

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg

### Charmantes Reihenhaus mit 3 Zimmern in Hamburg-Niendorf



Objekt-Nr. OM-418172

**Reihenhaus**

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Mike

Teutonenweg 4 i  
22453 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2020
Grundstücksfläche	104,00 m²
Etagen	2
Zimmer	3,00
Wohnfläche	82,00 m²
Nutzfläche	39,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es sind keine Makler Anfragen erwünscht. Ich bitte Sie dies zu respektieren!!!!!!

Dieses charmante Reihenhaus mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 104 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet sich in einer ruhigen Lage in Hamburg-Niendorf. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über 3 Zimmer sowie 1 Badezimmer und ein Gäste-WC. Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Das Haus wird am 05.01.2026 bezugsfrei und bietet eine gute Grundlage für individuelle Gestaltungswünsche.

RMH Kernsaniert / ohne Provision / Trotz Flughafennähe super ruhig gelegen. Dieses Reihenmittelhaus wurde 1962 erbaut und im Jahre 2021 umfassend und hochwertig kernsaniert + um ein Anbau erweitert. Es befindet sich in einem sehr guten, bezugsfertigen Zustand und lässt keinerlei Wünsche offen. Mit dem liebevoll angelegten Vorgarten geht es bereits von außen in die Charmeoffensive. Auch im Innenraum finden Sie auf insgesamt ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche ( + ca. 38,4 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauten Keller), aufgeteilt auf zwei Etagen, viel Komfort und Gemütlichkeit für die ganze Familie. Sie betreten die Immobilie über die ca. 20 m<sup>2</sup> große, offene Küche. Von hier finden Sie Zugang zu dem Gäste-WC, einer Garderobe und dem hellen und stylischen Wohnbereich mit bodentiefen Fensterfronten, natürlich 3-Fach verglast. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet mit der Terrasse, den bodentiefen Fenstern und dem hochwertigen Steinboden das Herzstück der Immobilie. Hier ist auch genug Platz für einen großzügigen Essbereich. Das Obergeschoss besteht aus zwei Schlafzimmern, einem Vollbad mit Dusche, einem Waschtisch und einem Oberlicht für ein optimales Raumklima. Die Auswahl an hochwertigen Materialien und Einbauten zieht sich auch hier, wie auch im Erdgeschoss durch das gesamte Haus. Viele weitere Details in dieser Wohlfühloase, wie eine Designtreppe im Eingangsbereich, dienen als Blickfang. Ein Südbalkon und ein toller, sonnendurchfluteter Garten runden die Immobilie ab.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Niendorf ist ein beliebtes Wohnviertel in Hamburg mit moderater Bevölkerungsdichte und einer vielfältigen Altersstruktur. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit der S-Bahn-Linie S21 und den Buslinien 191 und 292. Das Viertel bietet eine angenehme Atmosphäre mit grünen Parks, guten Einkaufsmöglichkeiten und Schulen, was es ideal für Familien und junge Berufstätige macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Badezimmer mit Dusche OG



Terrasse / Garten



# Exposé - Galerie



Vorradsraum Keller



Eingang

# Exposé - Galerie



Trepp zum OG