

## Wohnen wie im Eigenheim: Wellingsbüttel wartet auf Sie!



### Objekt:

#### Preise & Kosten

Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
---------------------------------------	----

#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	202 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Baujahr	1939
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Neubau
Objekt ist vermietet	Ja

#### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf

Gültig bis	11.07.2033
Endenergiebedarf	191
Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizienzklasse	F

### Ausstattung

Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	Ja

## Objektbeschreibung

Im gediegenen Hamburg-Wellingsbüttel liegt Ihr neues Zuhause auf Zeit.

Ein Einfamilienhaus mit Stil, hanseatischem Charme und geschmackvoll bepflanztem Garten mit Baumbestand erwartet Sie hier. Das zweigeschossige Haus mit architektonisch interessant ausgebautem Obergeschoss ist bereit dafür, Ihnen über zwei Jahre hinweg ein Heim zu sein.

Niveauvolle Wohnatmosphäre im Erdgeschoss

Sie betreten das frisch renovierte Haus durch einen Windfang, von dem auch die Treppe zum Dachgeschoss hinaufführt. Auch das Gäste-WC liegt direkt neben der Diele. Durch eine weiße Flügeltür gelangen Sie in den weiträumigen, hell gefliesten Wohn- und Essbereich, der einen großen Teil des Erdgeschosses einnimmt. Hier haben Sie verschiedene Möglichkeiten für eine individuelle Mehrzweck-Nutzung: Wohnzimmer, Essecke, Lesebereich – Ihnen stehen alle Optionen offen. Die zahlreichen Sprossenfenster tragen im Wohnbereich zu einer ausgesprochen guten Wohnatmosphäre bei. Bei Dunkelheit schaffen elegante Downlights eine sehr angenehme Lichtstimmung. An den großzügigen Wohnbereich grenzt die gepflegte Küche an und lädt dazu ein, einen Essbereich in unmittelbarer Nähe einzurichten. Die Klimaanlage sorgt für allzeit wohltemperierte Räume.

Leben und arbeiten in eleganter Verbindung

Im Erdgeschoss sind zudem das Schlafzimmer sowie ein ca. 43 qm großer, weiterer Wohnbereich untergebracht. Bei der Raumnutzung können Sie sich aber letztlich völlig frei entfalten. Das neben dem Schlafzimmer gelegene, rund 10 qm große, Tageslichtbad ist ein elegantes Highlight: Marmor, so weit das Auge reicht, Waschbecken, Dusche, eine große Badewanne und ein Handtuchwärmer runden den eleganten und behaglichen Eindruck ab.

Wunderschöner, verwunschener Garten

Vom etwa 60 qm großen Wohn- und Esszimmer aus betreten Sie den absolut erwähnenswerten Garten. Er wurde geschmackvoll und mit viel Liebe angelegt. Der Außenbereich ist komplett eingewachsen und friedet zwei groß gewachsene Laubbäume ein. Stauden lockern geschickt die Rasenfläche auf. Ein Highlight des Gartens ist der kleine Teich. An dessen Ufer steht, eingerahmt von Efeu, eine verwunschen anmutende Steinbank. Geschickt gepflanzte Frühblüher passen sich stimmig in dieses Gesamtbild ein.

## Lage

Wohnen in Wellingsbüttel: Plietsch und gehoben zugleich Die Alte Landstraße führt durch eine sehr angenehme Wohnumgebung, die von großzügigen Einfamilienhäusern geprägt ist. Genießen Sie die fußläufige Nähe des beliebten Alsterwanderwegs durch herrliche Natur. Sportlich Ambitionierte finden auf der gegenüberliegenden Straßenseite den Uhlenhorster Hockeyclub vor. Weiterhin gibt es einen Sportplatz, eine Yogaschule sowie Reitmöglichkeiten in gut erreichbarer Nähe. In wenigen Minuten finden Sie Einkaufsmöglichkeiten und

Einrichtungen der medizinischen Versorgung vor. Kindergärten, Grundschulen und verschiedene weiterführende Schulen befinden sich in guter Distanz. U-Bahn, S-Bahn und verschiedene Buslinien sind sehr gut erreichbar. Am Hamburger Flughafen sind Sie mit dem Auto in weniger als zehn Minuten, in die Innenstadt brauchen Sie etwa eine halbe Stunde. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist es etwa ebenso lange. Die Autobahn A7 erreichen Sie in etwa einer Viertelstunde. Bis zur A1 brauchen Sie etwa 30 Minuten. Sie sind also, ganz typisch Großstadt, bestens angebunden. Gleichzeitig, ganz typisch Hamburg, wohnen Sie mitten im Grünen.

## Ausstattung

Architektonisches Highlight im Obergeschoss

Gehen Sie die wunderschöne alte Treppe hinauf ins Obergeschoss, so finden sich dort zunächst auf insgesamt rund 30 qm eine Diele und zwei Räume. Rechterhand liegt ein sehr behaglicher Raum, der mit seinem Fischgrät-Parkett besticht. Der Raum linkerhand besitzt ebenso viel Charme – birgt aber noch eine Überraschung. Denn durch diesen Raum gelangen Sie in den nachträglich ausgebauten, als Atelier genutzten Bereich von rund 27 qm. Oberlichter an den beidseitigen Dachschrägen setzen die herausgearbeiteten Dachbalken sehr gekonnt mit dem einfallenden Tageslicht in Szene.

Praktische Kellerräume

Das schöne, alte Haus ist zudem voll unterkellert. Das bedeutet, neben dem obligatorischen Heizungsraum mit Gasheizung gibt es gleich mehrere Kellerräume, die Ihnen reichlich Stauraum bieten. So haben Sie die Chance, alle Vorzüge zu genießen, die ein Bestandsbau bietet – und die Sie in Neubauten so kaum noch finden. Der Keller besitzt einen Zugang von außen. Das ist auf vielfältige Weise praktisch: Zum einen können Sie so, nach erfüllenden Tätigkeiten im Garten, zunächst den Keller betreten und so keinen Schmutz in den Wohngereich tragen. Zum anderen haben Sie die Möglichkeit, zunächst in dem separaten Bad im Keller eine Dusche zu nehmen, um anschließend frisch eine Pause in Ihrem schönen Wohnzimmer zu machen.

## Sonstiges

Für eine Besichtigung stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen das Exposé nur nach Angabe Ihres vollständigen Vor- und Zunamens, Ihrer Meldeadresse sowie Ihrer Telefonnummer zusenden können.





