

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Massive Doppelhaushälfte in Hamburg-Fischbek



Objekt-Nr. OM-409259

Doppelhaushälfte

Verkauf: **650.000 €**

21149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	114,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	122,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2000 in solider Kalksandstein-Bauweise. Das Haus bietet insgesamt ca. 115 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 123 m² Nutzfläche (Keller, ausgebautes Dachgeschoss, Garage) und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und viel Platz.

Durch den ausgebauten Dachboden ergibt sich eine Raumstruktur, die besonders auf mehrere Bewohner ausgelegt ist. Ideal eignet sich die Immobilie daher für Familien ab drei oder vier Familienmitgliedern – gerne auch mehr –, die den vorhandenen Platz optimal nutzen können.

Das Grundstück umfasst ca. 450 m² und verfügt über eine Garage, zwei Stellplätze sowie zwei praktische Gartenhäuser/Schuppen.

Erdgeschoss (hell & offen gestaltet)

Das Erdgeschoss (ca. 58 m²) überzeugt durch einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die offene Einbauküche ist harmonisch in den Essbereich integriert. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort.

Obergeschoss

Im Obergeschoss (ca. 57 m²) finden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Ausgebauter Spitzboden (Nutzfläche)

Der ausgebaute Spitzboden mit ca. 46 m² Nutzfläche erweitert das Raumangebot erheblich. Er bietet einen großzügigen offenen Bereich, zwei separate Zimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche. Die Flächen sind sowohl in der angegebenen Zimmeranzahl als auch in der Badezimmeranzahl berücksichtigt, auch wenn sie formal nicht zur Wohnfläche zählen. Ideal geeignet als eigenständiger Jugendbereich, komfortabler Gästebereich oder ruhiges Homeoffice.

Vollkeller (viel Nutzfläche & Möglichkeiten)

Der trockene Vollkeller (ca. 60 m²) verfügt über drei individuell nutzbare Räume sowie den Heizungsraum mit der zentralen Gasheizungsanlage. Perfekt für Hobby, Lagerfläche oder Fitnessbereich.

Ausstattung

Ausstattung & Zustand

Kalksandsteinbauweise,

Fußbodenheizung im Erdgeschoss,

Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung,

Garage + 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück,

Zwei Schuppen/Gartenhäuser,

Gepflegter Gesamtzustand

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer, sodass keine Maklerkosten anfallen. Wir freuen uns sehr auf Ihre Nachrichten und stimmen bei Interesse gerne einen passenden Besichtigungstermin mit Ihnen ab.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Spielstraße, umgeben von Einfamilien- und Reihenhäusern. Die Nachbarschaft ist freundlich, familiär und geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für Familien und alle, die eine sichere und entspannte Lage schätzen.

Der Stadtteil Neugraben-Fischbek im Bezirk Harburg bietet eine hervorragende Infrastruktur. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sowie verschiedene

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in der Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Fischbeker Heide, einem beliebten Naturschutzgebiet, das in wenigen Gehminuten erreichbar ist.

Hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder erholsame Stunden in der Natur. Die Harburger Berge liegen ebenfalls nur etwa 10 Minuten mit dem Auto entfernt und erweitern das Angebot an Natur- und Freizeitmöglichkeiten.

Die HVV-Anbindung ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt und umliegende Stadtteile. Auch die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung für Berufspendler besteht. Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und familienfreundlicher Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Offener Essbereich EG

Exposé - Galerie



Einbauküche EG



Einbauküche EG



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG

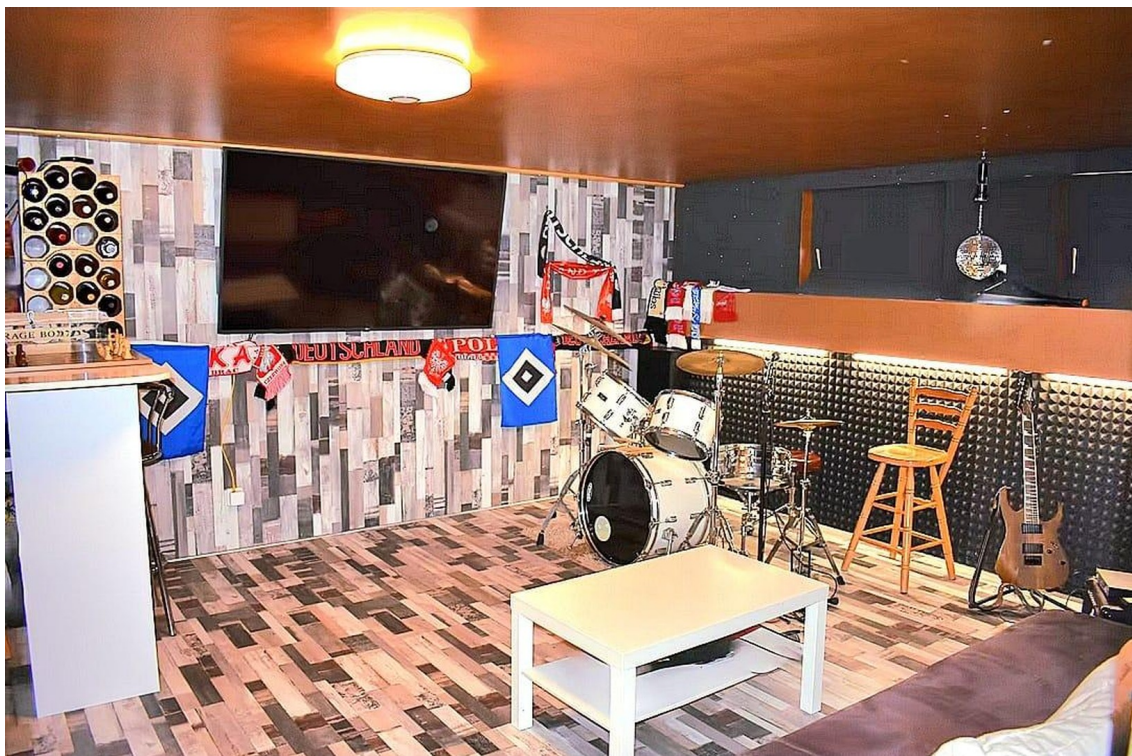


Schlafzimmer 2.OG Dachgeschoss

Exposé - Galerie

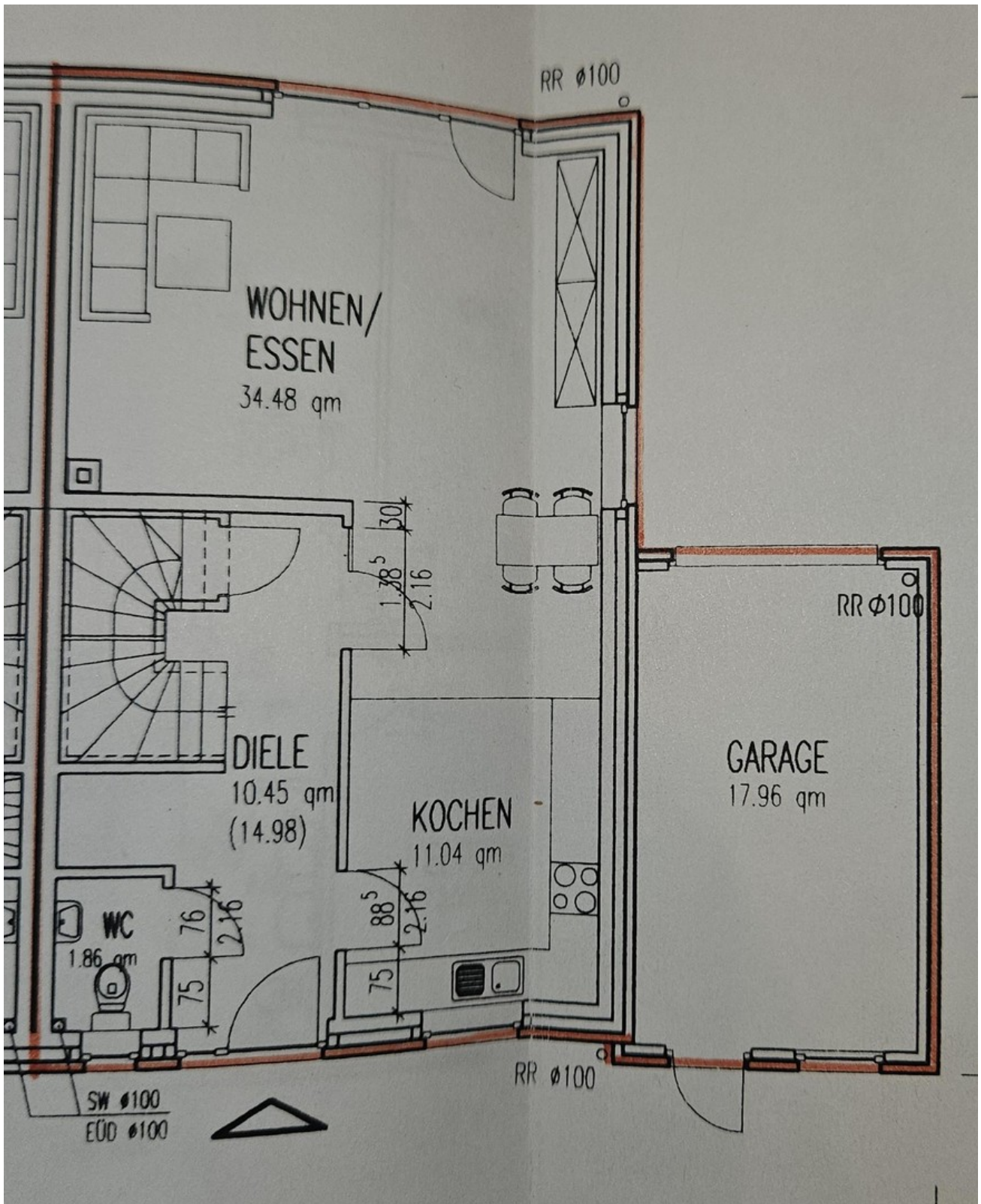


Badezimmer 2.OG Dachgeschoss



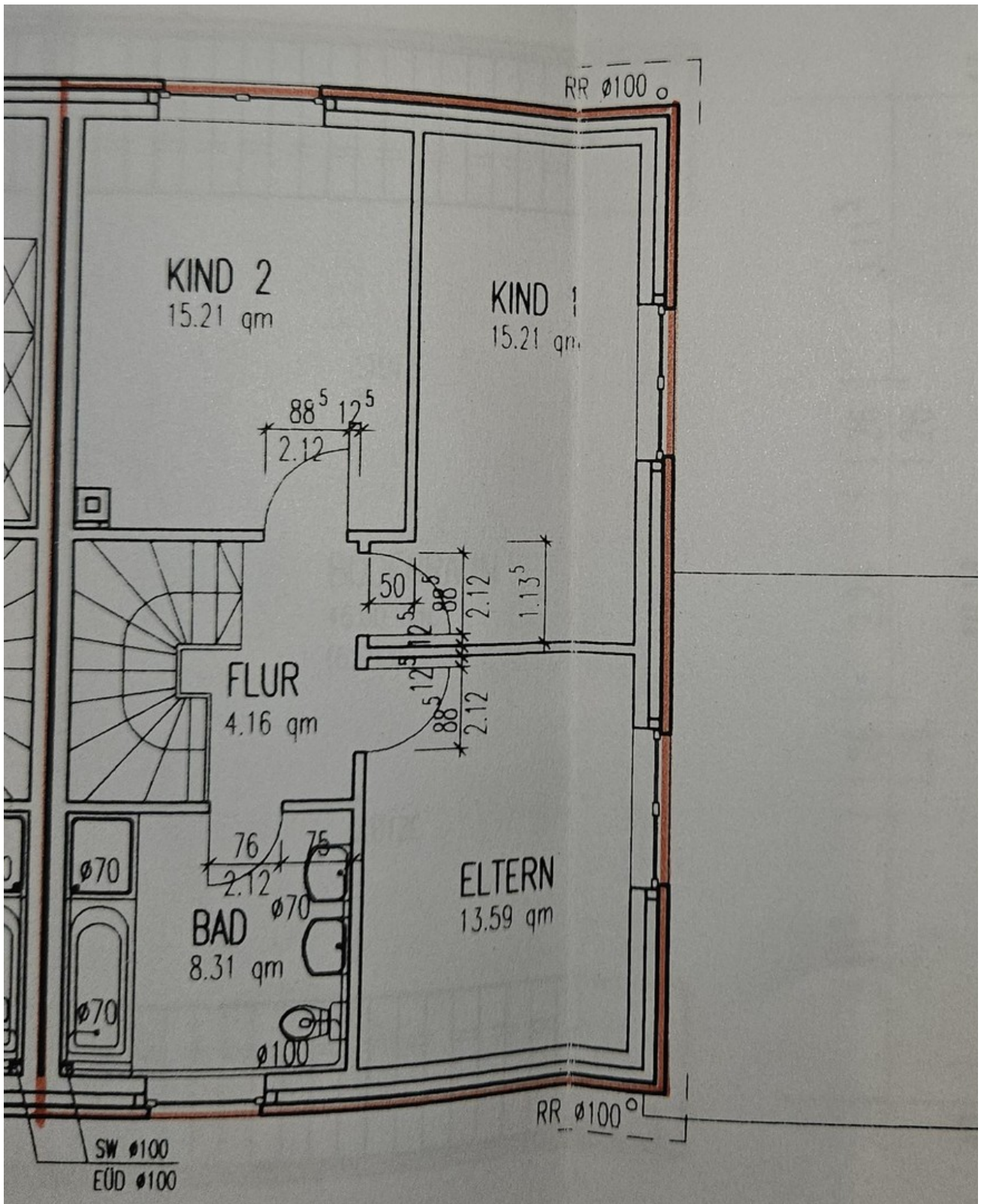
Hobbyraum Keller

Exposé - Grundrisse



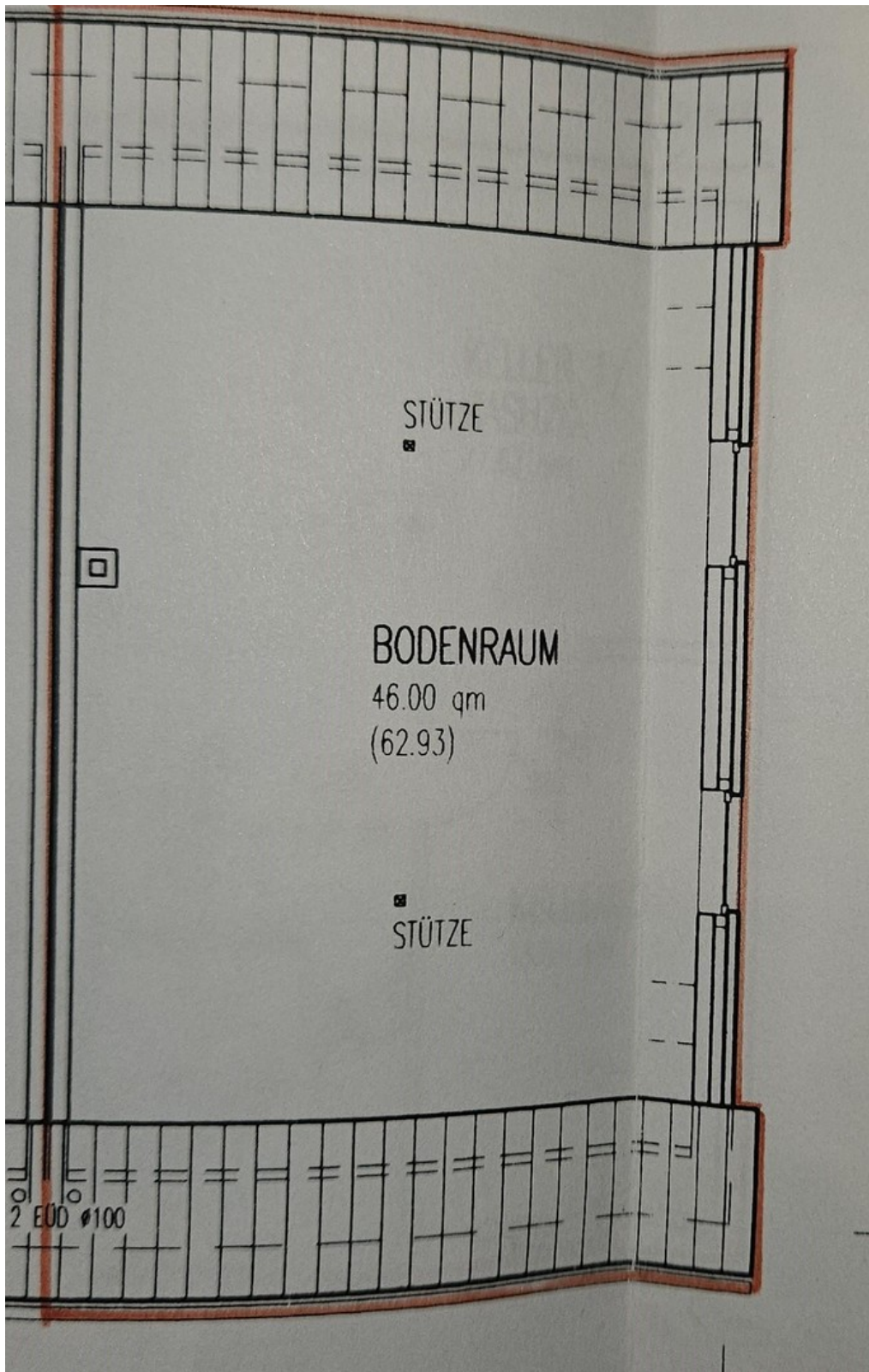
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



