

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hamburg

### Von privat! Helle Dachgeschosswohnung am Stüffel



Objekt-Nr. OM-198765

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **995 € + NK**

22395 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	63,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	155 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.487 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten unsere schöne Dachgeschosswohnung im Volksdorfer Damm in unmittelbarer Nähe zum Stüffel zur Miete an. Diese befindet sich im 1.OG in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und besitzt einen kleinen Balkon Richtung Straße.

Die Wohnung liegt im Vorderhaus und ist durch einen gemeinschaftlichen Hauseingang über eine innenliegende Treppe zu erreichen.

Über den zentralen Wohnungsflur gelangt man in alle Zimmer und Räumlichkeiten der Wohnung. Dazu gehört ein gut geschnittenes und geräumiges Tageslicht-Badezimmer mit Dusche / separate Badewanne / Waschmaschinenanschluss, ein Abstellraum, zwei separate Zimmer und ein Wohn- u. Esszimmer mit Küche und Zugang zum Balkon. Die Einbauküche wird kostenlos zur Verfügung gestellt und ist vorhanden.

Bodentiefe Fenster und großzügige Dachfenster sorgen für ausreichende Beleuchtung und ein angenehmes Raumklima. Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung.

Des Weiteren hat die Wohneinheit Zugang zum großen Spitzboden mit ca. 40m<sup>2</sup> Grundfläche und ist über eine ausfahrbare Dachbodentreppe erreichbar.

Ein Stellplatz ist nicht vorhanden. Das Parken ist aber in nebenliegenden Straßen gut möglich.

## Ausstattung

2,5 Zimmer - Einbauküche - Fußbodenheizung - 1 großes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss - Balkon - Abstellraum

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird von privat angeboten. Eine Courtage fällt somit nicht an. Es findet eine Befristung auf 5 Jahre statt. Bitte keine Makleranfragen!

## Lage

Der Bergstedter Markt sowie das Rewe-Center mit seinen vielfältigen Geschäften des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Haltestelle für den Bus 174 liegt in unmittelbarer Umgebung, fährt äußerst regelmäßig und bringt einen in wenigen Minuten zur U-Bahn-Haltestelle Buckhorn, dem Volksdorfer Markt oder auch beispielsweise zum AEZ bzw. Poppenbütteler Bahnhof. Die Innenstadt ist mit dem Auto innerhalb von ca. 30 Minuten gut zu erreichen.

Zusätzlich ist der Bauernhof Stüffel mit gelegentlichen Veranstaltungen und den schönen angrenzenden Wanderwegen schnell und fußläufig erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



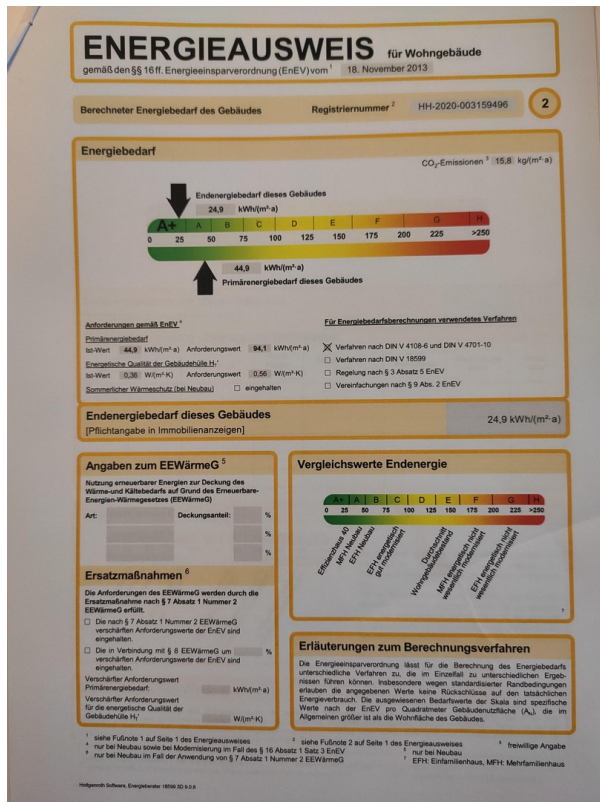
## Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Energieausweis



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Grundrisse

