

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Ankommen & Wohlfühlen: Helles Reihenhaus mit Garten in Bramfeld



Objekt-Nr. OM-422927

Reihenhaus

Verkauf: **399.100 €**

22175 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1961
Grundstücksfläche	107,00 m²
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	110,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses ansprechend gepflegte Reihemittelhaus im gefragten Stadtteil Bramfeld verbindet eine moderne Grundrissgestaltung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 111 m² – inklusive rund 32 m² im ausgebauten Dachgeschoss – bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das Erdgeschoss bildet mit seinem offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang zur sonnigen Südwest-Terrasse sowie in den Garten, der viel Platz für individuelle Gestaltung lässt.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Das ausgebautе Dachgeschoss eignet sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort.

Ergänzt wird das Raumangebot durch den Keller, der neben ausreichend Abstellfläche ein zusätzliches Duschbad bereithält – ideal für Gäste oder eine flexible Nutzung als Arbeits- oder Hobbybereich.

Optional kann eine separate Garage für 20.000 EUR erworben werden und rundet dieses attraktive Angebot in begehrter Wohnlage sinnvoll ab.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Es wird ein Vereinsbeitrag i.H.v. ca. EUR 125,00 jährlich an WOHNUNGSGEMEINSCHAFT KARLSHOHE e.V. entrichtet. Dieser Vereinsbeitrag bleibt bei einem Eigentümerwechsel bestehen.

Lage

Die Lage des Hauses im Hamburger Stadtteil Bramfeld vereint ruhiges, grünes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In nur etwa fünf Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestelle der Linie 17, von der aus der U-Bahnhof Berne (U1) in rund sechs Minuten erreichbar ist. Von dort bestehen direkte Verbindungen in die Hamburger Innenstadt sowie zu weiteren zentralen Stadtteilen. Auch andere ÖPNV-Anbindungen, beispielsweise in Richtung Niendorf Nord oder Niendorf Markt, sind bequem zu erreichen.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. So genießen Sie ein entspanntes Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,36 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



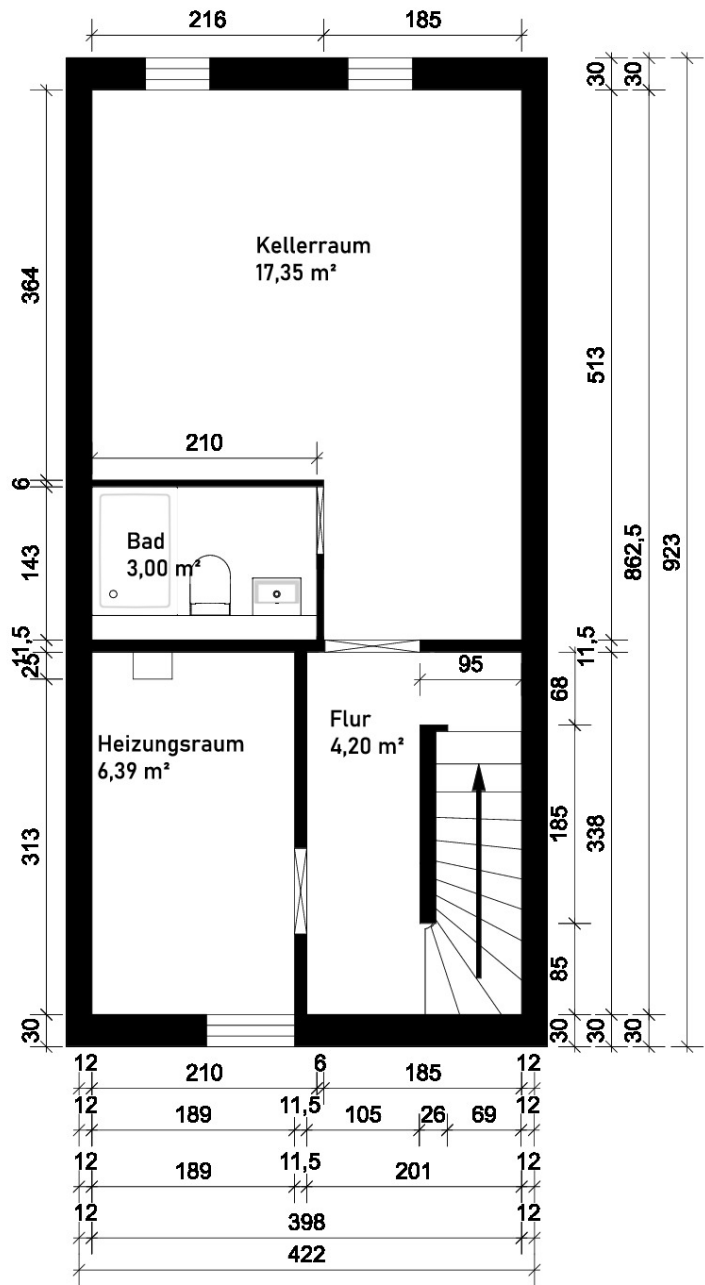
Exposé - Galerie




Exposé - Galerie

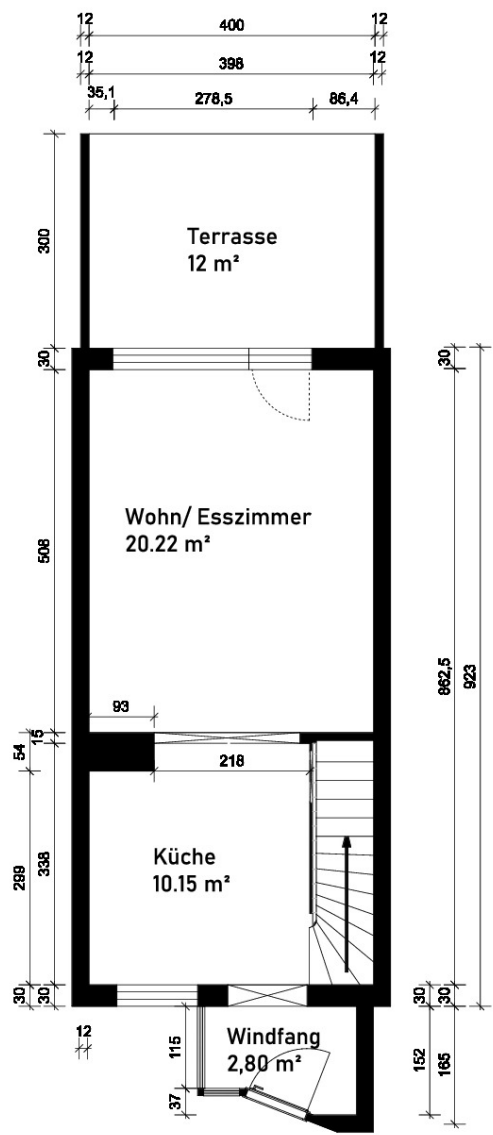



Exposé - Grundrisse



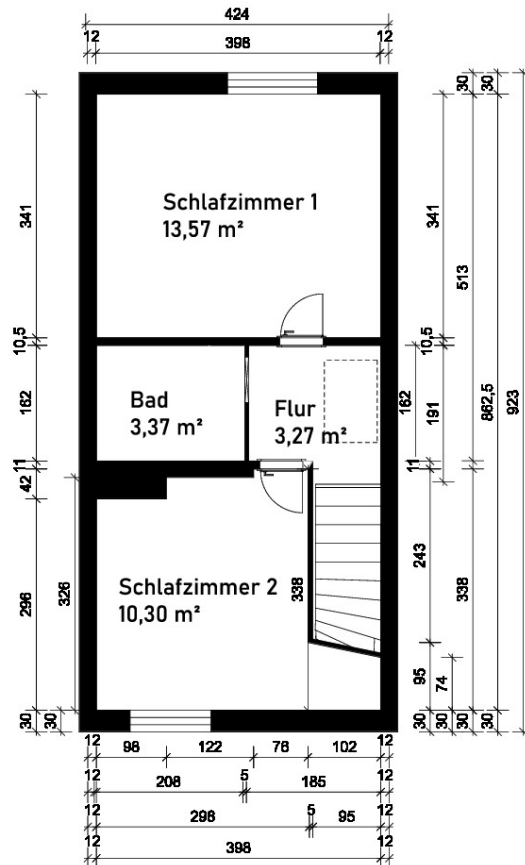
Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN277 Werfelring 45e, 22175 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg		Planverfasser: Ana-Helen Otto (Master of Arts) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 Ana-Helen Otto Master of Arts Architectural Planning and Design
Plannummer:	PlanTitel: Keller	Maßstab: 1 : 50	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 05.11.2025	Revidiert:


Exposé - Grundrisse



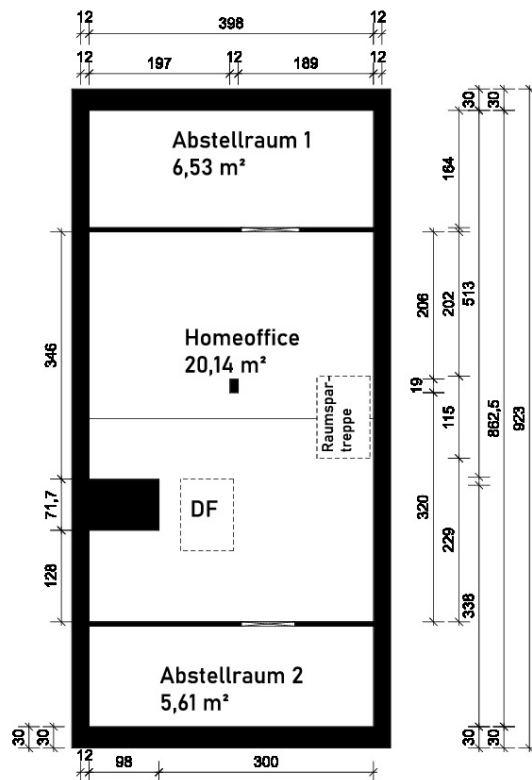
Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN277 Werfelring 45e, 22175 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg			Planverfasser: Ana-Helen Otto (Master of Arts) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 Ana-Helen Otto M.A. (Architektin) Beratung · Planung · Baubetreuung
Plannummer:	PlanTitel: Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 75	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 05.11.2025	Revidiert:	

Exposé - Grundrisse




Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN277 Werfelring 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	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 05.11.2025	Revidiert:
							 Ana-Helen Otto <small>MA (Architektur)</small> <small>Beratung · Planung · Baubetreuung</small>

Exposé - Grundrisse



Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftragnehmer 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 Werfelring 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 MA (Architektin) <small>Beratung · Planung · Baubetreuung</small>	
Plannummer:	PlanTitel: Dachgeschoss	Maßstab: 1 : 75	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 05.11.2025		Revidiert: