

5-Zi.-Einfamilienhaus + Wintergarten auf ca. 1.100  
m<sup>2</sup> Traumgrundstück



Immo ID: 7885

22359 Hamburg-Volksdorf

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5930
Verfügbar ab	01.08.2024
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1955
PLZ	22359
Ort	Hamburg-Volksdorf
Stadtteil	Volksdorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	180,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Garage Stellplatzmiete 100,00 €, Anzahl 1
Grundstücksgröße	1.100,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	2.075,00 €
Nebenkosten	125,00 €
Warmmiete	2.200,00 €
Kaution	6.225,00 €
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Oel

## Beschreibung

Dieses ursprünglich im Jahre 1955 errichtete Einfamilienhaus ist voll unterkellert und wurde - besonders in den Jahren 2012 und 2018 - aufwendig modernisiert. Der Zustand ist daher durchaus zeitgemäß!

Überwiegend sind die doppelt verglasten Fenster (Kunststoff, weiß) aus den 80er Jahren. Einige Fenster wurden 2012 erneuert. Der Dachboden wurde gedämmt; der Vollkeller erhielt eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Der Vollkeller (Deckenhöhe ca. 1,85 Meter) beinhaltet zwei Hobby- bzw. Abstellräume und einen Wasch-/Heizungskeller. Ein Kellerausgang ist ebenfalls vorhanden.

Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Das mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> große, imposante Grundstück verfügt über eine üppige Rasenfläche; zu den Nachbarn befinden sich diverse Ziersträucher und Hecken. Neben dem Gebäude befindet sich eine Einzelgarage, die über eine elektrische Funktion verfügt. Neben der Terrasse steht ein Gartenhäuschen, welches sich für das Abstellen von Gartengeräten, Möbeln etc. eignet.

Ein Energieausweis wurde beantragt.

## Lage

Volksdorf ist ein beliebter Villenvorort in den Hamburger Walddörfern. Im Volksdorfer Ortskern (gerade einmal 3-4 Minuten mit dem Fahrrad entfernt) befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein reichhaltiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen, wie Post, Banken und der 2x wöchentlich stattfindende Markt. Einen besonders hohen Freizeitwert erhält diese Wohnlage durch die zahlreichen Naherholungsgebiete (Volksdorfer Wald und die Teichwiesen) im direkten Umfeld. Das hier zur Vermietung stehende Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr gefragten, ruhigen Wohnstraße mit ausschließlicher Einfamilien- oder Doppelhausbebauung.

## Ausstattung

Das Haus wird durch einen Windfang, welcher mit neuem Fliesenfußboden versehen wurde, betreten; der Flur, das Vollbad und der Küchenraum wurden ebenfalls neu gefliest. In der Küche befindet sich ein neues Einbauprogramm mit weißen Fronten (Ober- und Unterschränke) und eine Arbeitsplatte aus Holz. Dazu sind Elektrogeräte, wie z.B. Geschirrspüler, Dunstabzugshaube und ein großer Kühlschrank vorhanden. Der Wohn-/Essbereich ist mit Eichenparkettboden im Fischgrätenmuster ausgestattet; hier befindet sich auch ein dekorativer Kamin. Abgehend vom Wohnbereich zum Einen die schöne Terrasse mit Holzbohlen, zum Anderen der große, beheizte Wintergarten. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das komplett erneuerte Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Doppelwaschtisch mit Unterschrank. Über eine geschlossene Holztreppe erreicht man das Obergeschoss, wo sich drei große und ein kleines Schlafzimmer befinden. Das größte Schlafzimmer (mit Zugang zu einem Balkon) verfügt über das gleiche Parkett wie im Wohnbereich; die anderen Zimmer und der Flur verfügen über hellen Dielenboden.

Durch die bevorzugte Lage, der perfekten Größe und dem erstklassigen Zustand, würde sich dieses Einfamilienhaus bestens für eine 4-5 köpfige Familie eignen.

Es wird ein Hamburger Mietvertrag mit einem Kündigungsausschluss von 2 Jahren und einer moderaten Staffelmiete geschlossen.

