



## Attraktive 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Ohlsdorf!

Immo ID: 7913

22337 Hamburg / Ohlsdorf

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5944
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	2013
PLZ	22337
Ort	Hamburg / Ohlsdorf
Stadtteil	Schleswig-Holstein
Land	Deutschland
Wohnfläche	100,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Kaltmiete	1.569,00 €
Nebenkosten	380,00 €
Warmmiete	1.949,00 €
Kaution	4.707,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse B
Energieverbrauch	50,40 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	19.11.2033
Heizungsart	Fussboden
Befuerung	Fern
Baujahr (laut Energieausweis)	2013

## Beschreibung

Es handelt sich bei der hier zur Vermietung stehenden Wohnung um eine 3-Zimmer Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche im I.Obergeschoss eines im Jahre 2014 errichteten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler + gerfragter Lage.

Die im Objekt befindlichen Wohnungen lassen sich alle von der Tiefgarage aus mit einem Aufzug erreichen. Neben einem TG-Stellplatz, welcher zusätzlich für € 120,- mtl. dazu gemietet werden muss, ist dieser Wohnung ein Abstellraum im Keller zugeordnet. Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme - in allen Zimmern ist Fußbodenheizung vorhanden.

Die in weiß ausgeführten Fenster- und Balkontürelemente sind dreifach verglast.

Besonderheit:

Diese Wohnung verfügt über gleich zwei Balkone - einer davon lässt sich selbstverständlich vom Wohnbereich aus begehen. Der andere, eher terrassenartig angelegte und etwas ruhiger gelegene Balkon lässt sich vom Schlafzimmer aus erreichen. Diese Wohnung bietet nicht nur einen "barrierefreien" Grundriss, sondern auch einen außergewöhnlich interessanten Zuschnitt.

Angaben zum Energieausweis:  
V-F-50,40 kWh B

## Lage

Die hier angebotene 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einer belebten und gut angebundenen Straße im Hamburger Stadtteil Ohlsdorf.

Diese Lage bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Die nahegelegenen U-Bahn-Stationen "Ohlsdorf" und "Fuhlsbüttel" der Linie U1 sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle und bequeme Verbindung zum Stadtzentrum und anderen Stadtteilen.

Der Hamburger Flughafen ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe der Wohnung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Fuhlsbüttler Straße selbst ist gesäumt von Supermärkten, Drogerien, Bäckereien und diversen Fachgeschäften, die den täglichen Bedarf decken. Für Freizeitaktivitäten und Erholung ist ebenfalls gesorgt. Der weitläufige Ohlsdorfer Friedhof, der größte Parkfriedhof der Welt, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.

Zudem befinden sich in der Nähe mehrere Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder.

Der nahegelegene Alsterlauf bietet weitere Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Joggen, Kanufahren und Picknicken

# Ausstattung

Die hier zur Vermietung angebotene 3-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Die Küche ist mit einem modernen, hellen Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken einschließlich E-Herd mit Backofen und einer Dunstabzugshaube eingerichtet. Zudem wurden Freiräume (Geschirrspüler) für weitere E-Geräte geplant. Ausreichend Arbeits- und Abstellflächen stehen hier zur Verfügung.

Der geräumige Wohn- / Essbereich ist, wie alle weiteren Schlafzimmer sowie der Flur, mit Parkettfußboden ausgestattet. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen Fensterfronten sowie dem Zugang auf einen von den zwei großzügigen Balkonen. Der geräumige Flur bietet genügend Platz. Von hier aus sind alle weiteren Räume zu erreichen - u.a. auch eine Abstellkammer, wo sich auch der Anschluss einer Waschmaschine befindet.

Das sehr ansprechend ausgestattete Badezimmer (Wannenbad) verfügt über weiße Sanitärobjekte und über eine moderner Wnad- und Bodenbefliesung.

Der Zuschnitt dieser Wohnung ist geradezu perfekt für eine 2-3-köpfige Familie.

Vereinbaren Sie gern einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.



## Bildergalerie



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.