

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

### Schöne Doppelhaushälfte mit Holzstilelementen von Privat



Objekt-Nr. OM-291501

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernd Stamer  
Telefon: 0176 43066945

Curslacker Heerweg 74  
21039 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich im ruhigen und idyllischen Hamburger Stadtteil Curslack. Die sehr attraktive Doppelhaushälfte mit Holzstilelementen bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> an. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich das geflieste und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer modernen offenen Einbauküche, das Gäste-WC, und einem großzügig geschnittenen Flur. Über eine Holzwendeltreppe erreichen Sie das 1. Obergeschoss. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Schlaf- bzw. Arbeitszimmer und das Vollbad mit Fenster. Über eine weitere Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss mit einem weiteren Schlafzimmer. Die Schlafzimmer sind mit einem hellen Laminatboden verlegt worden. Zu der Wohnung gehören zwei Außenstellplätze. Im Keller befindet sich noch ein weiteres voll nutzbares Badezimmer.

## Ausstattung

Im Wohnzimmer, Küche, Esszimmer Laminat

Neues Bad im Obergeschoss

Angelegte große Holzterrasse rechts neben dem Gebäude

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Keine Courtage, da Verkauf von Privat.

Zu dem Gebäude gehört hinter dem Haus noch ein großes bis zum Bach langgestrecktes Grundstück. Dieses ist im Kaufpreis nicht enthalten, kann aber für 50.000,- € dazu erworben werden, oder wird an den Nachbarn veräußert.

Wohnflächenberechnung

Curslack Heerweg 74 in 21502 Geesthacht

Wohnflächenberechnung

Bad im Keller  $3,34\text{m} \times 1,04 = 3,47 \text{ qm}$

Erdgeschoss

Eingangsraum  $3,18 \times 3,29 = 10,46 \text{ qm}$

Flur EG  $1,36 \times 4 = 5,44 \text{ qm}$

Bad EG  $1,55 \times 1,05 = 1,63 \text{ qm}$

Küche  $3,76 \times 3,42 = 12,86 \text{ qm}$

Wohnzimmer  $4,46 \times 6,7 = 29,88 \text{ qm}$

Wohnfläche EG ohne Terrasse  $60,27 \text{ qm}$

Terrasse  $1,46 \times 6,8 = 9,93 \text{ qm}$

$3,7 \times 6,7 = 24,79 \text{ qm}$

Terrasse Fläche Gesamt  $33,55 \text{ qm}$

davon 25 %  $8,39 \text{ qm}$

## Obergeschoss

Flur OG 3,11 x 4,02 12,50qm

2,54 x 1,5 3,81qm

2,12 x 1,15 2,44qm 18,75 qm

Zimmer 3,24 x 3,59 11,63 qm

Zimmer 4,6 x 3,4 15,64qm

Bad OG 2,32 x 3,29 7,63qm

Grundfläche nach Aufmaß 53,65 qm

Wohnfläche gem. Bauantrag (Schrägen) 45,44

Spitzbodenraum 4,63,4 15,64 qm

1,41,1 1,54 qm

Grundfläche nach Aufmaß 17,18 qm

Wohnfläche gem. Bauantrag (Schrägen) 11,76

Wohnfläche Gesamt 129,33

## Lage

Die attraktive Doppelhaushälfte befindet sich im ruhigen und idyllischen Hamburger Stadtteil Curslack und ist somit ein Stadtteil im Bezirk Bergedorf. Curslack ist umgeben von vielen schönen Feldern und Deichen, die den gemütlichen Charakter von Curslack unterstreichen. Die Hamburger Innenstadt ist über die sehr gute Anbindung zur Autobahn (A25) schnell zu erreichen. Sie finden sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens wie Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in Hamburg-Bergedorf. Bergedorf erreichen Sie innerhalb kürzester Zeit (8 min) mit dem Auto. Von dort aus haben Sie einen Anschluss zu den S-Bahnen und diversen Buslinien, mit denen Sie bequem den Hamburger Hauptbahnhof erreichen können.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



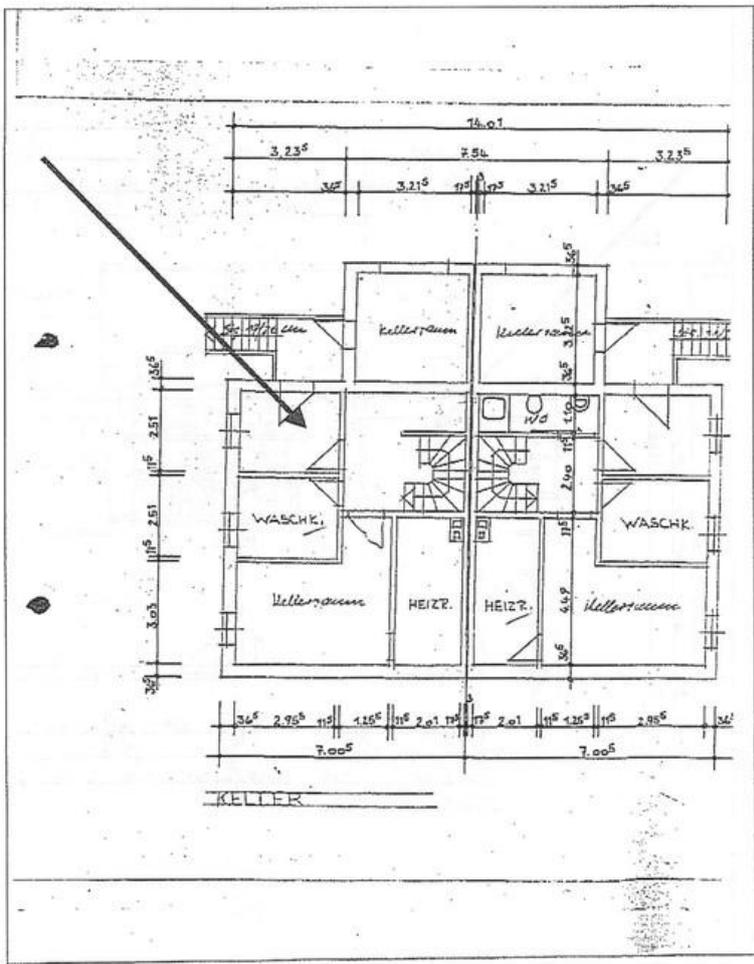
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



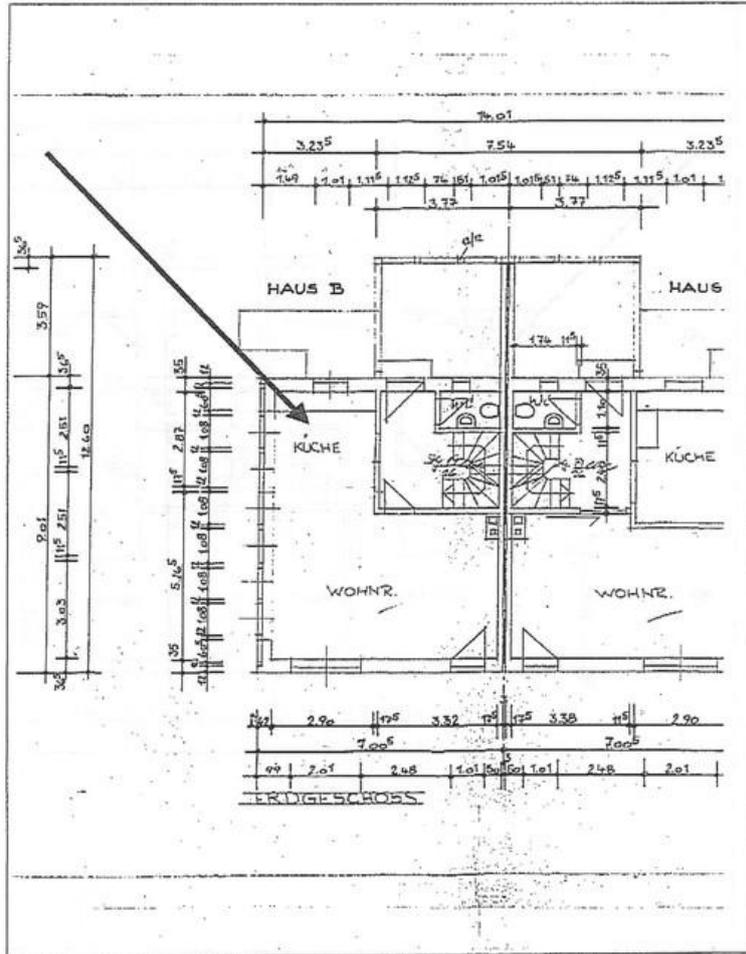
Anlage 5: Grundriss Keller



# Exposé - Grundrisse



Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Anlage 5: Grundriss Dachgeschoss

