

Moderne + großzügige 3-Zimmer-Wohnung im  
schönen, ruhigen Volksdorf!



Immo ID: 7845

22359 Hamburg-Volkdorf

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5910
Verfügbar ab	01.04.2024
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1994
PLZ	22359
Ort	Hamburg-Volksdorf
Stadtteil	Volksdorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	102,30m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Anzahl 1
Kaltmiete	1.475,00 €
Nebenkosten	320,00 €
Warmmiete	1.795,00 €
Kaution	4.425,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	119,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	04.04.2028
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1994

## Beschreibung

Diese großzügige Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahre 1994 erbauten Mehrfamilienhauses - zu der Eigentümergemeinschaft gehören zwei Hauseingänge mit insgesamt 18 Wohnungen. Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Die isolierverglasteten Fenster (Kunststoff) der Wohnung sind vom Baujahr. In der Wohnung befinden sich sehr praktische Abstellgelegenheiten durch ein paar Einbaumöbel sowie eine Abstell-/Besenkammer. Ein weiterer, schöner Abstellraum befindet sich im Keller des Hauses. Die Wasseranschlüsse für die Waschmaschine befinden sich im Badezimmer - also, direkt in der Wohnung. In der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein PKW-Stellplatz, welcher für monatlich € 85,00,- angemietet werden muss. Es wird einen Kündigungsausschluss von zwei Jahren und eine Indexmietvereinbarung geben

Angaben zum Energieausweis:  
V-Gas-119,00kWh-D

## Lage

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer familienfreundlichen und absolut ruhigen Wohnlage von Volksdorf. Binnen weniger Gehminuten sind Kindergarten, Grundschule und Gymnasium zu erreichen, ebenso wie der U-Bahnhof Buckhorn (U1). Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahe gelegenen Ortskern von Volksdorf. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihren hohen Freizeitwert aus. Diverse Sportangebote wie Hockey, Tennis, Golf und Reiten sowie zahlreiche Naherholungsgebiete, die zu ausgedehnten Spaziergängen einladen, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung

Die zur Vermietung stehende 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung und realen Zimmergrößen. Die großzügige Diele bietet Platz für einen schönen Essplatz und grenzt direkt an den Übergang ins Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Westen ausgerichteten ca. 8 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Markise. Die Wohnräume und die Diele verfügen über einen ansprechenden Parkettfußboden, welcher im Jahr 2004 verlegt wurde. In den Schlafräumen liegt Teppichboden, den ein Mieter . Die Küche verfügt über eine zeitlose Einbauzeile mit sämtlichen Ober- und Unterschränken sowie über die notwendigen Elektrogeräte. Platz für einen zusätzlichen Esstisch ist vorhanden. Das innenliegende geflieste Badezimmer bietet eine Badewanne, Dusche sowie ausreichend Platz für eine Waschmaschine. Die Sanitärobjekte sind in grau gehalten.

## Bildergalerie

### Ansicht



# Grundriss



## Wohnzimmer



## Küche





## Balkon



## Schlafzimmer



## Badezimmer



## Kinderzimmer



Flur



Gebäudeansicht (1)





Ihr Ansprechpartner

Julia Strzecki

Tel.: 040 63646373

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