

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**renov.3 Zi, Weitblick ins Grüne, WG geeignet, nur 30 Min  
zum Hbf, Mietzeit bis zum 31.01.2027**



Objekt-Nr. OM-323897

### Wohnung

Vermietung: **1.297 € + NK**

Ansprechpartner:  
Diana Paul

Groten Hoff 9  
22359 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	3.891 €
Etagen	6	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	121 €	Badezimmer	2
Heizkosten	79 €	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese renovierte Wohnung befindet sich im 5.Obergeschoss in einer sehr ruhigen Seitenstraße und verfügt über einen außergewöhnlichen Weitblick ins Grüne. Die U-Bahn-Station Volksdorf ist nur ca. 380m entfernt. Den Hamburger Hauptbahnhof erreicht man ohne Umsteigen nach ca. 28 Min.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte und helle Raumgestaltung und macht damit das Leben sehr lebenswert.

Nach Eintritt in die Wohnung befinden Sie sich in einen kleinen Flur.

Rechter Hand kommen Sie in das sehr große Wohnzimmer, welches zusammen mit der Süd-West-Terrasse Dachterrasse zum gemütlichen Beisammensein einlädt.

Über eine weitere Tür erreicht man das Schlafzimmer, das auch einen eigenen Zugang zu der großen Süd-West-Terrasse hat.

Das nächste Zimmer ist das Kinderzimmer.

Über den Flur gelangt man in die Küche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist.

Sie besticht mit Einbauten wie:

- Backofen
- Ceranfeld-Herd
- Kühlschrank, Gefrierschrank
- viele Schubladen
- Geschirrspülmaschine
- Edelstahl-Spülbecken
- Diversen Vorhängeschränken

Von der Küche aus hat man noch Zugang zu einem kleinen Abstellraum.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem großen Waschbecker ausgestattet.

Ein praktisches Detail ist die räumliche Trennung von Badezimmer und WC, welches sich in einem eigenen Raum befindet.

Die gesamte Wohnung ist mit einem schöne Designboden mit breiten Dielen in Holzoptik ausgestattet.

Vor einiger Zeit wurde das Gebäude mit einer modernen Wärmedämmfassade versehen, wonach sich die Heizkosten deutlich reduziert haben.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Eine Besichtigung ist am Donnerstag den 12.12.2024 und am Sonntag, den 15.12.2024 möglich. Bitte schicken Sie uns Ihre Bewerbung, damit wir Sie einladen können.

Die Wohnung wird befristet für 2 Jahre bis zum 31.01.2027 vermietet.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einem der beliebtesten Hamburger Stadtteile, im schöne Volksdorf und nur wenige Fußminuten vom Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichweisen und seinen Wanderwegen entfernt, im Groten Hoff 9.

Die U-Bahn-Station Volksdorf erreicht man nach ca. 380m.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, einige Supermärkte und Restaurants sind in der unmittelbaren Nähe zu finden.

Das ist es, was Volksdorf ausmacht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	107,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



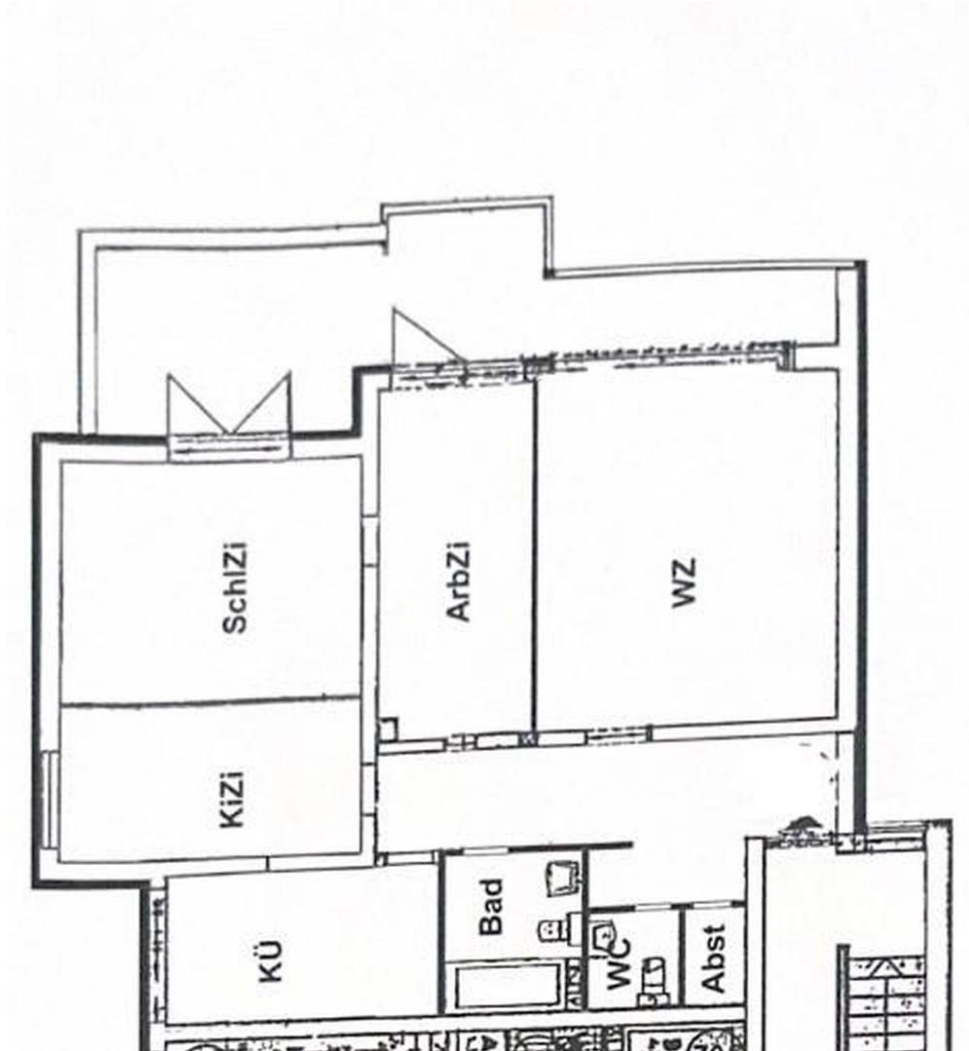
separates WC



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Grundriss