

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Modernes Appartement in Hamburg Volksdorf



Objekt-Nr. OM-284449

#### Wohnung

Vermietung: **1.235 € pro Monat**

22359 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Etage	Erdgeschoss
Zimmer	2,50	Stellplätze	1
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas	Frei ab	01.01.2025
Summe Nebenkosten	407 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	3.000 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Pauschalmiete	1.235 € pro Monat	Max. Personen	3
Kaltmiete	1.235 €	Haustiere	Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hochwertige Appartement überzeugt durch eine moderne Architektursprache.

Die 2,5 Zimmer Wohnung verfügt über eine südausgerichtete Terrasse.

Alle Räume sind durch überwiegend bodentiefe Fenster lichtdurchflutet. Eine Fußbodenheizung sowie die kontrollierte Be- und Entlüftung in Verbindung mit dreifachverglasten Fenstern mit erhöhten Schallschutzanforderungen sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Die Ausstattung mit geöltem Eichenparkett, Malervlies an allen Wänden und Decken und sehr ansprechenden Boden- und Wandfliesen in dem Duschbad ist qualitativ hochwertig. Das Bad ist mit hochwertigen Sanitärprodukten ausgestattet. Die Wohnung verfügt über elektrische Rolläden. Zu der Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum. Der Stellplatz befindet sich hinter dem Haus.

Der offene Wohn-/ Esssbereich mit integrierter Granit-Einbauküche von Nolte lässt die Wohnung umso größer wirken. Hier befinden sich auch die bodentiefen Fenster.

Das halbe Zimmer eignet sich hervorragend für ein Büro-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Selbstverständlich steht ebenfalls ein eigener Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Im Eingangsbereich des Flures befinden sich darüber hinaus ein hochwertiger Einbauschränk.

## Ausstattung

Wichtig: möbliert ist nur ein Angebot sowie Wohnen auf Zeit!

Keine Pauschalmiete, sondern Kaltmiete + Nebenkosten

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Frei ab 1.1.25

Auf Wunsch kann die Wohnung auch vollmöbliert vermietet gegen Zahlung von Abstand oder erhöhter Kaltmiete.

Grundsätzlich bin ich an eine Mindestvertragslaufzeit von 3 - 4 Jahren interessiert.

Die Nebenkosten enthalten Heizung- Warmwasser für 1 Person, Betriebskosten, Grundsteuer 41 Euro und Stellplatz 50 Euro.

## Lage

Mehrfamilienhäusern und Villen, ein charmanter Ortskern und viel Natur- kaum ein Hamburger Stadtteil in den Walddörfern ist so begehrt wie Volksdorf. Den Charakter dieses Stadtteils prägen große Waldflächen mit altem Baumbestand. Hier befinden sich auch das Museumsdorf mit seinen schönen Reet gedeckten Häusern, das Schwimmbad, das Kino und diverse Restaurants. Verschiedene Kindertagesstätten und Schulen für alle Altersklassen sind ebenfalls vorhanden.

Die optimalen Verkehrsanbindungen bestehen durch die U-Bahnlinie U1, die als direkte Verbindung in die City dient. Außerdem ist der Stadtteil an diverse Buslinien angebunden. Die B 75 verbindet Volksdorf in Richtung Süden mit der Hamburger Innenstadt und in Richtung Norden mit der Nachbargemeinde Ahrensburg. Des Weiteren verbindet die Farmsener Landstraße Volksdorf ebenfalls mit der Innenstadt Hamburgs.

Das MFH mit 11 Wohneinheiten ( Erstbezug 11/2019) befindet sich in zentraler Lage, fussläufig vom stilvollen Ortskern mit allen Geschäften des täglichen Lebens, allen Ärzten und

dem beliebten Wochenmarkt entfernt. Die U- Bahn-Station ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und somit sehr gut zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	34,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

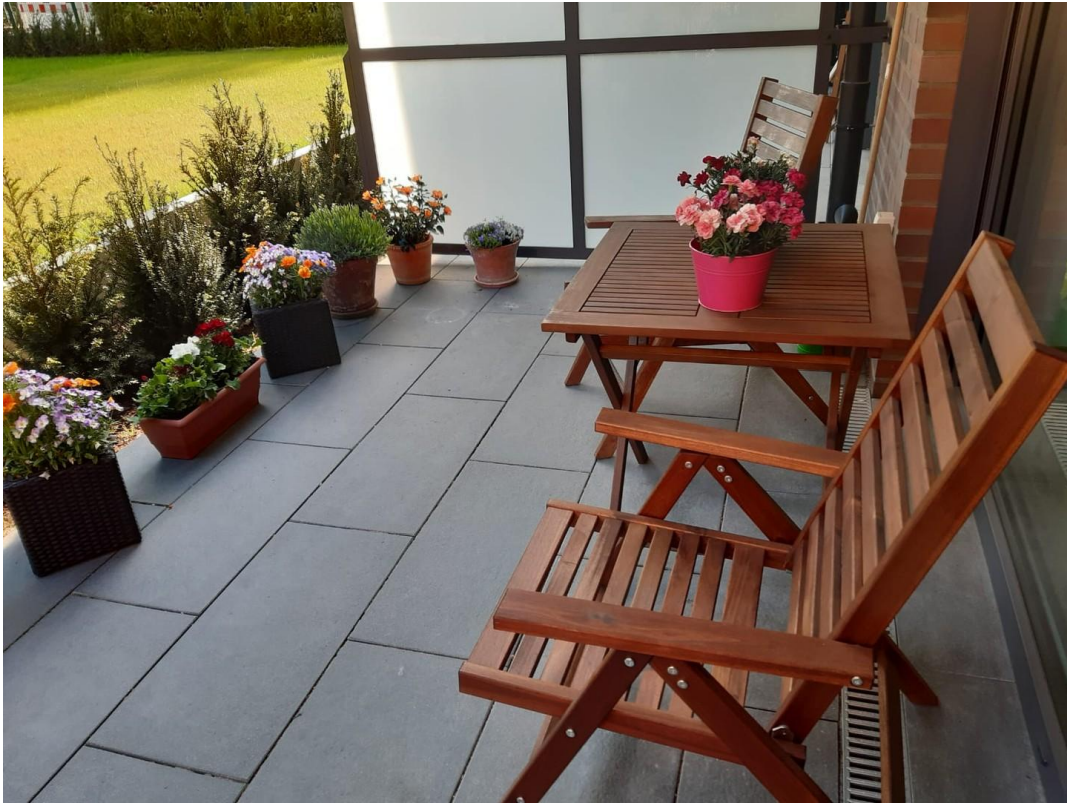


## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

