ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Zweifamilienhaus in Hamburg

Fußläufig zur Heide herrschaftlich wohnen

Objekt-Nr. OM-294564

Zweifamilienhaus

Verkauf: **979.000 €**

Ansprechpartner:
Lars Selck

21149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.750,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	330,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen, einzigartigen Zuhause!

Auf Sie wartet ein sehr großes Grundstück mit ca. 1750m2 Gesamtfläche. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 330m2 bei einer Grundfläche von ca. 130m2 (10x13m). Besonders hervorzuheben ist das Waldstück auf dem hinteren Teil des Grundstücks. Von außen beeindruckt die Architektur besonders durch das turmartig eingefasste Treppenhaus. Da das Grundstück in Richtung des Waldes abschüssig ist, gibt es eine separate Souterrain-Wohnung mit Blick in den Wald.

Sie betreten das Grundstück und passieren zu Ihrer Rechten die Garage. Unter dem Vordach gelangen Sie zu der Haustür, welche Sie in einen Vorflur bringt. Von diesem Vorflur kommen Sie rechter Hand zu der Garderobe und einem Gäste-WC, geradeaus in den Essbereich, links zur Treppe nach oben oder in das Souterrain. Der große, offene Essbereich bietet Ihnen einen einmaligen Ausblick auf Ihren Garten sowie den Wald des Grundstücks. Zu Ihren Rechten finden Sie die Küche sowie den Hauswirtschaftsraum, in welchem Sie auch ohne Probleme Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner unterbringen können. Links vom Essbereich geht es in das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zu der vorderen Terrasse. Besonders begeistern wird Sie hier der offene Kamin, der Ihnen im Winter eine gemütliche Wärme sowie potenzielle Energieunabhängigkeit liefert.

Wenn Sie die Wendeltreppe des Hauses im Eingangsbereich nach oben gehen, befinden Sie sich in den privateren Bereichen des Hauses. Auf der rechten Seite befindet sich ein weiteres Gäste-WC sowie ein großes Atelier, welches als Hobbyraum oder Arbeitszimmer verwendet werden kann. Sicherlich lässt sich dieser Raum zu jeglichem Zweck umbauen.

Links von der Treppe befindet sich ein Flur, von welchem insgesamt 4 Räume sowie das Haupt-Badezimmer des Hauses abgehen. Bisher wurden 3 der 4 Räume als Schlaf-/ Gästezimmer und eines als Büro verwendet. Insbesondere die beiden hinteren Räume (Früher Büro und Hauptschlafzimmer) bieten einen tollen Ausblick in Richtung des Waldes und über die umstehenden Häuser.

Die Treppe bringt sie sowohl in das unausgebaute Dachgeschoss des Hauses sowie auch in das Souterrain. Im Souterrain finden Sie zuerst eine Vorratskammer und eine große Werkstatt mit der Heizungsanlage, dann eine separate Tür zu der Souterrainwohnung. Der Zugang kann also wahlweise durch den Haupteingang als auch durch den separaten Eingang erfolgen. Die Souterrain-Wohnung ist ca. 79m2 groß und besteht aus einem großen Wohn-Essbereich, einem weiteren Zimmer, einer separaten Küche, einem Badezimmer, einer Abstellkammer sowie einem Windfang mit großzügigem Flur.

Ihr Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche in Richtung Straße sowie Beeten und Büschen, welche die vordere Terrasse gemütlich abschirmen. Aus dem Vorgarten können Sie links um das Haus herum auf die Rückseite des Hauses gehen. Hier stehen Sie nun einige Stufen tiefer und sehen die Fenster der Souterrainwohnung. Ihr hinterer Garten besteht ebenfalls aus einer schönen Rasenfläche und aus einer beeindruckenden Reihe an Rhododendren, welche den Rasen von dem Wald trennen.

Der hintere Teil der Garage bietet viel Abstellfläche für Fahrräder, Gartengeräte und Co. Zudem gibt es einen separaten Zugang zu dieser Abstellfläche direkt neben der Haustür, sodass Fahrräder nicht an einem parkenden Auto vorbei geschoben werden müssen. Das Garagentor lässt sich elektrisch öffnen. Vor der Garage können weitere zwei Fahrzeuge parken, sodass insgesamt 3 Autos auf dem Grundstück Platz haben können.

Hier wartet ein einzigartiges Grundstück mit einem großen Haus in idyllischer Lage direkt gegenüber der Fischbeker Heide auf Sie. Bei Interesse an weitere Infos oder einem Besichtigungstermin melden Sie sich gerne.

Ausstattung

Die Ölheizung wurde 2014 eingebaut, im Februar 2024 gewartet und der Tank im März 2024 überprüft - beides ohne Beanstandungen. Der Öltank ist sehr groß dimensioniert und bietet mit 13.000l Fassungsvermögen in Krisensituationen eine Unabhängigkeit von anderen Energieträgern von bis zu 3 Jahren. Das gesamte Haus wird über eine Fußbodenheizung geheizt, weshalb eine Umrüstung auf eine Wärmepumpe mit wenig Aufwand möglich sein

sollte. Im Haus sind Hartholzfenster verbaut, die größtenteils doppelt, teilweise dreifach verglast sind. Das Haus ist in Massivbauweise mit 38cm Wandstärke inkl. Isolierung errichtet.

Fußboden:
Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Laut Bebauungsplan gelten für das Grundstück:

Wohngebiet

GRZ 01

GFZ 0,2

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Grundstücke müssen mind. 1500m2 groß sein (nicht teilbar)

Lage

Hamburg Neugraben besticht durch seine gute Anbindung sowie die direkte Nähe zur Fischbeker Heide. Letztere ist bei diesem Haus besonders hervorzuheben. Bei diesem Haus handelt es sich um die letzte bzw. vorletzte Häuserreihe in Richtung der Fischbeker Heide - viel näher an der Heide können Sie also faktisch nicht wohnen. Sie müssen nur die Straße überqueren, ca. 200 Meter durch den Wald laufen und befinden sich in wunderbar bergiger Natur mit beeindruckendem Weitblick. Auch für sportbegeisterte oder Hundebesitzer bleiben hier keine Wünsche offen!

Zudem sind Sie von der S-Bahn-Haltestelle Neugraben gut angebunden und brauchen von dort weniger als eine halbe Stunde zum Hamburger Hauptbahnhof.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,25 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

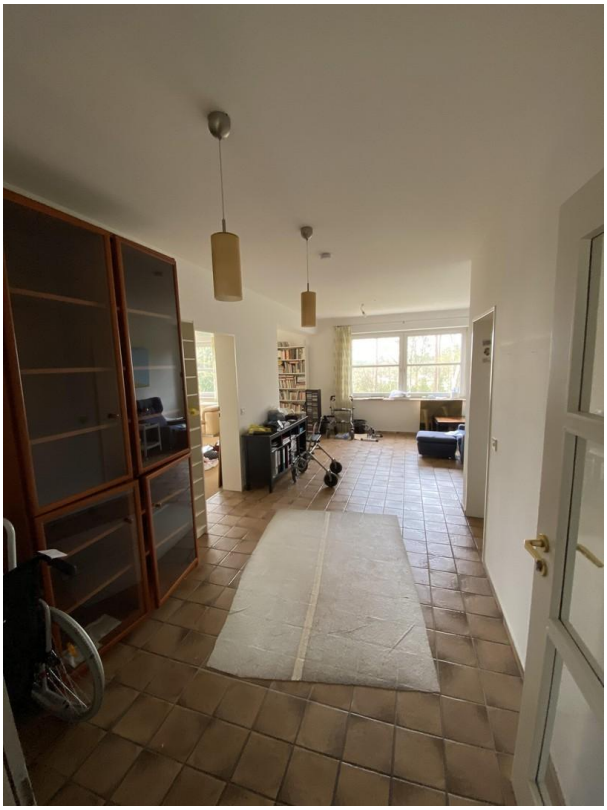
Exposé - Galerie

Frontansicht

Exposé - Galerie

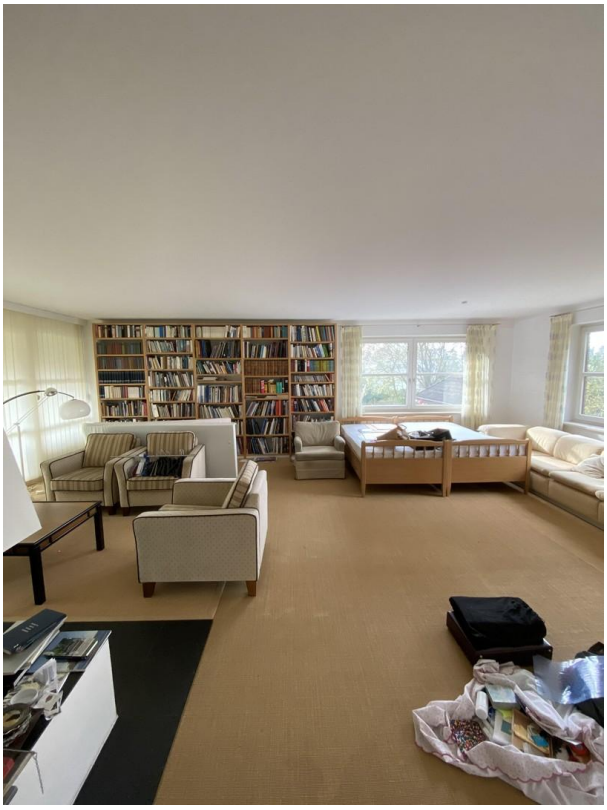
Frontansicht mit Garten vorne

Eingangsbereich (EG)

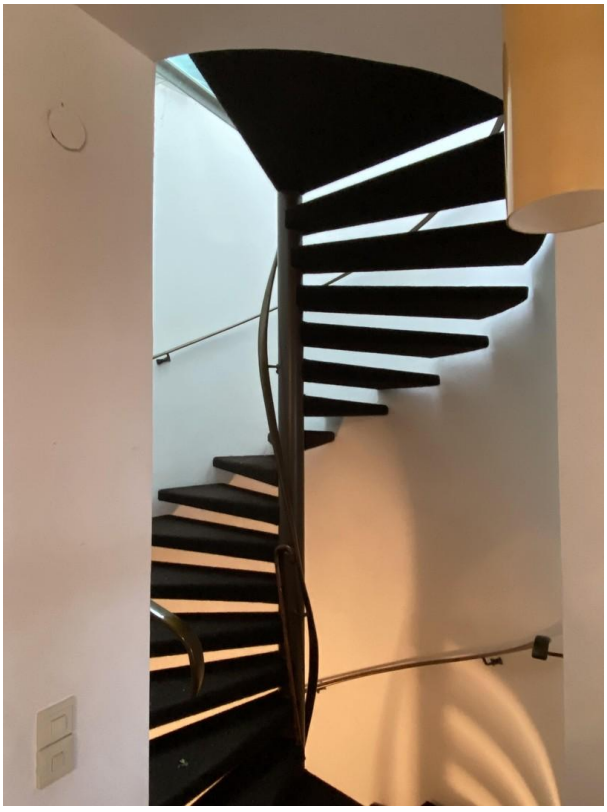


Essbereich (EG)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)



Wendeltreppe (EG)

Exposé - Galerie

Flur (OG)

Badezimmer (OG)

Exposé - Galerie

Ausblick auf eigenen Wald (OG)

Wendeltreppe (OG)

Exposé - Galerie

Werkstatt + Heizung (KG)

Eingangsbereich Souterrain

Exposé - Galerie

Wohn- Essbereich Souterrain

Garten hinten

Exposé - Galerie

Luftansicht Garten hinten

Luftansicht

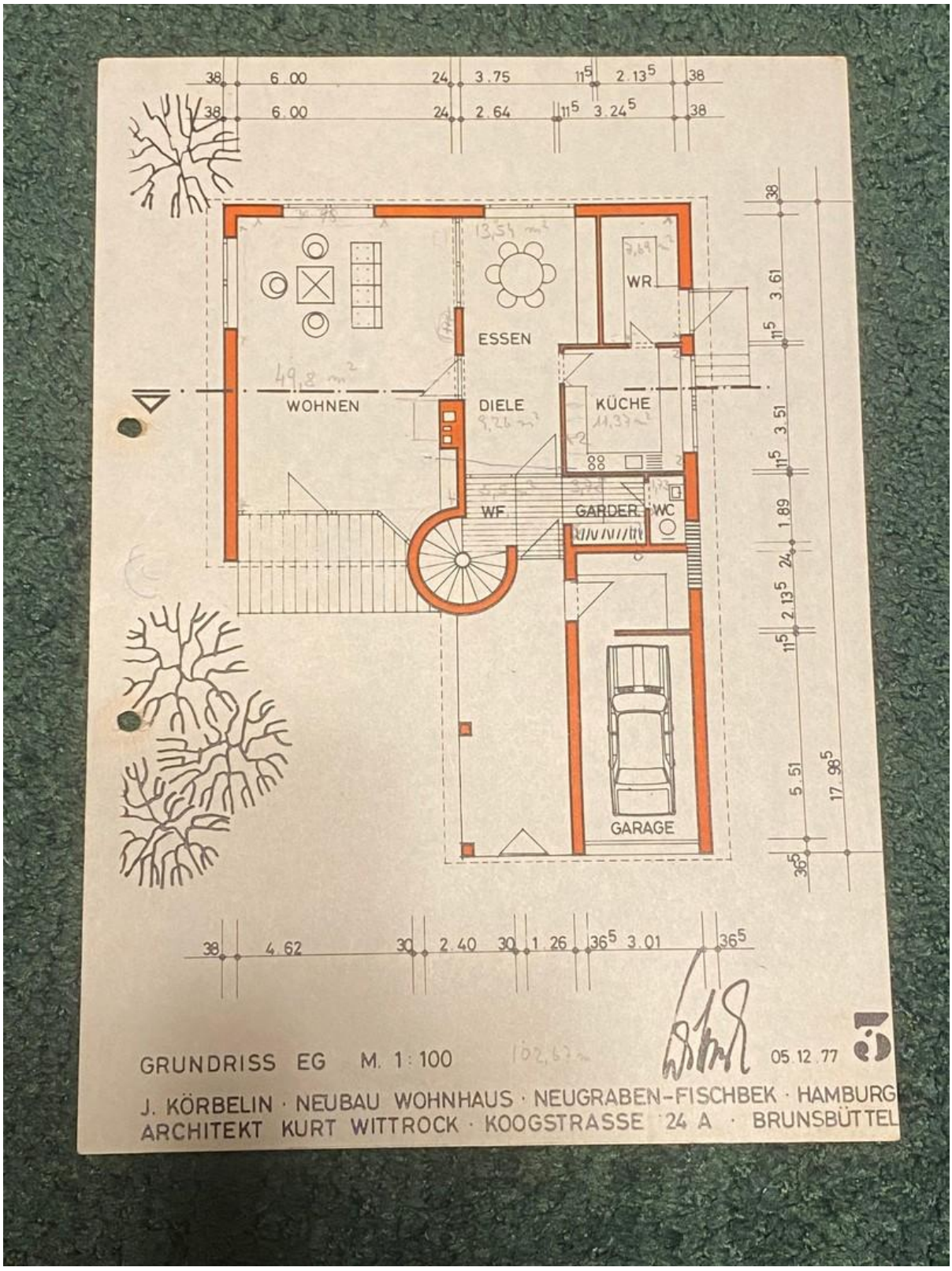
Exposé - Galerie

Grundstücksgrenzen (ca.)

Rückansicht

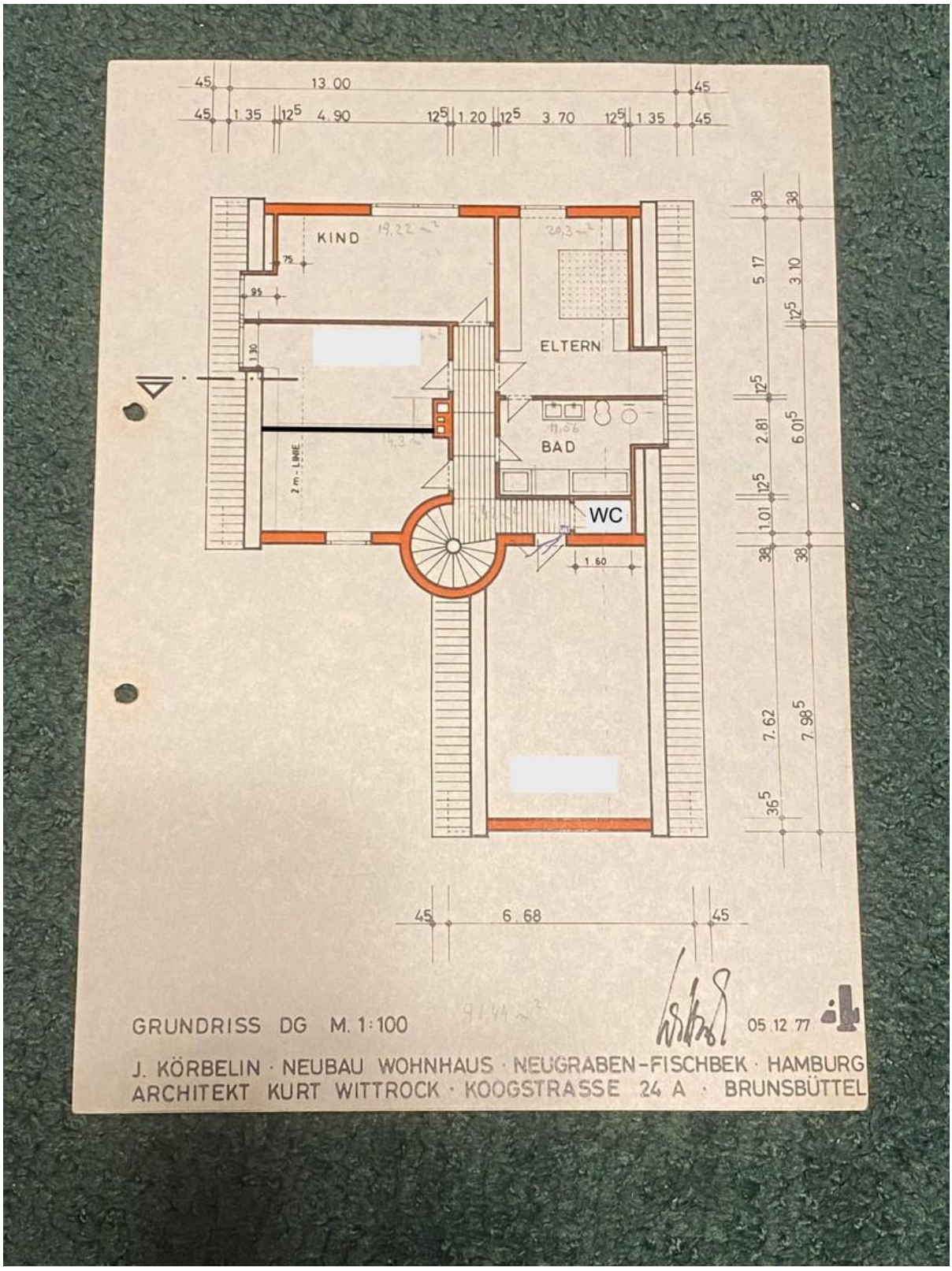
Heizung

Heizung

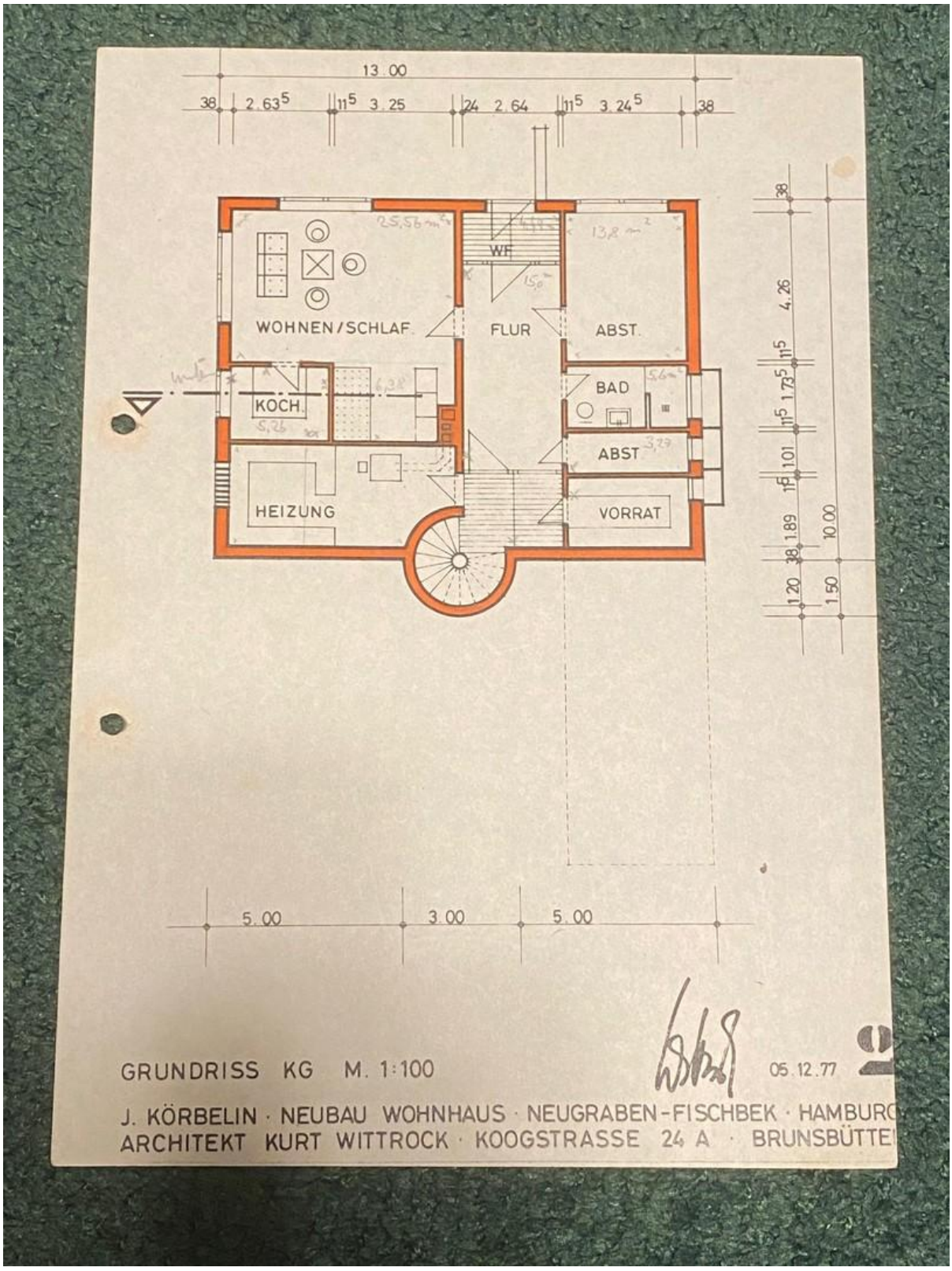


Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss KG