



WALDREITER

IMMOBILIEN





Rolfinckstraße 44, 22391 Hamburg

Stadtteil
Wellingsbüttel

Wohnfläche
ca. 67m²

Baujahr
1972

Sanierungsstand
teilsaniert

2 Zimmer
1 Bad

1 Kellerraum
1 Außenstellplatz

Angeboten für **352.621 €** (5.263€ / m²)
Courtage 3% zzgl. MwSt.



Möblierungsbeispiel

Besonderheiten

- Sichtgeschützte Terrasse
- Südausrichtung
- Fußläufig zu ÖPNV (S-Bahn, Bus)
- Modernisiertes Gebäude
- Einbauküche
- Cleverer Grundriss
- Solar auf dem Dach
- Einziehen und wohlfühlen

Dieses laufend sanierte Mehrfamilienhaus im schönen Wellingsbüttel bietet eine tolle Erdgeschosswohnung mit kleiner Südtterasse und grünem Ausblick, einem direkt angrenzenden Außenstellplatz, sowie einem hervorragend aufgeteilten Grundriss.

In nur wenigen Gehminuten erreicht man die S-Bahn Wellingsbüttel mit Anbindung an die Innenstadt.



Möblierungsbeispiel



Möblierungsbeispiel



Möblierungsbeispiel





Einfach einziehen und wohlfühlen...



In der Wohnung wurden alle Fenster, Balkontüre und die Hauseingangstüre erneuert. Den Eigentümern und der Hausverwaltung ist eine laufende Sanierung wichtig und zeigt die Verbundenheit sowie das Verantwortungsbewusstsein aller Bewohner.



Die Wohnung verfügt über einen uneinsehbaren Terrassen- und Gartenbereich mit perfekter Südausrichtung. Des Weiteren gibt es einen großen Gemeinschaftsgarten, der hauptsächlich von den Erdgeschossbewohner genutzt wird.



Ein Außenstellplatz gehört derzeit zur Wohnung und ist im Preis inkludiert. Er befindet sich nur wenige Meter entfernt. Zudem ist die Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes immer wieder möglich.



Auf dem Dach des Mehrfamilienhauses wurden neue Solarpaneele angebracht. Es ist für jeden Bewohner möglich, der Stromcommunity beizutreten und den eigens produzierten Strom zu nutzen.



In der Wohnung befindet sich eine schöne Einbauküche mit modernen Küchengeräten, darunter ein Backofen, ein Cerankochfeld und ein Kühlschrank. Des Weiteren gibt es eine Waschmaschine, einen Trockner und einen separaten Gefrierschrank.



Im Wohnzimmer besticht die Wohnung durch hochwertiges Stäbchenparkett. Der Flur sowie die Küche sind mit einem schönen Laminat ausgestattet. Das Bad verfügt über moderne Fliesen und im Schlafzimmer liegt derzeit noch ein heller Teppichboden.





Standort

Die Wohnung in der Rolfinckstraße 44 liegt im begehrten Hamburger Stadtteil Wellingsbüttel – einer ruhigen, grünen und niveauvollen Wohnlage im Alstertal. Umgeben von stilvollen Villen, Einfamilienhäusern und alten Baumbeständen bietet das Umfeld ein attraktives, naturnahes Wohnambiente. Der Alsterlauf sowie zahlreiche Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Erholung und Aktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar und sorgen für eine sehr gute Versorgung. Die S-Bahn-Station Wellingsbüttel bietet eine direkte Anbindung an die Innenstadt, sodass die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler ideal ist.



Gehminuten

S-Bahn Wellingsbüttel

7 min

Supermärkte

6 min

Tankstelle

1 min

Schule (Grund + Gymn.)

12 min

Kindergarten

3 min

Apotheke

4 min

Fahrminuten

Hamburg Zentrum

30 min

Alstertal-Einkaufszentrum

7 min

Flughafen Hamburg

25 min

Krankenhaus

13 min

Hbf. Hamburg

30 min

Park / Waldgebiet

2 min



Gemütliches Wohnen in der Großstadt

Mikrolage

Die Rolfinkstraße 44 befindet sich in einer ruhigen und hochwertigen Wohnlage im Herzen von Wellingsbüttel. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Villen, Einfamilienhäusern und viel Grün, was ein angenehm ruhiges und niveauvolles Wohnambiente schafft. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, eine Bäckerei sowie der beliebte Wochenmarkt sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für eine sehr gute Nahversorgung.

Die S-Bahn-Station Wellingsbüttel liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Der nahe Alsterlauf sowie zahlreiche Grünflächen erhöhen zusätzlich den Erholungswert der Mikrolage.



Makrolage

Wellingsbüttel gehört zum beliebten Hamburger Alstertal und zählt zu den attraktivsten Wohnlagen im Nordosten der Hansestadt. Der Stadtteil bietet eine perfekte Balance aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Die Hamburger Innenstadt ist dank der S-Bahn sowie gut ausgebauter Verkehrsachsen schnell erreichbar, ebenso wie der Flughafen und wichtige Wirtschaftsstandorte im Norden der Stadt. Das Alstertal mit seinen weitläufigen Grünbereichen, der Hummelsbütteler Feldmark sowie dem Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) bietet ein breites Spektrum an Freizeit-, Naherholungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist die Region für ihre hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kitas, medizinischen Einrichtungen und vielfältigen Freizeitangeboten bekannt.







Wohnzimmer

Wohnzimmer

Schlafzimmer

7

Terrasse





Abstellraum



Flur



Küche



Bad



9

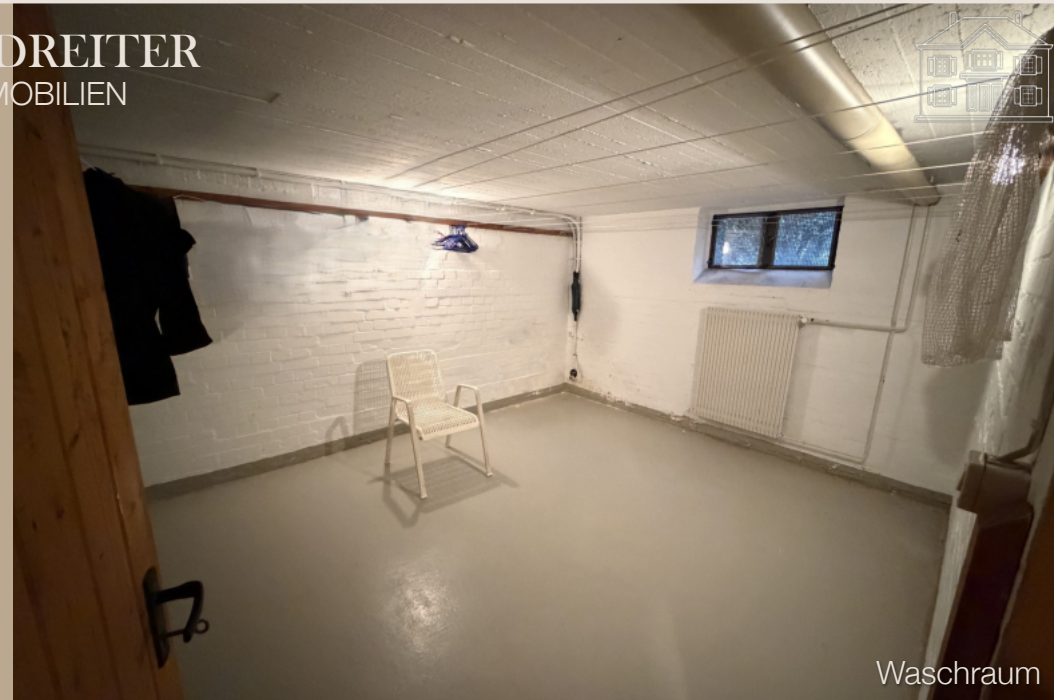


Küche





Fahrradbereich



Waschraum



Eingangstüre



Eingangsbereich





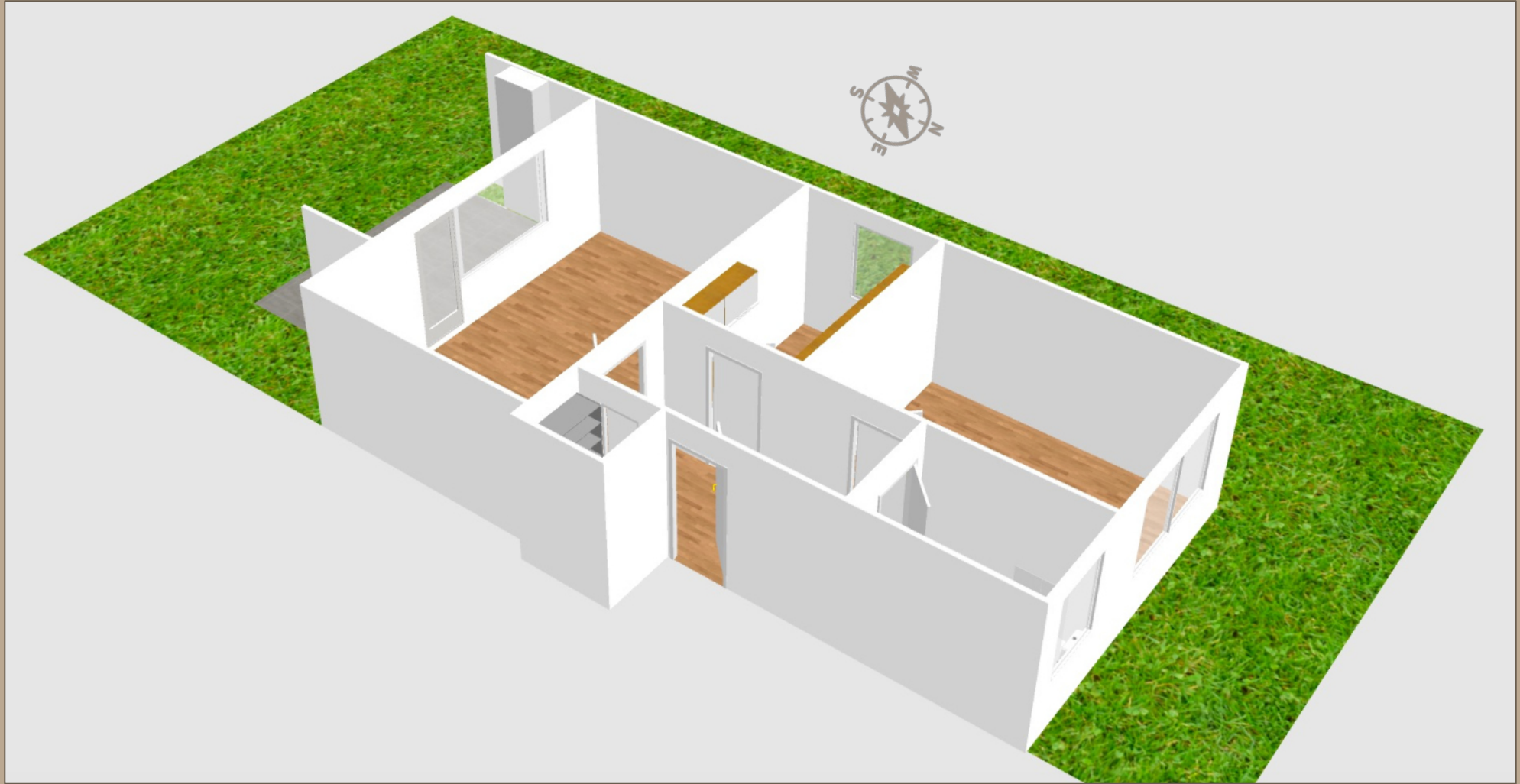
WALDREITER
IMMOBILIEN

▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE
GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT.









WALDREITER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner für
diese Immobilie



+49 176 / 634 32 063



info@waldreiter-immobilien.de



www.waldreiter-immobilien.de



Timo Tretter
Geschäftsführer



WALDREITER

IMMOBILIEN

Finanzierung gesucht?

Als exklusiver Partner von Norddeutschlands führendem Finanzierer bieten wir Ihnen mehr als nur eine Vermittlung: Wir begleiten Sie mit persönlicher, unabhängiger Beratung und maßgeschneidertem Service auf dem Weg zu Ihrer optimalen Immobilienfinanzierung.

Dank der Auswahl aus über 250 deutschen Banken finden wir für jedes Anliegen die passende Lösung – individuell, transparent und zuverlässig. Sprechen Sie uns gerne an.



Sanierungskonzept gesucht?

Wir kommen aus dem Bauwesen und bringen über zehn Jahre Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienentwicklung mit.

Ob Sanierung oder Umgestaltung – wir beraten Sie umfassend, entwickeln individuelle Konzepte und liefern fundierte Einschätzungen zu Kosten und Möglichkeiten. Für die Umsetzung vermitteln wir Ihnen, regionale Handwerksbetriebe, mit denen wir seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten.

