



## Exklusive 4-Zimmer Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und Aufzug

Immo ID: 6963

22359 Hamburg-Volkendorf

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5468
Verfügbar ab	Ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	2010
PLZ	22359
Ort	Hamburg-Volksdorf
Stadtteil	Volksdorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	98,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Hausgeld	307,69 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	82,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	09.10.2029
Heizungsart	Fussboden
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2010

## Beschreibung

Die hier angebotene 4-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines in 2010 fertiggestellten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Einheiten pro Eingang. Das architektonisch ansprechende Gebäude wird höchsten Ansprüchen an modernem Wohnkomfort gerecht. Ein von der Eingangsebene ausgehender Aufzug bringt Sie bequem auf Ihre Etage. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt vom Keller aus über eine Zentralheizung mit Solarunterstützung, welche in der Wohnung als Fußbodenheizung ausgeführt ist. Die Wohnung verfügt über isolierverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen. Jeder Wohnung ist ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage sowie einen Abstellraum im Keller zugeordnet. Zur allgemeinen Nutzung stehen den Bewohnern ein Fahrradkeller sowie ein Trockenraum zur Verfügung. Vor dem Haus befinden sich Parkplätze für Besucher.

## Lage

Volksdorf ist ein beliebter Villenvorort in den Hamburger Walddörfern. 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 das Ortsamt Walddörfer. Einen besonders hohen Freizeitwert erhält diese Wohnlage durch die zahlreichen Naherholungsgebiete (Volksdorfer Wald und die Teichwiesen) im direkten Umfeld. Den U-Bahnhof Meiendorfer Weg erreichen Sie fußläufig in einer Minute.

## Ausstattung

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung überzeugt mit moderner Ausstattung und idealem Schnitt. Durch einen geräumigen Flur gelangen Sie in sämtliche Räume dieser Wohnung.

Das mit hochwertigem Parkettfußboden ausgestattete Wohnzimmer mit offen gestalteter Küche bietet Ihnen eine Fläche von rund 38 m<sup>2</sup> und ist durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet. Die Küche ist mit einem hochwertigen Marken-Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken einschließlich aller erforderlichen Elektrogeräte wie Backofen, Elektroherd mit Induktionskochfeld, Geschirrspülmaschine, Kühl-Gefrierkombination und Beleuchtung der Arbeitsplatten ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist die ca. 12 m<sup>2</sup> große Loggia mit Süd-/Ostausrichtung und tollem Blick ins Grüne.

Ebenfalls besonders zu erwähnen ist der hintere Teil der Wohnung. Hier befindet sich ein separater Bereich als Masterbedroom mit Schlafzimmer und Vollbad, der durch eine Tür vom restlichen Flur getrennt ist und Platz für einen Einbauschränk beinhaltet. Zusätzlich zum Vollbad verfügt die Wohnung über ein Duschbad. Die Bäder sind mit geschmackvollen Armaturen und hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Vollbad vorhanden.

Die Größenangaben im Grundriss entsprechen den Angaben aus der Wohnflächenaufstellung des Bauträgers.



## Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Claudia Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 69

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