

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg-Schnelsen

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Grünen in ruhiger Wohnstraße 30 km/h, Schnelsen, Ohne Makler



Objekt-Nr. OM-327208

Einfamilienhaus

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:
Holger

Franzosenheide
22457 Hamburg-Schnelsen
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	322,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus ist im Jahre 1980 als Einfamilienhaus in massiver zweischaliger Klinkerbauweise mit guter Mineralwoll-Dämmung errichtet worden. Auch das Dachgeschoss und das Untergeschoss wurden zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Nutzung als Einfamilienhaus ist ohne Umbauten möglich. Das Haus kann sofort bezogen werden. Nur die Wohnung im Souterrain ist z. Zt noch vermietet, ein Auszug ist bereits in Planung.

Das EF ist mit seinen großen Mahagonifenstern, seiner Terrasse und seinem Balkon nach Südwesten ausgerichtet, so dass ab Mittag bis in den Abend hinein die Sonnenstrahlung genutzt und auch die unverbaute Aussicht ins Grüne in absolut ruhiger Lage genossen werden kann. Alle drei Geschosse des Hauses sind mit einer Fußbodenheizung mit Keramikfliesenboden ausgestattet, die zentral und außentemperaturgesteuert mit einer Niedertemperatur-Gas-Therme (mit Warmwasserbereitung) betrieben wird. Der Heizungsverlauf der Fußbodenheizung hat nur eine Temperatur von etwa 30 - 35° C; für die Zukunft also die beste Voraussetzung für einen Betrieb mit erneuerbarer Energie mittels Wärmepumpe. Die Geschosstreppe führt auch ins Untergeschoss und damit ist auch die Nutzung als Einfamilienhaus ohne Umbauten sofort möglich. Alle Wände im Hause sind hell gestrichen. Telefonanschlüsse bestehen auf allen Geschossen und das Haus hat einen Glasfaserkabelanschluss. Das Untergeschoss, ist auch über eine Außentreppe zugänglich. Eine Einzelgarage und ein zusätzlicher Stellplatz sind vorhanden. Über der DG-Wohnung befindet sich ein Spitzboden mit einer Ausziehtreppe und einer Ablagefläche von ca. 25 m². Auch über der Garage befindet sich noch ein kleiner Bodenraum.

Ausstattung

Erdgeschoss:

Das Wohnzimmer (25 m²) mit Zugang zur Süd-West-Terrasse und das Schlafzimmer (12 m²) befinden sich hinten im Haus, die große Wohnküche (15 m²) mit Küchenzeile, das hell geflieste Bad mit Wanne (6 m²) und der Arbeitsraum (3 m²) liegen zum Vorgarten (siehe Grundriss). Zwischen Wohnraum und Schlafräum befindet sich ein breiter Mauer-Durchgang, der jetzt mit einer Rigips-Leichtbauwand verschlossen ist. Der Durchgang kann also ggf. ohne besonderen Aufwand wieder geöffnet werden, dann hätte der Wohnraum eine Wohnfläche von 37 m².

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss hat zum Garten hin einen großen Raum (25 m²) mit Zugang zum Süd-West-Balkon (7 m²). Dieser Raum hat zwei getrennte Fußbodenheizkreisläufe, so dass der Raum notfalls durch eine Schrankwand in zwei Räume aufgeteilt werden könnte. Zum Vorgarten hin befindet sich die Küche (5 m²) und ein weiterer Raum (17 m²). Die Decken und Schrägen der Wohnräume sind mit hellem Nadelholz vertäfelt, die Wände sind Weiß gestrichen. Das Duschbad ist hell gefliest und hat ein Dachfenster. (siehe Grundriss)

Untergeschoss/Souterrain:

Das große Wohnzimmer (25 m²) und das kleine (Schlaf-)Zimmer (12 m²) liegen im hinteren Teil, das größere (Schlaf-)Zimmer (15 m²), die Küche (5 m²) und das hell geflieste Duschbad liegen zum Vorgarten. Die drei Wohnräume im UG haben große normale Wohnraumfenster und sind daher hell und freundlich. (siehe Grundriss)

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss und die Wohnung im Erdgeschoss sind sofort frei, das Souterrain evtl. erst bei Übernahme. Die Angaben dieser Beschreibung des Hausgrundstücks erfolgt nach bestem Wissen aber wie üblich ohne Gewähr, sie dienen lediglich der Information.

Lage

Das Wohnhaus befindet sich auf einem 322 m² großen Grundstück in absolut ruhiger Gartenlage in einer fast nur von Anliegern befahrenen verkehrsberuhigten Nebenstraße (30 km/h) mit Einfamilienhausbebauung im sogenannten „Märchenviertel“ von Hamburg-Schnelsen. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kitas und Busverbindungen sind nahebei, der S-Bahnhof Schnelsen- Süd mit Verbindung zur Innenstadt wird voraussichtlich in Kürze fertiggestellt sein und ist nur ca. 10 Gehminuten entfernt. Z. Zt. alternativ nur 5 Gehminuten zur Busverbindung (z.B. 284) zur S-Bahn Eidelstedt in Richtung Innenstadt, Fahrzeit insgesamt ca. 30 Minuten. Eine zusätzliche Verkehrsanbindung für Autofahrer bieten außerdem die Autobahnanschlüsse der A 7 und A 23 in ca. 3 km Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Giebelansicht SW Balk/Terrasse

Exposé - Galerie



Giebelansicht NO Vorgarten



EG Wohnzimmer/Terrassentür

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer/Terrassenseite



EG Schlafrum/Terrassenseite

Exposé - Galerie



EG Wohnküche/KÜ-Zeile



EG Badezimmer

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Gartenterrasse SW

Exposé - Galerie



EG Gartenterrasse SW



DG Balkonzimmer SW

Exposé - Galerie



DG Vorderzimmer/ li. Küche



DG Küche NO

Exposé - Galerie



DG Balkon SW/freier Blick



DG Balkon SW/freier Blick

Exposé - Galerie



UG Wohnzimmer Hintergarten



UG Schlafzimmert Vorgarten

Exposé - Galerie



UG Küche



UG Duschbad

Exposé - Galerie



Haus- Gartenlage /freier Blick



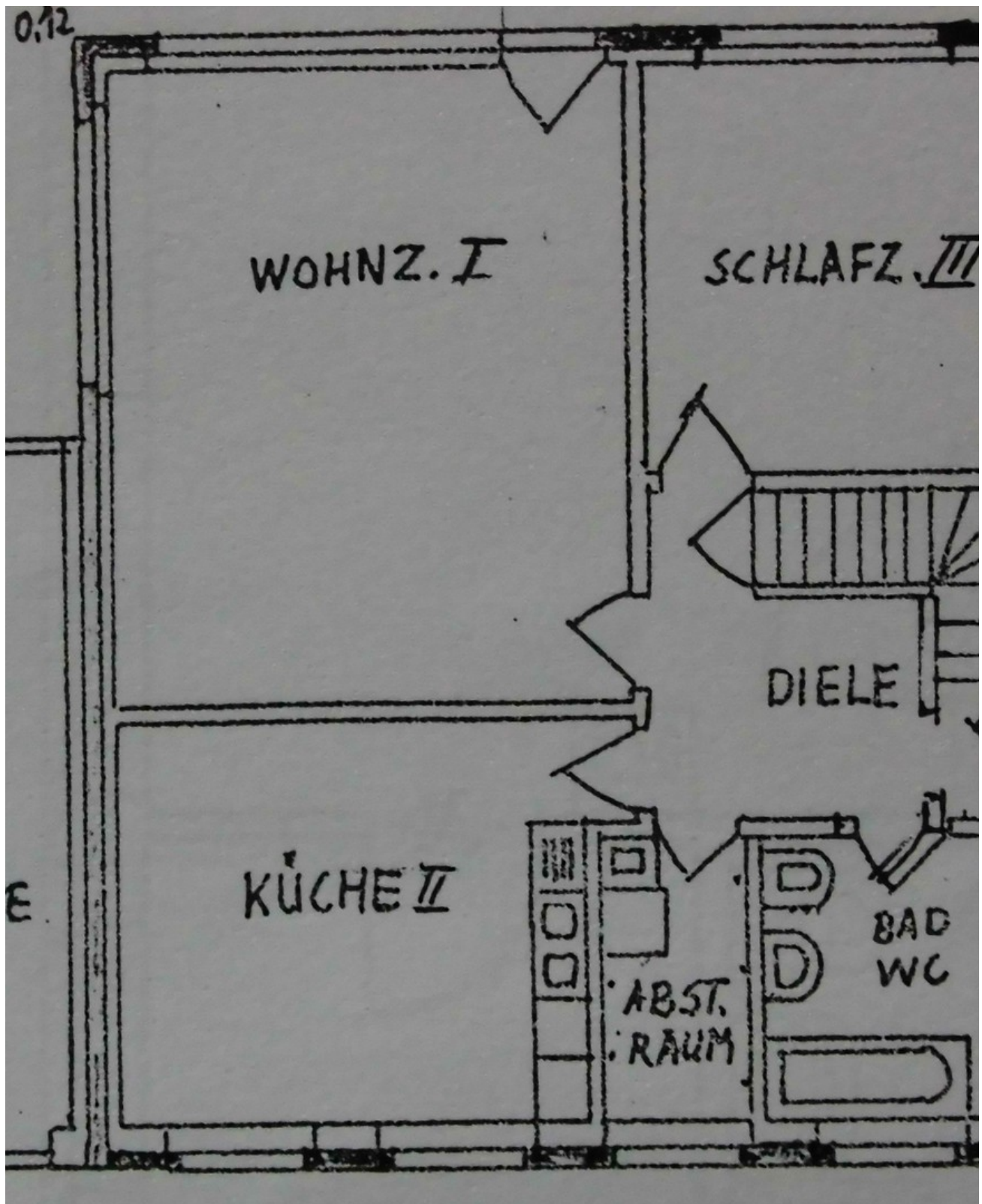
Südseite Wohnzimmer

Exposé - Galerie



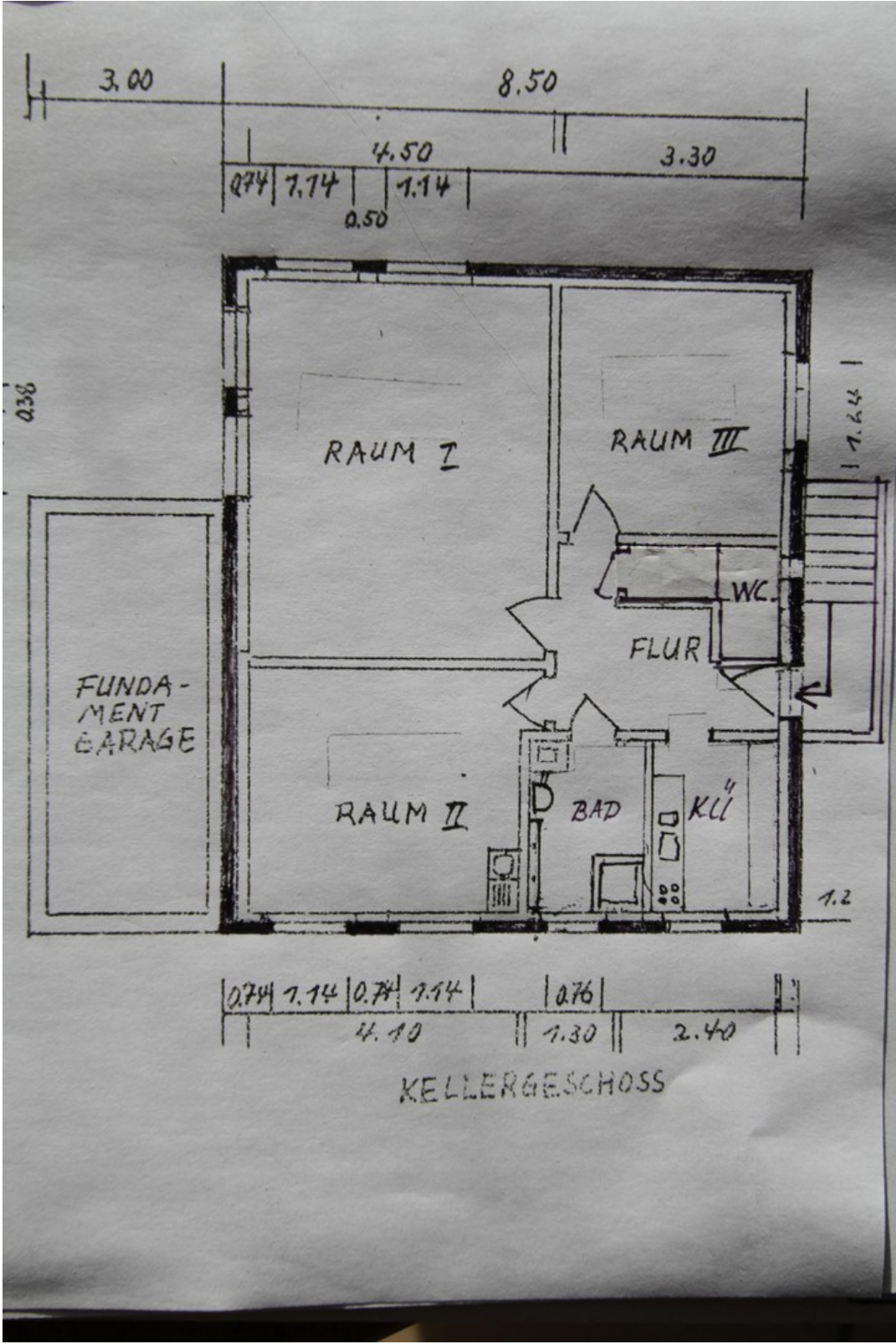
Giebelansicht NO Vorgarten

Exposé - Grundrisse



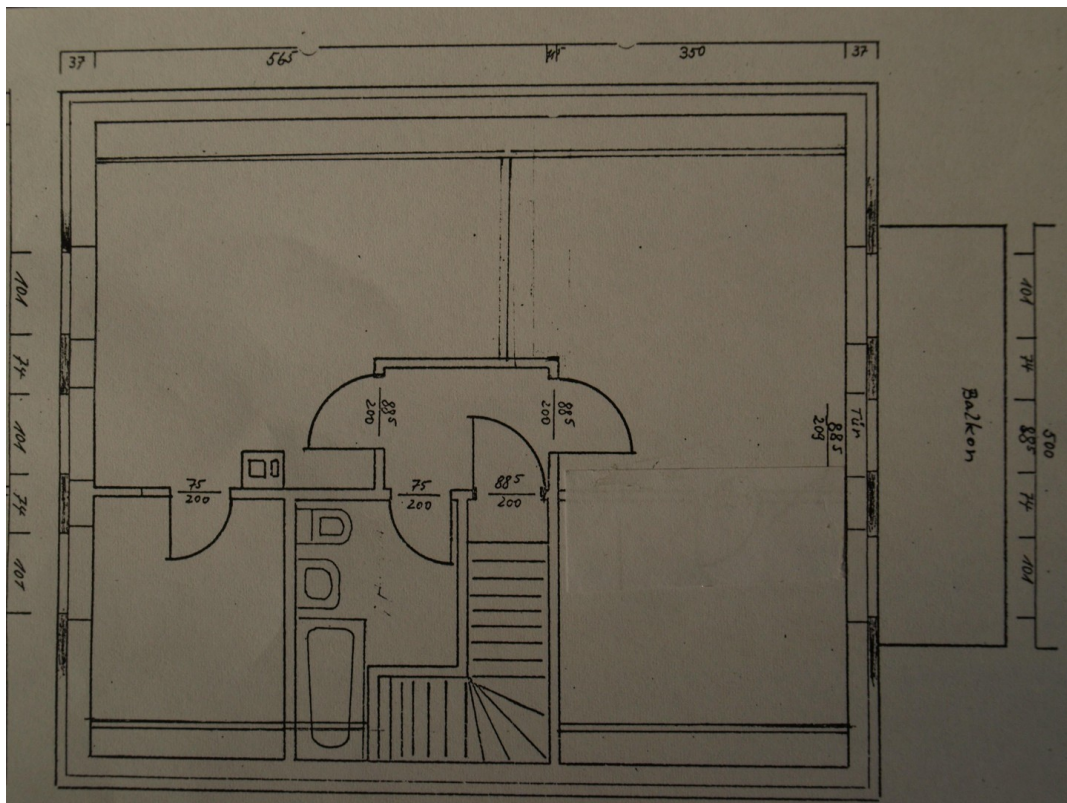
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss