

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 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,10 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	44,00 m²	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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m²a)
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

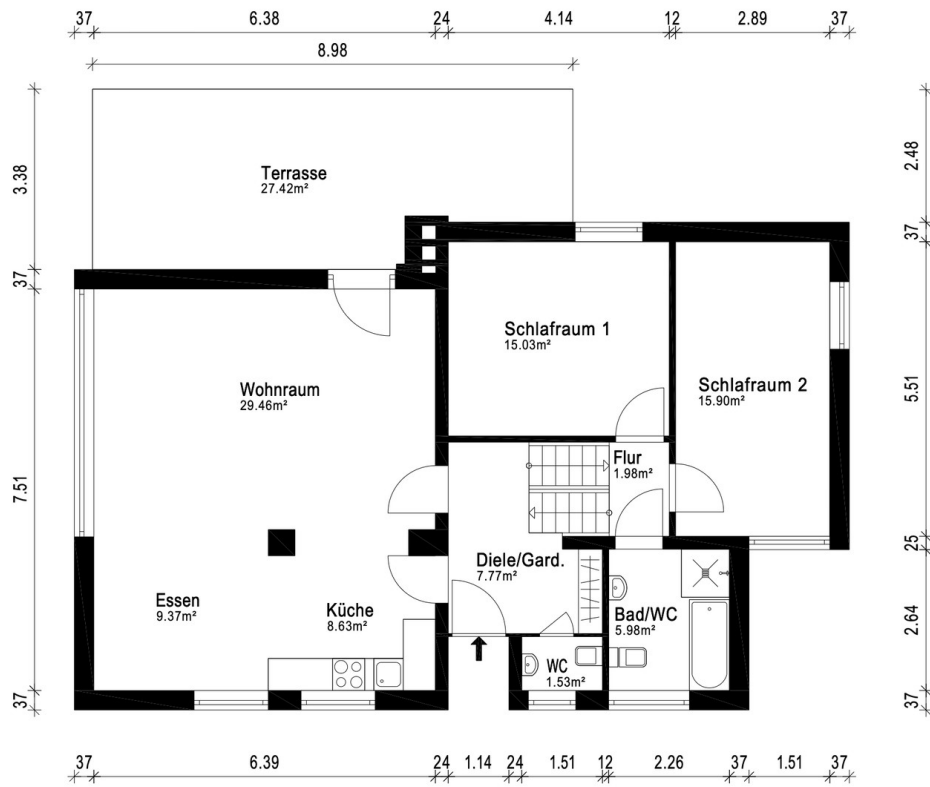


Souterrain Schlafzimmer

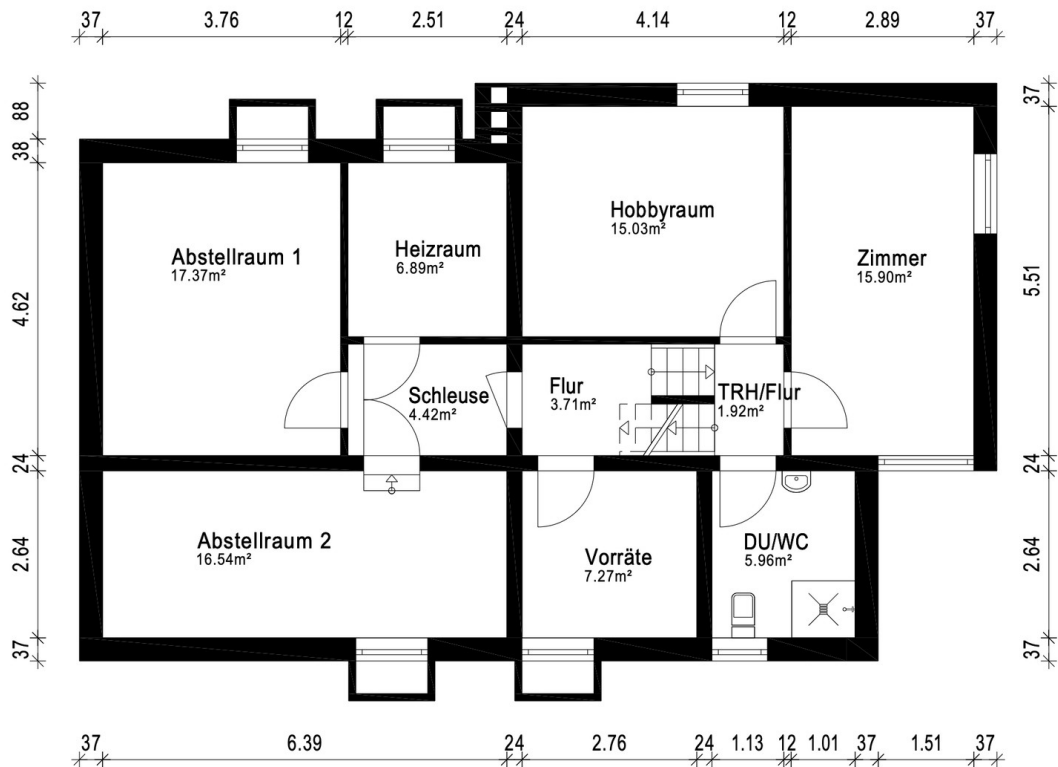


Außenansicht

Exposé - Grundrisse

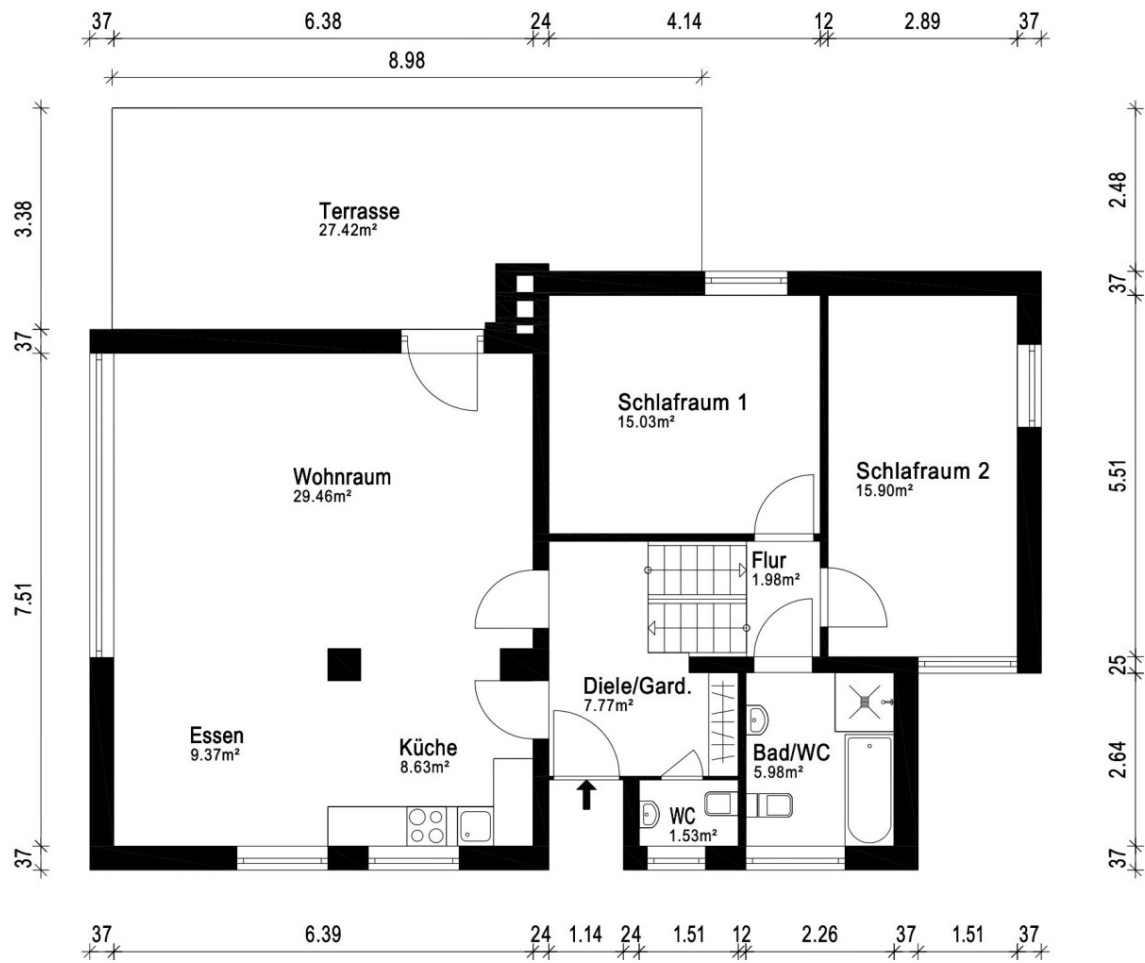


Grundriss EG & OG



Grundriss ST & KG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

