



„Puppenstube“ – erstklassig geschnittene 1-Zimmer Wohnung – in herrlich ruhiger Lage von Volksdorf!

Immo ID: 7933

22359 Hamburg-Volksdorf

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5954
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1966
PLZ	22359
Ort	Hamburg-Volksdorf
Stadtteil	Volksdorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	40,60m²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	179.000,00 €
Hausgeld	237,58 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	01.12.2029
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1966

Beschreibung

Es handelt sich hierbei um eine einmalig ansprechende und liebevoll gepflegte Wohnanlage auf einem ca. 2.000 m² großen Parkgrundstück, welche im Jahr 1966 mit Vollkeller errichtet wurde - die 1-Zimmer Wohnung befindet sich im I. Obergeschoss. Die doppelt verglasten Fenster und die Balkontür in der Wohnung (Kunststoff, weiß) wurden im Jahr 2008 erstmals erneuert. Im Jahre 2011 wurde eine Markise angebaut. Beheizt wird das Objekt über eine Gasbrennwertheizungsanlage (von 2021) - die Warmwasserversorgung läuft dezentral über Durchlauferhitzer.

Neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum verfügt die Wohnanlage über eine Waschküche.

Besonderer Erwähnung bedarf aber wohl die ebenfalls zu der Wohnung zugeordnete, großzügige Einzelgarage, die zusätzlich für € 12.500,- vom Käufer miterworben werden muss.

Hinter dem Garagengebäude liegt eine sehr gepflegte und ansprechende Wiese, die von den Bewohnern jederzeit mitgenutzt werden kann.

Das monatliche Wohngeld beträgt zurzeit € 237,60 inkl. Warmwasser und Instandhaltungsrücklage.

Angaben zum Energiepass:
B-Gas-147,6 kwh-E

Lage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit nur 8 Wohneinheiten liegt in einer ruhigen Wohnstraße auf einem großen, sehr schön, parkähnlich angelegtem Grundstück, im beliebten Hamburger Villen-Stadtteil Volksdorf. Ein direkter Zugang zum Wanderweg vom Grundstück aus ist vorhanden.

Die nähere Umgebung ist durch gepflegte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt, sowie durch große Wald- und Naherholungsgebiete. Zusätzlich gibt es eine gute Infrastruktur.

In nur wenigen Gehminuten erreicht man die U-Bahnhöfe Hoisdüttel oder Buckhorn, sowie Busanbindungen.

Beste Einkaufsmöglichkeiten bietet einerseits der Ortskern von Volksdorf und der dort zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt - andererseits gelangt man mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten nach Hoisdüttel, wo sich ebenfalls eine Vielzahl an Supermärkten befindet.

Ausstattung

Diese hier zum Verkauf stehende 1-Zimmer Wohnung verfügt über eine sehr ansprechende und gepflegte Ausstattung. Lediglich im Wohn-/Schlafbereich und im Flur müssten die Bodenbeläge erneuert werden und die noch gepflegte Kücheneinrichtung sollte wohl erneuert werden.

Das moderne Duschbad wurde im Jahr 2003 komplett erneuert und verfügt über weiße Sanitärobjekte und ebenfalls in weiß gehaltene Wand- und Bodenfliesen.

Die bereits erwähnte Küche bietet einen perfekten Zuschnitt - von hier aus erreicht man auch den nach Südwesten ausgerichteten Balkon.

Der Wohnraum - mit einer großzügigen Fensterfront - verfügt auf der gegenüberliegenden Seite über eine elegant gestaltete Schlafnische.

Im Flur, von dem ein kleiner Abstellraum abgeht, ist ausreichend Platz für einen Garderobenschrank o.ä. vorhanden.

Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

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