

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Exklusive 5 Zi.-Niedrig-Energie-Doppelhaushälfte - im Westen Hamburgs -



Objekt-Nr. **OM-430708**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Knibbe

22589 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr | 2007 | Übernahme | ab Datum |
| Grundstücksfläche | 350,00 m ² | Übernahmedatum | 01.05.2026 |
| Etagen | 4 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 5,00 | Schlafzimmer | 4 |
| Wohnfläche | 151,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Nutzfläche | 65,00 m ² | Carports | 1 |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme | Stellplätze | 2 |
| Nebenkosten | 350 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Mietsicherheit | 9.300 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Hamburger Westen ist eine exklusive 5 Zimmer-Doppelhaushälfte -

als Niedrigenergiehaus gebaut - zu mieten.

Das optische Erscheinungsbild des Doppelhauses ist sehr elegant, eine weiße Klinkerfassade, weiße bodentiefe Sprossenfenster und ein schwarz eingedecktes Satteldach.

Bei Erbauung dieses Objektes wurde besonderen Wert auf eine gute Wärmedämmung und eine energiesparende Heizungsanlage - Wärmepumpe - gelegt.

Diese elegante, großzügige Doppelhaushälfte wurde Ende 2007 auf einem ca. 1000 qm Pfeifengrundstück in ca. 75 m Entfernung zur Straße, erbaut. Ruhige, nach Süden ausgerichtete Lage mit privater Auffahrt und Stellplätze für jeweils 2 PKW.

Der Carport mit insgesamt vier Stellplätze ist mit einem - dem Haus angepassten, wertigem Dach - überdacht.

Die weiße Sylt-Pforte mit Zaun verschönert den Eingangsbereich der beiden Häuser vom Carport aus und gibt der Anlage einen besonderen Charme.

Das gesamte Erdgeschoß sowie die 1. Etage ist mit dem Komfort der Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Doppelhaushälfte verfügt über einen Kaminanschluß im großzügigen Wohn- Essbereich (Erdgeschoss).

Das hochwertige Haus hat einen voll ausgebauten, beheizbares und trockenes 65 qm

großes Untergeschoß - Souterrain -mit Hauswirtschaftsraum - mit natürlicher Belichtung (Fenster) und weißen Fliesen, dessen Räume sich zur Nutzung als Büro, Hobbyraum

oder als Gästezimmer anbieten.

Das Haus zeichnet sich insbesondere auch durch die hellen, lichtdurchfluteten Räume mit den bodentiefen Sprossenfenstern aus- sowie die sehr gut durchdachte Aufteilung der Räumlichkeiten.

Die hochwertigen Sprossen-Fenster und -Türen sind in weiß gehalten.

Das freistehende Gartenhaus ist praktisch - zum Unterstellen von Fahrrädern, Gartenmöbel, Gartengeräte usw.

Die großzügige, sonnige, sightgeschützte Terrasse ist gen Süden ausgerichtet mit Blick ins Grüne.

Ausstattung

Die elegante Haushälfte besticht durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoß mit der mediterranem Eingangsdiele befindet sich das Gäste- W/C mit Dusche.

Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit integriertem Esszimmer bietet viel Möglichkeit.

Die offene Küche ist durch das großzügige Wohn-/Esszimmer (44 qm) mit Kaminanschluss erreichbar.

Eine hochwertige, helle Holzterasse führt in das 1. Obergeschoß mit den drei Schlafzimmern und dem großzügigen, exklusiven Bad.

Dieses ist ausgestattet mit Wanne, separater Dusche und einem Wäscheschacht, der direkt in den Hauswirtschaftsraum mit Energiezentrale führt, sowie zwei Fenstern.

Alle Zimmer sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Im 2. Obergeschoß befindet sich ein großzügiges Dachstudio mit Podest.

Alle Zimmer sind mit sehr hochwertigen Laminatböden bzw. Fliesen ausgestattet.

Dieser wunderschöne Raum bietet sich auch perfekt als Büro an.

Außerdem verfügt das Haus über eine großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse, einem pflegeleichten Garten und ein Gartenhaus zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten etc.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Beim Bau des Hauses wurde besonderen Wert auf eine gute Wärmedämmung und eine energetische, energiesparende Heizanlage gelegt.

Die Beheizung des Hauses und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Energie - kostengünstige Luft-/ Wärmepumpe, die sich im Außenbereich befindet.

Das Regenwasser wird in einem unterirdischen 5.000 Liter-Tank gesammelt und kann für die Gartenbewässerung und W/C-Spülung und zum Wäschewaschen genutzt werden.

Die beiden überdachten Stellplätze im Carport sind mit € 180,- monatlicher Miete kalkuliert, die zur Kaltmiete des Hauses zugerechnet werden.

Für dieses wunderschöne Haus wird ein Mieter mit langfristigen Mietabsichten gesucht.

Um die Privatsphäre unser jetzigen Mieter zu schützen, sind Fotos vom unmöblierten Haus eingestellt.

Wir bitten um eine kurze Bewerbung / Vorstellung Ihrer Person / Familie.

Herzlichen Dank!

Lage

Der Stadtteil Iserbrook liegt im beliebten Hamburger Westen in grüner, ruhiger Lage.

Gute Infrastruktur und sehr gute Verkehrsanbindung in die Hamburger City sowie die Autobahn A7 (Bahrenfeld) und A23 (Halstenbek).

Öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn-Anschluß und Bus) sind fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Die Internationale Schule ist mit einer direkten Busverbindung erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergarten, Ärzte in unmittelbarer Nähe.

Der Stadtteil Blankenese und die Elbe ist per Auto in 10 Minuten erreichbar, ebenso das bekannte Elbe-Einkaufszentrum im Hamburger Westen.

Auch in Wedel - mit einer schönen Einkaufsstraße und das weltbekannte Wilkkomhöft - die Schiffsbegrüßungsanlage - ist in ca. 10 Minuten per Auto erreichbar.

Naherholungsgebiete wie der Klöwensteen (Wald) und Rissen (Rissener Fischteiche, Widpark) mit Spazierwegen an der Elbe entlang sind ebenfalls in ca. 10 Minuten per Auto erreichbar.

Iserbrook und das nahegelegene Sülldorf sind dem Pferdesport verschrieben.

Ebenfalls findet der dem Reitsport nahestehenden Menschen in unmittelbarer Nähe diverse Pension-/Pferdeställe und Reitwege zur Nutzung und Auslegung seines Hobbys.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 71,90 kWh/(m ² a) |



Exposé - Galerie



Sylt - Eingangspforte

Exposé - Galerie



Vorderansicht Haus



Blick vom Carport

Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse



Terrasse -südlich ausgerichtet



Weg zu beiden Häusern

Exposé - Galerie



Hauseingang



Eingangsbereich Haustür

Exposé - Galerie



gefliestes EG mit Tageslicht



Wohnzimmer mit offener Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse



Einbauküche

Exposé - Galerie



Holztreppe mit Beleuchtung



Blick in den Garten 1. Etg.



Exposé - Galerie



Bad mit 2 Fenstern



Badezimmer mit Wanne u. Dusche



charmantes Dachzimmer -2.OG

Exposé - Galerie



Dachzimmer -2.OG



Dachgeschoß mit Empore

Exposé - Galerie



Garten Südseite



Garten Südseite und Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garten Vorderseite



Ausblick DG

Exposé - Galerie



helles Untergeschoß-Souterrain-



Energiezentrale der Wärmepumpe



freistehendes Gartenhaus

Exposé - Galerie

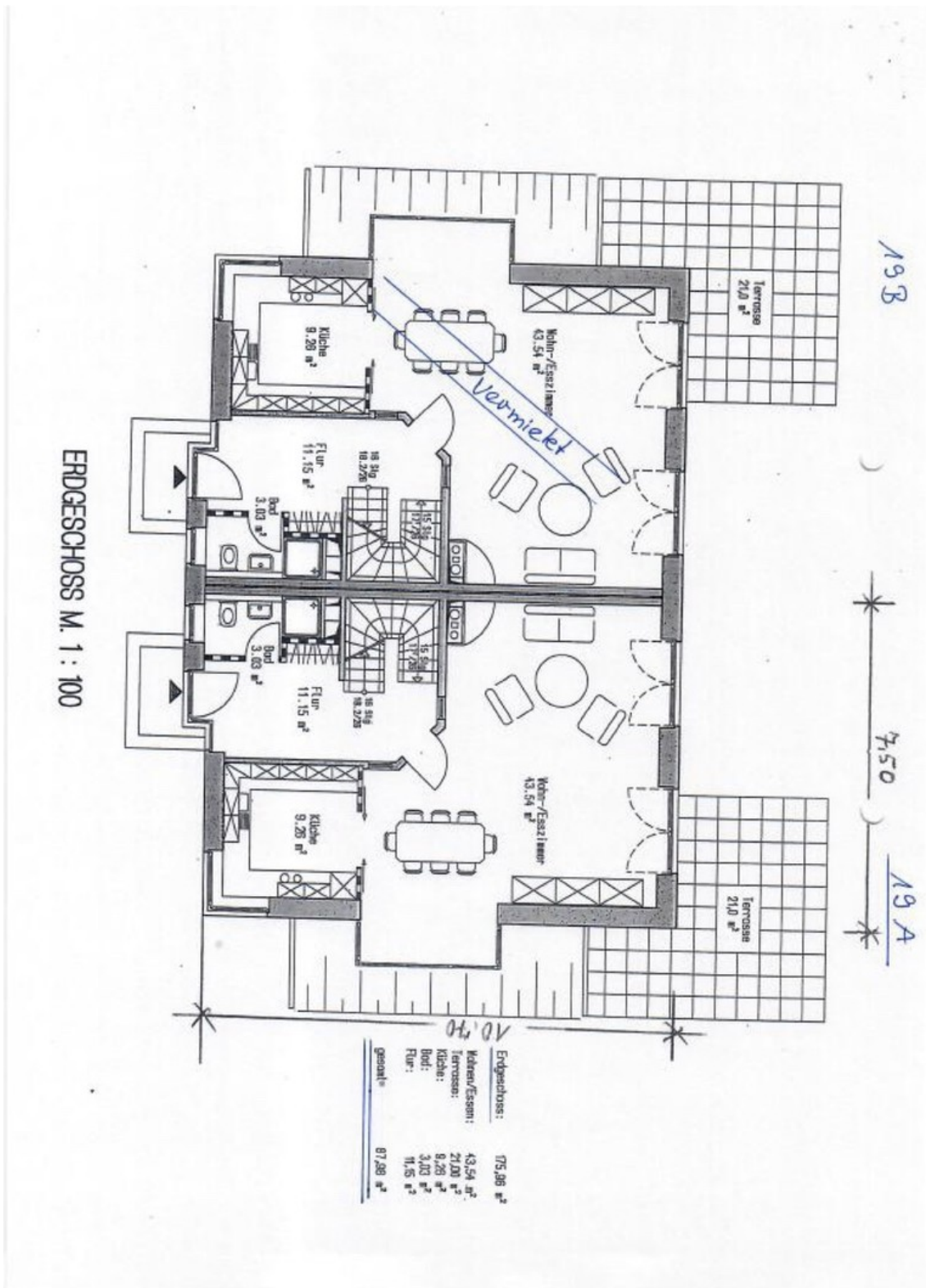


Carport mit 4 Stellplätzen



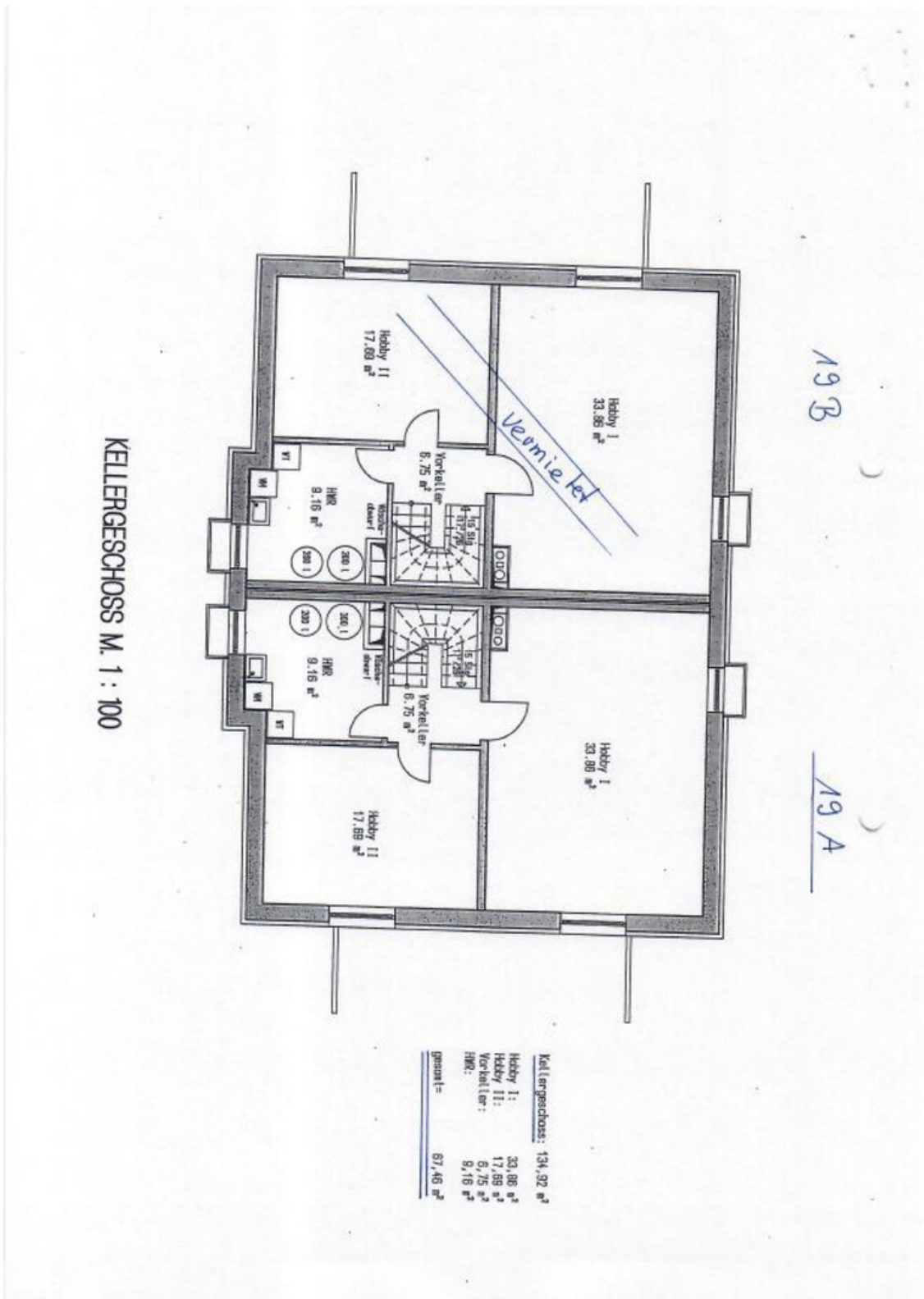
