

3-Zimmer Terrassen-Wohnung mit kl. Gartenanteil
in bester + ruhiger Lage!



Immo ID: 7953

22397 Hamburg

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5964
Verfügbar ab	01.11.2024
Objektart	Wohnung
Objektyp	Terrassen
Baujahr	1994
PLZ	22397
Ort	Hamburg
Stadtteil	Ohlstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	110,00m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	1.320,00 €
Nebenkosten	450,00 €
Warmmiete	3.960,00 €
Kaution	3.960,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	90,60 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	01.07.2034
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2021

Beschreibung

Die im Parterre befindliche Wohnung befindet sich in einer kleineren, im Jahr 1994 errichteten Mehrfamilienhausanlage mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Das Gebäude ist voll unterkellert und zu der Wohnung gehört ein Abstellraum.

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.

Die Terrasse - teilweise überdacht - ist nach Südwesten ausgerichtet. Zwischen der Terrasse und der Buchenhecke befindet sich entlang bis zur Nachbarwohnung eine kleinere Rasenfläche, sodass man hier von einem kleinen Gartenanteil sprechen kann.

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 moderne 3-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

Es handelt sich hierbei um eine sehr gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit den Maßen von ca. 28,5 (für Wohnzimmer), 20,1 (für Schlafzimmer) und 15,0 (für Kinderzimmer) m² Wohnfläche. Auch die Wohnküche oder Küche mit schönem übergehenden Essplatz bietet eine Zimmergröße von über 18,0 m². Die Küche selbst ist mit einer Küchenzeile ausgestattet - alle notwendigen E-Geräte sind vorhanden.

Alle Wohn- und Schlafbereiche verfügen über helles Buchenlaminat - alle weiteren Räume sind mit weißen Fliesenfußboden ausgestattet.

Das geräumige Badezimmer beinhaltet eine Badewanne, eine Dusche und einen Doppelwaschtisch - auch ein Fenster ist in diesem Raum vorhanden.

Desweiteren verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC.

Ein Abstellraum in der Wohnung ist zwar nicht vorhanden - allerdings eine Abstellkammer rechts auf der Terrasse.

Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Wohnung. Ferner kann die Gemeinschaftswaschmaschine und der Trockner mitgenutzt werden.

Bildergalerie

Außenansicht



Grundriss



Flur



Wohnzimmer



Küche



Wohn/Essbereich



Schlafzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer





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.