

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Bezugsfertiges Einfamilienhaus in HH-Niendorf



Objekt-Nr. OM-432039

Einfamilienhaus

Verkauf: **898.000 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1916	Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Grundstücksfläche	468,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	52,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begerter Wohnlage von Hamburg-Niendorf, in der Paul-Sorge-Straße, präsentiert sich dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus als echtes Wohlfühlzuhaus für Familien mit Anspruch an Komfort, Qualität und Privatsphäre.

Das Haus wurde in den vergangenen Monaten umfassend und hochwertig renoviert und überzeugt mit einem großzügigen, optimal aufgeteilten Raumkonzept.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großes, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, eine moderne vollausgestattete Küche mit Zugang zur großen Terrasse, ein Schlaf- oder Gästezimmer sowie ein separates Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice. Ein großes Vollbad rundet das Raumangebot ab.

Über die wunderschöne Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit drei optimal geschnittenen Schlafzimmern, einem Duschbad und einer großen Dachterrasse zum Garten.

Das Haus wurde technisch und optisch umfangreich aufgewertet: Der Keller wurde abgedichtet und mit einer Drainage versehen, eine moderne Wärmepumpe sorgt für effizientes Heizen. Sämtliche Böden, Wände und Bäder wurden hochwertig modernisiert. Den nahenden Sommer genießen Sie im uneinsehbaren grünen Garten, der mit Rollrasen neu angelegt wird und modern eingezäunt ist. Die große Terrasse mit Markise lädt zum Verweilen mit Freunden ein.

Ausstattung

Highlights:

+++ Courtagefrei und bezugsfertig direkt vom Eigentümer

+++ Viel Platzangebot im und um das Haus

+++ Top Lage unweit des Tibarg

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie überzeugt durch ihre Lage direkt an einer kleinen Park- bzw. Grünanlage in Gehentfernung zum Tibarg mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Hier erreichen Sie ebenfalls die U-Bahn-Station Niendorf Markt (U-Bahn-Linie U2), die eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt bietet. Auf dem Tibarg finden Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens, sowie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und zwei Mal in der Woche einen Wochenmarkt mit regionalen Lebensmitteln. Cafés und Bäckereien sorgen für frisches Brot und leckeren Kaffee.

Die Lage bietet somit eine optimale Mischung aus Wohnen, Freizeit und Mobilität: Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe, und die Autobahn A7 ist gut erreichbar – perfekt für Pendler. Gleichzeitig sorgen nahe Grünflächen für ein naturnahes Wohngefühl mitten in der Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad OG

Exposé - Galerie



Dachterrasse



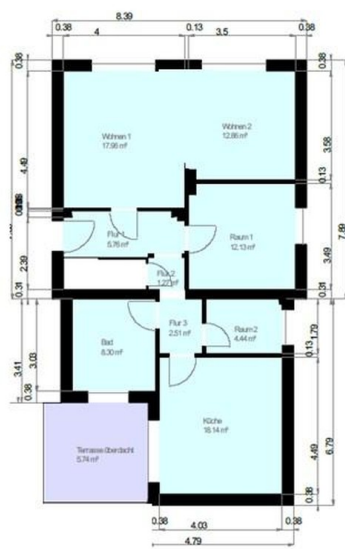
Terrasse

Exposé - Galerie

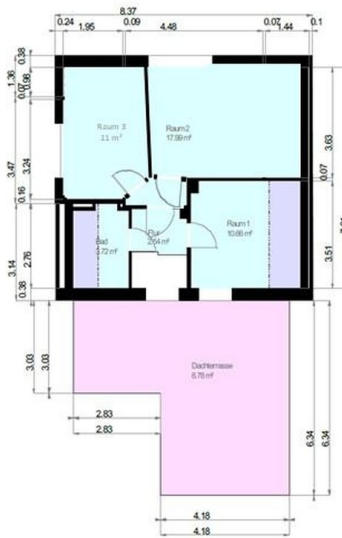


Hausansicht

Exposé - Grundrisse



EG



OG

Grundrisse EG + OG