

„Für 4 Jahre zu Vermieten!“ – Gut geschnittene  
3,5-Zimmer-Wohnung mit sonnigem West-Balkon



Immo ID: 7985

22391 Hamburg-Wellingsbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5980
Verfügbar ab	01.10.2024
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1971
PLZ	22391
Ort	Hamburg-Wellingsbüttel
Stadtteil	Wellingsbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	89,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Stellplatzmiete 90,00 €, Anzahl 1
Kaltmiete	1.250,00 €
Nebenkosten	280,00 €
Warmmiete	1.530,00 €
Kaution	3.750,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieverbrauch	164,20 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	19.12.2028
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Die hier zur Vermietung angebotene 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses von 1971. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung von 2010. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Die Fenster der Wohnung sind von 1996 und sind selbstverständlich isolierverglast.

Der Wohnung ist ein sehr geräumiger Kellerraum zugeordnet. Den Bewohnern des Hauses steht ebenfalls im Kellergeschoss ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Der Wohnung ist ein Garagenstellplatz fest zugeordnet und muss für € 90,00 mtl. mit angemietet werden.

Angaben zum Energieausweis:  
V-Gas-164,2 kWh -F

## 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 ein attraktiver Marktplatz mit angrenzendem Geschäftshaus und SB-Markt (Rewe) entstanden, wo auch zweimal pro Woche der Wochenmarkt abgehalten wird. Ebenfalls ist hier ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Restaurants, Ärzten und anderen Dienstleistern vorhanden. Alternativ erreichen Sie das Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) in ca. 5 Fahrminuten. Kindergärten und Schulen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine sehr geräumige Eingangsdiele, welche, wie auch die Küche und das Badezimmer, mit hellen Bodenfliesen versehen ist. Abgehend von hier aus erreichen Sie alle Räumlichkeiten dieser gut geschnittenen Wohnung. Ein praktischer Einbauschränk bietet Platz für eine Garderobe. Die Einbauküche ist mit besten Markengeräten, wie einem Herd und Backofen von "Bosch", einem Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach von "Neff" sowie einer Waschmaschine von "Miele" ausgestattet. Die vielen Ober- und Unterschränke bieten reichlich Stauraum. Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC mit weißen Sanitärobjekten sind frisch saniert und mit dunkelgrauen Wandfliesen versehen. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche und Badewanne. Die Wohnräume verfügen über einen ansprechenden Parkettfußboden. In den Schlafräumen liegt Teppichboden. Im großen Schlafzimmer befindet sich ein geräumiger Einbauschränk. Das Wohnzimmer ist durch einen Durchgang mit dem Esszimmer verbunden. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Westen ausgerichteten Balkon, auf welchem Sie sonnige Stunden genießen können. Eine elektrisch betriebene Markise sorgt bei Bedarf für etwas Schatten.

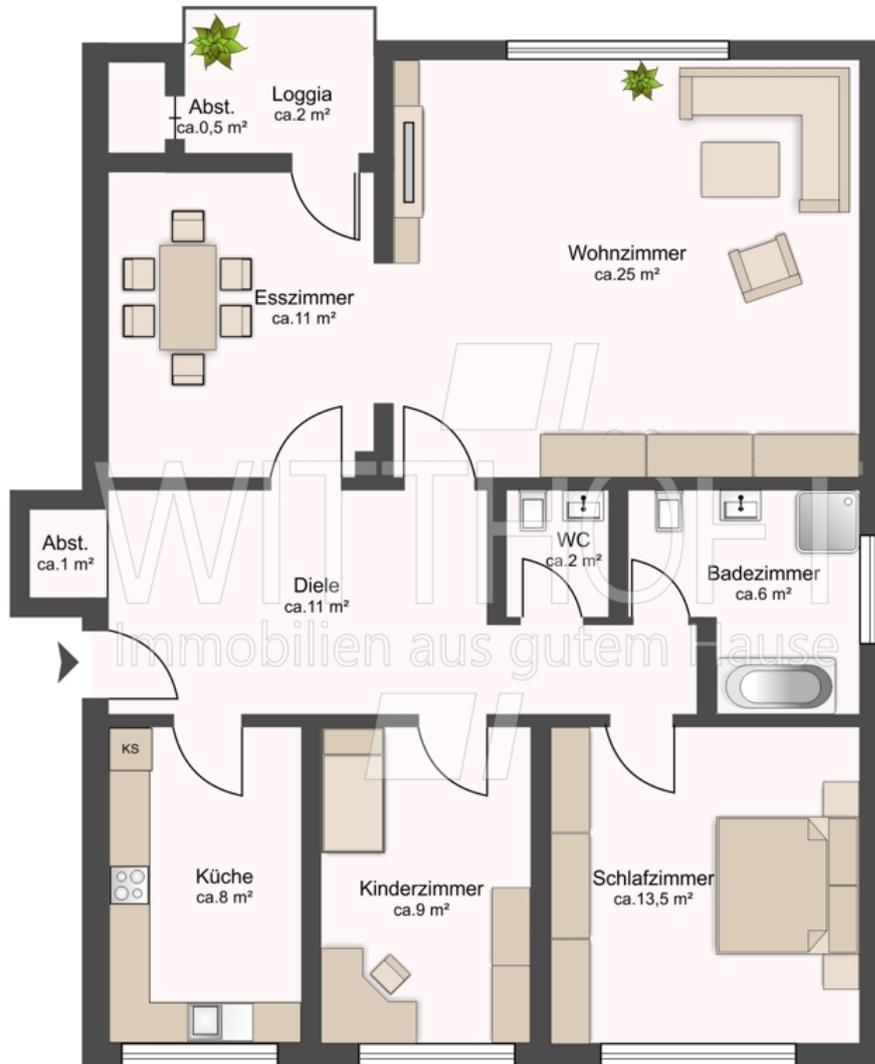
Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit uns!

## Bildergalerie

### Ansicht



# Grundriss



Flur



## Wohnzimmer



Balkon



Essbereich



Küche



## Schlafzimmer



## Badezimmer



## Badezimmer



## Kinderzimmer



Gäste-WC



Blick vom 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.