Privatweg zu beiden Häusern

Exposé - Grundrisse



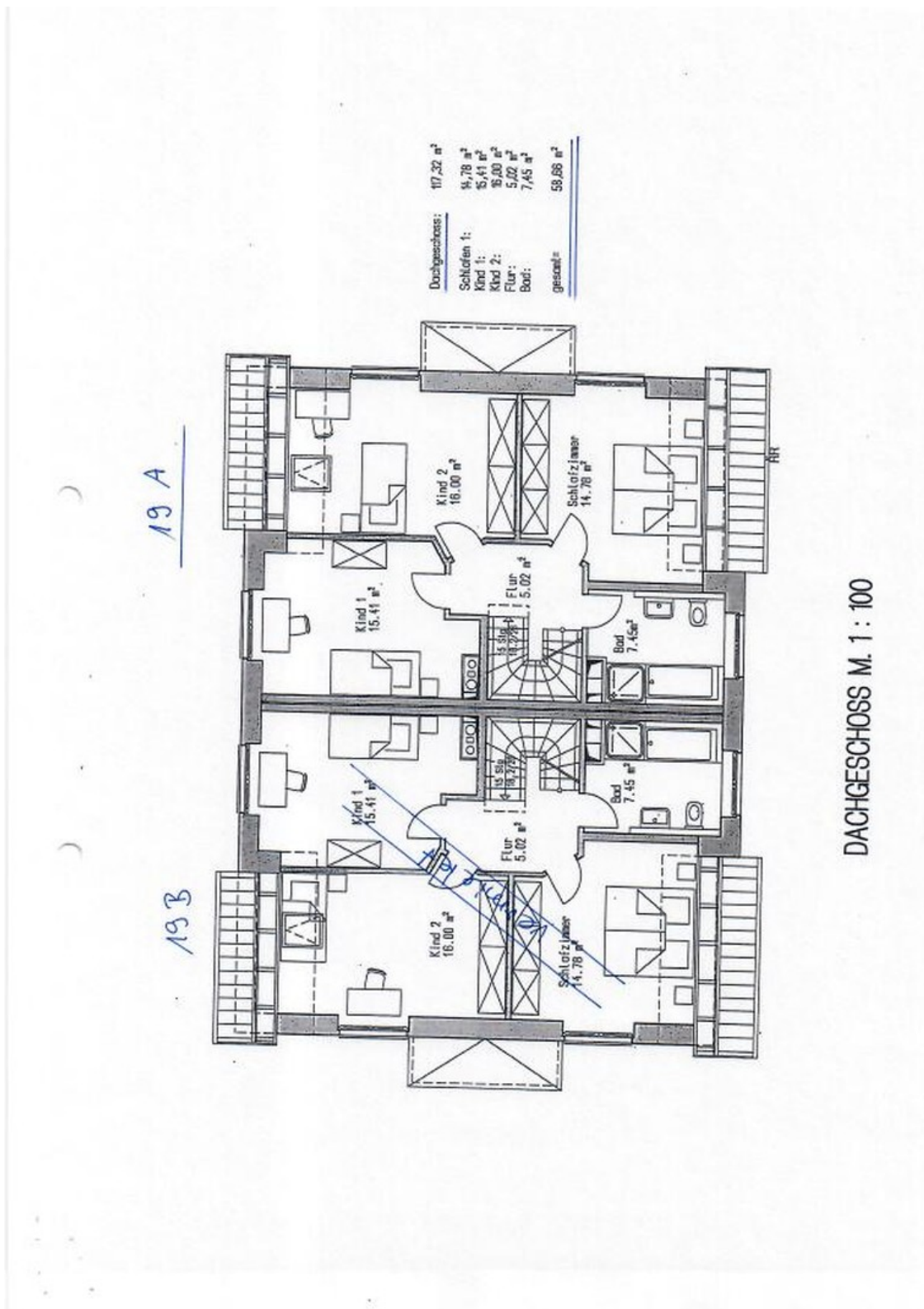
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



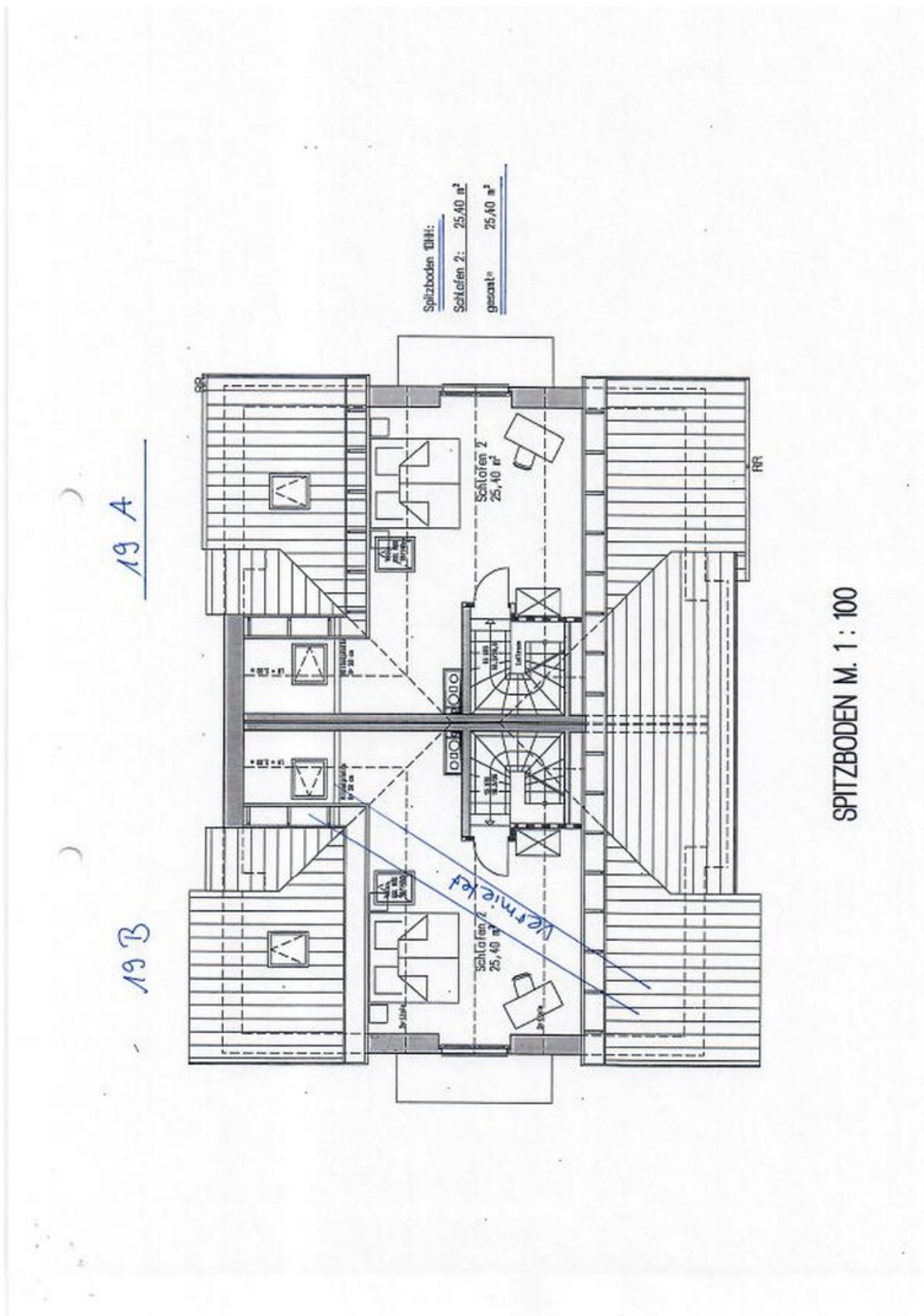
Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



SPITZBODEN M. 1 : 100

Grundriss Spitzboden