

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Einfamilienhaus in Hamburg-Bramfeld von **PRIVAT**



Objekt-Nr. OM-429135

Einfamilienhaus

Verkauf: **609.000 €**

Ansprechpartner:
Andre Schellin

22179 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	352,00 m²	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	100,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte KEINE Makleranfragen !!!

Zum Verkauf steht ein massiv gebautes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² in äußerst zentraler und dennoch ruhiger Lage von Hamburg-Bramfeld.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfangreich und hochwertig energetisch saniert. In diesem Zuge wurden sowohl Dach als auch Fassade erneuert. Zusätzlich wurden größtenteils die Fenster sowie die Haustür ausgetauscht, was den Wohnkomfort und die Energieeffizienz deutlich verbessert.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Hier befinden sich:

ein modernes, stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Fußbodenheizung und bodentiefer Dusche,

eine helle, gepflegte Küche mit ausreichend Platz zum gemeinsamen kochen und verweilen,

ein ca. 27 m² großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten.

Der ruhige, nahezu uneinsehbare Garten (352 m² + 83 m² Grunddienstbarkeit zu alleinigen Nutzung, mit eingezäunt) stellt ein absolutes Highlight dieser Immobilie dar.

Die glasüberdachte Terrasse ermöglicht eine wetterunabhängige Nutzung und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, zwei weitere flexibel nutzbare Räume (z. B. Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer) sowie ein zusätzliches WC, dass den Wohnkomfort auf dieser Ebene abrundet.

Stellplätze:

Ein Carport sowie zusätzliche Außenstellplätze befinden sich direkt am Haus und runden dieses attraktive Angebot ab.

Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale

Auf dem Carport ist ein 2000 W Balkonkraftwerk (Anker Solix 3 Pro, Speicher 2,7 kwh) installiert, das zur Reduzierung der laufenden Energiekosten beiträgt.

Geringer Energieverbrauch dank der im Jahr 2023 erneuerten Ölheizung der Qualitätsmarke Weishaupt.

Im gesamten Untergeschoss sind elektrische Außenrollläden vorhanden und sorgen für zusätzlichen Komfort, Sicherheit und Wärmeschutz.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Zentrale und familienfreundliche Lage

Die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter auch ein Einkaufszentrum – sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Schulen, Kindergärten, Freizeitangebote, Restaurants sowie der Bramfelder See befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten ein ideales Umfeld für Familien sowie für alle, die eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

