

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Einfamilienhaus in Verbund, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-432065

Einfamilienhaus

Verkauf: **839.000 €**

22397 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	370,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	168,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	63,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Solar		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Diese gepflegte Verbundimmobilie aus dem Jahr 1987 vereint modernen Wohnkomfort, nachhaltige Energietechnik und eine außergewöhnlich hochwertige Ausstattung. Durch kontinuierliche Modernisierungen präsentiert sich das Haus in einem zeitgemäßen und äußerst gepflegten Zustand.

Auf rund 168 m² Wohnfläche sowie ca. 63 m² Nutzfläche finden Sie viel Raum für Familie, Arbeiten und Erholung. Das etwa 370 m² große Grundstück überzeugt mit einem schönen Garten, einer überdachten Terrasse und einem Carport inklusive E-Ladestation – ideal für den Alltag von heute.

Ankommen und wohlfühlen

Schon beim Eintreten spürt man die angenehme Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten lädt zum Verweilen ein. Besonders gemütlich wird es durch den modernen Gaskamin (2022), der sich ganz bequem per Smartphone steuern lässt.

Die hochwertige Ballerina-Einbauküche (2022) überzeugt mit einer edlen Keramikarbeitsfläche, einem Bora-Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, einer eingebauten Miele-Mikrowelle/Dampfgarer sowie einem ergonomisch auf Hüfthöhe platzierten Miele-Backofen.

Im Erdgeschoss steht Ihnen zusätzlich ein Gäste-WC zur Verfügung. Elektrische Jalousien sorgen hier für Komfort und Privatsphäre.

Im Obergeschoss befinden sich ein Büro sowie ein großzügiges Schlafzimmer, das bei Bedarf problemlos in zwei etwa 17,5 m² große Zimmer aufgeteilt werden kann. Auch hier sind Jalousien vorhanden.

Das Badezimmer wurde 2022 vollständig saniert und bietet mit bodentiefer Regendusche, Bidet und Doppelwaschbecken höchsten Komfort.

Ihr persönlicher Rückzugsort

Das ausgebauten Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für Gäste oder eigene Hobbys. Ein Gästezimmer mit eigenem Duschbad sowie eine Sauna schaffen hier einen privaten Wellnessbereich.

Nachhaltige Energieversorgung

Die Immobilie wird über eine moderne Luft-Wärmepumpe (2022) beheizt, die größtenteils durch die hauseigene Photovoltaikanlage betrieben wird. Rund neun Monate im Jahr kann der Strombedarf für Haus und Wärmepumpe vollständig durch Solarenergie gedeckt werden.

Ein im Keller installierter Stromspeicher speichert überschüssige Energie und optimiert die Eigenstromnutzung. Die vorhandene Gasheizung wird ausschließlich noch zur Warmwasserbereitung eingesetzt.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Der Vollkeller bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Homeoffice, Fitnessbereich oder Abstellfläche.

Erholung im eigenen Garten

Die Außenanlagen laden zum Verweilen ein. Die überdachte, nach Süden ausgerichtete Terrasse bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende oder ruhige Stunden im Grünen. Ein hochwertiges Gartenhaus sowie ein gläsernes Teehaus ergänzen das Angebot.

Diese außergewöhnliche Immobilie überzeugt durch ein harmonisches Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und zukunftsorientierte Energieeffizienz. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses.

Ausstattung

Sonderausstattung

- Exklusive Ballerina Küchen Einbauküche (2022) mit Keramik-Arbeitsplatte
- Hochwertiges BORA Induktionskochfeld mit Unterflurabsaugung (2022)
- Effiziente Photovoltaikanlage (10 kW) mit leistungsstarkem Batteriespeicher (12,7 kWh) für nachhaltige Energieversorgung
- Eigene Wallbox im Carport – ideal für komfortables Laden von Elektrofahrzeugen
- Moderne Wärmepumpe in Kombination mit angenehmer Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Stilvoller Gaskamin mit Fernbedienung für gemütliche Atmosphäre

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, absolut kinderfreundlichen Sackgasse in einer der begehrtesten Wohnlagen von Lemsahl-Mellingstedt. Die Umgebung ist geprägt von altem Baumbestand, großzügigen Grundstücken und einer hochwertigen Nachbarschaftsbebauung mit attraktiven Einfamilienhäusern – eingebettet in eine idyllische Naturkulisse aus Feldern und Wäldern.

Die Nähe zur Alster sowie zum beliebten Alsterwanderweg unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Lage. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Reitanlagen und der Golf- und Country-Club Treudelberg befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Familien profitieren von einem ausgezeichneten Bildungsangebot: Kindergärten, die örtliche Grundschule sowie weiterführende Schulen sind bequem erreichbar und bieten ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Umfeld.

Für den täglichen Bedarf stehen im Ortskern von Lemsahl, im benachbarten Duyenstedt sowie am Poppenbütteler Markt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und weitere Dienstleister zur Verfügung. Das renommierte Alstertal-Einkaufszentrum mit über 240 Geschäften erreichen Sie in nur etwa 10 Autominuten.

Am AEZ befindet sich zudem die Endstation der S1 in Poppenbüttel, von der aus Sie die Hamburger Innenstadt in rund 30 Minuten bequem erreichen. Der Flughafen Hamburg ist sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn erfolgt zügig über den Ring 3 in etwa 17 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



