

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus in bester Lage mit tollem Garten



Objekt-Nr. OM-438641

Einfamilienhaus

Verkauf: **979.000 €**

Ansprechpartner:
Familie aus Neugraben

21149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus ist auf einem schönen und absolut ruhigen Waldgrundstück am Ende einer Sackgasse gelegen.

Durch die Hanglage sind zwei Eingänge - im Obergeschoss und im Erd- bzw. Gartengeschoss - und somit auch zwei Wohneinheiten möglich.

Das Obergeschoss umfasst über 100qm Wohnfläche, verfügt über Fußbodenheizung in der Küche, im Bad und im Wohnbereich. Das Wohnzimmer hat eine wunderbare Höhe von teilweise über 4m und raumhohe Fenster mit Austritt auf die Terrasse und den Balkon. Momentan gibt es auf dieser Ebene 2 Schlafzimmer, wobei das größere durch Zusammenlegung von 2 Kinderzimmern entstanden ist und somit gut wieder geteilt werden kann (ebenfalls jeweils bodentiefe Fenster mit Austritt auf den Balkon). Aus dem Schlafzimmer und dem Badezimmer hat man eine Aussicht in den Wald die ihresgleichen sucht. Die Böden sind saniert und in sehr gutem Zustand. Die Wände sind glatt verputzt.

Das Erdgeschoss umfasst ebenfalls 100qm und verteilt sich auf ein großes (Wohn-)Zimmer und ein Schlafzimmer (beide mit bodentiefen Fenstern zur teilüberdachten Terrasse) sowie ein Duschbad, eine Küche und ein Büro. Hier gibt es Laminat und Fliesen als Bodenbelag.

Die innen liegende Treppe verbindet die beiden Stockwerke und führt durch einen Flur mit zahlreichen Einbauschränken am Heizungsraum vorbei. Alle Fenster sind 2-fach isolierverglaste Holzfenster und wurden bereits erneuert.

Es gibt insgesamt zwei teilüberdachte Terrassen und einen riesigen über die komplette Fassade verlaufenden Balkon - alles südliche und südwestliche Ausrichtung.

Weiterhin stehen drei beheizte Garagen zur Verfügung, wobei eine davon zu einem Wasch- und Trockenraum umgewidmet wurde.

Das Grundstück umfasst etwa 1000qm und der Garten ist sehr schön angelegt - alte Waldbäume harmonisieren mit Rasenflächen und terrassierten Beeten am Hang. Es ist ein Paradies für Naturliebhaber und Familien mit Kindern - hier kommen z.B. täglich Reh und Fuchs aus den umliegenden Wäldern zu Besuch.

Das Haus ist seinerzeit von einem Architekten entworfen und erbaut worden, sodass hier viel auf eine gute Substanz und ordentliche Ausführung geachtet wurde. Es ist eine Gasbrennwerttherme von Junckers eingebaut, die sehr zuverlässig ist und regelmäßig gewartet wird. Zusätzlich sind laufend Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt worden - hier eine Auswahl der letzten Jahre:

- 2024 Modernisierung der Küchengeräte
- 2023 Kinderzimmer neuer Bodenbelag und Heizkörper
- 2022 Elektrische Sektionaltore für die Garagen
- 2021 Sanierung Badezimmer im Obergeschoss inkl. Fußbodenheizung
- 2021 Vollständige Modernisierung Wohnzimmer im OG und Schlafzimmer im EG

Insgesamt ist diese Immobilie durch die Lage und die Grundrissgestaltung sehr vielfältig nutzbar:

- als großzügiges Zuhause für eine große Familie
- zur teilweisen Selbstnutzung und Teilvermietung
- als Zweifamilienhaus mit je einer Wohnung pro Geschoss (2-3 Zimmer im EG und 3-4 Zimmer im OG)