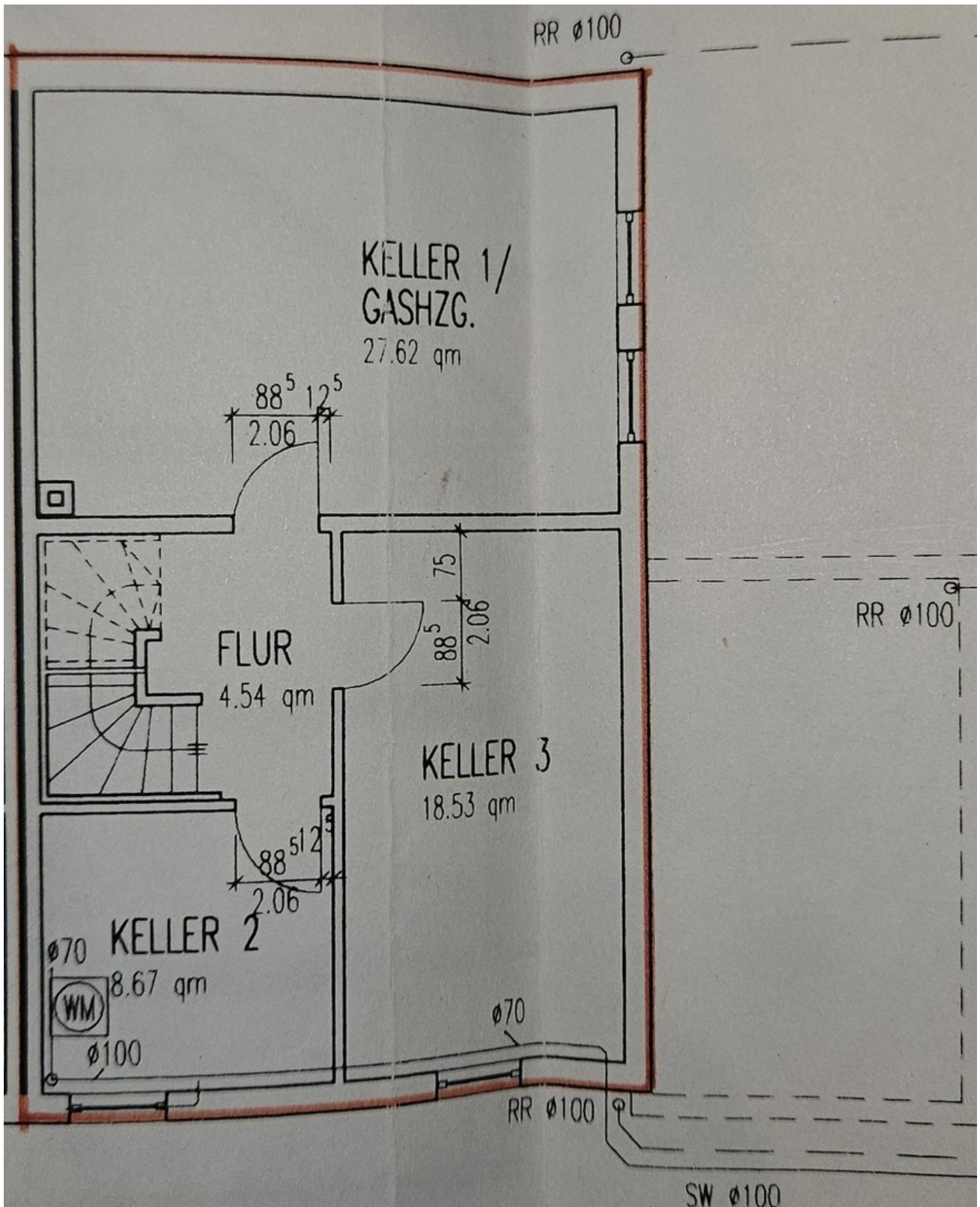
Grundriss 1.OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachboden

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller