

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Charmantes Reihenhaus top saniert KfW100



Objekt-Nr. OM-416826

Reihenhaus

Vermietung: **2.200 € + NK**

21147 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1930	Summe Nebenkosten	197 €
Grundstücksfläche	180,00 m ²	Mietsicherheit	6.600 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	100,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	130,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	157 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	40 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll kernsanierte Reihenhaus verbindet gehobenen bis luxuriösen Wohnkomfort mit nachhaltiger, zukunftsorientierter Haustechnik. Die Immobilie eignet sich ideal für Mieter, die Wert auf Qualität, Energieeffizienz und ein gemütliches Zuhause legen.

Der Wohnbereich überzeugt durch gute Lichtverhältnisse (4 Dachflächenfenster). Eine großzügige 4m breite Faltschiebetür, verbindet den Innenraum fließend mit der Terrasse und dem liebevoll angelegten, kleinen Garten. Die Westausrichtung der Terrasse sorgt für angenehme Feierabendsonne bis in die Abendstunden. Eine Terrassenüberdachung ermöglicht die Nutzung des Außenbereichs nahezu bei jedem Wetter.

Für behagliche Stunden sorgt ein Kamin, der dem Haus zusätzlich Wärme und Wohnlichkeit verleiht. Dreifach verglaste Fenster garantieren hervorragenden Schall- und Wärmeschutz.

Ein besonderes Highlight ist das sehr nachhaltige Energiekonzept:

Die Hybridheizung aus Gas und Solarthermie sowie eine 5 kWp Photovoltaikanlage mit Stromspeicher ermöglichen einen äußerst sparsamen Betrieb – es wird sogar mehr Strom erzeugt als verbraucht. Ergänzt wird das Konzept durch eine große Regenwasserzisterne zur umweltfreundlichen Gartenbewässerung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine gedämmte, großzügige Garage mit Stromanschluss und zusätzlichen Abstellflächen.

Der Garten ist mit viel Liebe gestaltet und bietet neben Erholungsflächen auch Obstpflanzen, die das naturnahe Wohnen unterstreichen.

Ausstattung

Die Ausstattung dieses Reihenhauses entspricht einem neuwertigen, gehobenen Standard und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Design, technischer Raffinesse und wohnlicher Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich ein neu gestaltetes Gästebad, während im Obergeschoss ein ebenfalls neues, voll ausgestattetes Badezimmer, inklusive Dusche und Badewanne, höchsten Komfort bietet. Beide Bäder sind zeitgemäß, hochwertig ausgestattet und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein.

Ein besonderer Blickfang ist der neue Kamin, der dem Wohnbereich nicht nur wohlige Wärme, sondern auch eine exklusive Wohnatmosphäre verleiht. Das Wohnzimmer mit hohen Decken und frei liegenden Deckenbalken unterstreicht den großzügigen Charakter des Hauses und schafft ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl.

Die großzügige Einbauküche mit hochwertigen Fronten und Arbeitsflächen ist als offene Wohnküche konzipiert. Ein moderner Tresen verbindet Küche und Wohnbereich und macht diesen Bereich zum zentralen Treffpunkt des Hauses. Ausgestattet ist die Küche mit gehobenen Markengeräten, die sowohl funktional als auch optisch höchsten Ansprüchen gerecht werden.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt das integrierte Smarthome-System, das eine individuelle Programmierung und Visualisierung der elektrischen Verbraucher ermöglicht. Ergänzt wird dies durch eine automatische Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitig hoher Energieeffizienz sorgt.

Alle Fenster haben elektrische Rollläden.

Alle Wohnräume sind mit neuen LED-Spotlights in warmweißem Licht ausgestattet, die dimmbar sind und eine flexible, stimmungsvolle Beleuchtung ermöglichen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage, die sowohl durch ihre sehr gute Verkehrsanbindung als auch durch ihre außergewöhnliche Nähe zur Natur überzeugt.

Die S-Bahnstation ist in nur ca. 750 m bequem fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle und komfortable Anbindung an das Umland sowie an die Innenstadt. Mit einer Entfernung von lediglich 2,7 km zur Autobahn A7 ist auch die überregionale Mobilität optimal gewährleistet.

Natur- und Erholungssuchende profitieren von der unmittelbaren Umgebung:

Ein Naturschutzgebiet mit Waldflächen liegt nur ca. 600 m entfernt und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein. Die Spülwiesenfelder mit ihrer offenen Landschaft und heimischen Wildtieren sind in etwa 1,4 km erreichbar und bieten ein besonders naturnahes Erlebnis. Weitere attraktive Ausflugsziele wie der Wildpark Schwarze Berge (ca. 4,4 km) sowie das Freilichtmuseum am Kiekeberg (ca. 4,5 km) ergänzen das vielfältige Freizeitangebot.

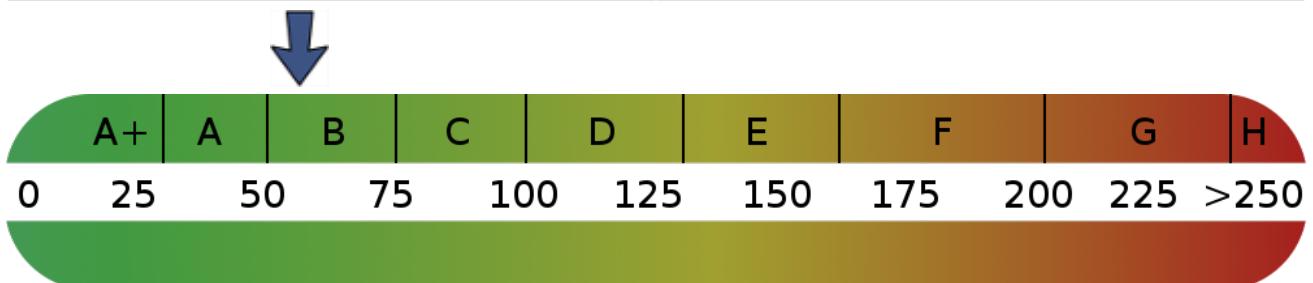
Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Mehrere Bäckereien befinden sich innerhalb eines Radius von 1 km und sorgen für kurze Wege im Alltag. Schnellladesäulen für Elektrofahrzeuge sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und unterstreichen die zukunftsorientierte Infrastruktur der Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

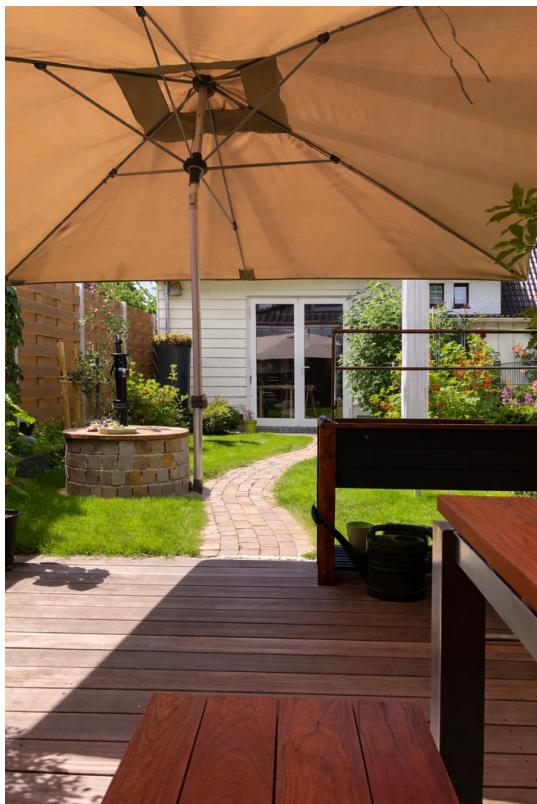
Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