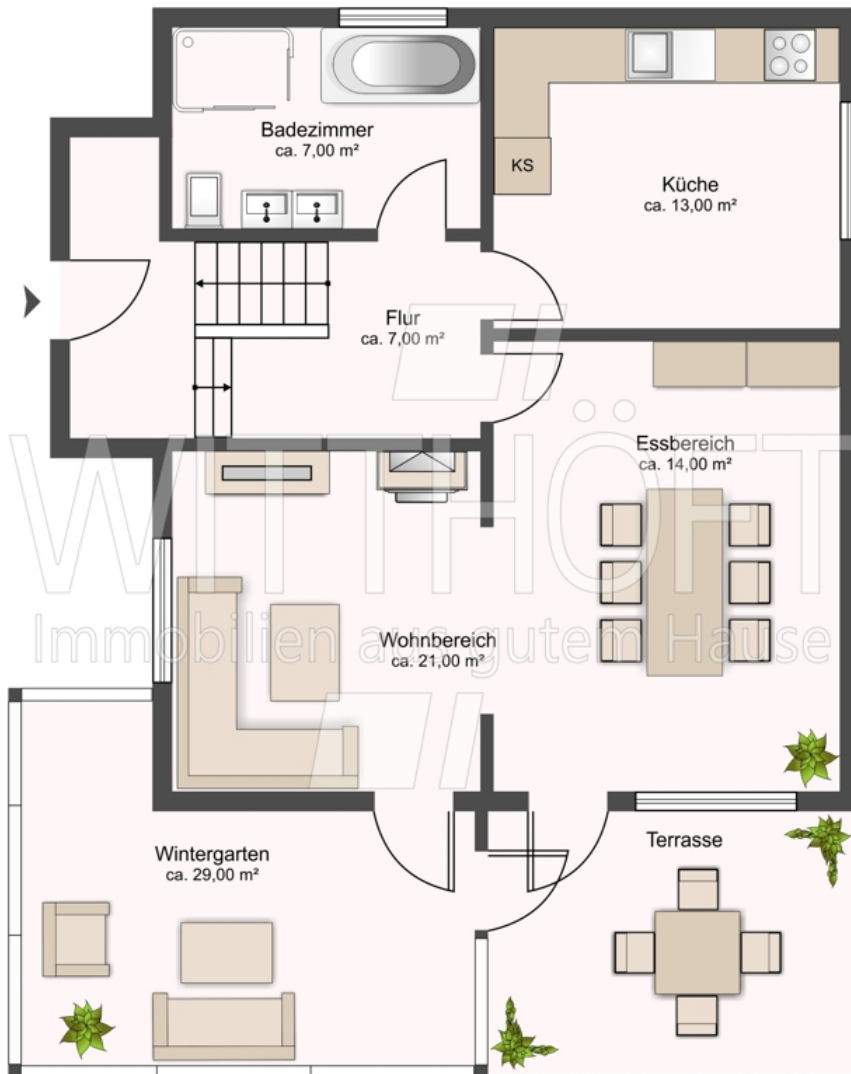


## Bildergalerie

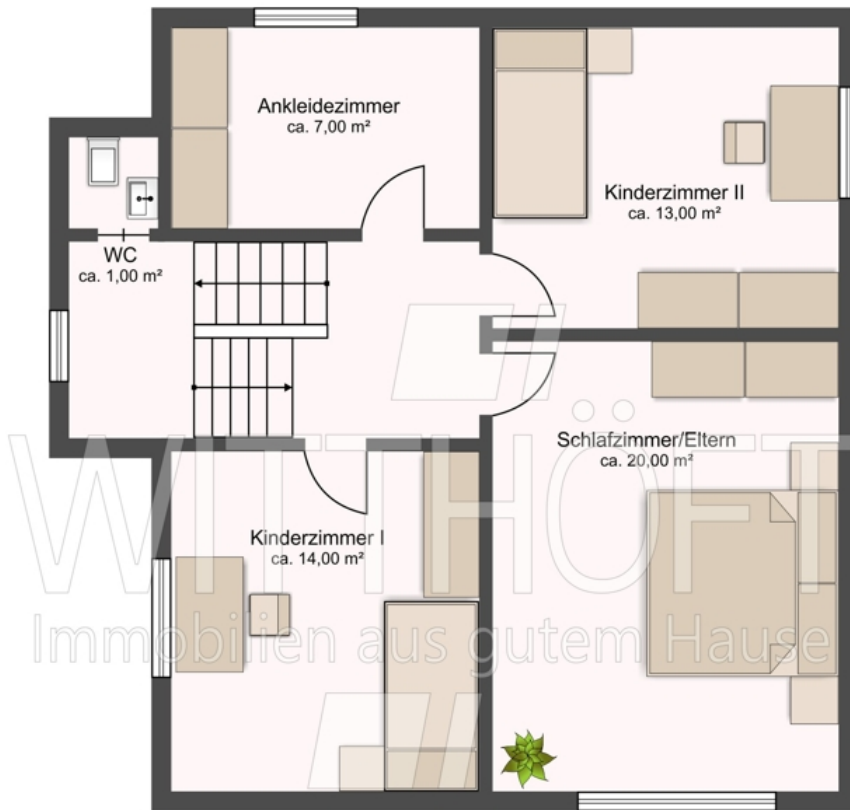
### Ansicht



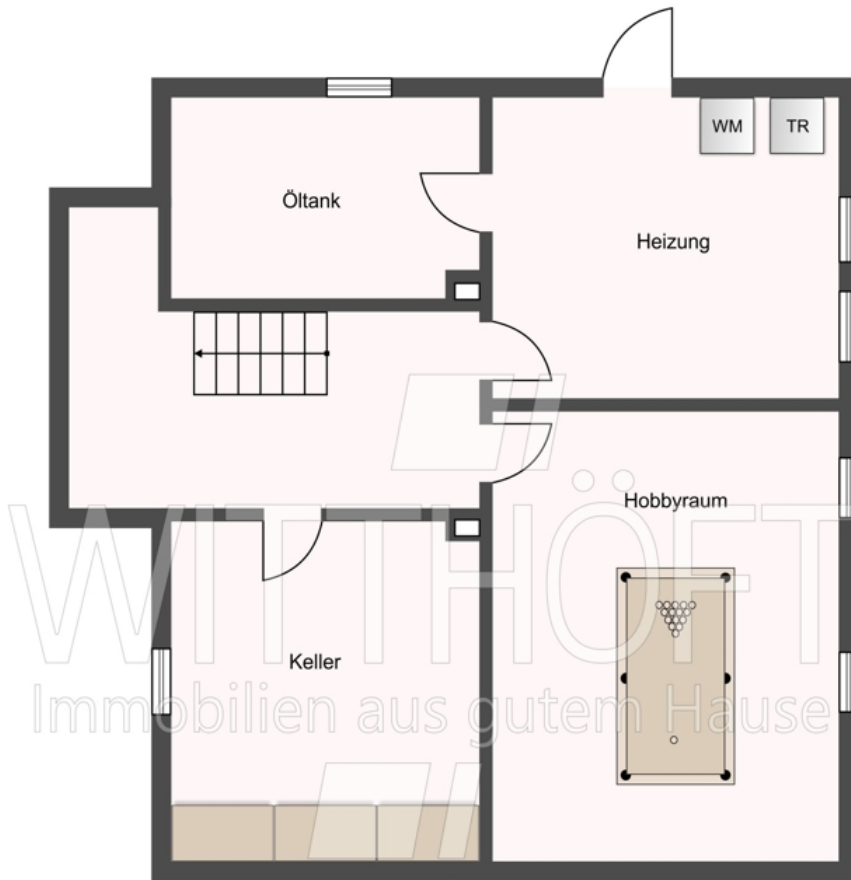
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Dachgeschoss



# Grundriss Keller





## Wohnbereich



Küche



Diele





## Essbereich im Wintergarten



## Vollbad



## Wohnbereich I





## Terrasse



## Garten





## Schlafzimmer



Kinderzimmer





Ansicht I



absolut ruhige Lage







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.