

Gemütliche 4-Zimmer im Zweifamilienhaus in sehr  
beliebter + ruhiger Lage von Bergstedt!



Immo ID: 8009

22395 Hamburg / Bergstedt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5992
Verfügbar ab	01.12.2024
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1982
PLZ	22395
Ort	Hamburg / Bergstedt
Stadtteil	Bergstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	95,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	1.110,00 €
Nebenkosten	320,00 €
Warmmiete	1.420,00 €
Kaution	3.300,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	07.12.2027
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Diese hier zur Vermietung stehende 4-Zimmer Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines im Jahre 1982 errichteten Zweifamilienhauses. Die Wohnung ist über ein gemeinsames Treppenhaus zu erreichen.

Von der Wohnung aus gelangt man über eine offene Holzterasse in das sehr gut nutzbare Studio (weitere Nutzfläche), - aufgeteilt in zwei Räume - welches sich nicht nur ausgezeichnet für Abstellzwecke nutzen lässt, sondern durchaus auch als Gäst-, Arbeits-, oder Hobbyzimmer. Eine weitere Abstellgelegenheit, wie z.B. ein Kellerraum ist nicht vorhanden.

Sämtliche Fenster des Objektes befinden sich aus Holz und sind doppelt verglast. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung (Bj. 2000) mit zentraler Warmwasserversorgung.

Ein dieser Wohnung zugeordneter Pkw-Stellplatz befindet sich auf dem Grundstück. Das Abstellen von Fahrrädern wäre am Hauseingang möglich.

Angabe zum Energieausweis:  
B-Gas-142,20kWh-E

## Lage

Der Ortsteil Bergstedt gehört zu den Walddörfern, einem bevorzugten Wohngebiet im Nordosten Hamburgs. Durch die naturschöne Lage und die Nähe zur Oberalster, ergeben sich beste Freizeitmöglichkeiten, wie Golf, Reiten und weitere attraktive Sportmöglichkeiten.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich fast ausschließlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

Die Naherholungsgebiete "Rodenbeker Quellental", "Wohldorfer Wald" und das "Hainisch Iland" befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Mit dem Fahrrad sind Schulen aller Art (Gymnasium Ohlstedt, Gymnasium Buckhorn, Gesamtschule Bergstedt) bequem in 5-10 Minuten zu erreichen.

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich rund um den U-Bahnhof Hoisdüppel, welcher etwa 15 Gehminuten vom Objekt entfernt liegt. Mit dem Pkw erreichen Sie das überregional bekannte Alstertal-Einkaufs- Zentrum (AEZ) in nur wenigen Minuten.

## Ausstattung

Diese Wohnung zeichnet sich besonders durch ihre gute Aufteilung sowie Großzügigkeit aus.

Sämtliche Zimmer sind mit rotbräunlichem Fliesenfußboden ausgestattet und die Wände und Decken sind teilweise vertäfelt, teilweise mit Raufasertapete dekoriert und weiß gestrichen.

Die Küche ist mit einem intakten Einbauprogramm (Holz) ausgestattet.

Das Vollbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche und ist mit hellen Wand- und Bodenfliesen versehen - die Sanitärobjekte sind in weißer Ausführung.

Sowohl vom Wohnbereich als auch von einem Schlafzimmer aus lässt sich der nach Südwesten ausgerichtete, gut geschnittene Balkon erreichen.

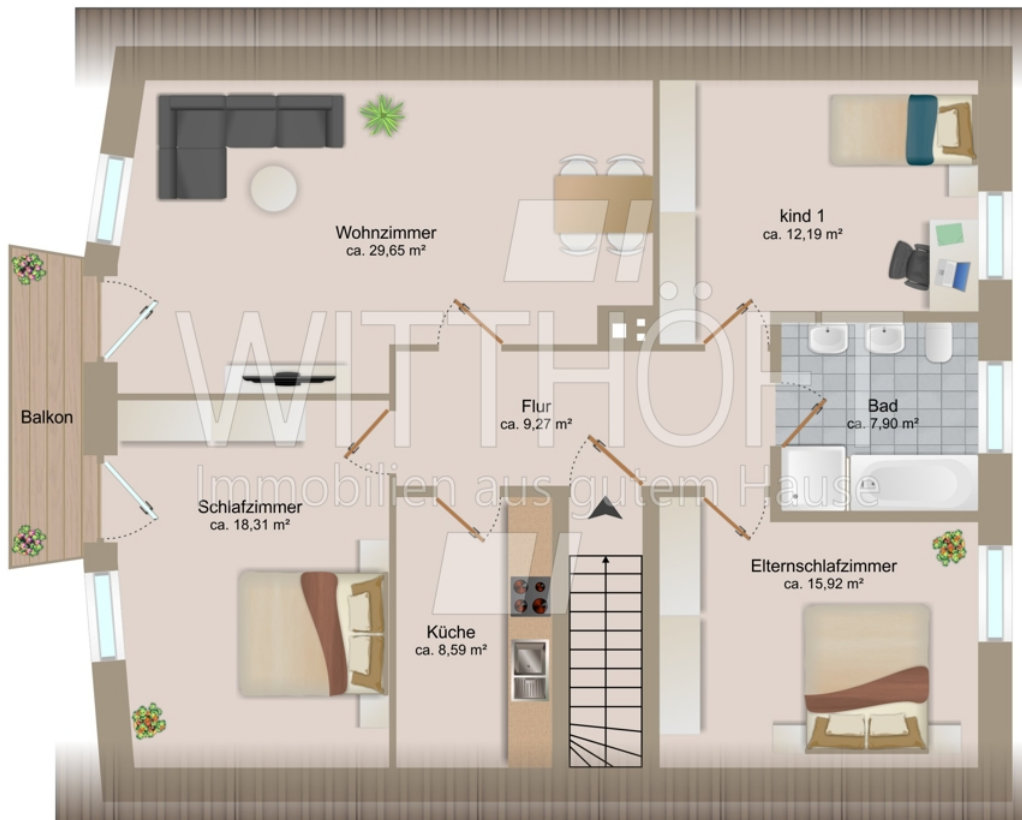
Auch, wenn es sich hierbei um eine 4-Zimmer Wohnung handelt, sollte der neue Mieter höchstens in der Größe eines kinderlosen Pärchens sein.

## Bildergalerie

### Hausansicht



# Grundriss



Flur



## Wohnzimmer





## Badezimmer



Badezimmer



## Küche



## Küche



## Schlafzimmer



Kinderzimmer



## Dachgeschoss



## Außenansicht







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.