

## Hochwertige 5-Zimmer Haushälfte in beliebter Lage zu vermieten



Inmo ID: 7969

22391 Hamburg-Wellingsbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5972
Verfügbar ab	01.11.2024
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	2018
PLZ	22391
Ort	Hamburg-Wellingsbüttel
Stadtteil	Wellingsbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	125,76m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Freiplatz Anzahl 1
Grundstücksgröße	150,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	2.100,00 €
Nebenkosten	340,00 €
Warmmiete	2.440,00 €
Kaution	6.300,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse A
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	06.02.2029
Befuerung	Pellet

## Beschreibung

Die architektonisch sehr gelungene, unterkellerte Haushälfte wurde 2019 in bester handwerksgerechter Bauweise fertiggestellt. Beheizt wird das Gebäude über eine moderne und energiesparende Pelletheizung; im Erdgeschoss über Fußbodenheizung, im Obergeschoss und Dachgeschoss über Heizkörper. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die Haushälfte verfügt über einen Kellerraum. Die bodentiefen Fenster des Hauses sind dreifach isolierverglast und von innen in weiß und von außen Anthrazitfarben gestaltet. Vor dem Gebäude befinden sich Stellplätze, einer ist dem Haus zugeordnet. Der Anschluss für eine Wallbox ist vorbereitet.

Das rund 150m<sup>2</sup> große Grundstück ist ideal nach Südwesten ausgerichtet. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet ausreichend Platz zum Verweilen an. Das gesamte Grundstück ist selbstverständlich umzäunt.

## Lage

Absolut ruhige und gefragte Wohnlage im beliebten Hamburger Wohnstadtteil von Wellingsbüttel. Zur S-Bahn Station Wellingsbüttel sind es etwa 10 Minuten zu Fuß. Hier befinden sich auch einige Einzelhandelsgeschäfte, Banken, Restaurants sowie der 2x wöchentlich stattfindende Wochenmarkt. Sehr gutes Sport- und Freizeitangebot wie z.B. Hockey und Tennis (Klipper), Golf und Reiten. Schulen aller Art befinden sich ebenso in der Nachbarschaft. Das Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) ist in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen. Mit dem Auto erreichen Sie in nur 25 Minuten die Hamburger Innenstadt und in ca. 15 Minuten den Hamburg Flughafen.

## Ausstattung

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich der lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit einer hochwertigen, offenen Einbauküche. Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen elektrischen Geräten wie Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierschrank ausgestattet. Ausreichend Ober- und Unterschränke sind vorhanden. Das Erdgeschoss verfügt außerdem über ein Gäste-WC. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich jeweils zwei Zimmer und je ein Bad. Im Obergeschoss ein Wannenbad und im Dachgeschoss ein Duschbad. In jedem Geschoss gibt es einen praktischen Abstellraum. Das gesamte Objekt ist bis auf Bäder/WC und Keller, mit attraktivem Designboden in Holzoptik ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Keller vorhanden.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- familienfreundliche, zentrale Lage
- hochwertige, moderne Haushälfte
- großzügiges, helles Raumkonzept
- familiengerechter Schnitt
- pflegeleichtes Grundstück

vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Das Objekt wird Sie auf jeden Fall überzeugen!

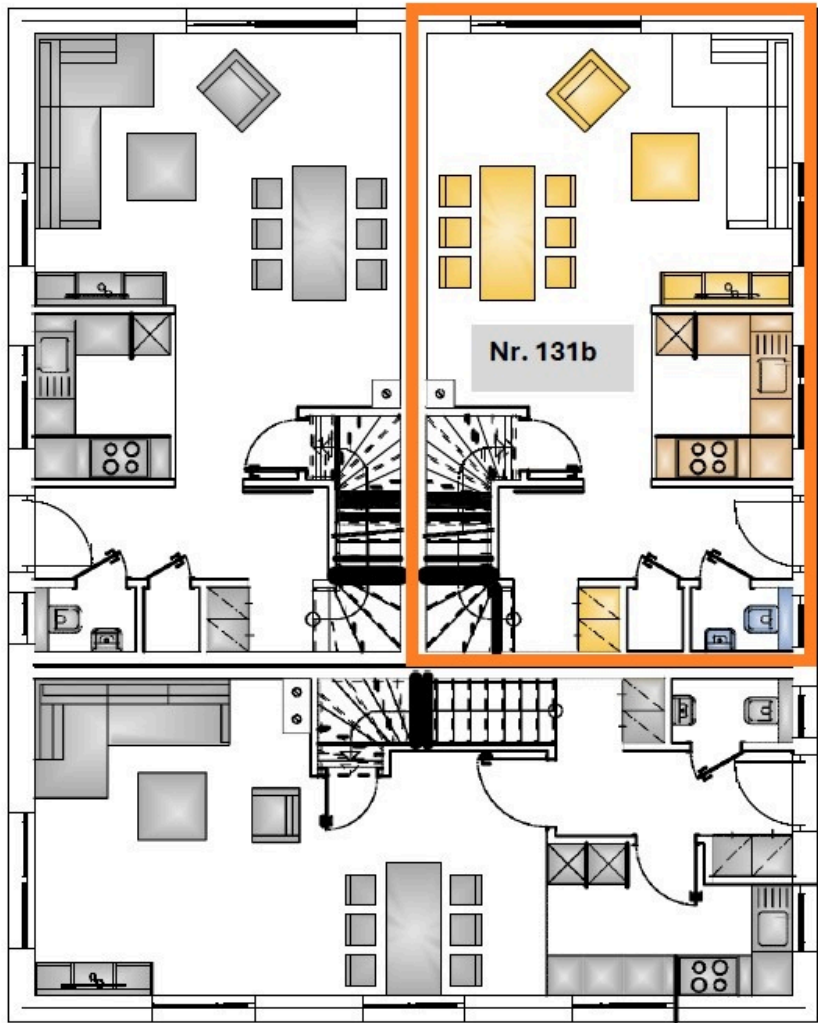
## Bildergalerie

### Hausansicht



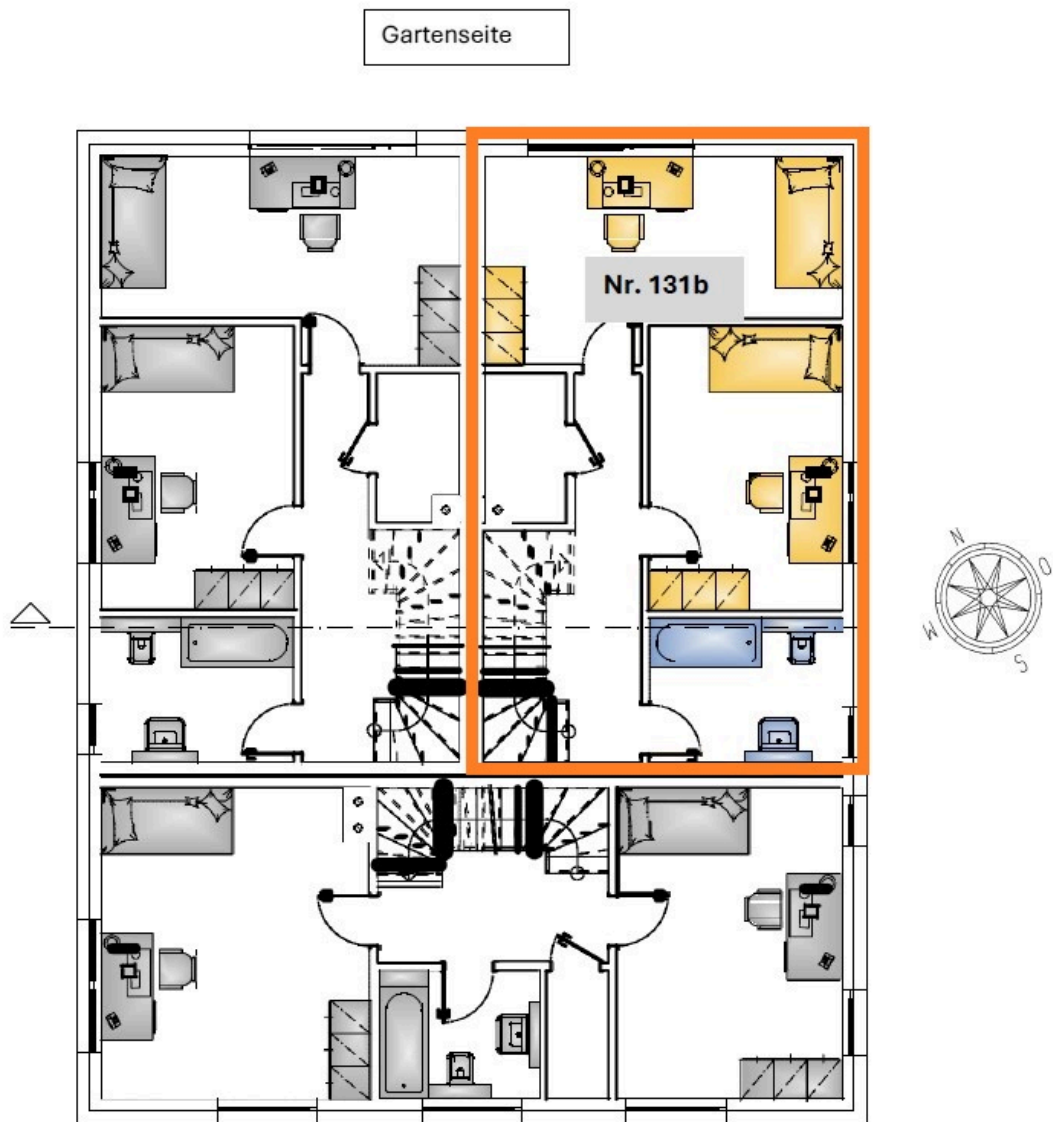
# Erdgeschoss

Gartenseite und Terrassen

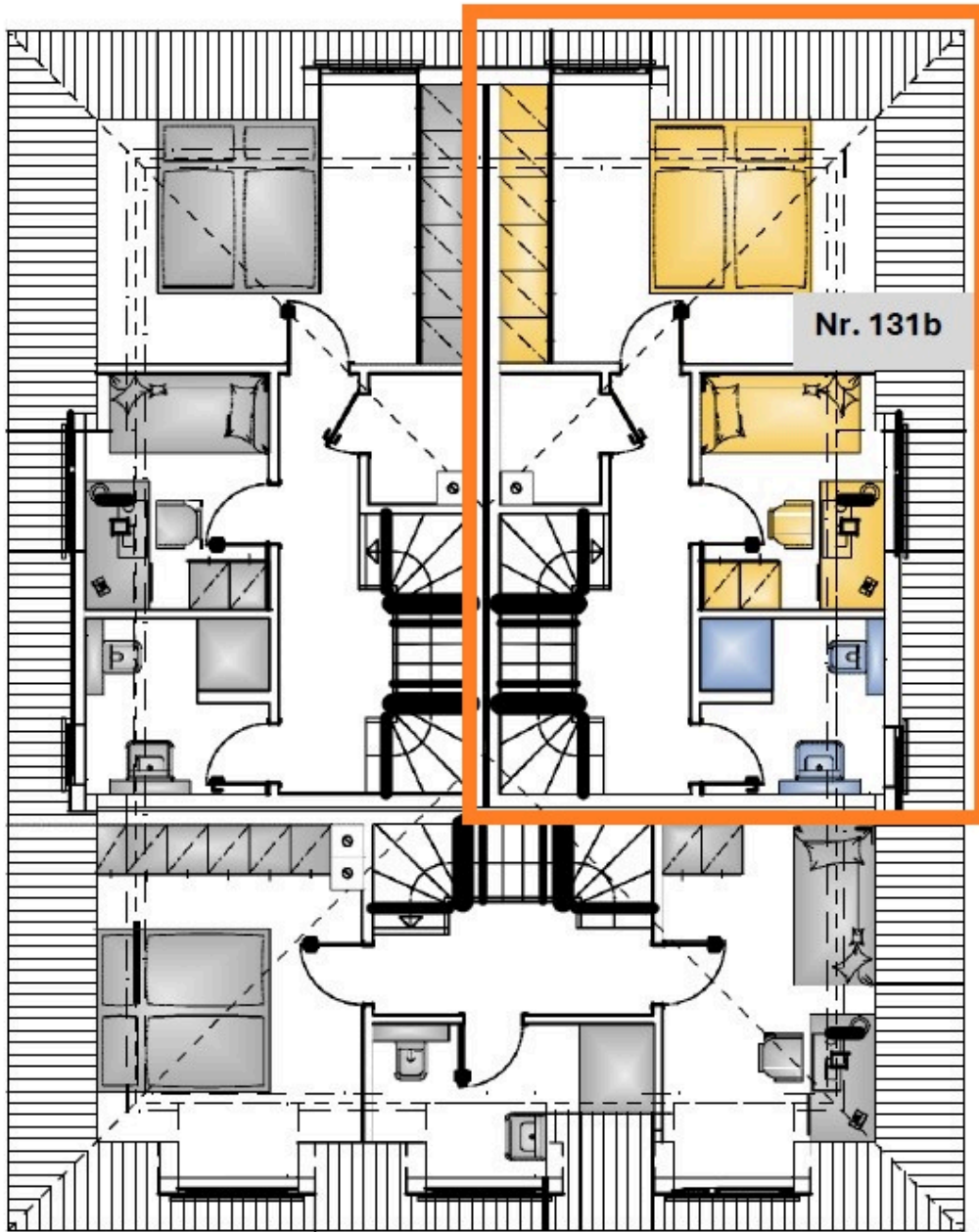


Strassenseite

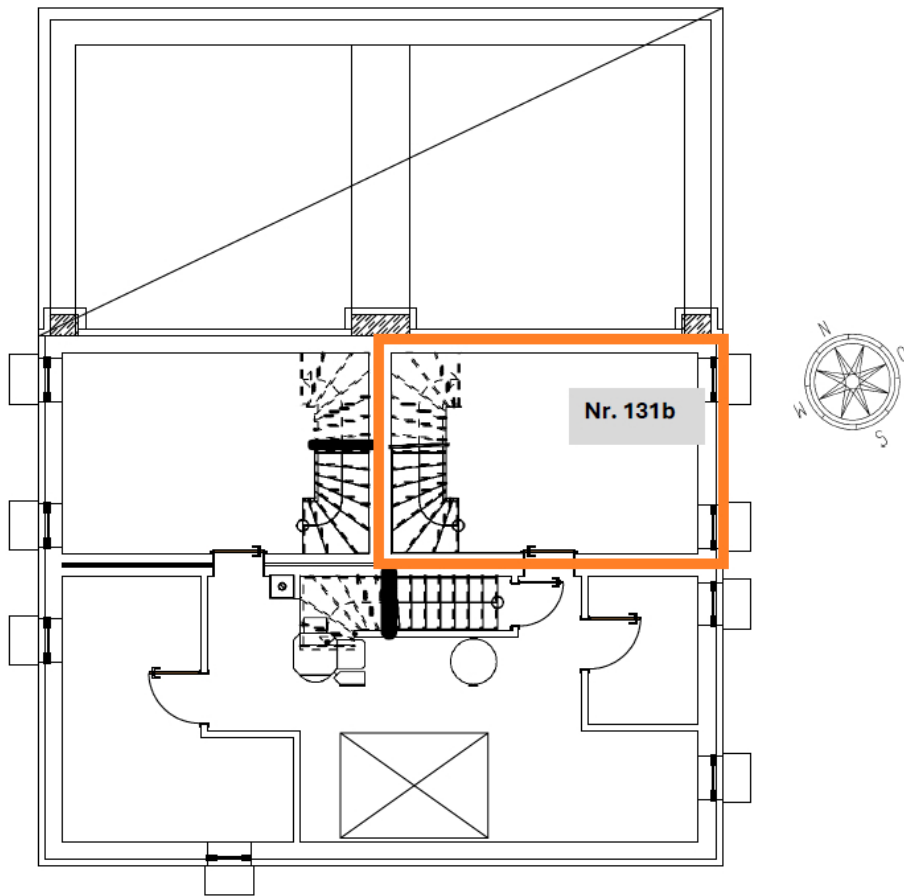
# Obergeschoss



Dachgeschoss







Flur



## Essbereich



## Wohn- und Essbereich



## Küche



## Flur Obergeschoss



Kinderzimmer



## Kinderzimmer II





## Schlafzimmer



## Badezimmer



## Gästezimmer Dachgeschoss



## Duschbad Dachgeschoss



Terrasse



Hausansicht vorne





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.