut 60 Jahre altes Gebäude - allerdings wurden für die Neuvermietung, neben der neuen Fenster, weitere Erneuerungen und Renovierungen vorgenommen.

Sämtliche Holzfußböden - im Erdgeschoss das Stäbchenparkett und im Obergeschoss der Pitchpine - erhielten einen Abschleif und eine neue Versiegelung. In diesem Zusammenhang wurde diese Aufwertung auch bei den Treppenstufen (die geschlossene Treppe vom Erd- ins Obergeschoss) durchgeführt.

Das Haus erhielt von "Kopf bis Fuß" einen kompletten Innenanstrich in weißer Ausführung, was auch für das Treppengeländer gilt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wannenbad/WC mit zeitgemäßen weißen Wand- und Bodenfliesen und natürlich auch die Küche, die mit einem intakten und gepflegten Einbauprogramm ausgestattet ist.

Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die geschützte Südwest-Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlaf- und ein Kinderzimmer sowie ein Duschbad (Ausführung wie das Wannenbad) und ein kleiner Flur.

Somit ist der Zustand der Hauses als ausgezeichnet zu bezeichnen!

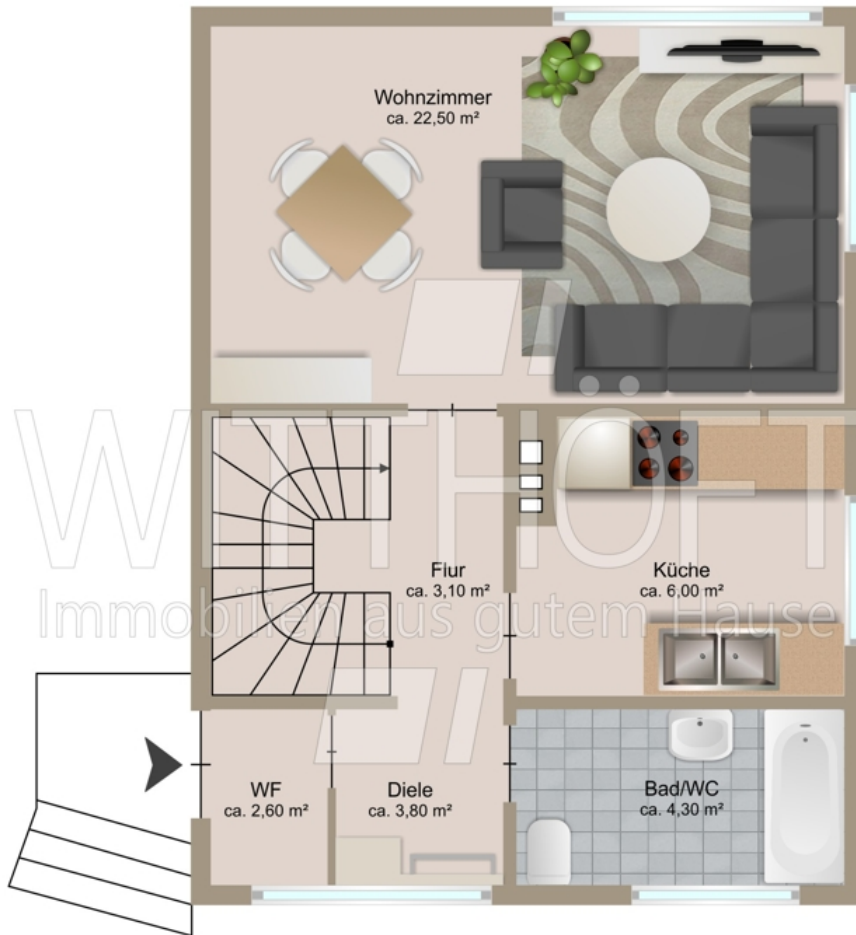
Es wird ein Hamburger Mietvertrag mit einem Kündigungsausschluss von 2 Jahren abgestimmt. Ferner werden fünf Erhöhungen (Staffelmiete) á € 40,- im Abstand von 2 Jahren vertraglich abgestimmt.

