

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

großzügige Doppelhaushälfte - ideal für Familien mit Kindern



Objekt-Nr. OM-389348

Doppelhaushälfte

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Wilckens

21037 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	684,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	165,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	88,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung – Doppelhaushälfte mit großem Garten und hochwertiger Ausstattung

Dieses großzügige Doppelhaus bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige, energieeffiziente Ausstattung. Das Haus befindet sich in ruhiger Lage und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Auf insgesamt 6 Zimmern verteilt, finden Sie hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse ist das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Eine große, moderne Küche bietet viel Platz zum Kochen und gemeinsamen Genießen.

Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Ofen, der in der kälteren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Das Haus verfügt über eine Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung, was nicht nur für angenehme Temperaturen sorgt, sondern auch langfristig Energiekosten spart und einen nachhaltigen Lebensstil unterstützt.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein voll unterkellertes Bereich sowie ein Dachboden, der bei Bedarf ebenfalls ausgebaut werden kann.

Der große Garten rundet dieses attraktive Angebot ab – ideal für Kinder zum Spielen, zum Gärtnern oder für entspannte Sommerabende im Freien.

Highlights im Überblick:

Großes Doppelhaus mit ca. 6 Zimmern

Erdwärmepumpe & Fußbodenheizung

Heller, offener Wohn- und Essbereich

Große Küche mit viel Arbeitsfläche

Kaminofen für gemütliche Stunden

Keller & ausbaufähiger Dachboden

Großzügiger Garten mit viel Platz

Ruhige, familienfreundliche Lage

Einziehen und wohlfühlen – dieses Haus vereint modernen Wohnkomfort mit einem nachhaltigen Energiekonzept und bietet viel Raum für Ihre Wohnträume.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen oder Grundrisse zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Die Küche wurde erst 2020 erneuert (23.601,61 €), Arbeitsplatten aus Granit, die Kochfläche der Marke BORA und die weiteren Küchengeräte (Miele, Neff) machen sie zu etwas Besonderem.

Die NIBE Fussbodenheizung wurde 2015 neu installiert (25.831,93 €).

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wichtiger und fairer Hinweis:

Das Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Restlaufzeit von 55 Jahren und einer jährlichen Erbpacht i.H.v. 2.660,76 €.

Lage

Kirchwerder ist ein Stadtteil im südöstlichen Teil von Hamburg und gehört zum Bezirk Bergedorf. Geografisch liegt Kirchwerder in den Vier- und Marschlanden, einer ländlich geprägten Region entlang der Elbe. Der Stadtteil ist von weitläufigen Wiesen, Feldern und Deichen geprägt und bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung.

Im Westen grenzt Kirchwerder an die Stadtteile Ochsenwerder und Reitbrook, im Norden an Neuengamme, im Osten an Altengamme. Die Region zeichnet sich durch eine starke landwirtschaftliche Nutzung aus, besonders im Bereich Gartenbau und Blumenanbau.

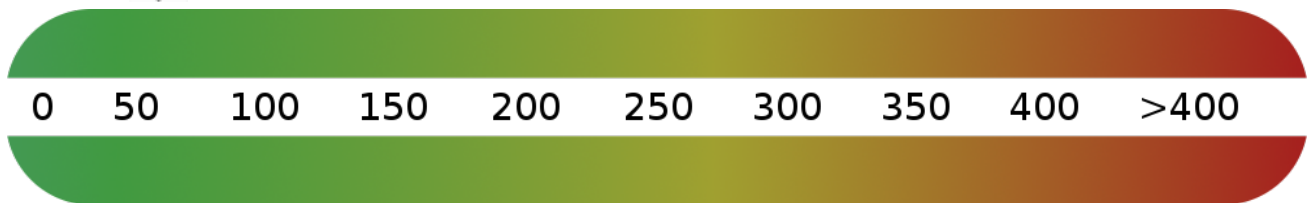
Trotz der ländlichen Struktur ist die Hamburger Innenstadt mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30–45 Minuten erreichbar. Es verkehren mehrere Buslinien in Richtung Bergedorf, von wo aus Anschluss an das S-Bahn-Netz besteht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	61,09 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Außenansicht hinten



Außenansicht Seite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

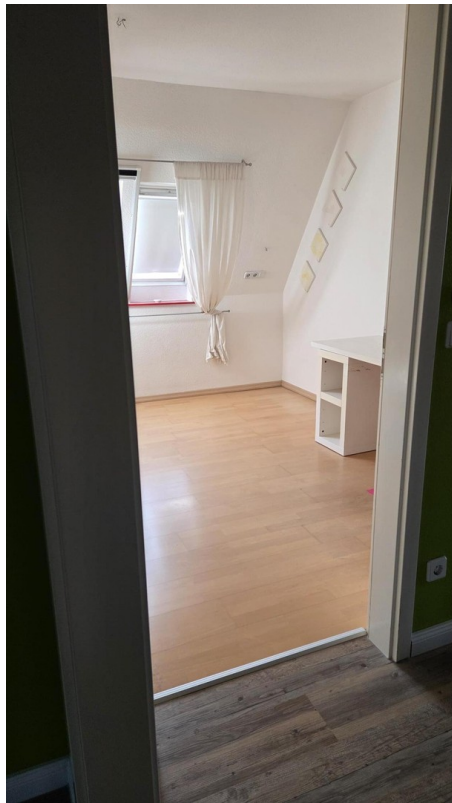


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Zwischenraum/Flur



Kinderzimmer/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

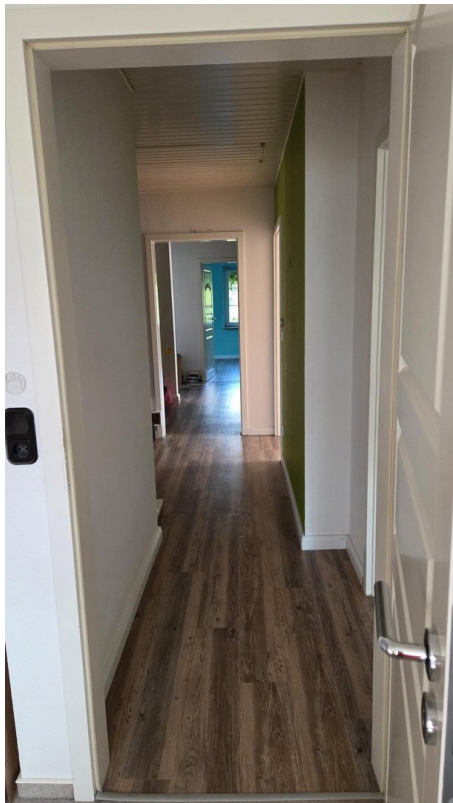


Essbereich

Exposé - Galerie



Ess-/Wohnbereich



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

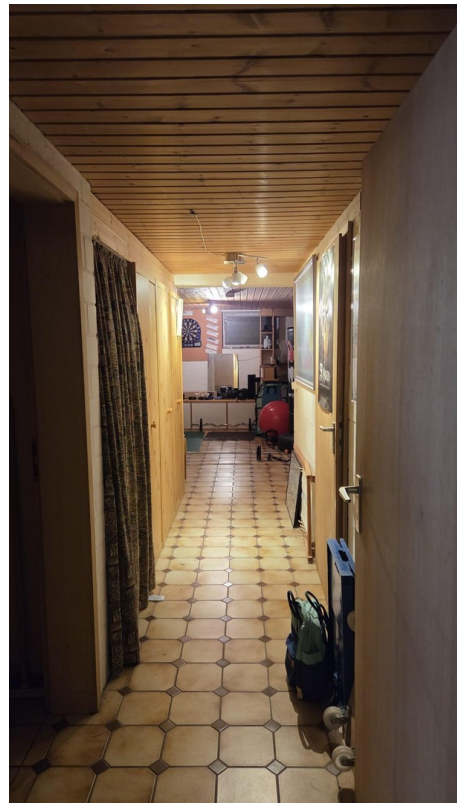
Exposé - Galerie



Küche



Küche



Kellerflur

Exposé - Galerie



Keller



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



WC Gästezimmer



WC Gästezimmer

Exposé - Galerie



Waschkeller



Vorratsraum



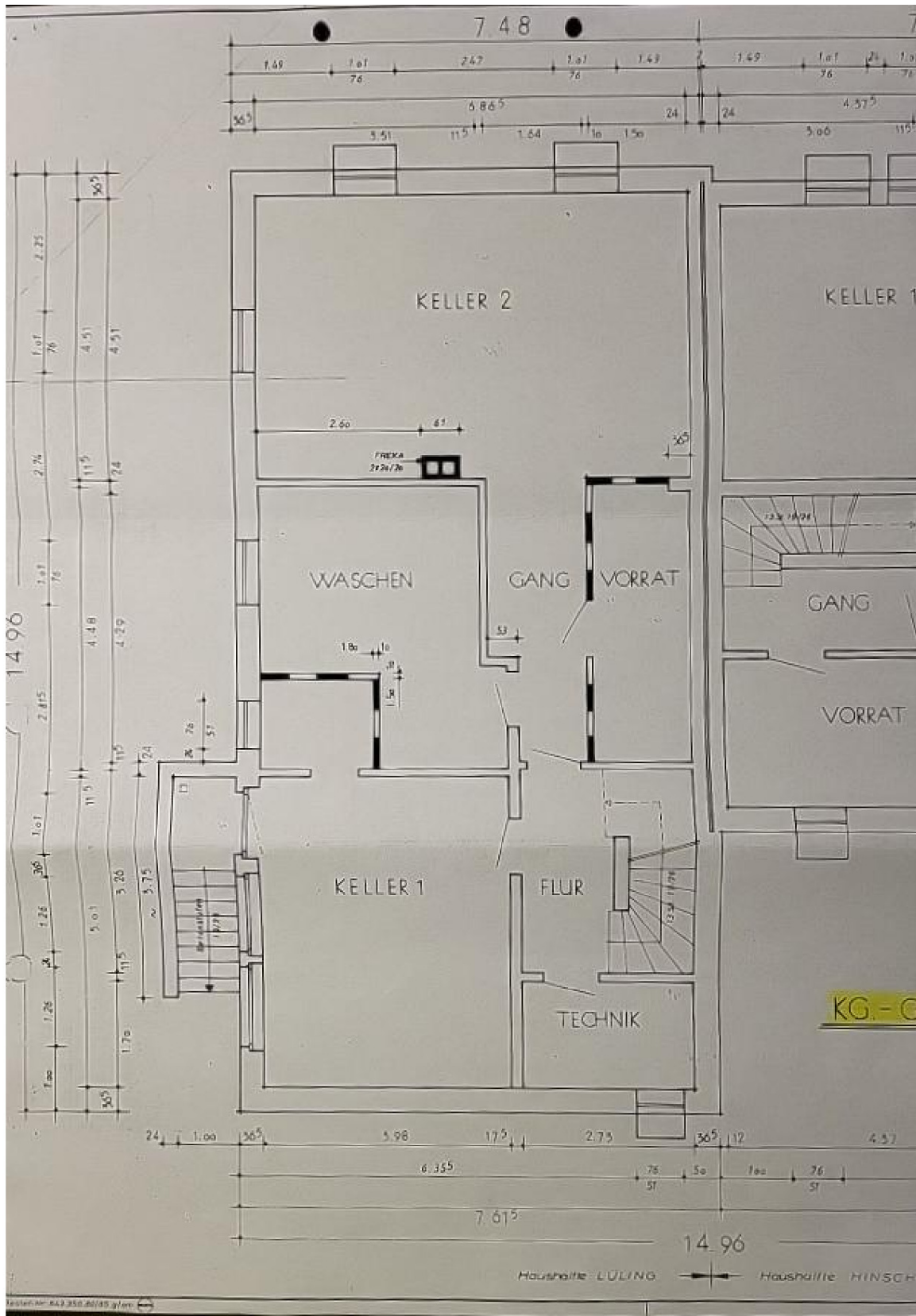
Gäste WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie

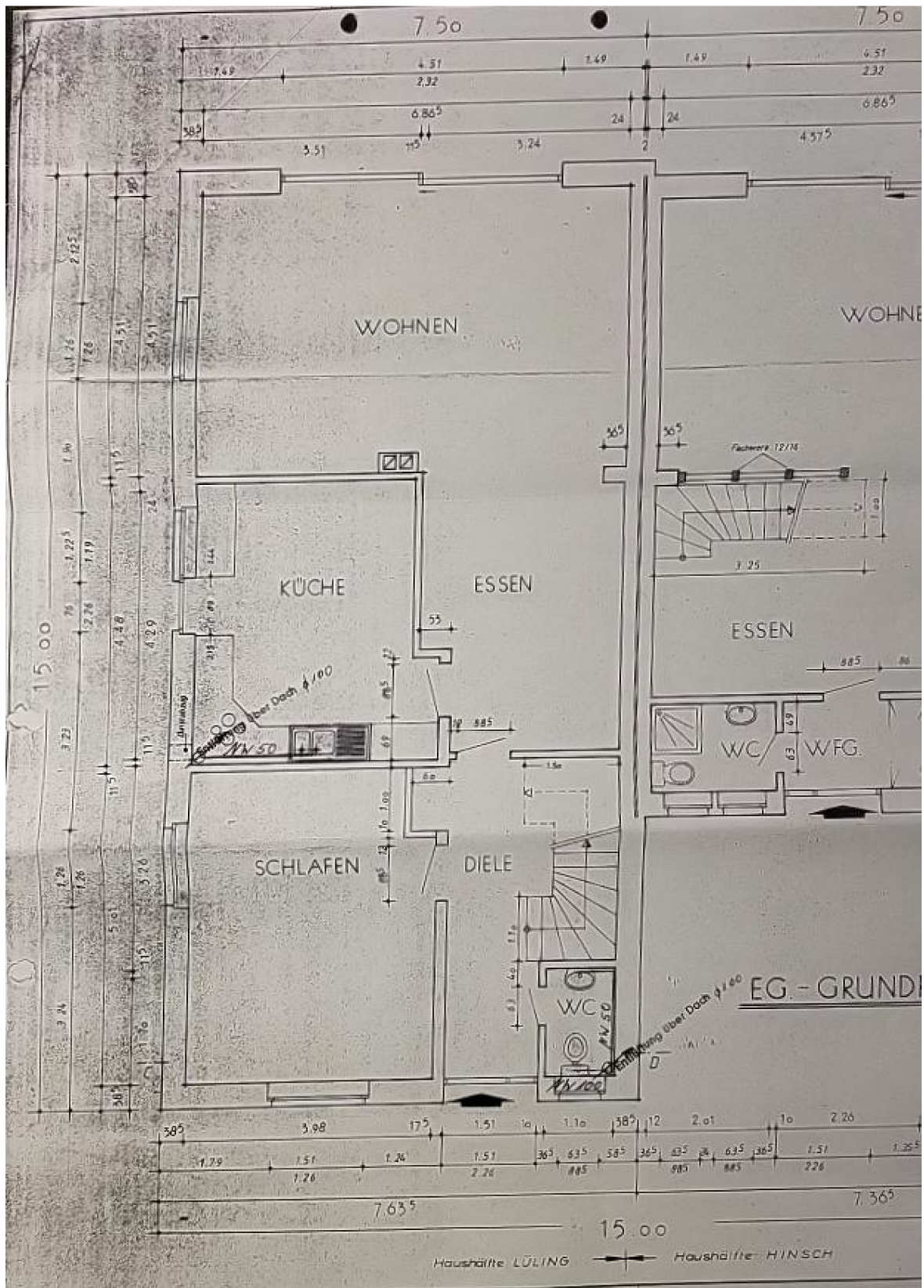


Gäste WC Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

