

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 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	45,00 m²	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 nördlichen Gebäudeteil liegen ein halbgesschoss höher und ein halbgesschoss 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/(m²a)
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

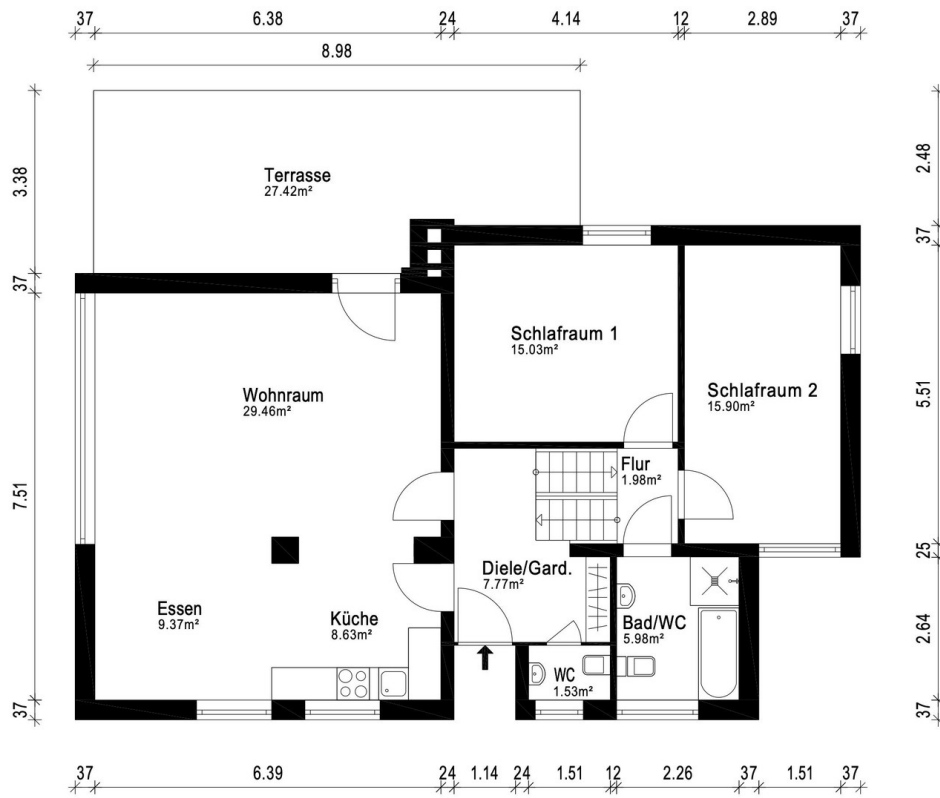


Kinderzimmer

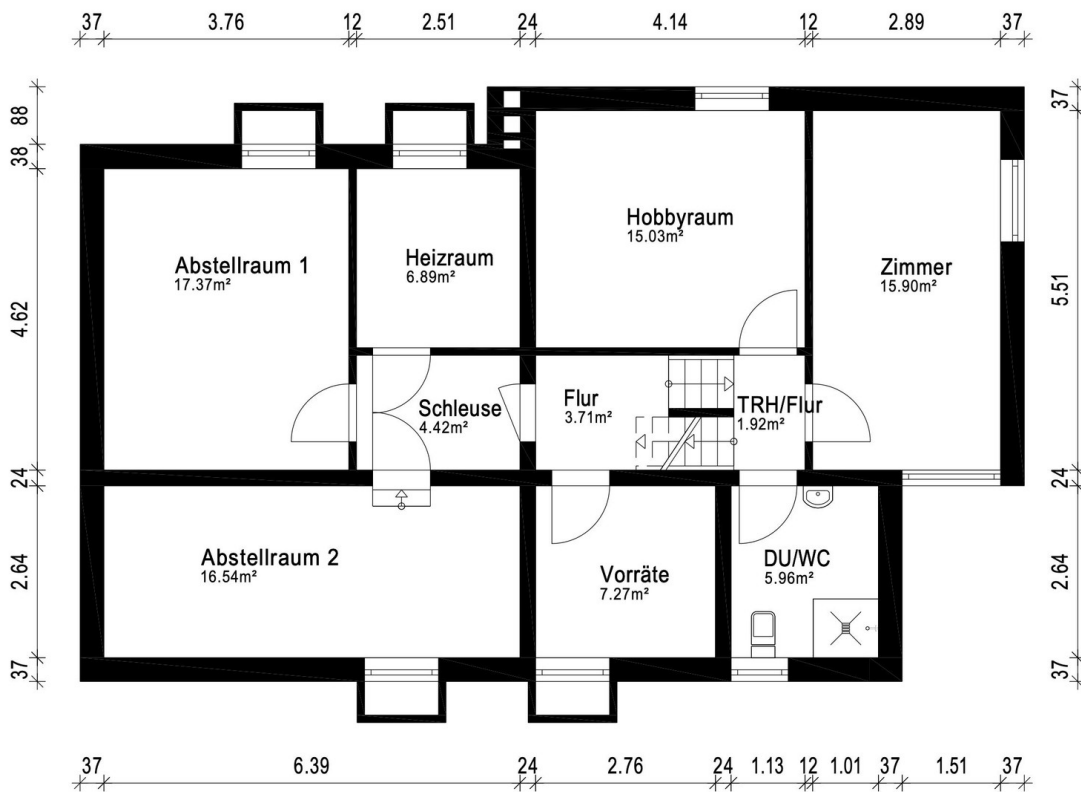


Ihr neues Zuhause!

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG + Hochparterre



Grundriss Souterrain + Keller

Exposé - Grundrisse

