

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Modernisiertes Haus mit sonnigem Traumgarten nahe Nienstedten



Objekt-Nr. OM-432734

Reihenhaus

Verkauf: **888.800 €**

22609 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1958	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	145,50 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	126,50 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihemittelhaus bietet auf ca. 136 m² Wohnfläche (DIN 277) ein durchdachtes Raumkonzept mit drei großzügigen Schlafzimmern, einem separaten Arbeitszimmer sowie zwei Bädern. Herzstück des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich mit Blick in den eingewachsenen Garten, der eine angenehme und wohnliche Atmosphäre schafft.

Der liebevoll gestaltete Garten mit sonniger Süd- bzw. Südwest-Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Ausstattung präsentiert sich zeitgemäß und hochwertig: ein neues Dach mit Außen- und Innendämmung, erneuerte Elektrik, neue Wasserleitungen in Bad und Küche, eine moderne Einbauküche sowie ein Vollbad mit Dusche und Badewanne. Im Erdgeschoss stehen zusätzlich ein Gäste-WC mit Dusche und Tageslicht zur Verfügung. Das voll unterkellerte Haus bietet darüber hinaus einen beheizbaren Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus gepflegtem Garten, familienfreundlicher Umgebung und naturnahem Wohnen macht diese Immobilie besonders attraktiv – ideal für alle, die ohne Renovierungsaufwand einziehen und sich sofort wohlfühlen möchten.

Ausstattung

Die Ausstattung hat noch Restgewährleistung auf einige Gewerke. Aufgrund umfassender Renovierung besteht außerdem kein Investitionsbedarf voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht; für Irrtümer wird keine Gewähr übernommen.

Lage

Das Stadthaus liegt in einer gefragten, kinderfreundlichen Wohngegend im Hamburger Westen. Die Nähe zu Grünflächen wie dem Botanischer Garten Hamburg, dem Jenischpark und dem Elbstrand bietet hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Hamburger Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 25 Minuten erreichbar, die Autobahn in rund acht Minuten. Schulen aller Bildungsstufen befinden sich in der Nähe, darunter das Christianeum und die Internationale Schule Hamburg.

Eine gute Verkehrsanbindung besteht über die S-Bahn-Stationen S-Bahnhof Klein Flottbek und S-Bahnhof Hochkamp. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Angebote finden sich im Elbe Einkaufszentrum sowie in den Ortskernen von Nienstedten, Othmarschen, Osdorf und Blankenese.

Infrastruktur:

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

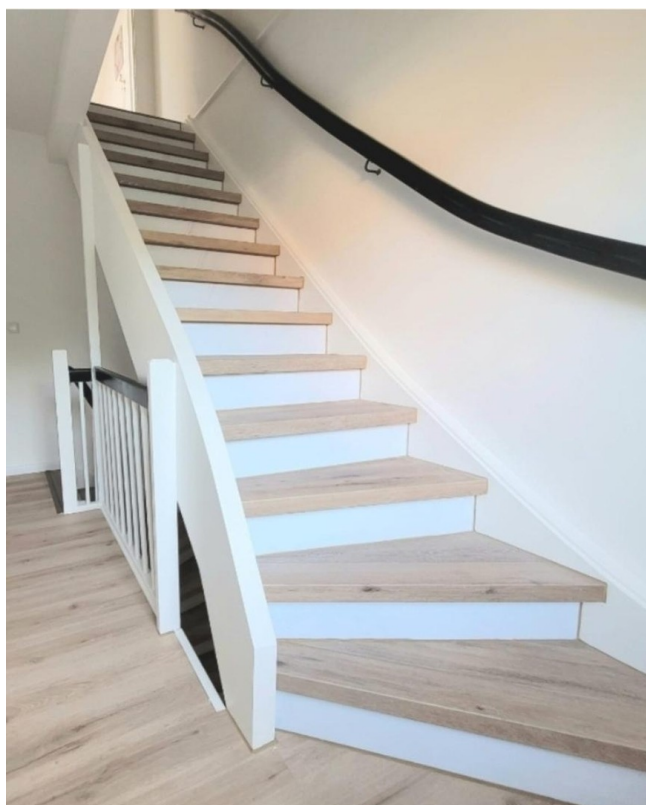
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



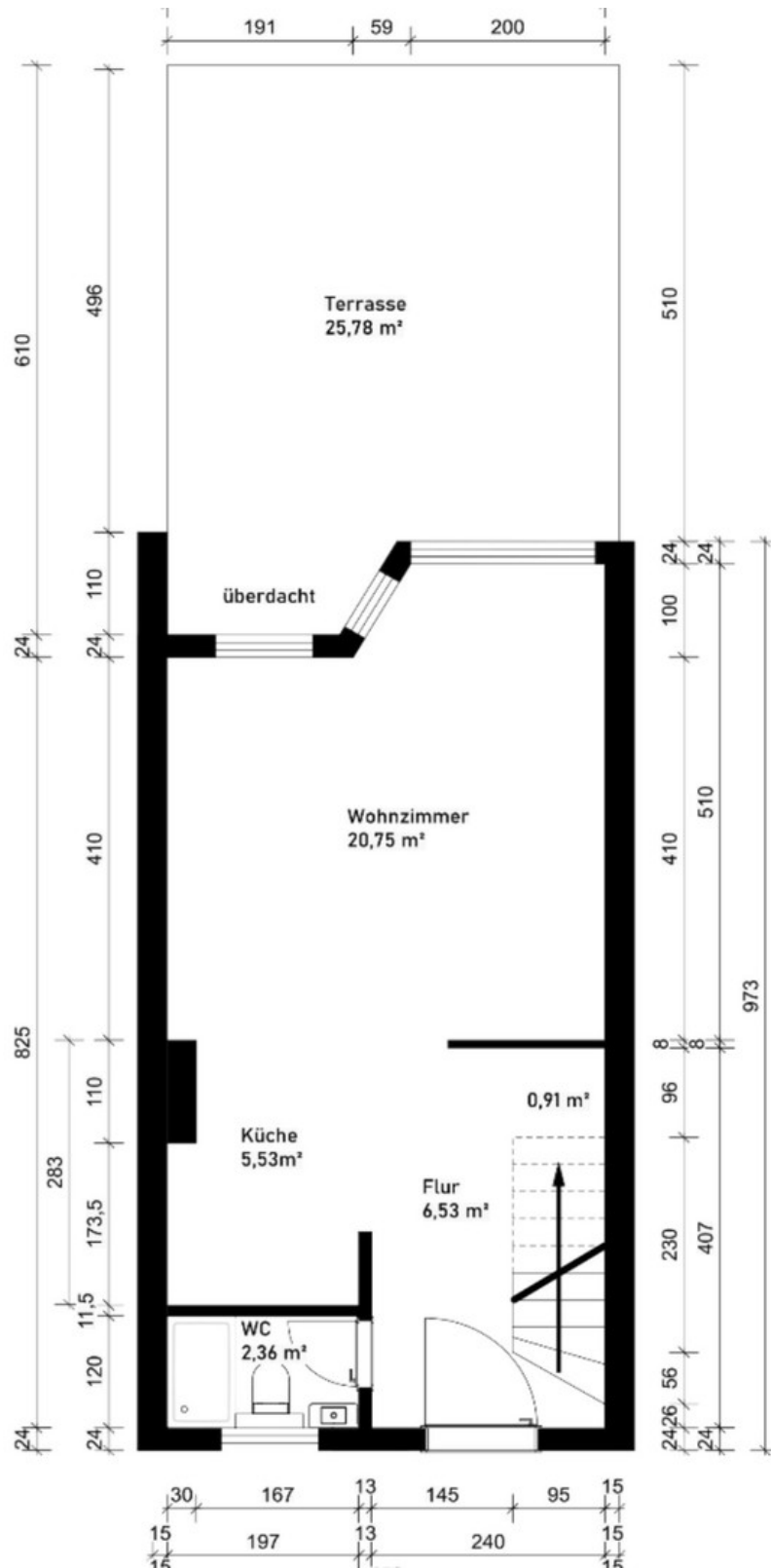
Exposé - Galerie



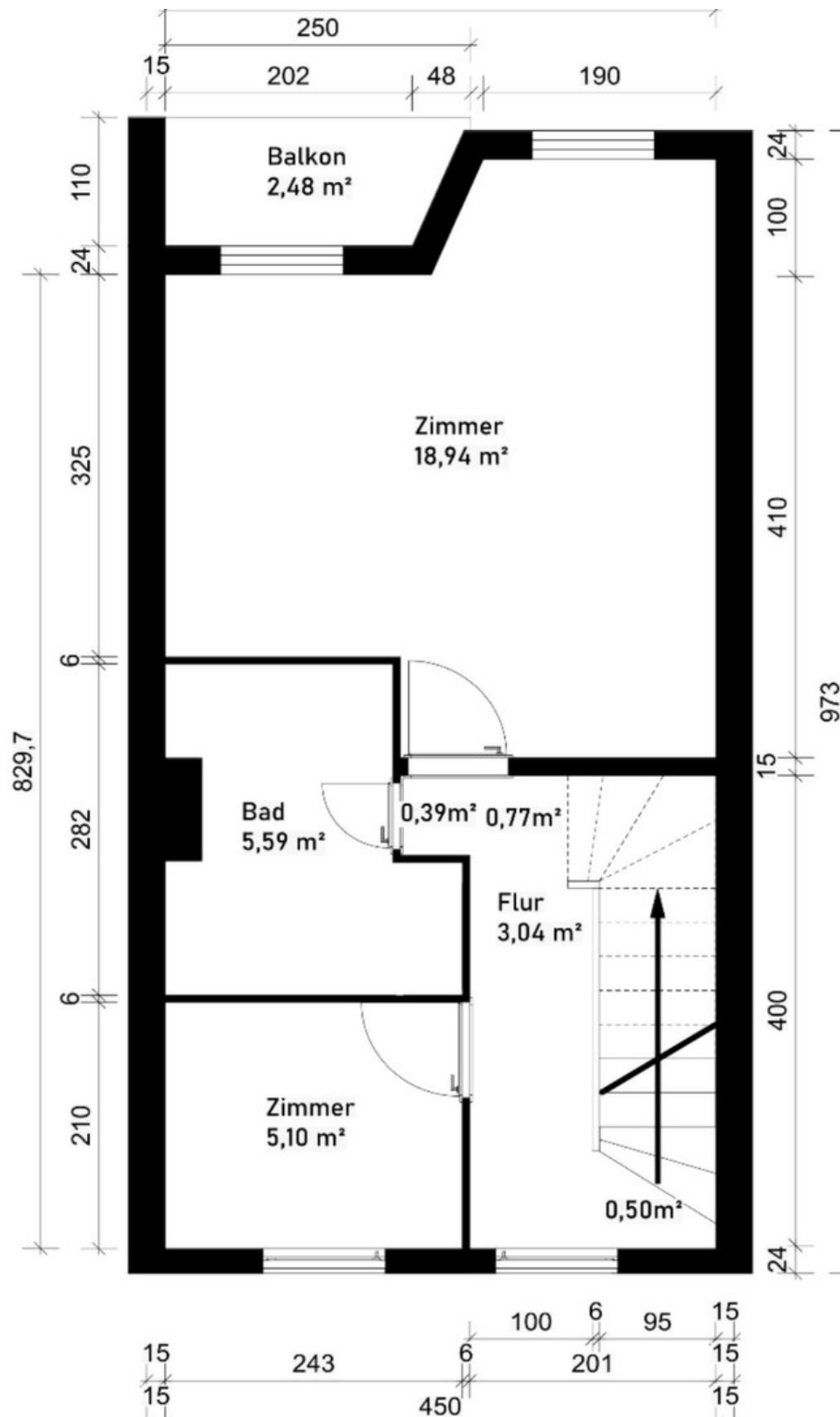
Exposé - Galerie



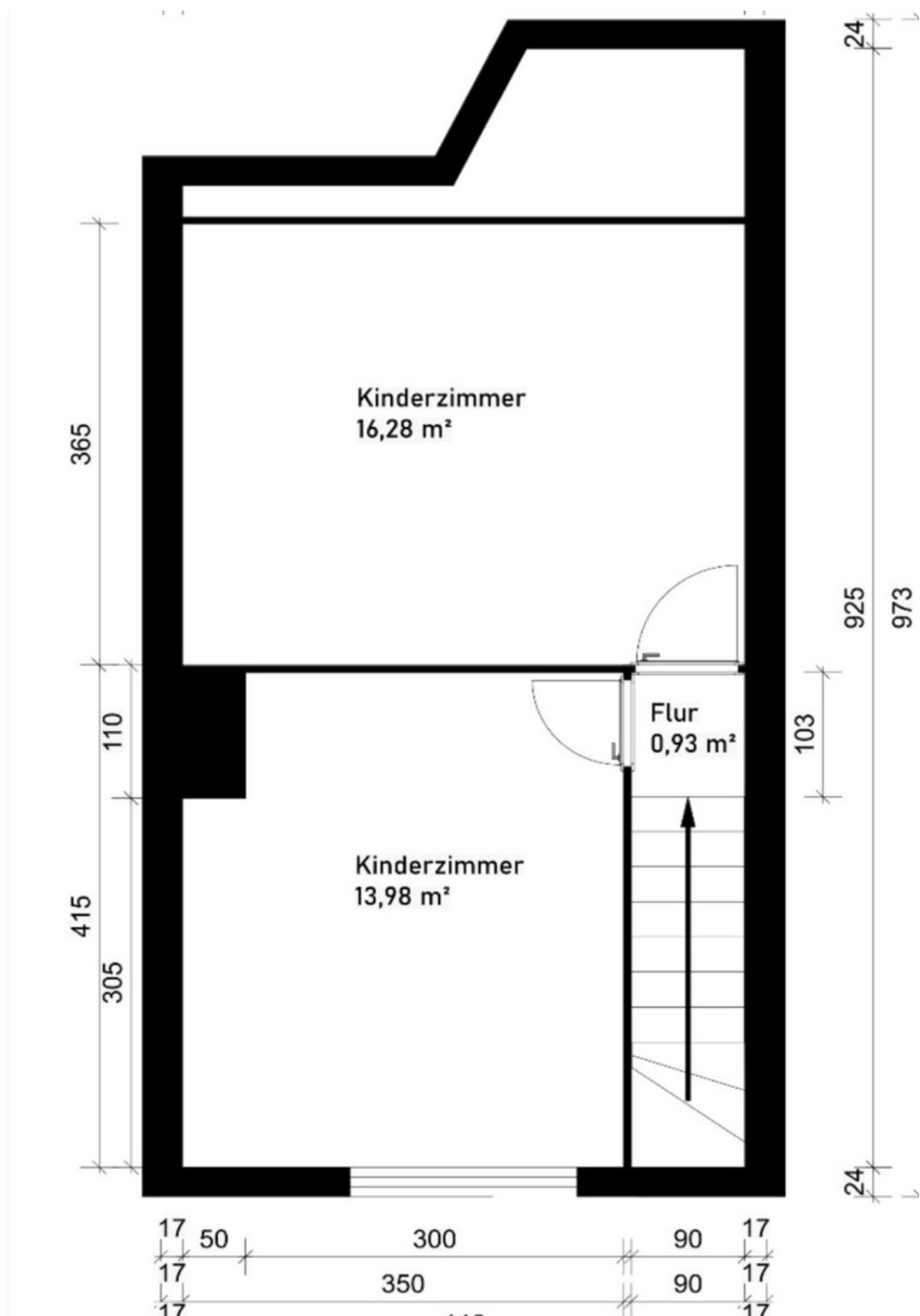
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

