

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

**Familienglück - Frisch modernisiertes EFH zentral und ruhig gelegen in Hamburg-Niendorf**



Objekt-Nr. OM-428804

### Einfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

22455 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	410,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,10 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* Frisch modernisiertes Familienglück - Einfamilienhaus zentral und ruhig gelegen in Hamburg-Niendorf \*\*\*

Dieses ideal geschnittene Einfamilienhaus in einer ruhigen Seitenstraße zentral und ruhig gelegen in Hamburg Niendorf heißt Sie nach gerade abgeschlossener, umfassender Modernisierung in sehr guter Lage willkommen.

Das Haus besticht durch einen großzügigen und hellen Wohn- und Essbereich offenem Küchenbereich als Mittelpunkt des Hauses, sowie idealer Raumaufteilung mit 4 etwa gleich großen Schlafzimmern. Im Wohnbereich schafft eine große, bodentiefe Fensterfront eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnet den Blick in den Garten im Süden und eine große Südwest-Terrasse. Der Kaminofen sorgt für wohligen Wohnkomfort an den kalten Tagen.

Vom Eingangsbereich und Flur gelangen sie in dank einer Split-level Bauweise nur ein Halbgeschoss höher sowie ein Halbgeschoss tiefer jeweils zwei Schlafzimmer mit modernisierten Bädern.

In den geräumigen Keller gelangen Sie vom Souterrain aus - hier gibt es mit 3 Keller- und einem Haustechnikraum, umfangreiche weitere Nutzfläche sowie die neue Wärmepumpenanlage.

Bei der frisch abgeschlossenen sehr umfangreichen Modernisierung wurden die Fenster großteils getauscht, die Elektrik aufgearbeitet, das Dach mit einer neuen EPDM-Abdichtung sowie einer neuen Attika versehen und die Heizungsanlage auf Wärmepumpe umgestellt.

Dieses ideal geschnittene und großzügig und offen gestaltete Haus bietet somit ein modernes Zuhause für Familien die ein neues modernes Zuhause suchen.

## Ausstattung

+++ Erstbezug nach umfangreicher Modernisierung

+++ Großzügiges und hell gestaltetes 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

Gelegen zentral und in ruhiger Seitenstraße in bester Nachbarschaft umgeben von Einfamilienhäusern im beliebten Hamburg Niendorf, ist Fußläufig oder mit kurzer Bahnfahrt der Tibarg erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

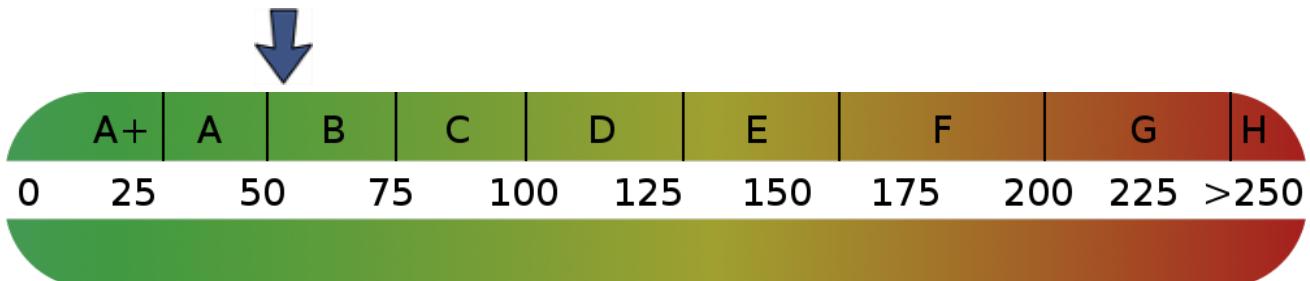
Zudem besticht das Haus durch eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Die Linie U2 Station Schippelsweg erreichen Sie in 2-3 Gehminuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin



OG-Bad mit großzügiger Dusche

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



Souterrain-Bad

# Exposé - Galerie



Flur und Split-Level Zugang



Gästebad

# Exposé - Galerie



OG-Bad



OG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Souterrain Schlafzimmer



Souterrain Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

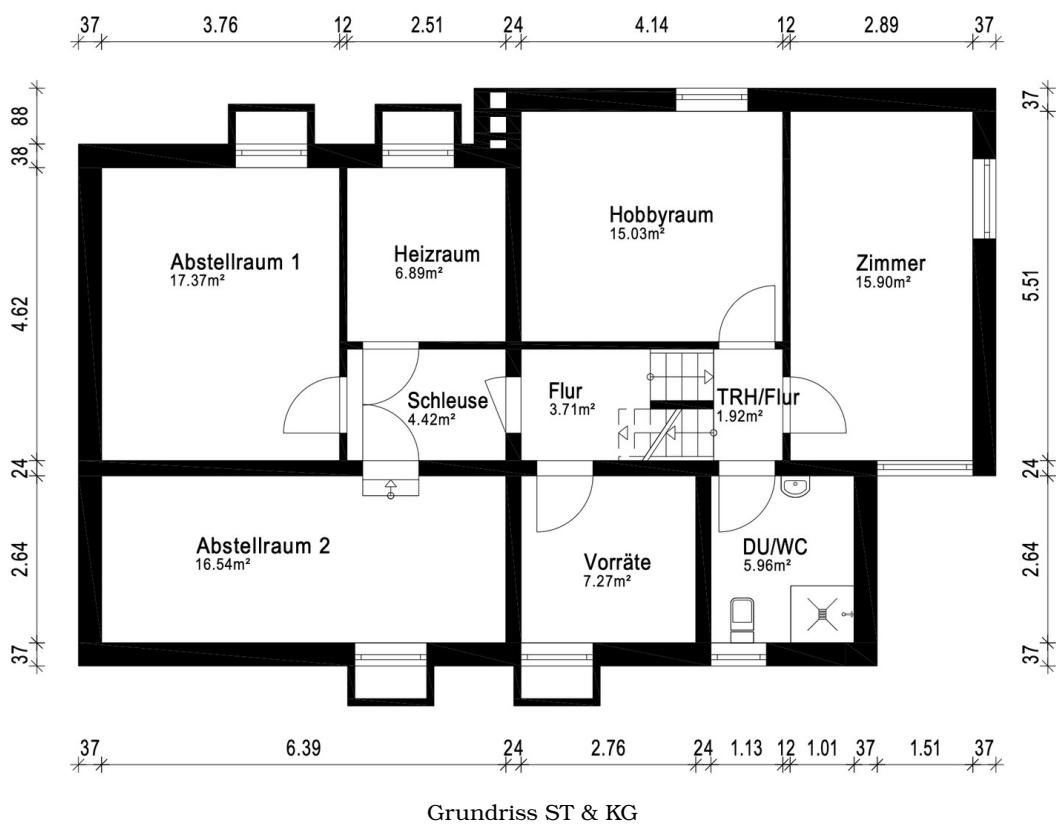
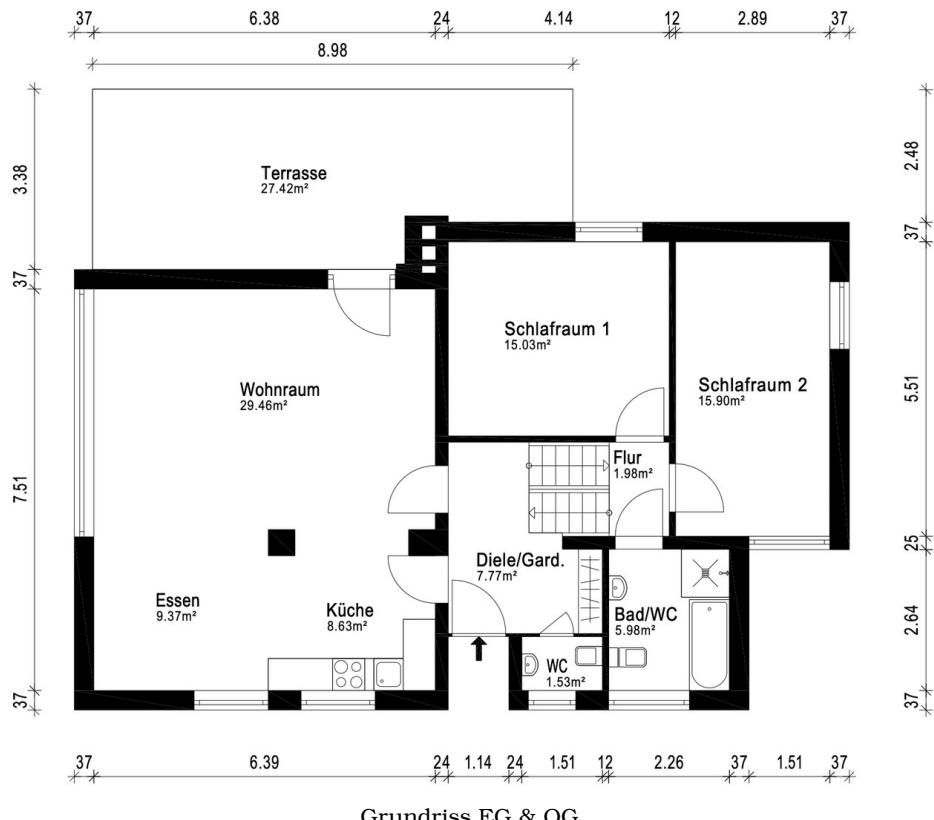


