



Charmante 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Duvenstedt!

Immo ID: 7345

22397 Hamburg

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5660
Verfügbar ab	01.01.2025
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1933
PLZ	22397
Ort	Hamburg
Stadtteil	Duvenstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	92,00m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	980,00 €
Nebenkosten	350,00 €
Warmmiete	1.330,00 €
Kaution	2.850,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch	150,90 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	16.04.2029
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Parteien und einer Gewerbefläche. Das Haus wurde im Jahr 1933 mit Teilkeller errichtet. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2000 ausgebaut. Die Außenfassade ist mit einem roten Klinker versehen. Der Garten, der zur gemeinschaftlichen Nutzung für alle Bewohner zur Verfügung steht, ist liebevoll mit einigen Büschen und kleinen Bäumen angelegt. Die Fenster sind aus Kunststoff. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gaszentralheizungsanlage (Bj. 1998) mit zentraler Warmwasserversorgung. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Wohnung; ein Trockenraum ist im Keller des Hauses vorhanden. Ein Kellerraum ist der Wohnung selbstverständlich zugeordnet. Ein Außenstellplatz steht der Wohnung zur Verfügung.

Im Mietvertrag wird ein Kündigungsausschluss von zwei Jahren vereinbart. Mietbeginn zum 01.01.2025 möglich.

Angaben zum Energieausweis:
V-150,9 kWh-Gas-E

Lage

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in sehr zentraler Lage von Duvenstedt mit Blick ins Grüne. Vor Ort befinden sich sämtliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie diverse Restaurants. Zwei Buslinien verbinden Duvenstedt mit der U-Bahnstation Ohlstedt und der S-Bahnstation Poppenbüttel mit angrenzendem Alstertal-Einkaufszentrum. Eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich in der Nähe. Weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad erreichbar. Der Freizeitwert in Duvenstedt ist durch die Nähe zur Natur (Landschaftsschutzgebiet hinterm Grundstück) mit dem Alsterlauf und dem Duvenstedter Brook unbezahlbar.

Ausstattung

Es handelt sich um eine helle, moderne 3-Zimmer Wohnung mit einer überzeugenden Aufteilung. Der Schlaf- sowie Wohnbereich ist mit dunklem Laminatfußboden versehen. Der Flur bietet genügend Stellplatz um einen einladenden Eingangsbereich zu gestalten und ist zusätzlich hell gefliest. Vom Wohn- und Essbereich gelangt man zu der gemütlichen Loggia, die nach Südosten ausgerichtet ist. Die großen Fensterfronten im Wohnzimmer sorgen für viel Helligkeit in der Wohnung. Die Küche wurde ebenfalls mit weißen Fliesen versehen und ist mit einer zeitlosen Einbauzeile ausgestattet. Die Einbauküche verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte. Einen Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer. Das Badezimmer ist mit weißen Sanitärobjekten ausgestattet.

Insgesamt handelt es sich um eine charmante 3-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
Øideale Raumaufteilung
Øsehr gute Infrastruktur

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Die Wohnung wird Sie überzeugen!



Bildergalerie



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.