

COURTAGEFREI



EXPOSÉ  
**VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG**  
WOHNUNG 09 | DG LINKS  
WÖRDEMANNSWEG 28  
22527 HAMBURG-STELLINGEN

## EISBÄREN, STELLINGER SCHWEIZ & VIEL SPRÖDER CHARME

Die hier angebotene Endetage befindet sich im Staffelgeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses Wördemannsweg 28 in Hamburg-Stellingen. Von den zwei Balkonen der Drei-Zimmer-Wohnung kann man fast den Eisbären in Hagenbecks Tierpark ins Gehege gucken. Aber auch sonst ist der der Rotklinker gut gelegen – er befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kieler Straße mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, dem NDR und dem UKE als große Arbeitgeber und dem Grüngürtel „Stellinger Schweiz“. Die Verkehrsanbindung via Auto (A23 + A7), Bus (Haltestelle direkt beim Objekt) und U-Bahn (Hagenbecks Tierpark) ist hervorragend.

## SOLIDER ROTKLINKER AUF GROSSZÜGIGEM GRUNDSTÜCK

- + Gepflegter Rotklinker aus den 70er-Jahren
- + Gut geschnittene Wohnungen mit Balkon
- + Ruhige Lage
- + Unmittelbare Nähe zum Niendorfer Gehege
- + Bushaltestelle in 2 Minuten erreichbar
- + Verkehrsgünstig gelegener Stadtteil mit guter Infrastruktur



## OBJEKT

Baujahr	1975
Geschosse	2 + DG
Wohneinheiten	10
Wohnungen	1-/2-/3-Zimmer
Wohnungsgrößen	42 m <sup>2</sup> - 83 m <sup>2</sup>
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	120,1 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Primärenergieverbrauch	132,1 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Befeuerungsart	H-Gas/Schweres Erdgas
Baujahr Wärmeerzeuger	1975

## Objektdetails

8 Außenstellplätze

Abstellräume in den Wohnungen oder im Kellergeschoss

Beheizung über die Gaszentralheizung

Energieverbrauchsausweis vorhanden

VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG

**WOHNUNG 09 | DG LINKS**

WÖRDEMANNSWEG 28

22527 HAMBURG-STELLINGEN

ENDETAGE MIT BALKON

- + Schöne Wohnung im 2. Obergeschoss
- + Laminatfußboden
- + Verputzte Wände
- + Vollbad mit Fenster
- + Carport-Stellplatz

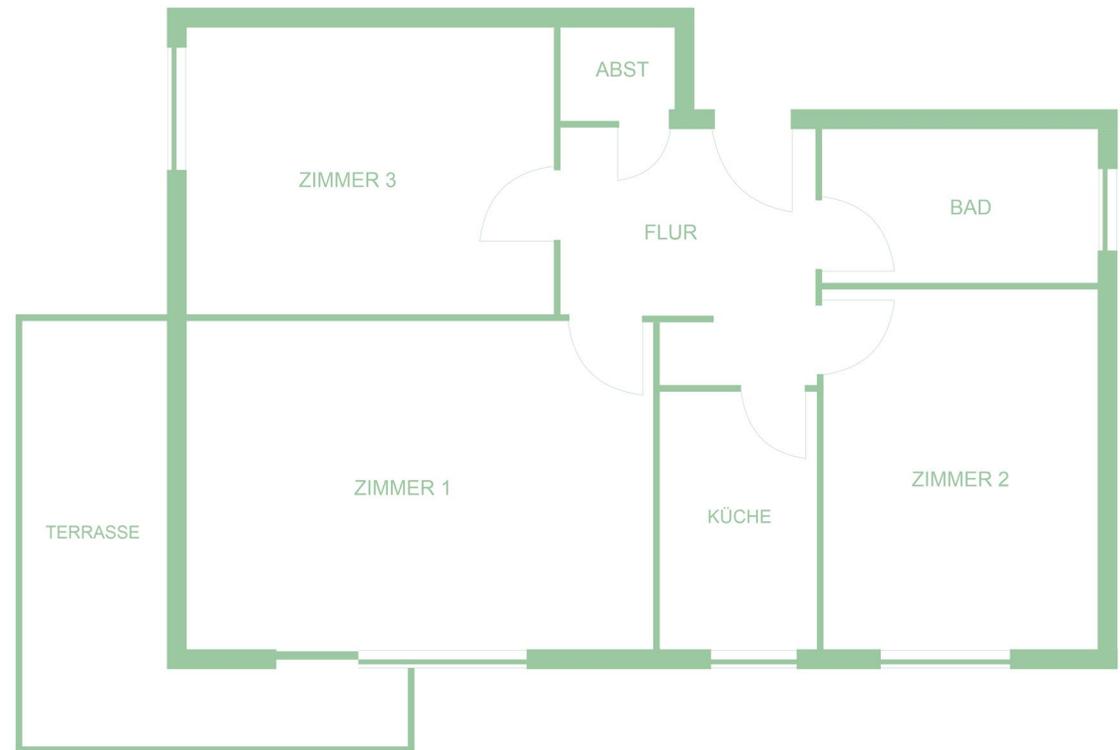
Kaufpreis (Wohnung + Stellplatz)	295.000,00 €
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	3.574,46 €
Nettomiete p.a.	6.335,28 €
Nettomiete/m <sup>2</sup> (gem. Fläche MV)	6,38 €
Hausgeld p.m. (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung)	485,00 €
Nebenkosten (BK + HK)	337,74 €
Erhaltungsrücklage (per 31.12.2022)	57.300,00 €
Einzugsdatum	01.08.1988

Zimmer	3
Fläche (gem. AB)	82,53 m <sup>2</sup>
Fläche (gem. MV)	82,75 m <sup>2</sup>
Bad	Vollbad mit Fenster
Küche	Einbauküche vom Mieter
Abstellraum	1 x in der Wohnung
Terrasse	Südwestausrichtung

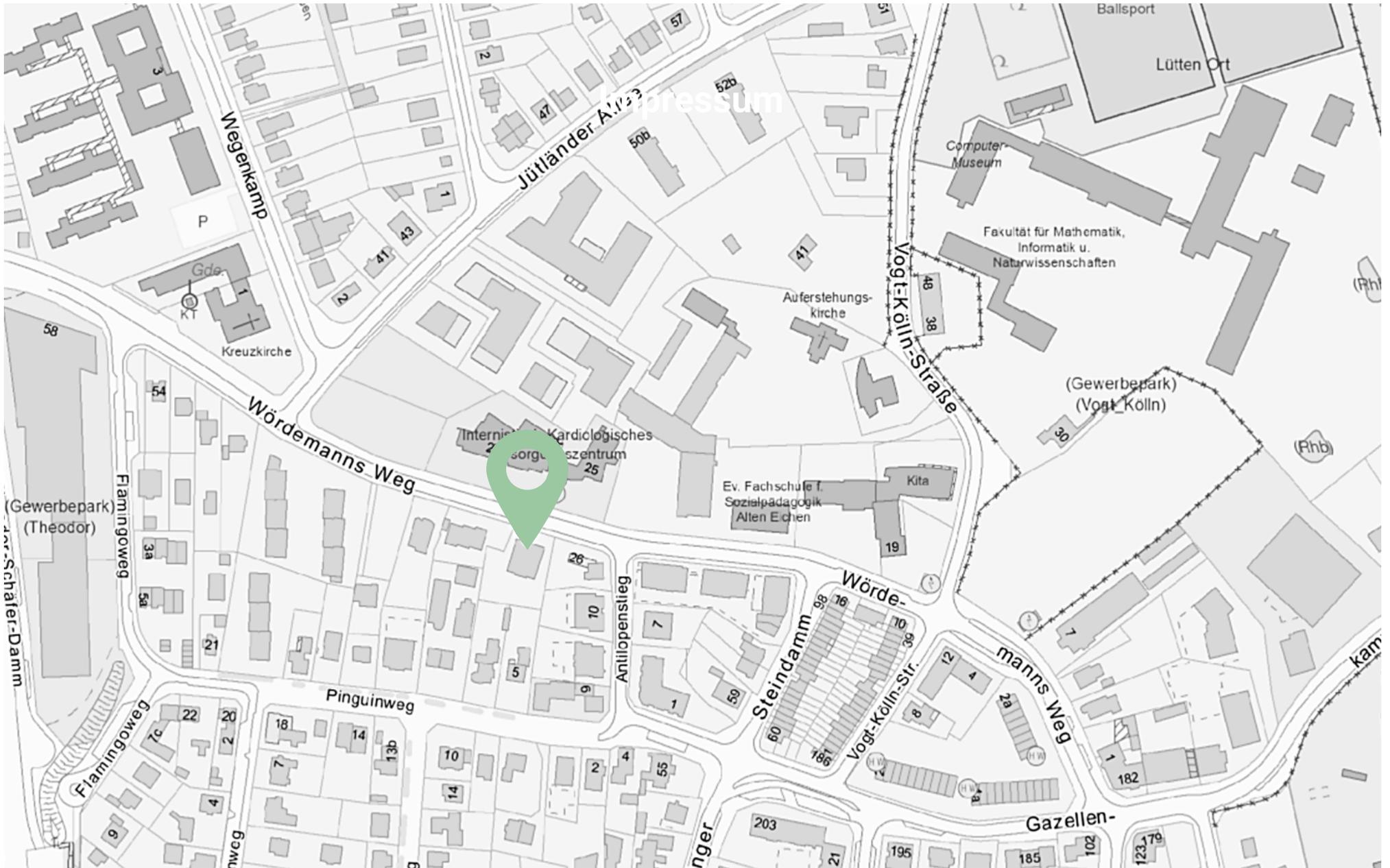
**GRUNDRISS WOHNUNG 09 | DG LINKS**

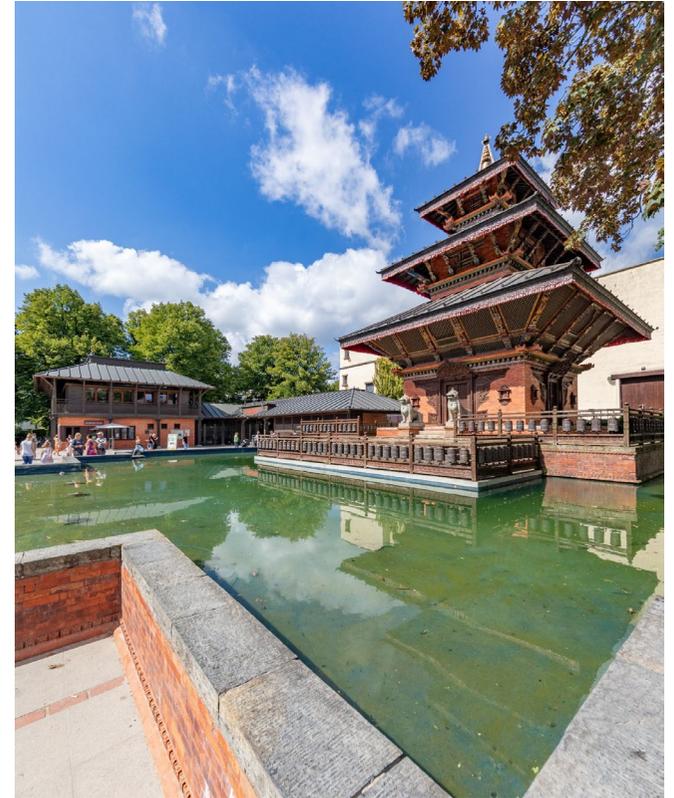
Zimmer 1	23,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	15,83 m <sup>2</sup>
Küche	5,94 m <sup>2</sup>
Bad	6,38 m <sup>2</sup>
Flur	8,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
Terrassen (50 % von 12,58 m <sup>2</sup> )	6,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>82,53 m<sup>2</sup></b>

LAGE IM OBJEKT



Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Ansicht. Detaillierte Grundrisse stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.





## STELLINGEN – VIEL MEHR ALS HAGENBECK

Der Charme von Stellingen, das von großen Verkehrsachsen durchzogen ist, erschließt sich nicht auf den ersten Blick und lässt sich vermutlich am treffendsten als „spröde“ bezeichnen. Aber beim genaueren Hinsehen lässt sich eine enorme Vielfalt erkennen und schnell stellt man fest, dass der Hamburger Stadtteil viel mehr Highlights bietet als Hagenbecks Tierpark und die hervorragende Verkehrsanbindung.

Stellingen punktet mit einer großen Diversität zwischen Beton und weitläufigen Grüngürteln gibt es eine gute Infrastruktur. Rund um die Kieler Straße und den Langenfelder Damm haben sich verschiedenste Läden und Restaurants & Cafés angesiedelt und es gibt

einige Wochenmärkte. Das Sport- und Freizeitangebot ist breit gefächert, verschiedene Sportplätze & -vereine, die grüne Oase „Stellinger Schweiz“ oder das JumpHouse, bieten ausreichend Raum für vielfältige Aktivitäten.

Auch die Bildung kommt mit verschiedenen Schulen, KiTas und dem Campus der Informatik der Universität Hamburg nicht zu kurz.

Der Verkehr läuft in Stellingen. Über die Anschlussstelle Stellingen geht es auf die A7 und A23, über die U-Bahn-Stationen Eidelstedt und Hagenbecks Tierpark gelangt man in einer Viertelstunde in die City. Der Airport Hamburg ist ebenfalls in 15 Minuten zu erreichen.



ZINSHAUSTEAM & KENBO  
Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

[info@zht-k.de](mailto:info@zht-k.de)

[zht-k.de](http://zht-k.de)

Ihre Ansprechpartnerin:

Tim Schoenrock

Projektmanager

Tel +49 40 411725 - 56

[ts@zht-k.de](mailto:ts@zht-k.de)



### COURTAGE/KAUFNEBENKOSTEN

Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer courtagefrei.

Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Angaben in diesem Exposé zu dem angebotenen Objekt stammen sämtlich und ausschließlich von dem Veräußerer. Die ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH hat die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben, insbesondere die Größenangaben sowie das Bestehen oder Nichtbestehen einer etwaigen Baugenehmigung nicht eigenständig geprüft. Aus diesem Grund wird hiermit eine Haftung der ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in diesem Exposé enthaltenen Angaben ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

### **Sie haben noch keine passende Wohnung gefunden?**

Hier finden Sie weitere Projekte mit freien & vermieteten Eigentumswohnungen.

[WEITERE WOHNUNGEN](#)

