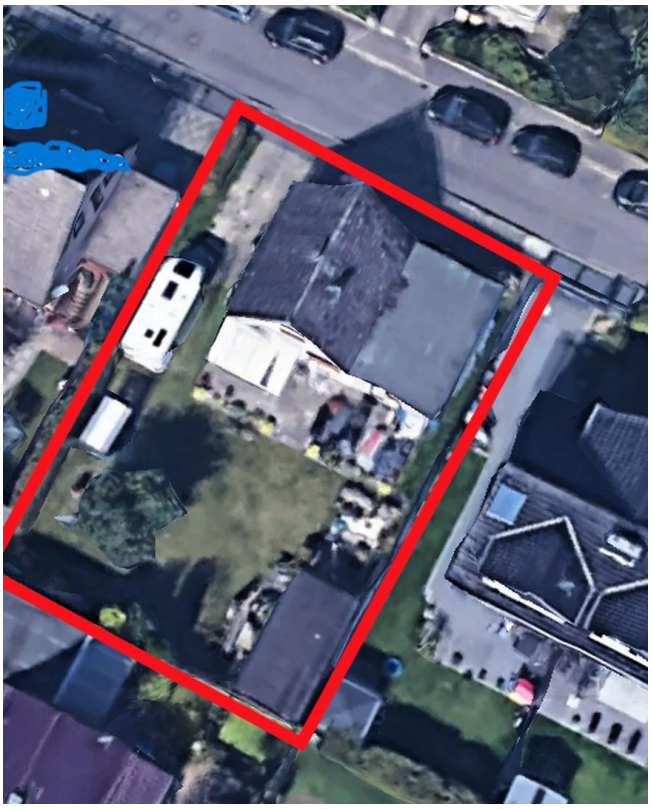
Exposé

Wohnen in Hamburg

Grundstück mit Altbestand - Neubau oder Sanierung



Objekt-Nr. OM-282734

Wohnen

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:
Jens Grönwoldt

22119 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Grundstücksfläche	550,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung

Objektbeschreibung

Baugrundstück oder Bestandsimmobilie mit gutem Ausbaupotential für eine Sanierung.

Verkauf eines 550m² großen, schönen Grundstücks mit Bestandimmobilie in märchenhafter Siedlung in Hamburg Billstedt.

Beste Anbindung in alle Bereiche des täglichen Lebens: Lebensmittel, ÖPNV, KiTa, Schule, Frisör sind fußläufig erreichbar,

auch die Autobahn A24 und A1 sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Ein liebevoll ausgebauter Spielplatz, ein kleines Fußballfeld, ein Volleyballplatz

sowie eine Skaterampe befindet sich im angrenzenden Park.

Hier wohnen sie zentral und trotzdem im Grünen....

Daten zum Grundstück:

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Siedlung mit angrenzendem Park.

Für das Grundstück gibt es keinen B-Plan, ein Neubau muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Ein Doppelhaus (natürlich auch ein Einzelhaus) wären hier möglich, diverse Neubauten dieser Art sind bereits

in der Siedlung vorhanden.

Das Grundstück hat 550m², die Maße sind ca. ~ Breite 19,5m x Länge 28m.

Die Zufahrt befindet sich im Norden, wodurch sich der sonnige Süd-Garten in Ruhe genießen lässt.

In dem großen Garten befindet sich ein uralter Apfelbaum,

aus dessen Äpfeln sich leckere Apfelkuchen zaubern lassen und

der an heißen Sommertagen einen kleinen Schattenplatz spendet.

Daten zur Bestandsimmobilie:

Das im Jahr 1955 massiv erbaute Einzelhaus wurde im Jahr 2000 durch

einen Anbau auf ca. 115m² (+ Dachboden und 15m² Gartenschuppen) vergrößert.

Der Anbau umfasste ein weiteres Zimmer im Süden, ein größeres Badezimmer sowie ein vorbereitetes Gäste-WC.

Im Zuge des Anbaus wurden die alten Dielenböden im EG (bis auf Wohnzimmer) durch einen Betonboden mit 8cm Dämmung

und Fußbodenheizung ersetzt.

Der Anschluss einer späteren Fußbodenheizung im Wohnzimmer ist bereits im Heizkreisverteiler vorbereitet.

Während des Anbaus wurden auch viele der elektrischen Leitungen im Haus erneuert und die Rollläden im EG auf elektrische

Bedienung umgerüstet.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Brennwerttherme mit 120 Liter Brauchwasserspeicher, die ebenfalls im Zuge des Anbaus

erneuert wurde.

Die perfekte Symbiose zwischen dem Trubel der Stadt und der Idylle der Natur, das verspricht dieses Grundstück.

Lage

Im Osten von Hamburg und direkt an den Süden Stormarns grenzt der Hamburger Stadtteil Billstedt. Diverse Sportvereine, ein Freizeitbad, sowie der Öjendorfer Park bieten Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants bieten eine ausreichende Rundumversorgung. Billstedt hat einen unmittelbaren Anschluss an die Bundesautobahnen A 1 Lübeck-Hamburg-Bremen/Hannover und A 24 Hamburg-Berlin. Außerdem ist die Hamburger Innenstadt von Billstedt aus ca. 15 Minuten erreichbar. Der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist ca. 20 Kilometer weit entfernt. Buslinien des HVV, sowie die U-Bahn-Station Billstedt vervollständigen die vorzügliche Verkehrsanbindung. Ab ca. 2026 kommt die U-Bahnstation Horner Geest in naher fußläufiger Entfernung hinzu.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel