

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Großzügiges EFH in ruhiger Seitenstraße von Hamburg-Niendorf



Objekt-Nr. OM-422577

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **928.000 €**

22455 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	408,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	147,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* Vollrenoviertes Traumhaus in Hamburg-Niendorf \*\*\*

Dieses optimal geschnittene Einfamilienhaus in einer ruhigen Seitenstraße in Niendorf heißt Sie nach gerade abgeschlossener, umfassender Modernisierung in sehr guter Lage willkommen.

Das Haus besticht durch seine großzügigen, hellen Räume. Nach dem Betreten eröffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche als Mittelpunkt des Hauses. Große, bodentiefe Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und öffnen den Blick in den Garten und die große Südwest-Terrasse. Ein Kaminofen sorgt für wohligen Wohnkomfort an den kalten Tagen.

Im nordlichen Gebäudeteil liegen ein Halbgeschoss höher sowie ein Halbgeschoss tiefer jeweils zwei Schlafzimmer mit modernen Bädern.

Vom Souterrain aus führt der Zugang in den geräumigen Keller mit 3 Keller- und einem Haustechnikraum, in welchem sich die neue Wärmepumpenanlage befindet.

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 Vollrenovierung

+++ Stilvolles Architektenhaus mit überzeugendem Grundriss und schönem Garten

+++ Courtagefrei direkt 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, fußläufig zum Tibarg in einer ruhigen Seitenstraße in bester Nachbarschaft.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie von hier aus bequem zu Fuß.

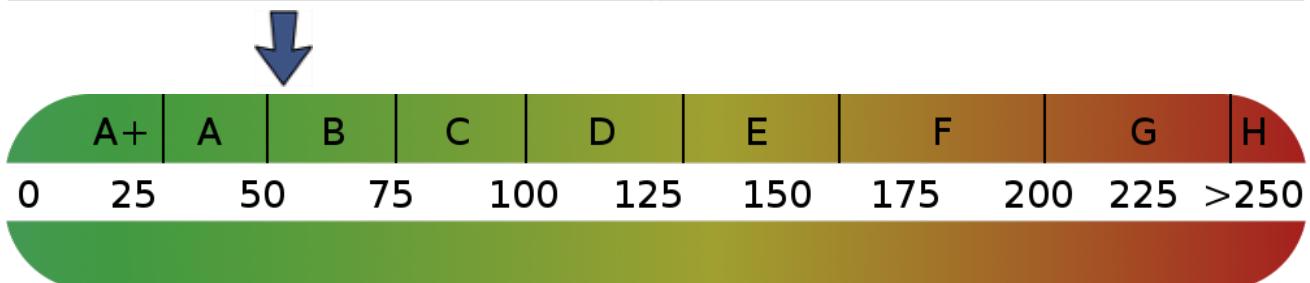
Ein besonderes Highlight ist die gute Anbindung an den ÖPNV. Die U-Bahn Linie U2 Station Schippelsweg erreichen Sie in 3 Gehminuten.

### Infrastruktur:

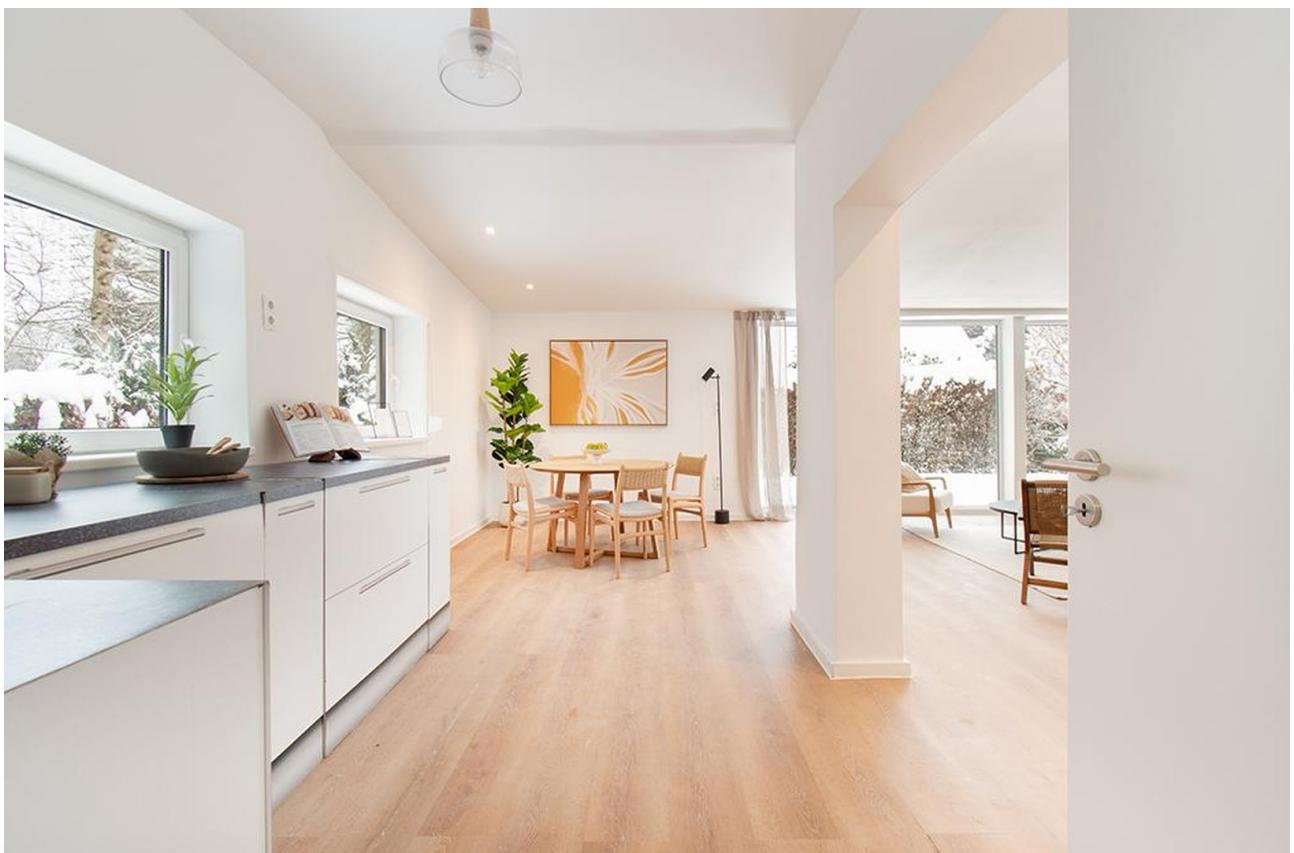
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



offene Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Kaminofen

# Exposé - Galerie



Jugendzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad oben



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Gästezimmer

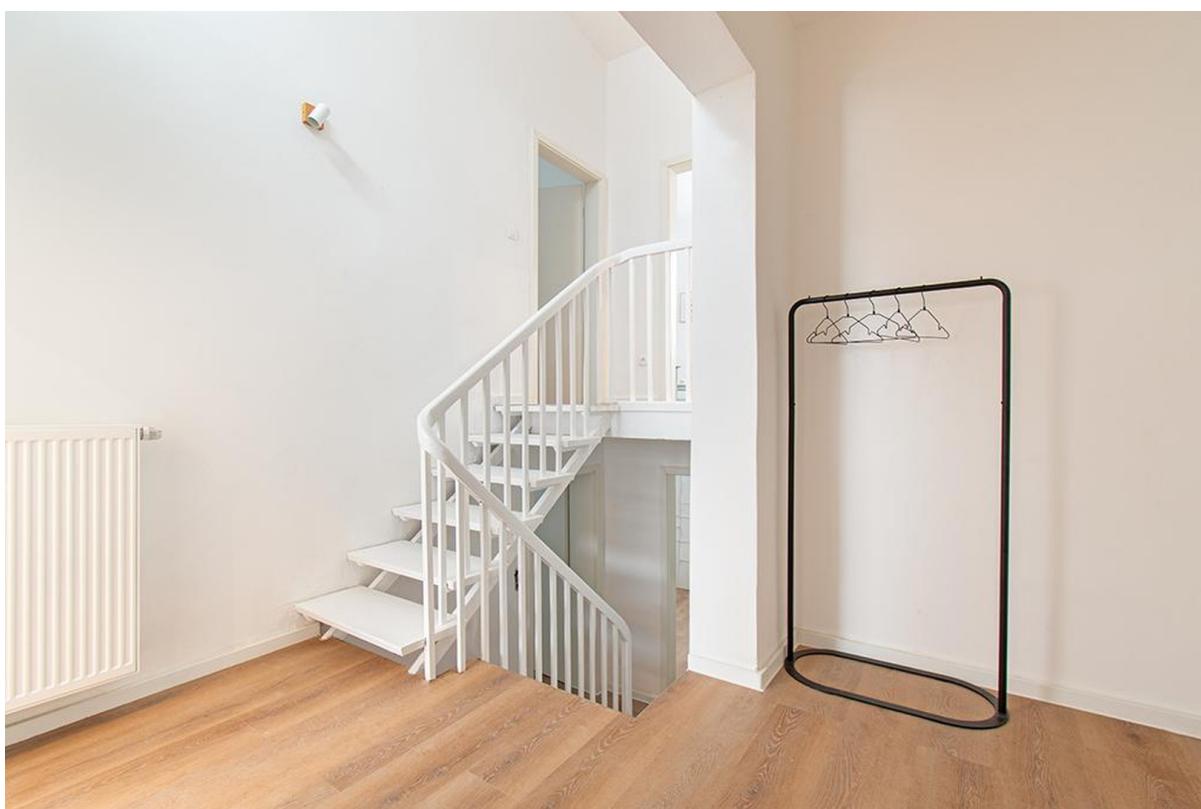


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gästebad



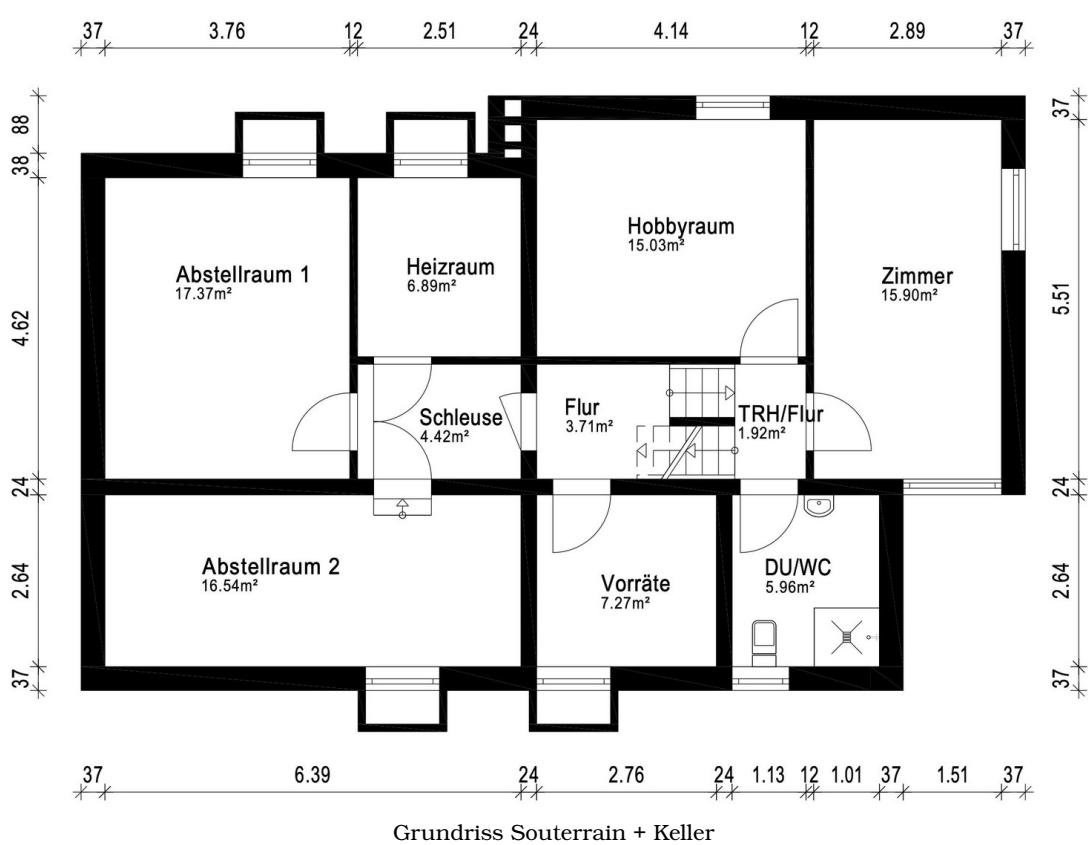
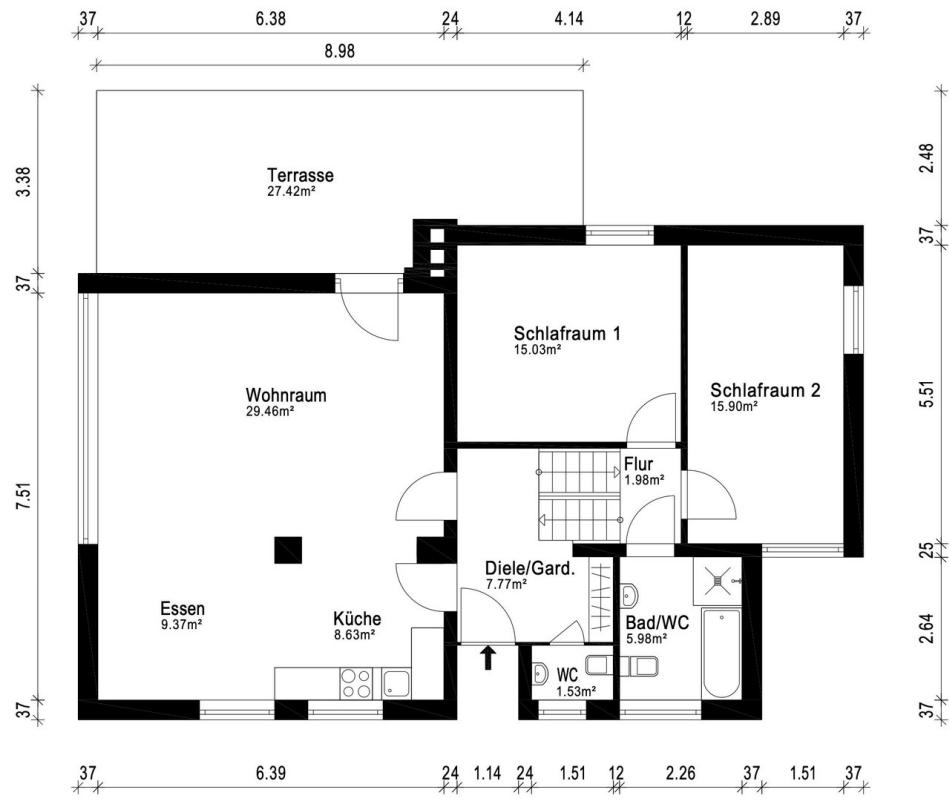
Flur

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

