

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Wunderschönes Rotklinkerhaus im Herzen von Hamburg-Nienstedten



Objekt-Nr. OM-409024

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.195.000 €**

22609 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	653,00 m ²	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	258,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	79,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus aus dem Jahr 1925 verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Auf einem ca. 653 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ca. 258 m² Wohnfläche (teilgewerblich nutzbar) sowie 79 m² Kellerfläche. Die 9 1/2 Zimmer verteilen sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Haus wurde 2005 vollsaniert (Fenster, Strom, Wasser, Bäder, Dachausbau etc.). Der Studioanbau erfolgte 2008 und ist abtrennbar als Geschäftsräum nutzbar, begünstigt durch die Lage des Hauses im Ortskern. 2012 wurde eine neue Gasheizung installiert. Im Zuge des Studioanbaus und in den Folgejahren wurde nach und nach die Kelleraußenwand abgegraben, trockengelegt und isoliert.

Im Erdgeschoss erreichen Sie über einen traumhaften Flur mit historischem Treppenhaus ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche mit Siematic-Einbauschränken, ein weiteres Zimmer, Gäste-WC und der Studioanbau mit 1 1/2 angrenzenden Zimmern. Von der Küche gelangt man in den Keller, bestehend aus 4 Räumen plus Flur und Vorratsraum.

Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Abseite, die zurzeit als begehbarer Kleiderschrank genutzt wird und über einen Wäscheschacht, der direkt in den Waschkellerraum führt, verfügt. Der ausgebaute Spitzboden eignet sich hervorragend als großzügiges Schlaf-/Arbeitszimmer mit eigenem Badezimmer.

Von der Küche sowie vom Wohn-/Esszimmer gelangen Sie über eine großzügige Terrasse in einen schön angelegten Garten mit einem Apfel- und einem Walnussbaum. Zahlreiche Pflanzen runden das Gesamtbild zu jeder Jahreszeit ab.

Ausstattung

Siematic-Einbauküche, hochwertige Bäderausstattung, Kombination historischer Elemente mit moderner Funktionalität.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Studio hat einen eigenen Eingang und wird aktuell als Fotostudio genutzt. Es kann mit wenig Aufwand abgetrennt und gesondert genutzt werden. Es verfügt über eine Fußbodenheizung, und ein Zugang zu einem der Kellerräume kann leicht wiederhergestellt werden.

Lage

Nienstedten gehört zu den begehrtesten Elbvororten und ist für seine exklusive Wohnqualität und naturnahe Umgebung bekannt. Die Elbe mit ihren beliebten Strandabschnitten lädt zum täglichen Verweilen am Wasser ein und ist ebenso wie Hirschpark, Westerpark, Wesselhöftpark und Jenischpark fußläufig erreichbar. Das Haus befindet sich im traditionsreichen Nienstedtner Zentrum mit kleinen Geschäften, Cafés, Restaurants und allen Dingen des täglichen Bedarfs. Für Familien besonders attraktiv ist die fußläufige Entfernung zu Kindergärten und der Grundschule Schulkamp. Weiterführende Schulen sind ebenfalls leicht mit dem Fahrrad erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die S-Bahn-Stationen Hochkamp und Klein Flottbek sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie zum Flughafen. Auch die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Dank der Kombination aus familienfreundlicher Wohnlage, der Nähe zur Elbe und der hervorragenden Infrastruktur zählt Nienstedten zu den gefragtesten Adressen Hamburgs – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

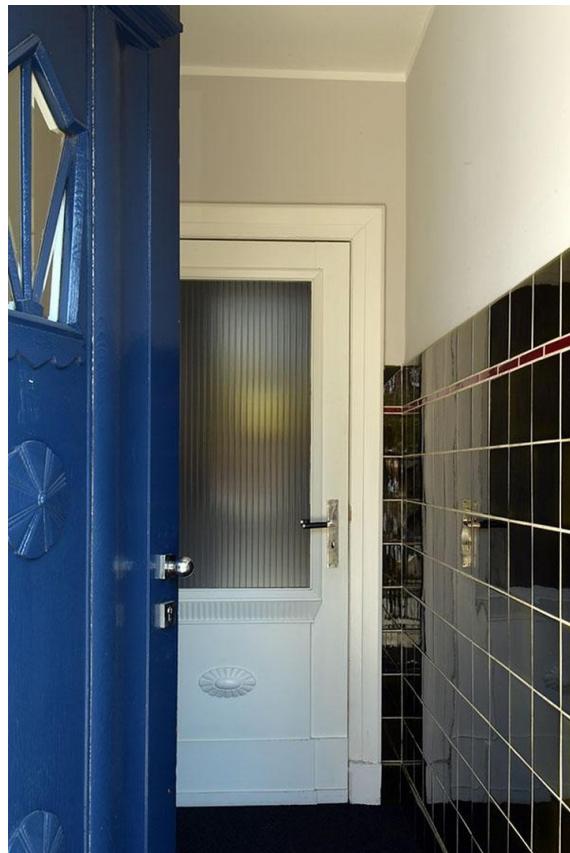
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	221,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer/Erker

Exposé - Galerie



Fernsehzimmer



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad OG

Exposé - Galerie



Studio



Studio

Exposé - Galerie



Herbstansicht

Exposé - Grundrisse



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Postfach 100504, 20003 Hamburg
Sitz: Sachsenkamp 4
Tel.: 040-42826-5720, Fax: 040-42826-5988

Auftrag : 2008125587
Auszug vom 23.01.09

Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte
Ausgabemaßstab 1:1000

Bezirk : Altona
Gemarkung/en : Nienstedten
Flurstück/e : 482

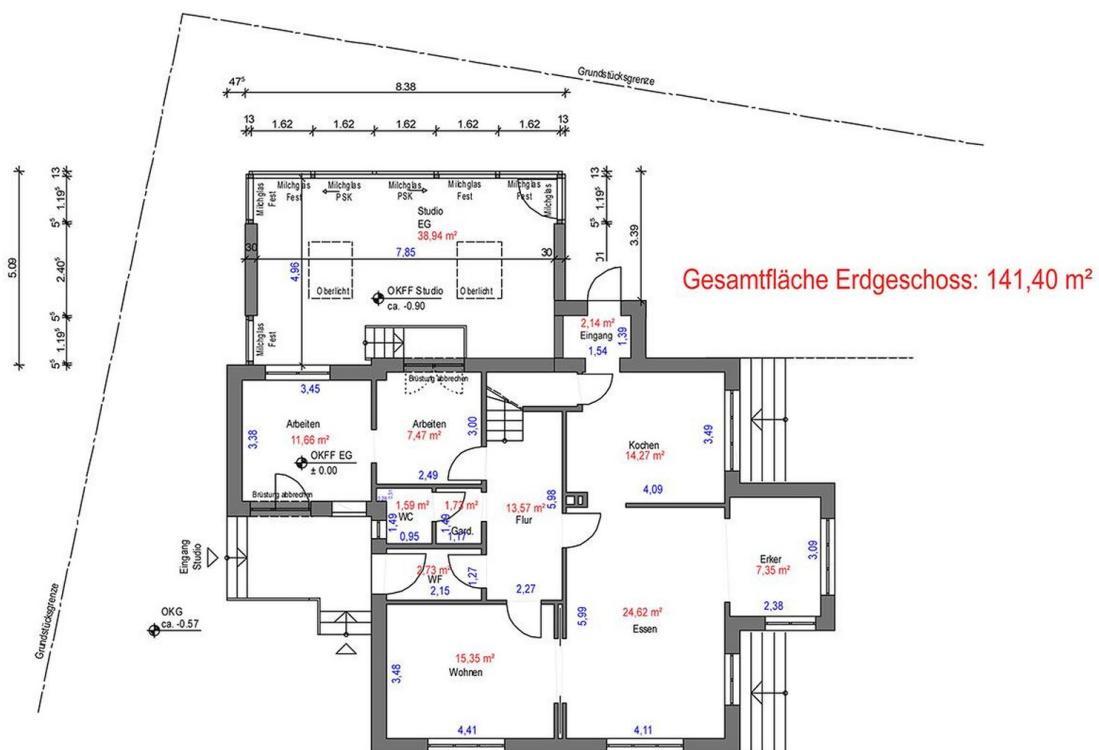


Bezugspunkt 56013 36057
Gauß-Krüger-Koordinaten der unteren linken Ecke

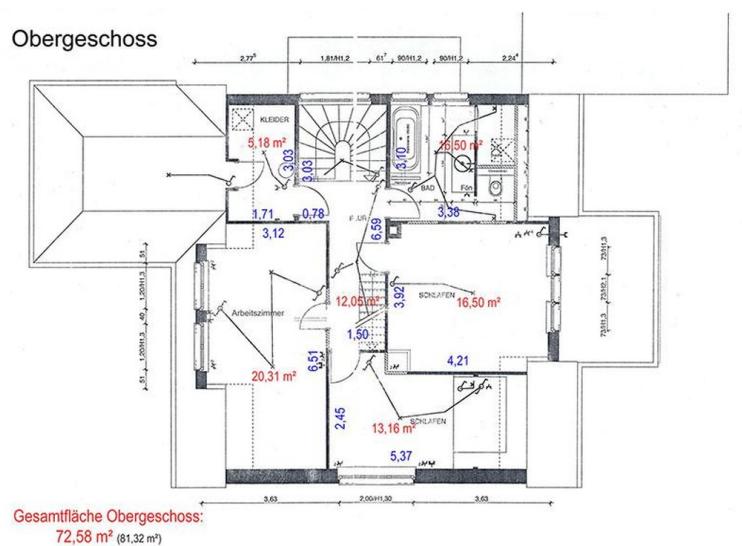
Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung ist nur im Rahmen der Bestimmungen in § 15 HmbVermG vom 20.04.2005 (GVBl. Seite 135) zulässig.

Lageplan

Exposé - Grundrisse



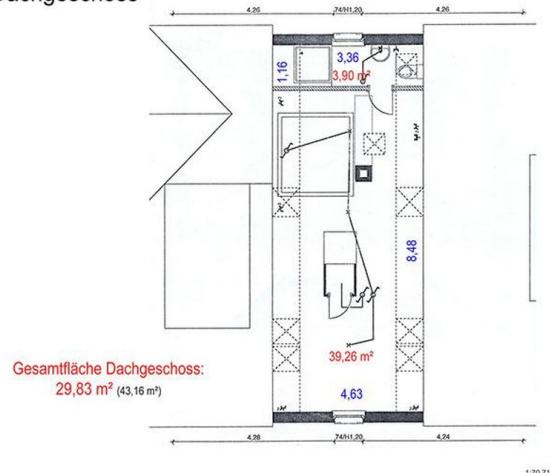
Grundriss EG



Grundriss OG

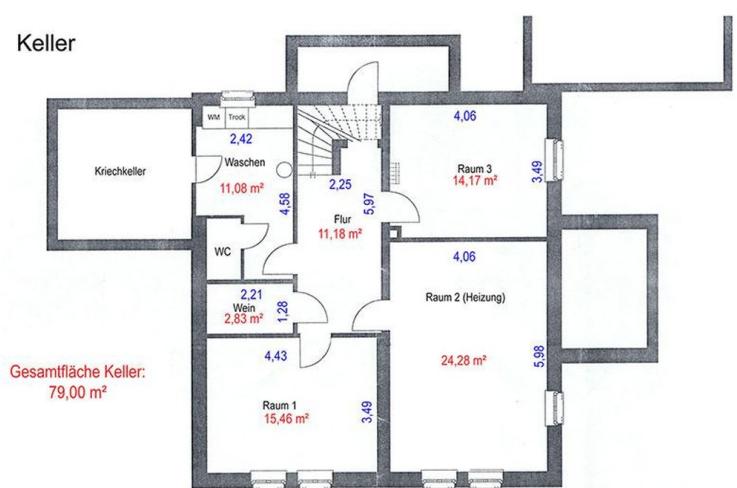
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Grundriss DG

Keller



Grundriss Keller