

Helle 2-Zi.-Souterrain-Wohnung mit perfektem
Zuschnitt in gefragter Wohnlage von Ohlstedt!



Immo ID: 7955

22397 Hamburg-Wohldorf/Ohlstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5965
Verfügbar ab	01.10.2024
Objektart	Wohnung
Objektyp	Souterrain
Baujahr	1994
PLZ	22397
Ort	Hamburg-Wohldorf/Ohlstedt
Stadtteil	Ohlstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	67,00m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	737,00 €
Nebenkosten	280,00 €
Warmmiete	1.017,00 €
Kaution	2.211,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	90,60 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	01.07.2024
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2021

Beschreibung

Die im Souterrain befindliche 2-Zimmer Wohnung liegt in einer kleineren im Jahr 1994 errichteten Mehrfamilienhausanlage mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Das Gebäude ist voll unterkellert - ein Waschkeller mit hauseigener Waschmaschine ist vorhanden.

Das Objekt wird mit einer Gaszentralheizungsanlage aus dem Jahr 2021 versorgt - die Warmwasserversorgung läuft zentral über Heizungsanlage.

Die weißen Holzfenster sind doppelt verglast und befinden sich aus dem Baujahr.

Von der Wohnung aus kann zwar keine Terrasse direkt erreicht werden - allerdings kann ein Plätzchen im hinteren Gartenbereich mitgenutzt werden. Dort befindet sich auch - als Kellerersatz - ein Schuppen, wo diverse Dinge (Fahrrad etc.) untergebracht werden können.

Zumindest ein Auto kann der zukünftige Mieter dieser Wohnung auf einen der für alle Bewohner zugewiesenen Pkw-Stellplätze abstellen. Kosten dafür werden nicht zusätzlich berechnet.

Lage

Diese 2-Zimmer Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohnlage im beliebten Stadtteil der Hamburger Walddörfer, Wohldorf-Ohlstedt.

Die Nachbarschaftsbebauung ist überwiegend durch Villen, Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften - auch ein paar Mehrfamilienhausanlagen sind vorhanden.

Gerade einmal 350 Meter entfernt befindet sich der U-Bahnhof Ohlstedt (Linie U1) und auch eine Bushaltestelle mit Anschluss zur S-Bahn Poppenbüttel.

Der Wochenmarkt in Ohlstedt - dieser findet 2x wöchentlich statt (dienstags + donnerstags) ist lediglich zwei Gehminuten entfernt – Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im benachbarten Duvenstedt - mit dem Pkw in 3-4 Minuten erreichbar.

Das Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) ist mit dem Pkw ebenfalls schnell zu erreichen.

Schulen aller Art und Kindergärten sind fußläufig und bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

Ein sehr gutes Freizeitangebot ist durch Sportmöglichkeiten (Golf, Reiten und Tennis) - in unmittelbarer Umgebung - und diversen Naherholungsgebieten (Rodenbeker Quellental, Wohldorfer Wald und Duvenstedter Brook) bestens gegeben.

Ausstattung

Durch die sehr intelligent geplanten Fensterfronten innerhalb der Wohnung kann von einer extrem guten Helligkeit gesprochen werden.

Auch die Ausstattung ist durch die weißen Fliesenfußböden, das Buchenlaminat und die weiß gestrichenen Wände und Decken als hell und freundlich zu bezeichnen. Das Duschbad verfügt zudem über weiße Sanitärobjekte.

Im großen Küchenraum (Wohnküche) befindet sich eine kleine Kücheneinbauzeile - hier könnten noch zusätzlich durch den Mieter ein Geschirrspüler sowie Waschmaschine abgestellt werden.

Die beiden Wohn-/Schlafräume haben eine ziemlich gleiche Größe und der Flur-/Dielenbereich bietet einige Abstellmöglichkeiten.

Die Wohnung dürfte besonders für einen 1-2 Personenhaushalt infrage kommen.

Bildergalerie

Außenansicht



Grundriss



Essbereich



Wohnzimmer



Küche



küche



Badezimmer



Flur





Ihr Ansprechpartner

Julia Strzecki

Tel.: 040 63646373

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