

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Saniertes Reihenmittelhaus in Hamburg Bramfeld



Objekt-Nr. OM-421224

Reihenhaus

Verkauf: **499.000 €**

22175 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	126,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	102,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenhhaus aus dem Baujahr 1964 präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung in einem zeitgemäßen und technisch aktuellen Zustand. Die Immobilie verbindet den soliden Charakter des Bestandsbaus mit heutigen Wohnansprüchen und eignet sich gleichermaßen für Familien, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf ein gepflegtes, modernes und sofort nutzbares Wohnumfeld legen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 102 m², verteilt auf zwei Ebenen, bietet das Haus ein ausgewogenes und gut nutzbares Raumangebot. Der Grundriss ist klassisch und funktional gestaltet und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereichen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten, der den Wohnraum sinnvoll nach außen erweitert. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein modernes Tageslichtbad rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem bezugsfertigen Zustand. Wesentliche Bauteile wie Fenster, die elektrische Anlage sowie Bodenbeläge und Oberflächen wurden zeitgemäß erneuert, sodass kurzfristig keine grundlegenden Investitionen erforderlich sind.

Auch der äußere Zustand der Immobilie überzeugt: Die Fassade ist gepflegt und vermittelt einen ordentlichen Gesamteindruck, das Dach befindet sich in einem guten und funktionalen Zustand.

Das ca. 140 m² große Grundstück in Eigenland bietet mit Terrasse und Garten einen angenehmen Außenbereich für Freizeit, Spiel und Erholung. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet zugleich Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche oder Erweiterungen nach persönlichem Bedarf.

Ergänzend steht ein Keller zur Verfügung, der zusätzliche Nutzfläche für Lagerzwecke, Hauswirtschaft oder ein Hobby bietet und damit den funktionalen Nutzen der Immobilie sinnvoll erweitert.

Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilie ist zeitgemäß und funktional ausgeführt. Im Zuge der Modernisierung wurden wesentliche Ausstattungsmerkmale erneuert und auf einen heutigen Wohnstandard angepasst. Dazu zählen unter anderem moderne Fenster, eine überarbeitete Elektroinstallation sowie zeitgemäße Bodenbeläge und Oberflächen in allen Wohnräumen.

Die Raumaufteilung unterstützt eine flexible Nutzung und ermöglicht sowohl familiengerechtes Wohnen als auch eine attraktive Nutzung für Paare oder Kapitalanleger. Das Tageslichtbad ist modern gestaltet, das zusätzliche Gäste-WC erhöht den Wohnkomfort im Alltag.

Insgesamt präsentiert sich die Ausstattung gepflegt, sachlich und ohne Renovierungsstau. Die Immobilie ist bezugsfertig und bietet gleichzeitig Spielraum für individuelle Anpassungen oder gestalterische Akzente nach persönlichem Geschmack.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Der Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Bramfeld, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage im Nordosten der Hansestadt. Die Umgebung ist überwiegend durch gepflegte Wohnbebauung, ruhige Anliegerstraßen und großzügige Grünflächen geprägt. Der

Werfelring selbst liegt verkehrsberuhigt und bietet damit ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld abseits stark frequentierter Durchgangsstraßen.

Bramfeld verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, die eine gute Infrastruktur für alle Altersgruppen gewährleisten.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an wichtige Verkehrsknotenpunkte. Mit dem Auto sind sowohl die Hamburger Innenstadt als auch die Autobahnen A1 und A24 zügig erreichbar. Perspektivisch wird die Anbindung durch den geplanten U-Bahn-Ausbau weiter verbessert.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Grünzüge, kleinere Parkanlagen und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein und unterstreichen den hohen Freizeitwert der Lage. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu größeren Einkaufszentren und Dienstleistungsangeboten im Stadtgebiet.

Insgesamt bietet der Werfelring in Hamburg-Bramfeld eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und solider Verkehrsanbindung – eine Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger langfristig attraktiv ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kunderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer