

# Exposé

## Reihenendhaus in Hamburg

### Hamburg-Ochsenwerder, Privatverkauf ohne Makler



Objekt-Nr. OM-398531

**Reihenendhaus**

Verkauf: **695.000 €**

21037 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	318,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühlzu Hause!

Dieses moderne und gepflegte Endreihenhaus aus dem Jahr 2019 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit ländlicher Ruhe in familienfreundlicher Umgebung. Mit einer Gesamtfläche von 137m<sup>2</sup> auf einem 318m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück bietet es alles, was das Herz begehrt – und das in einer verkehrsberuhigten Sackgassenendlage.

### Raumaufteilung und Komfort

Sie betreten den einladenden Flur mit Nische, die genügend Platz für ihre Garderobe bietet. Der offene und einladende Wohn- und Essbereich ist der perfekte Ort für entspannte Stunden mit der Familie und gesellige Abende. Die offene Küche im modernen Landhausstil mit der Granit Arbeitsplatte „Nerco assoluto“ ist ein Traum für jeden Kochliebhaber und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Moderne Einbaugeräte von Siemens und das Miele Induktionskochfeld mit integriertem Abzug unterstützen Sie dabei. Dank der zahlreichen, bodentiefen Fenster strömt viel Tageslicht in die Räume und schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der echte Parkett Fußboden sorgt für ein angenehmes Fußklima. Im Erdgeschoss finden Sie zudem das Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum und einen kleinen Abstell-/Speiseraum unter der Treppe. Alle Fenster im Erdgeschoss sind mit automatischen Rollläden versehen, die sich bequem per Fernbedienung steuern lassen. Über eine stilvolle Betontreppe mit weißen Wangen und Nussbaum-farbenen Holz-Trittschritten gelangen Sie in das erste von zwei Obergeschossen. Hier erwarten Sie zwei Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für Rückzug und Erholung bieten. Der Flur und die beiden Zimmer sind mit heller Vinylware in Holzoptik ausgelegt. Eins davon ist zusätzlich mit einem Ankleideraum ausgestattet, welches mit einer Glasschiebetür abgegrenzt wird. Ein Vollbad mit grau/beige/braunen multicolor Fliesen, einer Eckbadewanne, einer separaten, bodengleichen Regendusche, zwei Aufsatz-Waschbecken, Toilette und Bidet runden das Angebot ab. Im zweiten Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer, die perfekt als Kinderzimmer genutzt werden können, sowie ein weiteres Bad mit Regendusche, Toilette und Waschbecken. Über eine Bodentreppe gelangen Sie auf den Dachboden, der vielseitig genutzt werden kann und zusätzlichen Stauraum bietet.

### Außenbereich und Garten

Der Garten mit einer großzügigen Terrasse, der Terrassenüberdachung mit 8mm Sicherheitsglas und elektronischer Unterbaumarkise, abschließbarem Gartenschrank und einem Spielhaus mit zwei Schaukeln, Rutsche und Sandkasten ist ein kleines Paradies für Groß und Klein. Angrenzend ans Haus finden Sie einen Kellerersatzraum, in dem Fahrräder etc. genügend Platz finden. Direkt vor dem Haus befinden sich zwei PKW-Stellplätze.

### Energie und Technik

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gaszentralheizung (Baujahr 2019)
- Zwei Solarzellen für Warmwasserbereitung
- Energieeffizienz: KfW-70-Standard, Endenergieverbrauch laut Energieausweis: 47,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Dieses neuwertige Endreihenhaus vereint repräsentativen Stil mit modernem Komfort. Hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und familienfreundliche Lage vollenden das Angebot. Ob gemütliche Abende auf der Terrasse oder lebendige Tage im Garten – hier wohnen Sie ruhig, grün und gleichzeitig gut angebunden an die wunderschöne Hansestadt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Kontakt

Wenn Sie sich in dieses Zuhause verliebt haben, freuen wir uns auf Ihre Nachricht. Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich.

**Lage**

Lage und Infrastruktur

Ochsenwerder liegt unmittelbar an der Elbe-/Dove Elbe, naturverbunden und doch zentral mit guter Anbindung. Zwei Kindertagesstätten und die Grundschule „GBS Ochsenwerder“ befinden sich in einem Radius von einem Kilometer, weiterführende Schulen in den angrenzenden Stadtteilen Kirchwerder, Allermöhe, Bergedorf etc. Zwei Bushaltestellen sind in wenigen Metern fußläufig erreichbar. Von hier aus fahren diverse Linienbusse, u.a. zur S-Bahn Moorfleet und S-Bahn Tiefstack in ca. 10-15 Minuten Fahrzeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

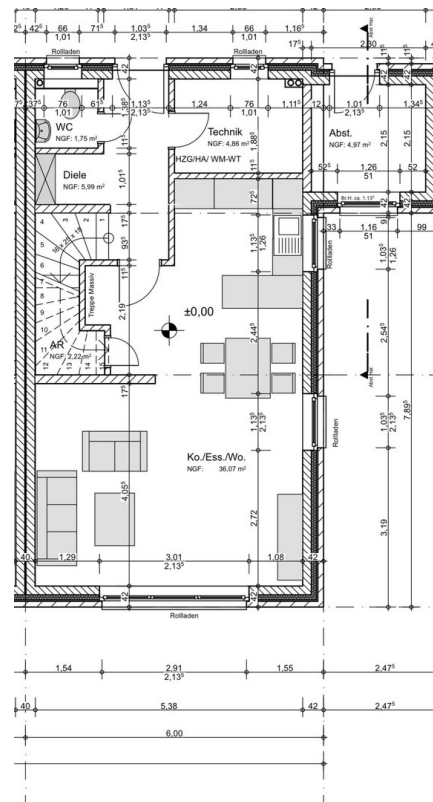




# Exposé - Galerie

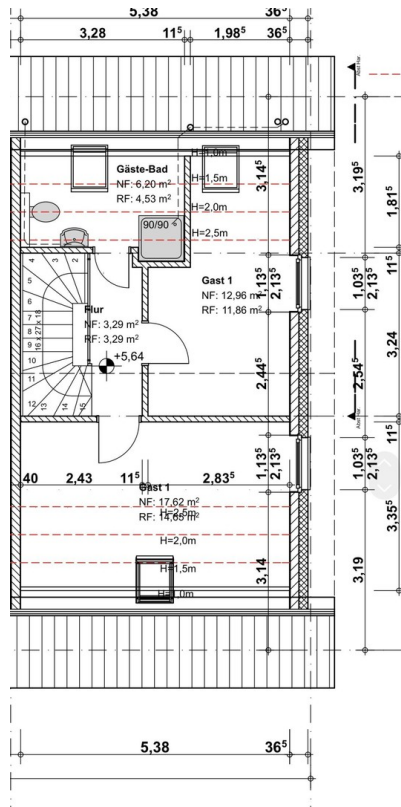
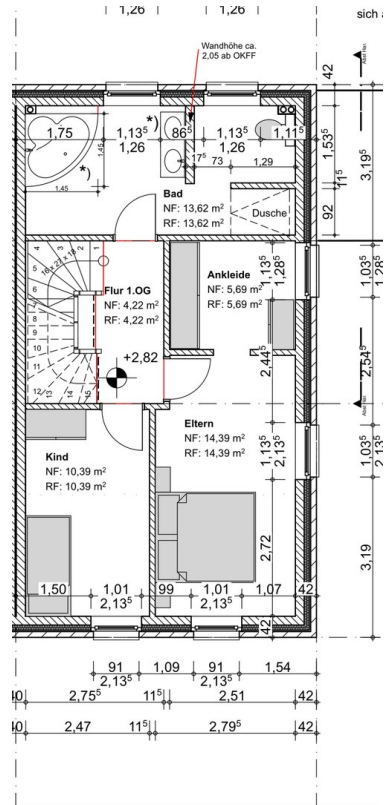


# Exposé - Galerie



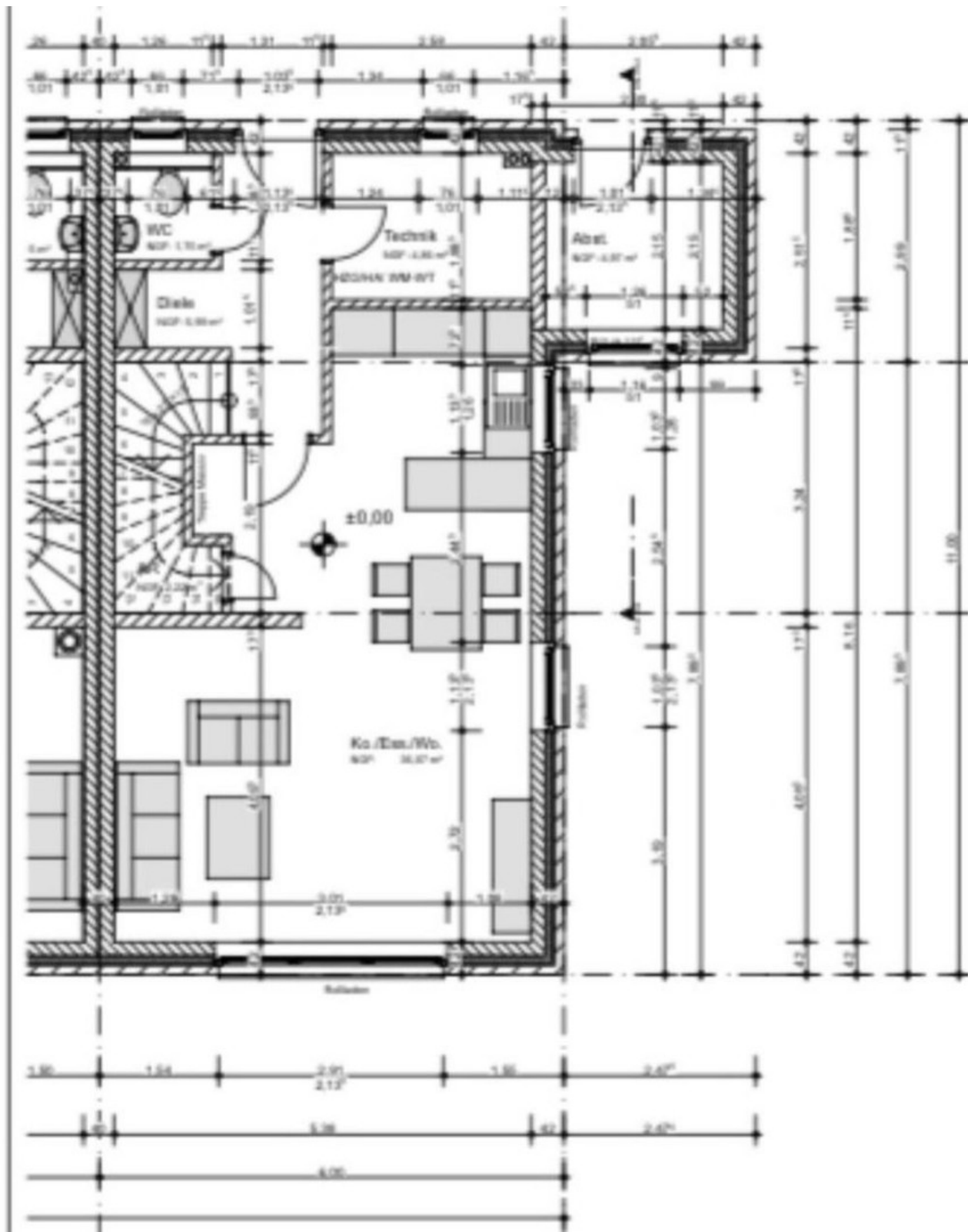


# Exposé - Galerie

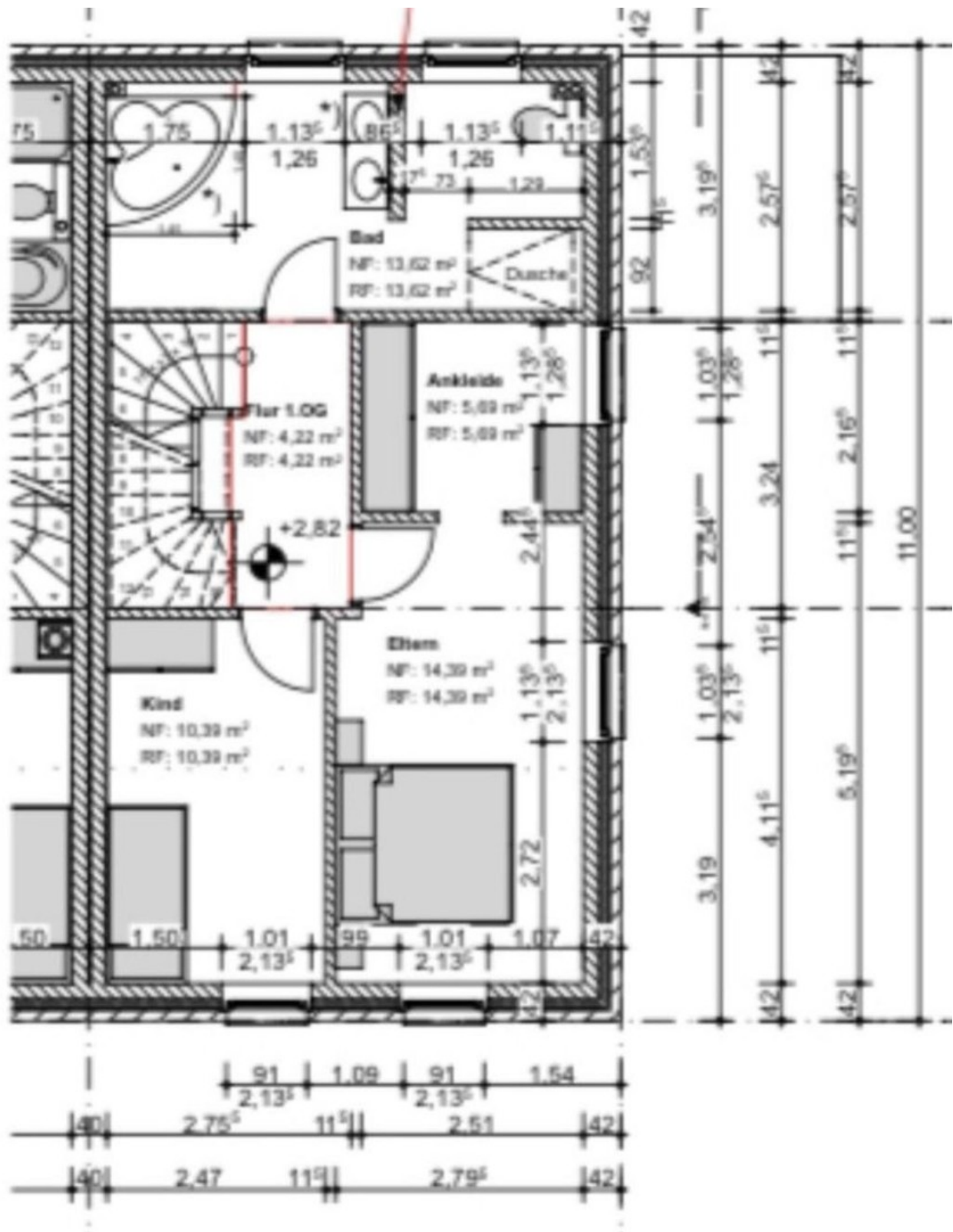




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

