Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820

Familiengerechte 3 Zimmer Maisonettewohnung mit neuer Einbauküche !

22391 Hamburg, Maisonettewohnung zur Miete

Objekt ID: 3004.CW52

Wohnfläche ca.: **124 m²** - Zimmer: **3** - Nettokaltmiete: **1.400,00 EUR**

Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820

Familiengerechte 3 Zimmer Maisonettewohnung mit neuer Einbauküche !

Objekt ID	3004.CW52
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	Classenweg 52 (Wandsbek) 22391 Hamburg
Etage	3
Wohnfläche ca.	124 m²
Zimmer	3
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Tiefgaragenstellplatz	Stellplatzmiete: 60 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	01.02.2024
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Gäste-WC, Keller, Parkettboden
Kaution	4.200,00 EUR
Nettokaltmiete	1.400,00 EUR
Nebenkosten	475,00 EUR
Heizkosten	225,00 EUR (in der Warmmiete enthalten)
Warmmiete	1.875,00 EUR (Heizkosten enthalten)

Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820

Objektbeschreibung

Die hier angebotene 3-Zimmer-Maisonettewohnung liegt im 3. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit lediglich 8 Wohneinheiten. Sie verfügt über ca. 124 m² Wohnfläche die sich auf 2 Ebenen verteilen.

Ausstattung

Die untere Ebene ist in ein großes Wohnzimmer mit Essbereich und angrenzendem Balkon mit Blick ins Grüne, ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, einer neuen Einbauküche (Einbau Dezember 2023) sowie ein Duschbad aufgeteilt.

Über eine Echtholztreppe gelangt man in die obere Ebene der Wohnung. Hier befinden sich ein großes Schlaf- oder Hobbyzimmer nebst Abstellkammer. Das Schlaf- oder Hobbyzimmer verfügt über 2 Türen, sodass sich das Zimmer individuell Nutzen und durch einen Raumtrenner auf 2 Zimmer aufteilen lässt.

Ferner verfügt die Wohnung über eine Gegensprechanlage mit Kamera, einen Kellerraum, sowie Trocken- und Fahrradkeller.

Sonstiges

Es werden ein Kündigungsausschluss von 12 Monaten sowie eine Staffelmiete mit einer Erhöhung von 3% alle 2 Jahre vereinbart (begrenzt auf 3 Staffeln).

Optional kann ein TG-Stellplatz für einen monatlichen Mietzins in Höhe von 60,00 € angemietet werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	18.11.2013
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja

Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820

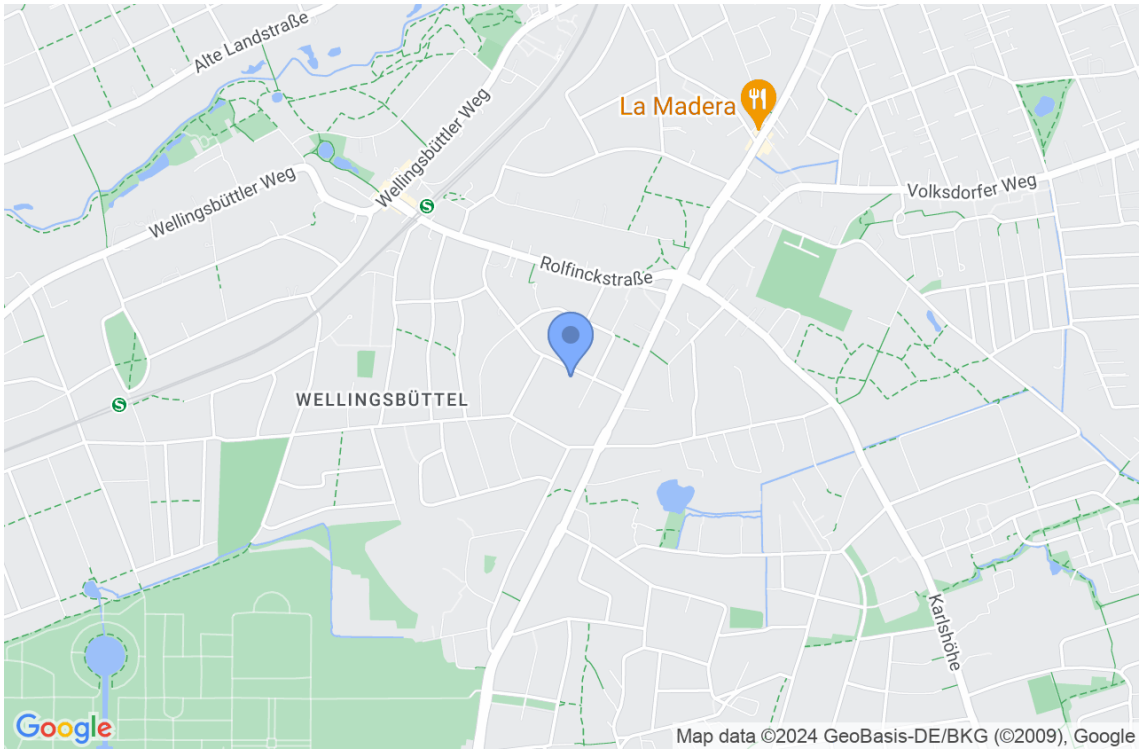
Lage

Zuhause in Wellingsbüttel: Der Stadtteil liegt im Nordosten Hamburgs. Umgeben von Stadtteilen wie Wandsbek, Steilshoop oder Bramfeld zählt Wellingsbüttel zum Bezirk Hamburg-Wandsbek. Der Stadtteil wurde zu Beginn seiner Zeit Waldingsbutle genannt.