Souterrain Schlafzimmer

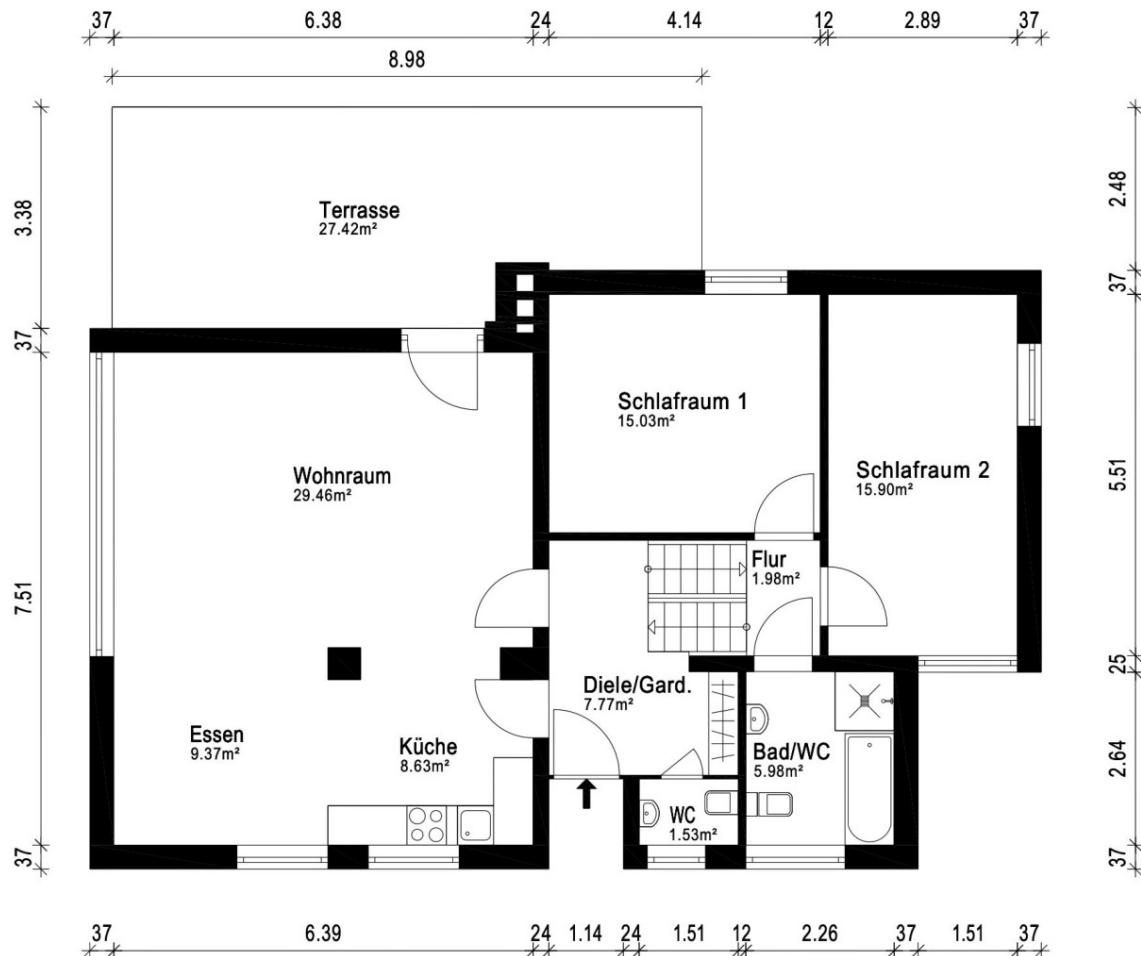


Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