Bildergalerie

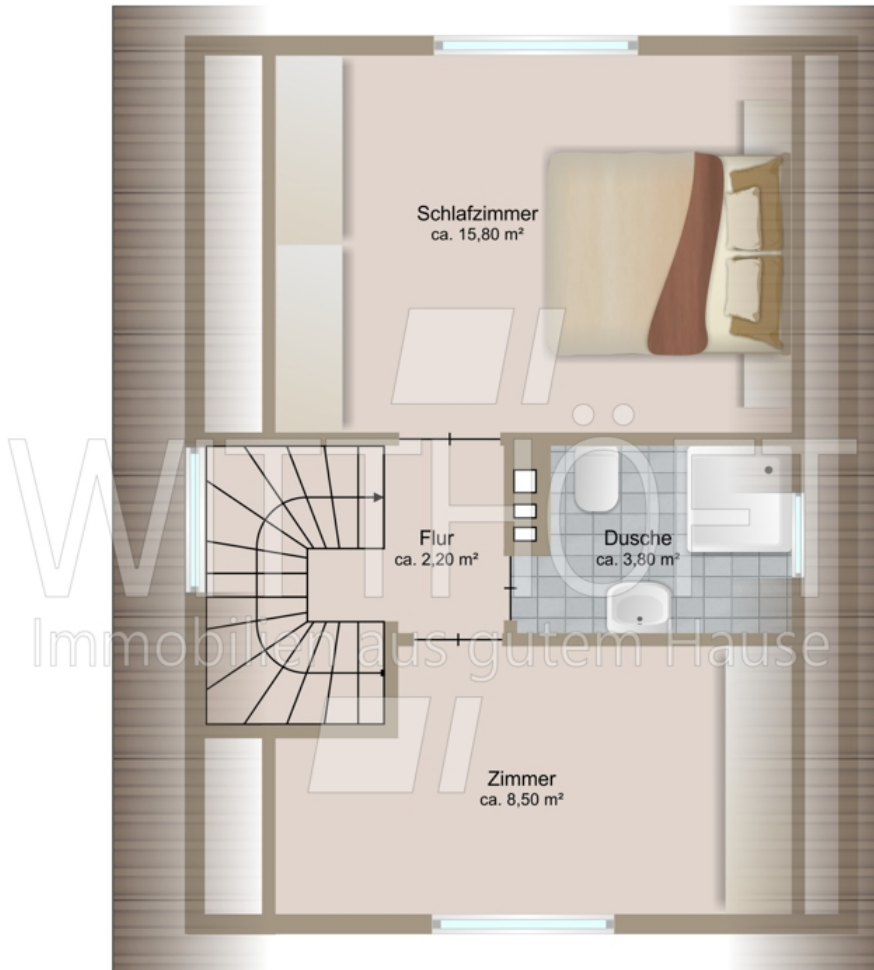
Hausansicht



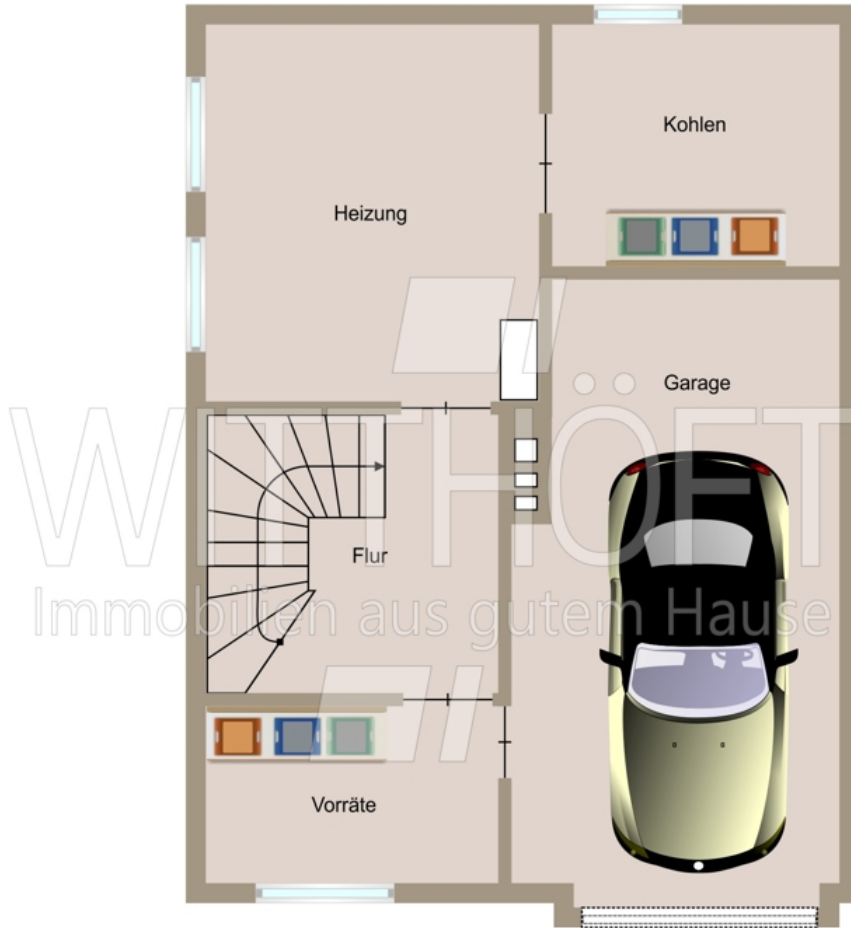
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Wohnbereich



Wannen + WC



Küche



Windfang



Schlafbereich



Zimmer



Duschbad



Seitenansicht



Frontansicht





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.