Die städtebauliche Struktur zeichnet sich besonders durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Miet- und Eigentumswohnungen und Reihenhäuser aus.

Wellingsbüttel ist perfekt vernetzt. Dafür sorgt neben dem Anschluss an den HVV mit den S-Bahn-Linien S1 und S11, ebenfalls sämtliche Buslinien. So ist die Hamburger Innenstadt in nur 35 Minuten erreicht, während es zum Flughafen Hamburg lediglich 15 Minuten sind. Einkäufe für den täglichen Bedarf sowie Post, Banken, Cafés und Freizeiteinrichtungen befinden sich in Laufentfernung. Der Wochenmarkt Wellingsbüttel bietet das klassische Lebensmittelsortiment und besticht u.A. mit regional frischen Obst- und Gemüse-Ständen. Das nahegelegene beliebte Alstertal-Einkaufszentrum bietet ein zahlreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie ein ausgedehntes Shopping-Erlebnis.

Nahe gelegene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, sowie Ärzte und Apotheken erleichtern den Alltag enorm. Das noble Viertel im Norden Hamburgs hat viel zu bieten. Das Herrenhaus Wellingsbüttel erzählt die Entstehungsgeschichte dieses Ortes, indem man heute einen Café und Kuchen bekommen kann. Der Alsterwanderweg ist traumhaft schön und lässt jedes Wander-Herz höher schlagen. Unsere Empfehlung: Das Wellingsbüttler Torhaus, in dem heute Konzerte, Kinoabende und viele weitere Veranstaltungen stattfinden.



Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820

Hausansicht

Diele

Wohnzimmer (1)

Wohnzimmer (2)

Schlafzimmer

Kinder-/Arbeitszimmer (1)

Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820

Kinder-/Arbeitszimmer (2)

Kinder-/Arbeitszimmer (3)

Kinder-/Arbeitszimmer (4)

Duschbad (1)

Balkon

Küche (1)

Küche (2)

Wentzel Dr.

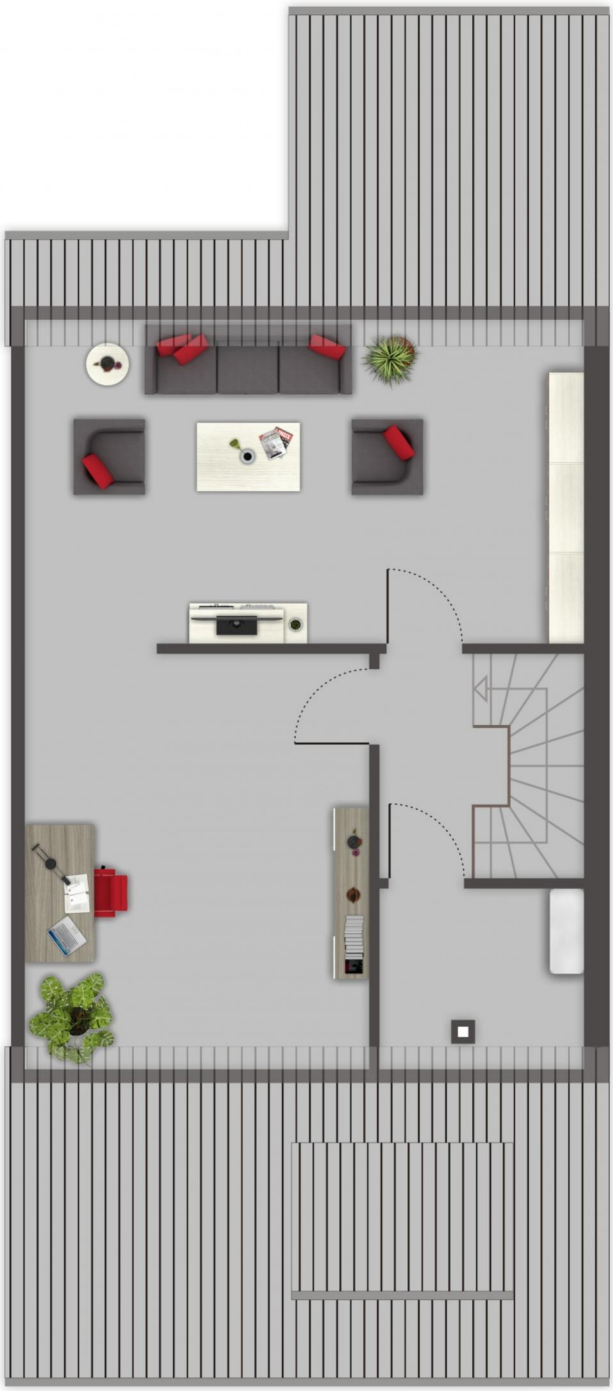
IMMOBILIEN SEIT 1820

Grundriss

Grundriss 3. OG

Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820

Grundriss

Grundriss DG