

# Exposé

## Souterrainwohnung in Hamburg

**Modern, großzügig, familienfreundlich - 4 Zimmer plus  
200 m2 Garten und Kfz-Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-194422

**Souterrainwohnung**

Vermietung: **2.200 € + NK**

22393 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,37 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	7.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der Anlage Volksdorfer Weg 35a/b wurde im Jahr 2019/2020 auf einem ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein exklusives Neubauprojekt mit zwei Luxusvillen (je 4 Wohneinheiten) errichtet. Vermietet wird eine Neubau-Erdgeschosswohnung (Im Haus b in rückwärtiger Lage des Grundstückes) mit insgesamt ca. 125m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 30 m<sup>2</sup> der Fläche liegt im Souterrain.

Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer mit einer offenen Küche, sowie drei Schlafzimmer. Zur Wohnung gehört ein Sondernutzungsrecht an den ca. 200m<sup>2</sup> großen Garten. Die Einbauküche ist neu eingebaut und verfügt über sämtliche elek. Einbaugeräte.

Ferner wird auf dem Grundstück ein offener KFZ-Stellplatz mitvermietet, dieser ist in dem Mietpreis enthalten. Die Wohnung wird befristet für 2-3 Jahre vermietet.

## Ausstattung

- Einbauküche (voll ausgestattet)
- Eichenparkett
- individuell regulierbare Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung
- bodentiefe Fenster im Wohnzimmer
- Großzügige Terrasse mit ca. 200 m<sup>2</sup> Garten
- Fensterlüftung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 1 KFZ-Stellplatz inklusive

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Anmietung wird eine Maklerprovision von einer Monatsmiete erhoben.

## Lage

ie Wohnung befindet sich im exklusiven und vornehmen Stadtteil Wellingsbüttel. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im nahegelegenen Alstertal-Einkaufszentrum. Div. Schulformen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 25 Fahrminuten.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Fensterfront

# Exposé - Galerie



Souterrain Licht



Bad



# Exposé - Galerie



Dusch WC



Flur

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Heizraum

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Souterrain



Souterrain Treppe



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



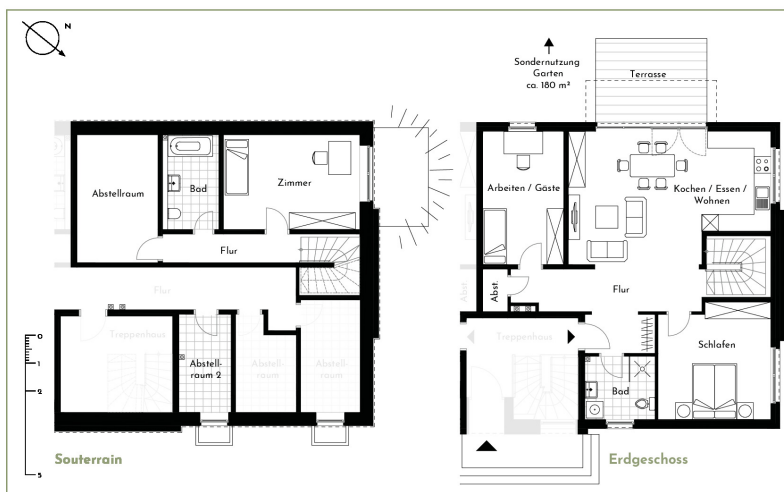
Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

## Haus B Wohnung 6

3 Zimmer • 125,01 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss + Souterrain



### Flächenübersicht

#### Erdgeschoss

Kochen / Essen / Wohnen	31,27 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,09 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Gäste	13,58 m <sup>2</sup>
Flur	13,58 m <sup>2</sup>
Duschbad	5,53 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,27 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,00 m <sup>2</sup> ) zu 25% angerechnet	3,00 m <sup>2</sup>

#### Souterrain

Zimmer	16,29 m <sup>2</sup>
Flur	4,80 m <sup>2</sup>
Bad	6,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	13,04 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	6,37 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	125,01 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6,37 m <sup>2</sup>



Bitte beachten Sie, dass die Angaben in dieser Broschüre der Information dienen und somit ggf. Sonderwünsche beinhalten und kein vertragliches Angebot darstellen. Sämtliche Pläne und Visualisierungen sind unverbindlich. Die abgebildeten Innenrichtungsansichten einschließlich der Küchen gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Änderungen, Irrtümer, Fehler und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßstab ist der notariell geschlossene Vertrag. Maße sind am Bauwerk und nicht aus den Plänen zu entnehmen da diese lediglich ca.-Werte enthalten.