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im OG

Exposé - Galerie



Küche im OG



Gäste WC im OG

Exposé - Galerie



Vollbad im OG

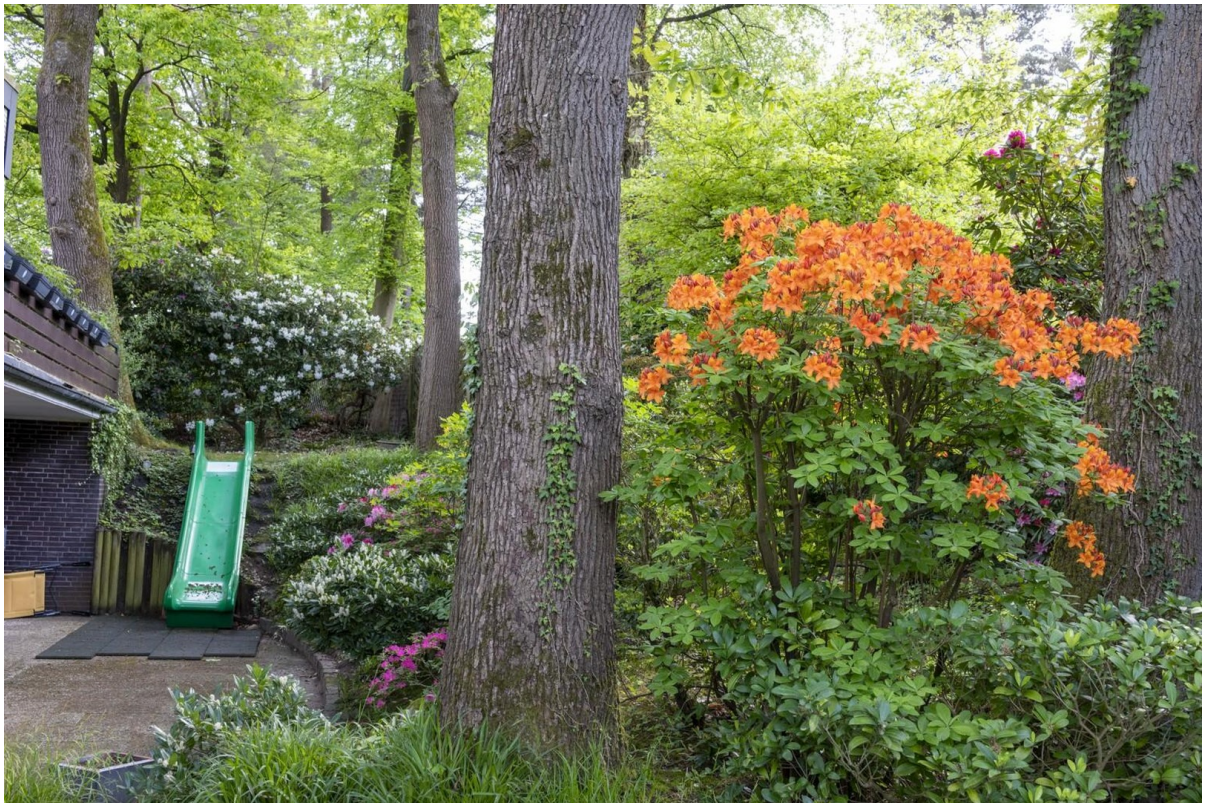


Schlafzimmer im OG

Exposé - Galerie



Terrasse im OG



Garten und Terrasse im EG

Exposé - Galerie



großes (Wohn)Zimmer im EG



Schlafzimmer im EG

Exposé - Galerie



Duschbad im EG



Küche im EG



Garagen

Exposé - Galerie

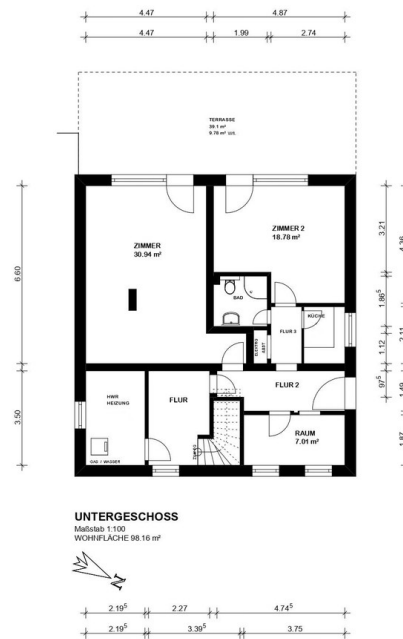


Garten im Sommer

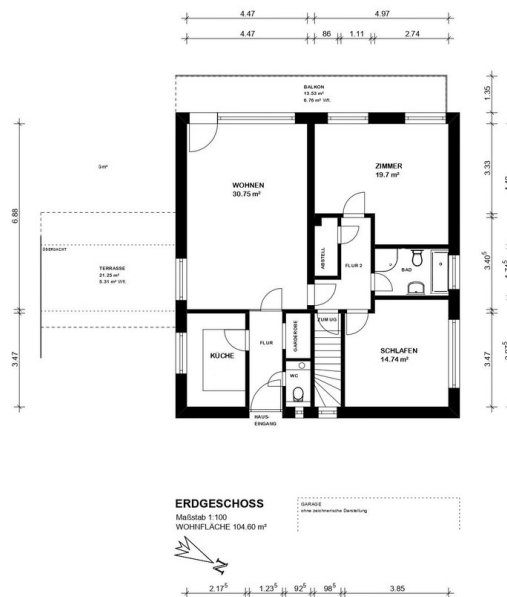


winterliche Ansicht

Exposé - Galerie



Grundriss EG



Grundriss OG