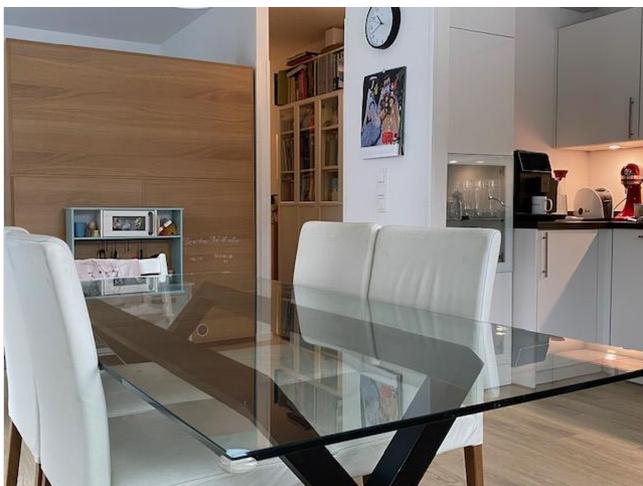


# Exposé

## Terrassenwohnung in Hamburg - Wellingsbüttel moderne Maisonettewohnung mit Südwest-Terrasse, Souterrain und Lichthof



Objekt-Nr. OM-417832

### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.785 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anne-Ulrike Harm

22391 Hamburg - Wellingsbüttel  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	5.355 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	108,60 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	345 €	Badezimmer	2
Heizkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	515 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Maisonettewohnung im Erdgeschoss mit Souterrain bietet auf ca. 108,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügliches Raumkonzept über zwei Ebenen. Die ruhige Lage zum Garten sowie die sonnige Südwest-Terrasse schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Licht und Privatsphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich ein nach Südwesten ausgerichtetes Schlafzimmer sowie ein offener Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die 6 m<sup>2</sup> große Terrasse. Die integrierte Einbauküche ist funktional ausgestattet, jedoch ohne Geschirrspülmaschine und Kühlschrank. Ein modern gestaltetes Duschbad mit bodengleicher Glasdusche ergänzt diese Ebene.

Über die Treppe erreichen Sie das Souterrain. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern zum südöstlich gelegenen Lichthof, welcher für angenehmes Tageslicht sorgt. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein großzügliches Vollbad mit Badewanne, bodengleicher Glasdusche und zwei Waschbecken runden diese Ebene ab.

Fußbodenheizung in allen Räumen, bodentiefe Fenster und eine Deckenhöhe von ca. 2,60 m sorgen für ein helles, offenes Wohngefühl.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separates Kellerabteil (ca. 5,4 m<sup>2</sup>) sowie die Möglichkeit, Fahrräder im gemeinschaftlichen Fahrradkeller abzustellen. Die Verbrauchserfassung für Wärme sowie Kalt- und Warmwasser erfolgt komfortabel über Funkzähler innerhalb der Wohnung; der Stromzähler befindet sich im Technikraum.

## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde 2019 nach hohen energetischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfs fertiggestellt und mit modernster Technik ausgestattet:

- Solarthermie reduziert den Energiebedarf um bis zu 22%.
- Eine Entkalkungsanlage reduziert den Härtegrad des Wassers und gewährleistet einen umweltschonenden Einsatz von Wasch- und Reinigungsmitteln.

Internet:

Jede Wohnung ist mit einem Kabelanschluss für bis zu 1.000 Mbit/s ausgestattet.

Zudem ist die Wohnung für einen zukünftigen Glasfaseranschluss vorbereitet; der Ausbau in der Straße ist jedoch noch nicht geplant.

Fahrstuhl:

Sie werden sich sicherlich über den Fahrstuhl freuen, der eine barrierefreie Nutzung vom Keller bis zum obersten Stockwerk ermöglicht.

Garten:

Im großzügigen Garten gibt es im Schatten der Bäume eine Spieletecke für die kleineren Bewohner des Hauses mit Schaukel, Sandkasten und einer Bank für die kleine Pause.

Stellplätze für Fahrräder und Autos:

Im Keller gibt es einen großen Fahrradraum, der von allen Wohnparteien genutzt werden kann.

Vor dem Haus befinden sich 5 Kfz-Parkplätze, die je nach Verfügbarkeit extra angemietet werden können, zurzeit sind diese vermietet.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

## **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Der unbefristete Mietvertrag beinhaltet eine Staffelvereinbarung.

Es wird ein einjähriger Kündigungsausschluss vereinbart, nach dem Jahr gilt die gesetzliche Kündigungsfrist. Das Sonderkündigungsrecht, die außerordentliche sowie die fristlose Kündigung bleiben davon unberührt.

## **Lage**

Wellingsbüttel ist ein idyllischer Stadtteil im Norden Hamburgs, der mit Bäumen und Parks begrünt ist. In unmittelbarer Nähe gibt es alles, was für das alltägliche Leben benötigt wird, wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, ein Ärztehaus und Restaurants.

Zudem gibt es einen Wochenmarkt an der S-Bahnhaltestelle 'Wellingsbüttel', die nur 1 km (15 Gehminuten) von der Wohnung entfernt ist. Innerhalb des Stadtteils gibt es verschiedene Freizeitangebote, wie z.B. den 'Kulturkreis Torhaus', der regelmäßig Exkursionen und Veranstaltungen anbietet.

Über die S-Bahn erreichen Sie innerhalb von 26 Minuten den Hamburger Hauptbahnhof oder innerhalb von 31 Minuten den Jungfernstieg. Außerdem gibt es zwei Haltestellen für die Buslinien 8, 27, 168 und 368 unmittelbar vor dem Haus.

Buslinie 8: Wandsbek Markt - U Wandsbek-Gartenstadt - Bramfeld - S Poppenbüttel

Buslinie 27: S-Wellingsbüttel - Bramfeld (Ost) - U-Farmsen - Bf. Tonndorf - Jenfeld - U-Billstedt

Buslinie 168: S Wellingsbüttel - U Berne - U Farmsen - Bf. Rahlstedt

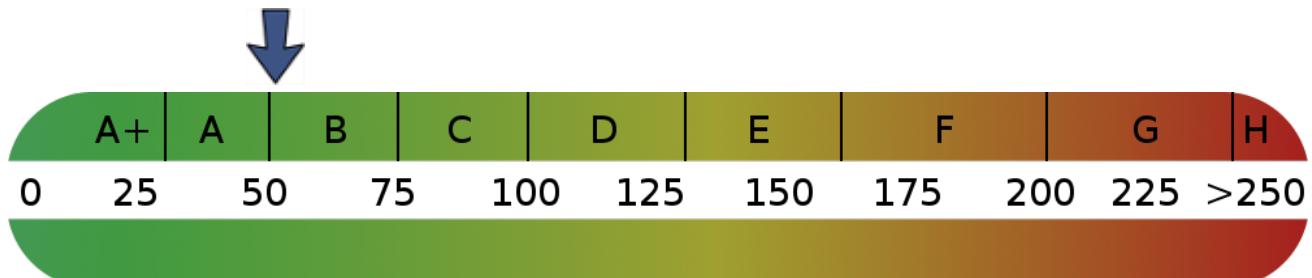
Buslinie 368: S Wellingsbüttel - U Berne - U Farmsen - Bf. Rahlstedt

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,12 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

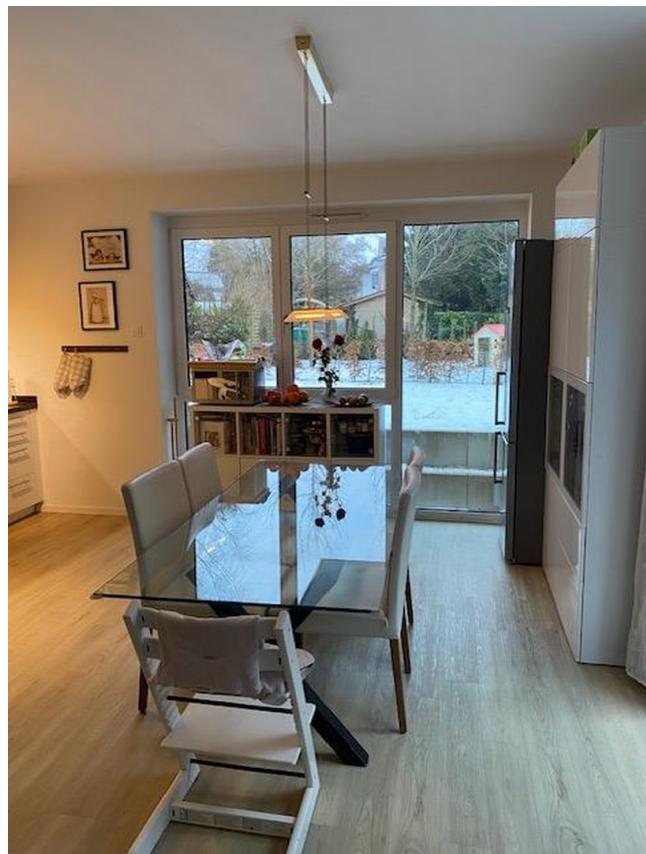


## Exposé - Galerie



Essbereich, Richtung Terrasse

# Exposé - Galerie

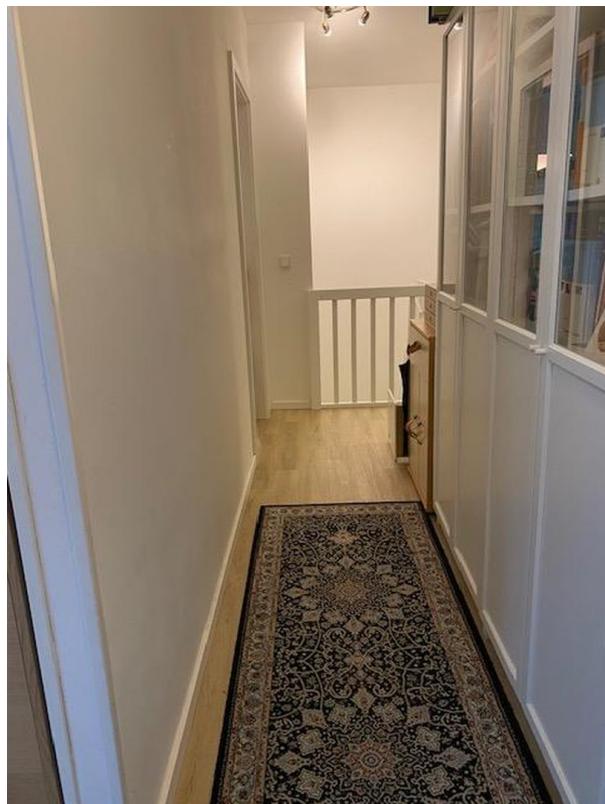


Essbereich Blick zum Garten



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer im EG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Duschbad im EG

# Exposé - Galerie



Duschbad im EG



Vollbad im Souterrain

# Exposé - Galerie



Vollbad im Souterrain



Abstellraum im Souterrain

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer im Souterrain



Kinderzimmer im Souterrain

# Exposé - Galerie



Lichthof Souterrain



süd-westliche Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick zur Kinderspielecke

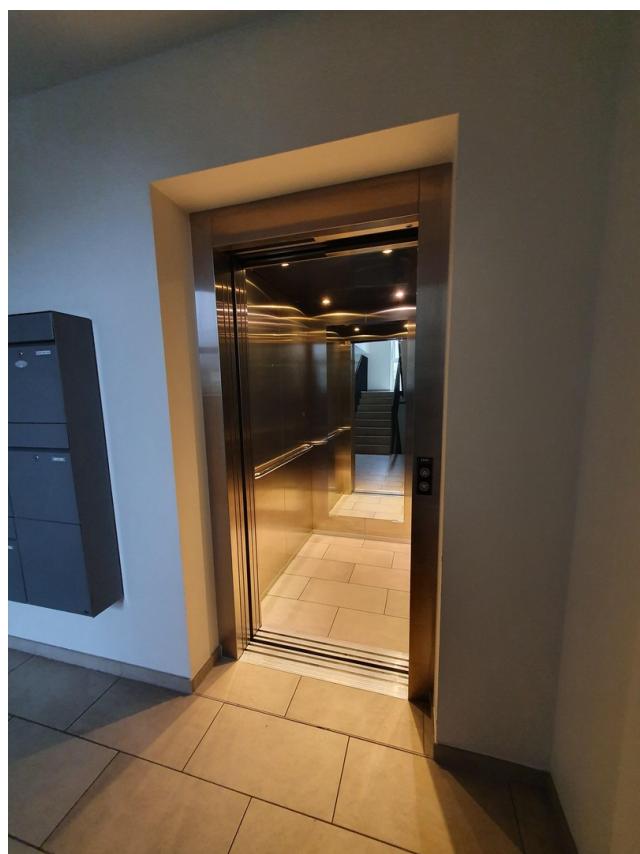


Vorderseite Haus

# Exposé - Galerie



Gartenseite Haus



Fahrstuhl im Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

