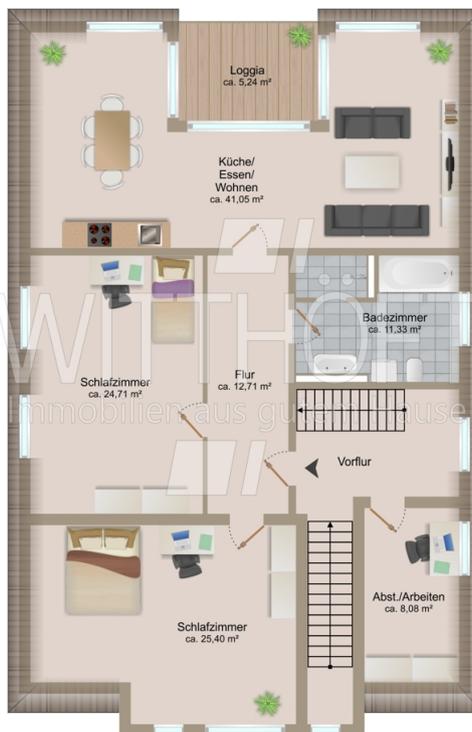


Neubau-Erstbezug! traumhafte 3-Zimmer-Neubauwohnung in bestechender Lage



Immo ID: 8033

22391 Hamburg / Wellingsbüttel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	6004
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	2024
PLZ	22391
Ort	Hamburg / Wellingsbüttel
Stadtteil	Wellingsbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	124,59m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	2.300,00 €
Nebenkosten	200,00 €
Warmmiete	2.500,00 €
Kaution	6.900,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse A+
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	04.01.2034
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Luftwp

Beschreibung

Dieses stilvolle und exklusive Neubau-Zweifamilienhaus wurde in den Jahren 2023/2024 errichtet. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Energieeffizienzhaus KfW 40 Plus, welches mit modernster Technik ausgestattet ist.

Die hier zum Vermietung stehende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im I. Obergeschoss des Hauses. Die Fenster und die Balkontür der Wohnung verfügen über eine weiße Kunststoffrahmung und sind dreifachverglast. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe, die in sämtlichen Räumen der Wohnung über Fußbodenheizung ausgeführt wird. Die Luftwärmepumpe sorgt für sehr niedrige Energiewerte. Ebenfalls vorhanden ist eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Ein geräumiger Abstellraum, der sogar als Wohnraum dienen kann, ist vom Treppenhaus erreichbar.

Es wird ein Hamburger Mietvertrag mit einem Kündigungsausschluss und einer Staffelmiete vereinbart.

Die Wohnung eignet sich ideal für einen 2 bis 3-Personen-Haushalt. Die Neuvermietung der Wohnung kann ab sofort erfolgen.

Angaben des Energieausweises:
V-Strom-11 kWh-A+

Lage

Absolut ruhige Lage im Villenviertel Wellingsbüttel.

Das ansprechende Neubau-Rotklinkerhaus liegt im Herzen des bevorzugten Villenwohnortes Wellingsbüttel. Dieses äußerst begehrte Wohngebiet im Hamburger Alstertal wird geprägt von repräsentativen Villen und einer adäquaten Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit ausladenden Gärten, eingefasst von altem Baumbestand. Hier liegt das Haus in einer absolut ruhigen Anliegerstraße in fußläufiger Entfernung zum Ortskern mit erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie der S-Bahnstation „Wellingsbüttel“. Mit der Linie S1 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in nur 30 Minuten. Das überregional bekannte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) ist binnen weniger Gehminuten erreichbar. Diverse Kindergärten, eine Grundschule sowie anerkannte, weiterführende Schulen sind im nahen Umfeld (fußläufig) gegeben. Der ausgesprochen hohe Freizeitwert (Alsterwanderwege, Hockey, Tennis, Golf uvm.) paart sich hier mit einer fast perfekten Einbindung in die Infrastruktur einer Großstadt.

Ausstattung

Die qualitativ sehr hochwertig und modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung (Neubau-Erstbezug) befindet sich im I. Obergeschoss. Sie bietet eine helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterfronten und eine ideale Raumaufteilung.

Die geräumige Diele verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Der offene Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche wird zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht. Die Küche verfügt über ein modernes, helles Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken einschließlich Elektrogeräten wie Elektroherd und Backofen, Umlufthaube, Edelstahlspüle und Geschirrspülmaschine. Platz für einen eigenen Kühlschrank ist vorhanden. Direkt angrenzend kann der Essbereich platziert werden. Vom Wohn-/Essbereich aus ist die Loggia zu erreichen, die mit Bangkirai-Holz belegt ist und ideal zum Verweilen einlädt. Im Wohn-/Essbereich (circa 41 m²) entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen Fensterfronten und einem schönen Blick in die umliegenden Gärten. In den Wohnräumen wurde hochwertiges Fischgrät-Eichenparkett und im Flur Pitchpinedielen mit Hamburger Fußleiste verlegt. Das Vollbad verfügt über eine Badewanne, eine bodentiefe, begehbare Dusche, zwei Waschtische und ein WC. Es wurde mit weißen Metrofliesen und hochwertigen, hellen Sanitärobjekten ausgestattet. Ebenfalls im Badezimmer kann die Waschmaschine platziert werden.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- ØNeubau-Erstbezug in einem stilvollen und exklusiven Zweifamilienhaus
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øerstklassige Ausstattung
- Øabsolut ruhige Lage

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.



Bildergalerie

Grundriss Wohnung



Wohn- und Essbereich



Loggia



Diele



Schlafzimmer



Vollbad



Arbeits- oder Kinderzimmer



Blick von der Loggia





Ihr Ansprechpartner

Patrick Geese

Tel.: 040 - 63 64 63 53

E-Mail: [patrick.geese\(at\)witthoeft.com](mailto:patrick.geese@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.