

„RESERVIERT“ Ausgezeichnetes Einfamilienhaus  
in bester ruhiger Lage – Grenze Wellingsbüttel!



Immo ID: 7775

22175 Hamburg-Bramfeld

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5875
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	22175
Ort	Hamburg-Bramfeld
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	129,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	400,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.675,00 €
Nebenkosten	200,00 €
Warmmiete	1.875,00 €
Kaution	5.025,00 €
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Es handelt sich bei diesem Einfamilienhaus um ein sogenanntes Niedrigenergiehaus der Firma "Viebrock" - Baujahr 2006.

Das sehr ansprechende Rotklinkergebäude mit schwarzen Tonziegeln und weißen, doppeltverglasten Fenstern (Kunststoff) ist nicht unterkellert - verfügt jedoch über einen Hauswirtschaftsraum, wo sich auch die Gaszentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung befindet. Zudem verfügt das Haus über einen großen Dachboden.

Diesem Haus zugeordnet ist ein Carport sowie ein offener Stellplatz.

Der über 350 m<sup>2</sup> große Garten und auch die Terrasse sind ideal nach Südwesten ausgerichtet.

Angaben zum Energieausweis:  
wurde beantragt!

## Lage

Die Straße, in dem sich dieses Einfamilienhaus befindet, ist eine ruhige Anliegerstraße im Grenzbereich Bramfeld/Wellingsbüttel mit überwiegend hochwertiger Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Ein Supermarkt und eine Bushaltestelle mit Anschluss zur S-Bahn Wellingsbüttel sind in gerade einmal nur fünf Gehminuten zu erreichen. Zum Wellingsbüttler Markt, wo auch 2x wöchentlich der Wochenmarkt stattfindet, beträgt die Fahrzeit ebenfalls fünf Minuten und zum Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) nur zwei Minuten weiter.

In naher Umgebung befinden sich einige Naherholungsgebiete - besonders schnell ist das Alstertal mit seinen bekannten und langen Spazierwegen erreichbar. Das Angebot an Sportmöglichkeiten ist durch eine Vielzahl an Sportvereinen, Fitnessclubs etc. bestens gegeben.

Besonderer Erwähnung aber Bedarf hier sicherlich die Nähe zum beliebten Gymnasium Grootmoor, welches gerade einmal 500 Meter von dem Objekt entfernt liegt. Weiteren Schulen und auch Kindergärten liegen nur unweit entfernt.

## Ausstattung

Das hier zur Vermietung stehende Einfamilienhaus verfügt über insgesamt 4-Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch die gute Aufteilung aus, welche besonders für eine Kleinfamilie infrage kommen dürfte.

Im Erdgeschoss befinden sich ein schöner Wohn-/Essbereich, eine großzügige Diele, eine kleine Wohnküche mit einem gepflegten Einbauprogramm, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum. Mit Ausnahme des Wohnzimmers wurden hier alle Räume mit Fliesenfußboden im Terracottastil ausgestattet.

Über eine offene Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss, wo sich drei perfekt geschnittene Zimmer, ein Flur und ein Vollbad mit zeitgemäßen Wand- und Bodenfliesen befinden. Die drei Schlafbereiche und der Flur erhalten zu Beginn des Mietverhältnisses einen neuen Fußbodenbelag (Vinyl).

Das Haus, welches wohl vom Mieter noch einmal vor Einzug gestrichen werden sollte, kann kurzfristig angemietet und bezogen werden.

Es wird ein Hamburger Mietvertrag - unbefristet - mit einem Kündigungsausschluss von 2 Jahren mit einer moderaten Staffelmiete abgeschlossen.

## Bildergalerie

### Hausansicht



# Grundriss EG



# Grundriss OG



## Eingangsbereich





## Wohnzimmer



## Wohnzimmer



## Küche



## Küche



Gäste WC



Bad



## Zimmer 1



## Zimmer 2





## Zimmer 3



Zimmer 3



## Hausansicht





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.