

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Urban & grün zugleich: Reihenhaus mit Garten in begehrter Bramfeld-Lage



Objekt-Nr. OM-418770

Reihenhaus

Verkauf: **399.900 €**

22175 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1960	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	106,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	111,17 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Reihenmittelhaus im beliebten Hamburger Stadtteil Bramfeld vereint modernes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem privaten Garten. Es eignet sich ideal für Paare mit einem Kind, die ein ruhiges, familienfreundliches Zuhause mit hoher Wohnqualität und ausreichend Platz suchen.

Auf rund 110 m² Wohnfläche, davon ca. 32 m² im hochwertig ausgebauten Dachgeschoss, bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Rückzug. Das klare, funktionale Raumkonzept schafft eine angenehme Balance zwischen Offenheit und Struktur.

Das Erdgeschoss bildet mit dem offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südwest-Terrasse und in den gepflegten Garten – ein idealer Ort für gemeinsame Familienzeit, entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich optimal als Eltern- und Kinderzimmer nutzen lassen, sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne. Die Räume überzeugen durch ihre Helligkeit und eine flexible Möblierbarkeit.

Ein echtes Highlight ist das ausgebauten Dachgeschoss, das sich hervorragend als Homeoffice, Spielzimmer oder persönlicher Rückzugsbereich eignet und zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Der voll nutzbare Keller erweitert das Platzangebot erheblich. Neben einem weiteren Duschbad stehen hier vielseitig nutzbare Flächen zur Verfügung, die sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Hobbybereich anbieten.

Optional kann eine Garage in fußläufiger Entfernung für 20.000 EUR zusätzlich erworben werden – eine komfortable Ergänzung, die das Gesamtangebot sinnvoll abrundet.

Dieses Reihenhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus Lage, Raumangebot und Nutzungsmöglichkeiten und bietet hervorragende Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause in einer gefragten, familienfreundlichen Wohnlage.

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Für das Objekt ist ein jährlicher Vereinsbeitrag in Höhe von ca. 125,00 EUR an die Wohngemeinschaft Karlshöhe e. V. zu entrichten.

Dieser Beitrag ist objektbezogen und bleibt daher auch bei einem Eigentümerwechsel bestehen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, grüner Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Bramfeld und überzeugt zugleich durch eine hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kitas und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Buslinie 17 gegeben, die eine schnelle Verbindung zur U-Bahnlinie U1 sowie in die Hamburger Innenstadt ermöglicht.

Zahlreiche Parks, Grünflächen sowie Sport- und Freizeitangebote in der unmittelbaren Umgebung unterstreichen den hohen Wohn- und Freizeitwert dieser familienfreundlichen Lage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,36 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



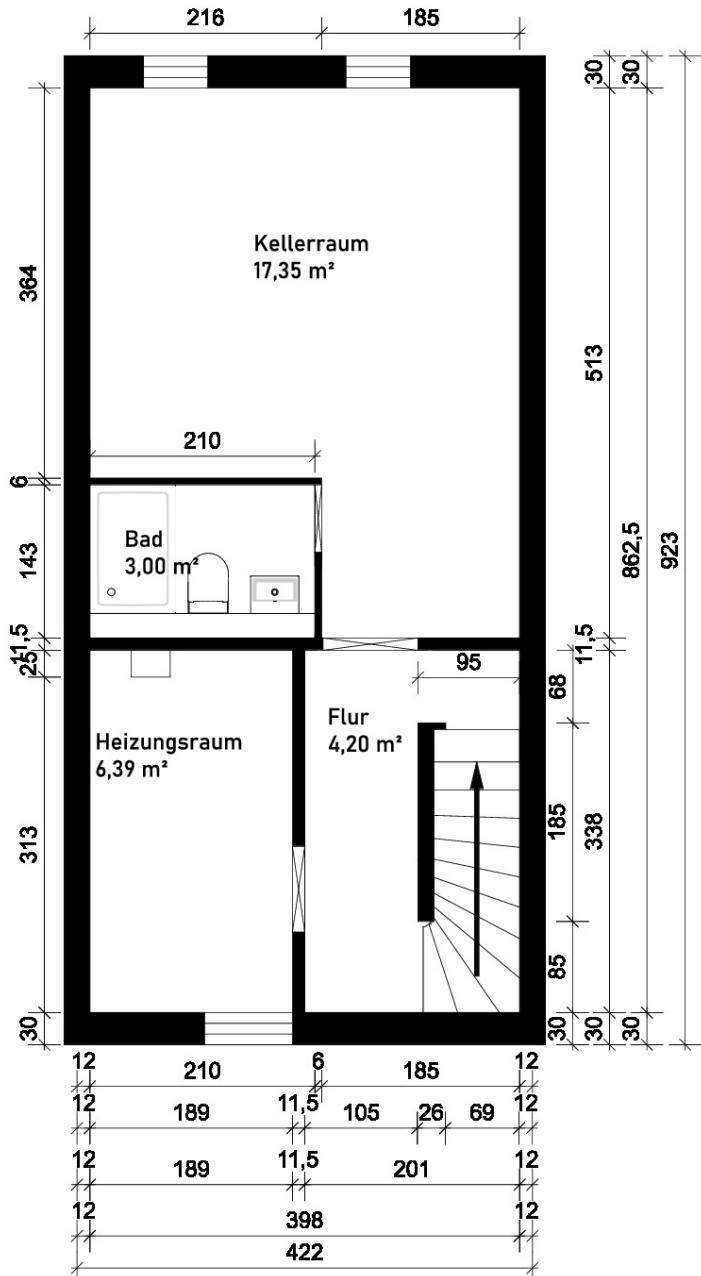
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

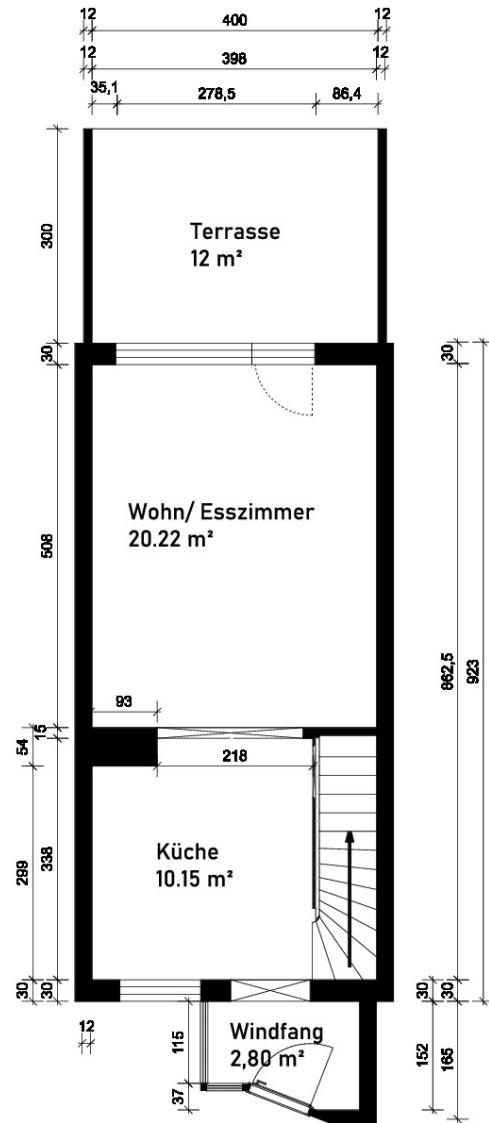


Exposé - Grundrisse



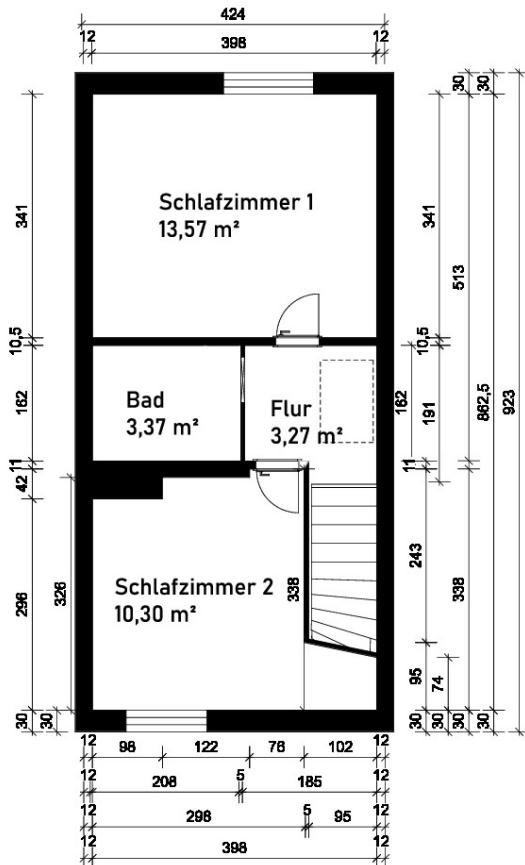
Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN277 Werflering 45e, 22175 Hamburg	Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg	Planverfasser: Ana-Helen Otto (Master of Arts) Röntgenstraße 27 - 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706	 Ana-Helen Otto <small>MA (Architektur)</small> <small>Beratung - Planung - Bedarfsermittlung</small>
Plannummer: PlanTitel: Keller	Maßstab: 1 : 50	Plangröße: A4	
Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 05.11.2025	Revidiert:

Exposé - Grundrisse



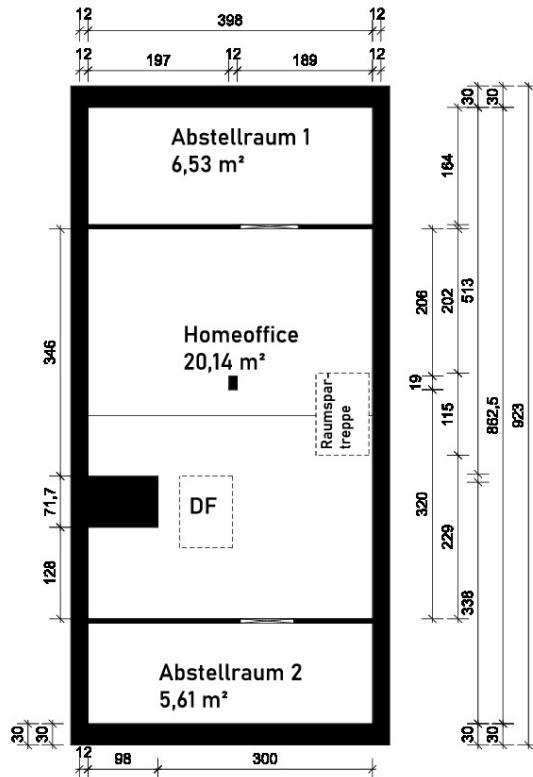
Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN277 Werferling 45e, 22175 Hamburg	Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg	Planverfasser: Ana-Helen Otto (Master of Arts) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/173076	 Ana-Helen Otto <small>MA (Architektur)</small> <small>Beratung - Planung - Baubegleitung</small>
Plannummer: PlanTitel: Erdgeschoss	Maßstab: 1: 75	Plangröße: A4	Projektnummer: Gezeichnet: Datum:05.11.2025 Revidiert:

Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN277 Werflering 45e, 22175 Hamburg	Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg	Planverfasser: Ana-Helen Otto (Master of Arts) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706					
Plannummer: PlanTitel: 1. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 75	Plangröße: A4	Projektinummer:	Gezeichnet:	Datum: 05.11.2025	Revidiert:	 Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung - Planung - Bedienung

Exposé - Grundrisse



Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftraggeber erstellten Plänen. Die Pläne wurden auch mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten angefertigt. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen.

Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN277 Werfling 45e, 22175 Hamburg	Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg	Planverfasser: Ana-Helen Otto (Master of Arts) Röntgenstraße 27-22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706	 Ana-Helen Otto <small>MA (Architektur)</small> <small>Beratung - Planung - Bedienung</small>
Plannummer: PlanTitel: Dachgeschoss	Maßstab: 1 : 75	Plangröße: A4	
Projektumnummer:	Gezeichnet:	Datum: 05.11.2025	Revidiert: