

## 1,5-Zimmer-Wohnung im Ortskern von Wellingsbüttel



Immo ID: 7973

22391 Hamburg Wellingsbüttel / Wellingsbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

|                   |   |
|-------------------|---|
| ImmoNr.           | 5974                                    |
| Verfügbar ab      | 01.11.2024                              |
| Objektart         | Wohnung                                 |
| Objektyp          | Etage                                   |
| Baujahr           | 2018                                    |
| PLZ               | 22391                                   |
| Ort               | Hamburg Wellingsbüttel / Wellingsbüttel |
| Stadtteil         | Wellingsbüttel                          |
| Land              | Deutschland                             |
| Wohnfläche        | 75,20m <sup>2</sup>                     |
| Anzahl Zimmer     | 2                                       |
| Anzahl Badezimmer | 1                                       |
| Aufzug            | Personenaufzug                          |
| Kaltmiete         | 1.150,00 €                              |
| Nebenkosten       | 328,00 €                                |
| Warmmiete         | 1.478,00 €                              |
| Kaution           | 3.450,00 €                              |
| Heizungsart       | Fussboden                               |
| Befuerung         | Gas                                     |

## Beschreibung

Das voll unterkellerte Wohn- und Geschäftshaus wurde zum September 2018 komplett fertiggestellt. In den Obergeschossen 1. - 3. befinden sich Mietwohnung von ca. 61 m<sup>2</sup> - ca. 108 m<sup>2</sup>, im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladenflächen. In einem Teil des 1. Obergeschosses sind zudem noch Büro- und Praxisflächen vorhanden.

Das Gebäude wird mit zwei Personenaufzügen ausgestattet. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum im Untergeschoss zugeordnet. Die Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage können für € 80,00 monatlich angemietet werden.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und wird zum 01.11.2024 vermietet.

## Lage

Der wohlhabende und grüne Stadtteil Wellingsbüttel gehört zum Bezirk Wandsbek und liegt am nördlichen Stadtrand von Hamburg mitten im beliebten Alstertal. Das Straßenbild ist geprägt von alten und neueren Villen sowie Einzel- und Mehrfamilienhäusern. Der Wellingsbütteler Markt bildet das Geschäftszentrum des Stadtteils und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Wellingsbüttel (Linien S 1 und S 11) und der gleichnamigen Bushaltestelle (Linie 168). Im Zuge der Neugestaltung des Ortskerns ist hier im Jahr 2007 ein attraktiver Marktplatz mit angrenzendem Geschäftshaus und SB-Markt (Sky) entstanden, wo auch zweimal pro Woche der Wochenmarkt abgehalten wird.

Die Rolfinckstraße zählt zu den meist frequentiertesten Einkaufsstraßen vor Ort. Hier gibt es ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Restaurants, Ärzten und anderen Dienstleistern. Das moderne Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) ist in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen.

## Ausstattung

Diese attraktive 1,5-Zimmer-Wohnung ist qualitativ sehr hochwertig und modern ausgestattet. Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt und kann ganz individuell in jedem Raum einzeln gesteuert werden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Wohnungsstation in der Wohnung.

Der Flur- und Küchenbereich sowie das Badezimmer sind mit hellen, matten Fußbodenfliesen mit den Abmessungen von 30x60cm ausgestattet. Das Badezimmer ist zusätzlich mit weißen Wandfliesen und edlen Waschtischen sowie Kristallglasspiegeln und Ablagen ausgestattet. Für die Beleuchtung in den Bereichen dienen die LED-Einbaustrahler. Im Badezimmer ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Das Wohn- sowie Schlafzimmer sind mit einem hochwertigen Parkettfußboden in Eiche sowie Hamburger Profil Fußleisten versehen. Die offene Küche verfügt über ein komplettes, hochwertiges Marken-Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken einschließlich Backofen, einem Glaskeramikkochfeld mit integriertem Kochfeldabzug, einem Geschirrspüler und eine Kühl- und Gefrierkombination.

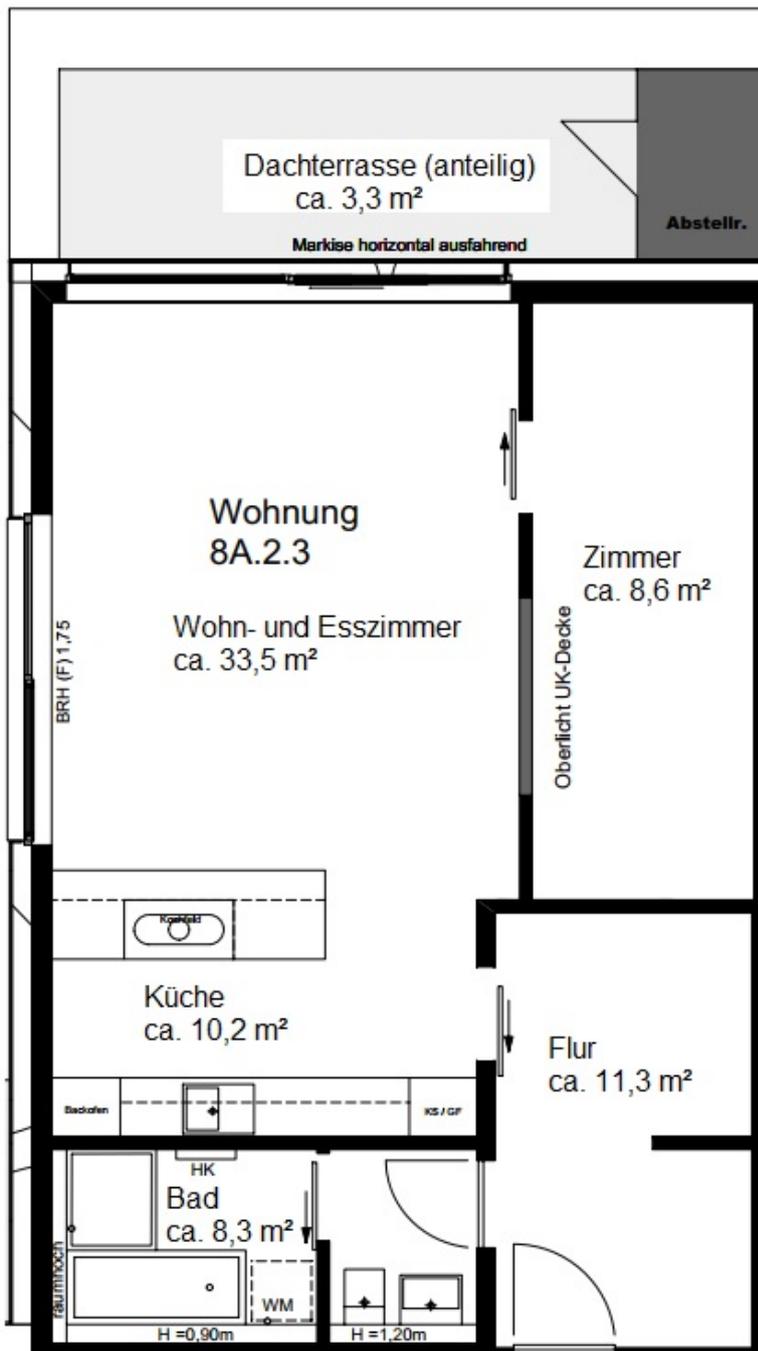
Die Dachterrasse ist nach Süd/Westen ausgerichtet und bietet Ihnen den gesamten Nachmittag und Abend ausreichend Sonne.

## Bildergalerie

### Außenansicht



# Grundriss



Flur



## Wohnbereich



## Küche



## Schlafzimmer



## Badezimmer



## Dusch & Wannenbad



## Balkon





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.