



3-Zimmer-Wohnung mitten in Volksdorf

Immo ID: 7547

22359 Hamburg / Volksdorf

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5761
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1971
PLZ	22359
Ort	Hamburg / Volksdorf
Stadtteil	Volksdorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	105,00m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Hausgeld	729,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch	157,00 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	26.02.2028
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Die hier zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines Mehrfamilienhauses verteilt auf 3 Hauseingänge mit insgesamt 23 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahre 1971 errichtet, ist vollunterkellert und verfügt über eine Tiefgarage mit beheizbarer Fahrbahn. Neben einem eigenen, geräumigen Kellerraum (ca. 10 m²) steht den Bewohnern noch eine Waschküche, ein Fahrradkeller sowie eine Sauna mit Tauchbecken zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Fenster und die Balkontür der Wohnung verfügen über eine weiße Kunststoffrahmung und sind isolierverglast. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die in der Wohnung über konventionelle Heizkörper ausgeführt wird. Vom Keller bis zur Wohnung verbindet ein Fahrstuhl die einzelnen Ebenen. Der Tiefgaragenstellplatz ist direkt über das Treppenhaus erreichbar.

Das monatliche Wohngeld beträgt zur Zeit € 729,00 inkl. Heizung und Instandhaltungsrücklage.

Angaben des Energieausweises:
V-Gas-157 kWh-E

Lage

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mitten im alten Volksdorfer Stadtkern. Die wunderschöne kleine Grünanlage "Ohlendorffs Park" befindet sich direkt am Gebäude. Die vorhandene Infrastruktur ist absolut hervorragend. Das Volksdorfer Einkaufszentrum "Weiße Rose" befindet sich nur wenige Schritte entfernt. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte etc. sind fußläufig zu erreichen, befinden sich quasi vor der Tür. Die U-Bahn Station "Volksdorf" ist zu Fuß in rund 5 Gehminuten zu erreichen.

Ausstattung

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 105 m² Wohnfläche, besticht durch ihren idealen Schnitt und befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Die geräumige Diele verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die große Wohnküche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für einen Esstisch. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Ebenfalls sind in der Küche die Waschmaschine und der Trockner untergebracht. Der Wohnbereich (circa 32 m²) ist, wie alle anderen Wohn-/Schlafräume, mit Parkettfußboden ausgestattet und bietet einen direkten Zugang auf die sonnige, überdachte Süd/West-Loggia. Im Wohnbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße, großen Fensterfronten und einem schönen Blick auf das Grundstück. Auf der Loggia befindet sich noch ein praktischer Abstellraum. Eine elektrische Markise ist ebenfalls vorhanden. Neben zwei weiteren Schlaf-/Arbeitszimmern verfügt die Wohnung noch über zwei moderne Duscbäder.

Insgesamt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung in absolut ruhiger Lage, die sich ideal für einen 2-3 Personenhaushalt eignet.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øsehr gepflegte Wohnanlage
- ØFahrstuhl
- Øgeräumige Zimmer
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- ØTG-Stellplatz
- Øzentrale Lage im Ortskern

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Die Wohnung wird Sie überzeugen!



Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Sara Dottorini

Tel.: 040 - 63 64 63 57

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