

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Großzügiges EFH in ruhiger Seitenstraße von Niendorf



Objekt-Nr. OM-416665

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **929.000 €**

22455 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1964                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 409,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert   |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 4              |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche        | 148,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1              |
| Nutzfläche        | 45,00 m <sup>2</sup>  | Heizung      | Zentralheizung |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme     |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* Bezugsfertiges Traumhaus in Niendorf \*\*\*

Dieses hervorragend geschnittene Einfamilienhaus in einer ruhigen Seitenstraße in Hamburg-Niendorf heißt Sie nach kürzlich abgeschlossener, umfassender Modernisierung in bester Lage willkommen.

Das Haus besticht durch seine großzügigen, hellen Räume. Nach dem Betreten eröffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche als Mittelpunkt des Hauses. Große, bodentiefe Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und öffnen den Blick in den umlaufenden Garten und die große Südwest-Terrasse. Ein Kaminofen sorgt für wohligen Wohnkomfort an kälteren Tagen.

Im nordlichen Gebäudeteil liegen ein halbgeschoss höher und ein halbgeschoss tiefer jeweils zwei großzügige Schlafzimmer mit modernen Bädern.

Vom Souterrain aus führt der Zugang in den geräumigen Keller mit 3 Keller- und einem Haustechnikraum, welcher die neue Wärmepumpenanlage beherbergt.

Das Haus wurde in wesentlichen Bereichen modernisiert: Die Fenster wurden großteils getauscht, die Elektrik aufgearbeitet, das Dach mit einer neuen EPDM-Abdichtung sowie einer neuen Attika versehen.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als großzügiges, modernes Zuhause für Familien mit gehobenen Wohnansprüchen.

## Ausstattung

+++ Erstbezug nach umfassender Renovierung

+++ Stilvolles Architektenhaus mit überzeugendem Grundriss und umlaufendem Garten

+++ Courtagefrei vom Eigentümer

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Der Verkauf der Immobilie erfolgt im Rahmen eines Privatverkaufs. Eine Haftung des Verkäufers für Sachmängel wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Etwaige noch bestehende Gewährleistungs- oder Garantieansprüche gegenüber ausführenden Handwerksbetrieben oder Herstellern werden, sofern vorhanden, an den Käufer abgetreten. Der Verkäufer übernimmt keine eigenen Gewährleistungsverpflichtungen für ausgeführte Arbeiten oder verbaute Materialien.

## Lage

Das Haus befindet sich im beliebten Nordwesten Hamburgs, unweit des Tibarg in einer ruhigen Seitenstraße in bester Nachbarschaft.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie von hier aus fußläufig.

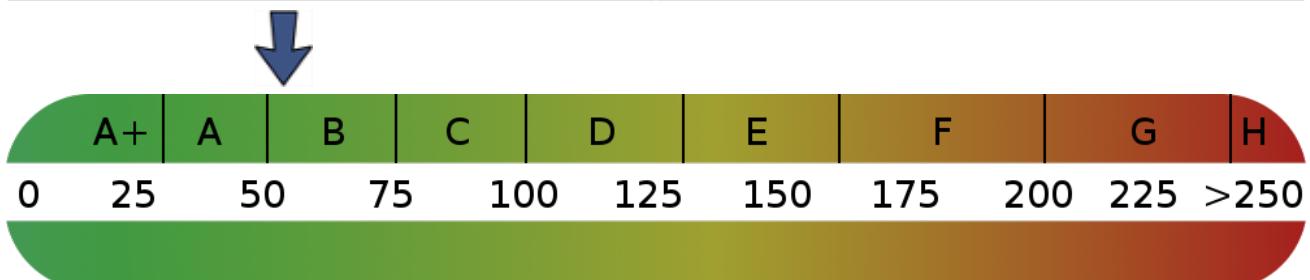
Ein besonderes Highlight ist die gute Anbindung an den ÖPNV. Die U-Bahn Linie U2 Station Schippelsweg erreichen Sie in 3 Gehminuten.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 54,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Offenes Wohnflair

# Exposé - Galerie



Wohlige Wärme an kalten Tagen



Modernes Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Geräumiges Elternschlafzimmer



Jugendzimmer

# Exposé - Galerie

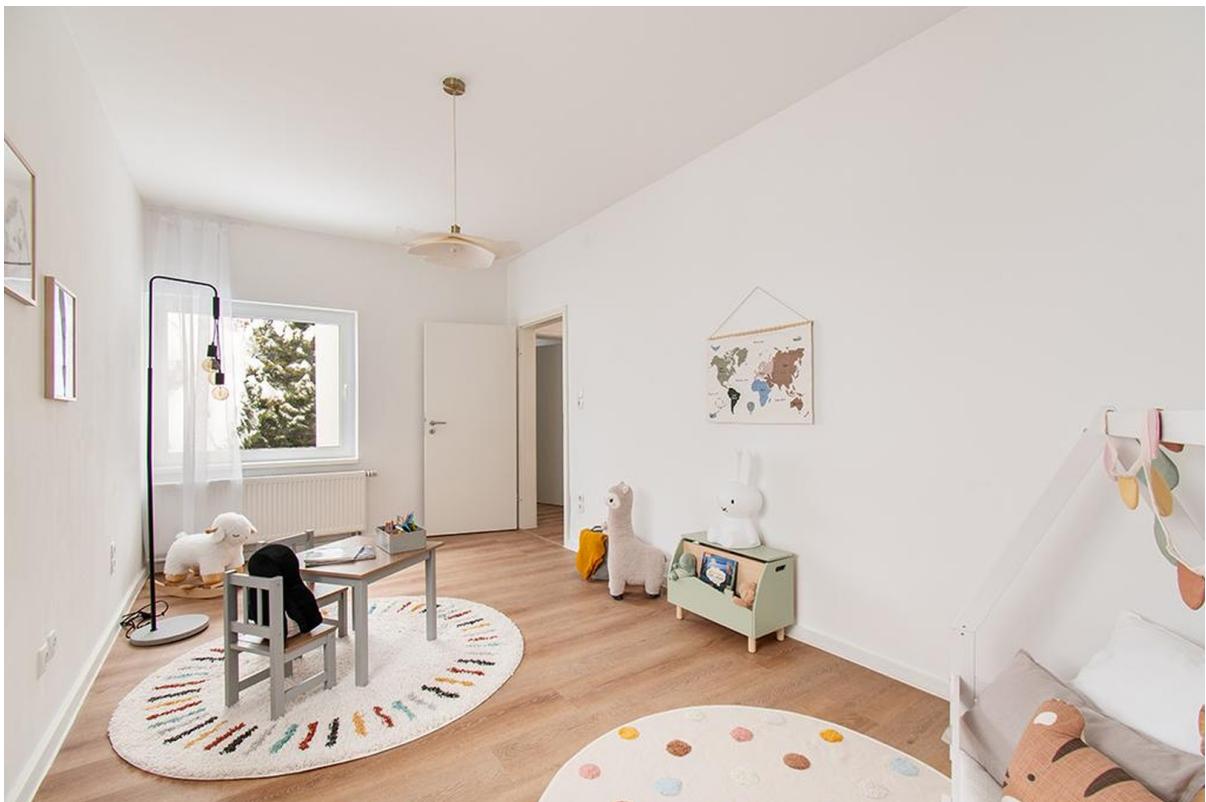


2. Bad



Gäste-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

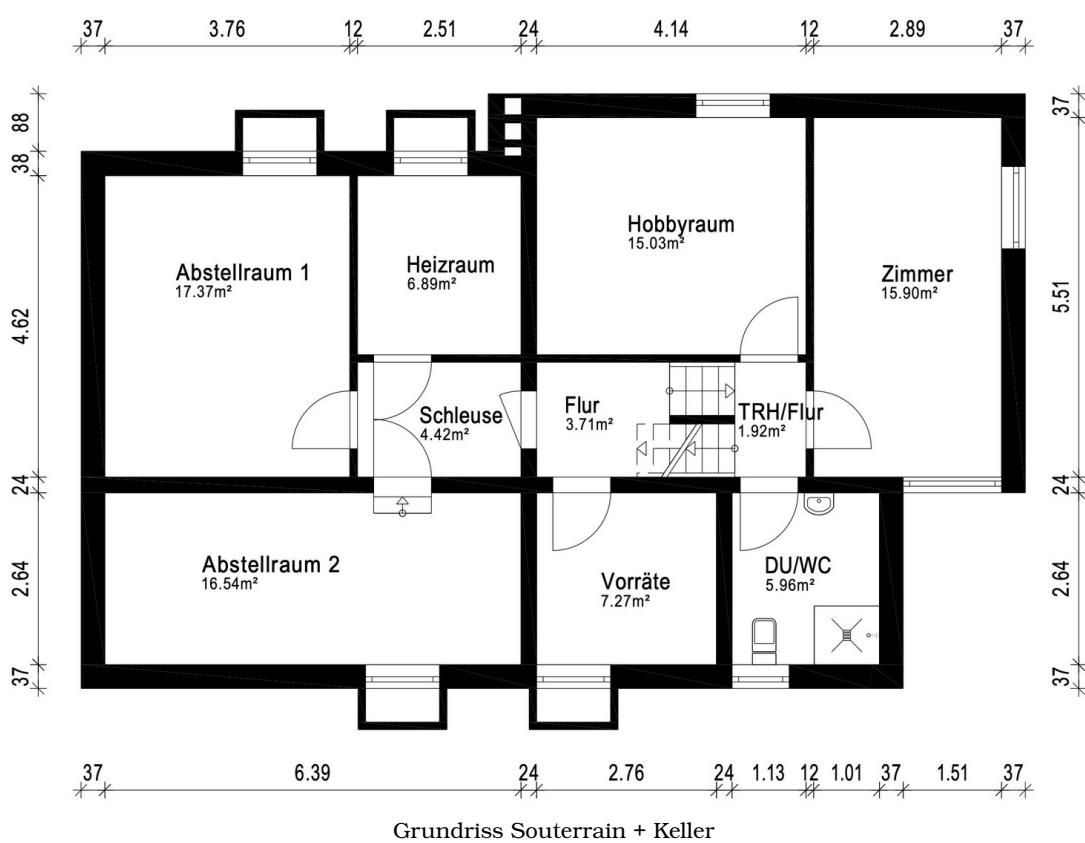
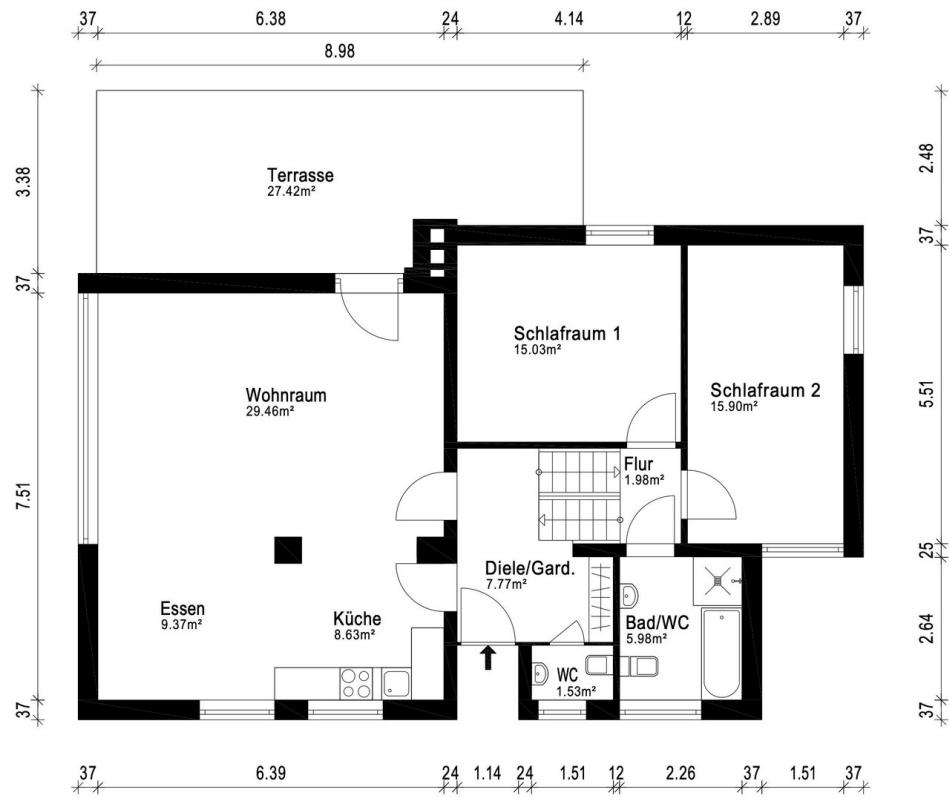


Kinderzimmer



Ihr neues Zuhause!

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

