

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-426917**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:  
Deniz Treyz

Similiberg 1  
22119 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	576,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus befindet sich auf einem attraktiven Eckgrundstück und überzeugt durch seinen hervorragenden Gesamtzustand. Im Jahr 2019 wurde die Immobilie umfassend saniert, sodass die heutigen Neubauanforderungen in jeder Hinsicht gerecht wird. Die durchdachte Architektur sorgt für eine angenehme und funktionale Raumaufteilung.

Der Zugang erfolgt über den Eingangsbereich mit Flur, von dem aus sowohl ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC als auch ein flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Büro oder Gästezimmer – erreichbar sind. Von hier aus öffnet sich der großzügig gestaltete Wohnbereich, der dank der breiten Fensterflächen zur Terrasse mit viel Tageslicht versorgt wird. Der Essplatz und die moderne, offen konzipierte Küche sind harmonisch in den Wohnraum integriert und bilden mit hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Ausstattung eine stimmige Einheit.

Eine Wendeltreppe führt in das ausgebaute Dachgeschoss. Dort befinden sich ein Kinderzimmer mit Zugang zum Spitzboden sowie ein Schlafzimmer mit separater Ankleide- und Balkon. Besonders hervorzuheben ist das stilvolle Badezimmer mit großen Fensterflächen und einer freistehenden Badewanne. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Bad sind mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Hochwertige Oberflächen, dezente Einbauleuchten, sichtbare Holzbalken und die erstklassige Dacheindeckung unterstreichen die hohe Verarbeitungsqualität des Hauses.

Das 576 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine ca. 57 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zum Entspannen einlädt und gleichzeitig einen guten Überblick über den Garten ermöglicht. Ein moderner Zaun sowie der gepflegte Rasen sorgen für eine angenehme Privatsphäre. Ergänzt wird das Angebot durch zwei PKW-Stellplätze direkt auf dem Grundstück.

## Ausstattung

Baujahr 1950 / kernsaniert 2019

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt in einer wenig befahrenen Wohnlage im Hamburger Stadtteil Schiffbek. Die Nachbarschaft ist überwiegend von kleineren, gepflegten Einfamilienhäusern geprägt und vermittelt ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld. Die Verkehrsanbindung ist sehr komfortabel: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, und mit der geplanten Fertigstellung der U-Bahn-Linie U4 Ende 2026 wird die Erreichbarkeit weiter verbessert. Auch die Autobahn A1 ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch ins Umland.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte und Bäckereien, befinden sich in der näheren Umgebung. Darüber hinaus bietet der angrenzende Stadtteil Billstedt ein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünanlagen und Parks sorgen für Raum zur Entspannung, während Sportstätten und Vereine ein abwechslungsreiches Freizeitangebot abrunden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

