

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Modernes Familienhaus mit zusätzlichem Wohnbereich & großem Garten von Privat ohne Makler.



Objekt-Nr. OM-439534

Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
N. Weiß

22523 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	445,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	156,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	25,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zuhause am grünen Rand von Hamburg verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe.

Ob Familie, Arbeiten von Zuhause oder Vermietung - hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten.

Das 1995 erbaute Haus hat drei Vollgeschosse, 5 Zimmer und 156 qm Wohn / Nutzfläche, sowie einen als zusätzlichen Wohnraum ausbaubaren Dachboden in dem sich auch die bereits moderne neue Brennwerttherme (2024) befindet.

Aussen befindet sich eine dreifach Carport-Anlage mit zwei Geräteschuppen, von denen zwei Stellplätze und ein Geräteschuppen zu diesem Objekt gehören.

Eine Wallbox für E-Autos könnte gegebenenfalls sehr unproblematisch installiert werden.

Alle Aussen- und Innenwände sind aus Kalksandstein klassisch gemauert und danach verputzt.

Die Außenwände sind zusätzlich mit einem modernen Wärmeverbundsystem und mit Rauhputz versehen.

Der Keller wurde als wasserdichte Betonwanne ausgeführt.

Feuchtigkeit kann somit nicht eindringen.

Keller / Souterrain:

Das Untergeschoß wurde ursprünglich als klassischer Keller erbaut und 2005 als Souterrain für Wohnzwecke ausgebaut. Es besteht aus einem großen Wohn / Schlafzimmer, sowie einem Duschbad mit Sauna, einer Küche und einem großem Flur.

Das Souterrain ist perfekt als Einliegerwohnung mit separatem

Eingang nutzbar.

- „Ideal zur Vermietung oder zum Wohnen für jugendliche Kinder.
- „Attraktive zusätzliche Einnahmemöglichkeit.

Erdgeschoß:

Das großzügige Erdgeschoß besteht aus einem großen hellen Flur mit Windfang, einem offenem Treppenhaus zum Obergeschoß, einer Küche mit Küchenzeile in L-Form, sowie einem Gäste-WC und einem hellen Wohnzimmer mit Echtholz-Parkett und Kaminofen.

Obergeschoß:

Das Obergeschoss besteht aus drei Schlaf / Kinderzimmern, einem offenem Flur sowie einem Vollbad mit Dusche und Badewanne.

Eine Klapptreppe führt zum Dachboden.

Alle Böden sowie die Geschosstreppe sind mit hochwertigen Eichen-Parkettböden ausgestattet.

Dachboden:

Der Dachboden hat eine Ausbaureserve z.B als Arbeitszimmer wird aber zur Zeit nur als Lagerfläche sowie für die Dachheizzentrale genutzt.

Ausstattung

Das ganze Gebäude ist in einem sehr gepflegtem Zustand und kann unmittelbar nach Kauf bewohnt werden.

Die Ausstattung ist solide und zweckmäßig.

An allen Fenstern gibt es hochwertige Doppelwaben-Plissees.

Eine Zentralstaubsauganlage ist in allen drei Geschossen vorhanden.

Es gibt eine Sattelitenanlage fürs Fernsehen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Schrebergarten:

Zu dem Grundstück kann zusätzlich eine Schrebergartenparzelle mit Typen-Gartenlaube gepachtet werden. Eine Voranfrage beim Vorstand des Gartenvereins verlief positiv.

Beide Grundstücke liegen unmittelbar hintereinander und gehen ineinander über. Dadurch wird die nutzbare Gartenfläche um etwa 450 qm vergrößert. Der Kaufpreis der Gartenlaube wird vom Sachverständigen des Gartenvereins geschätzt und festgelegt.

Lage

Am Rande von Hamburg Eidelstedt direkt angrenzend an einer grünen idyllischen Schrebergartenanlage unweit der mehrfach als "schönste Kleinsiedlung" ausgezeichneten Lohkampsiedlung, steht unsere 1995 erbaute Doppelhaushälfte. Das Grundstück ist ideell geteilt und wird von zwei aneinander stehenden Wohneinheiten genutzt.

Die Sondernutzungsfläche ist grundbuchlich festgelegt.

Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fußgänglich zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

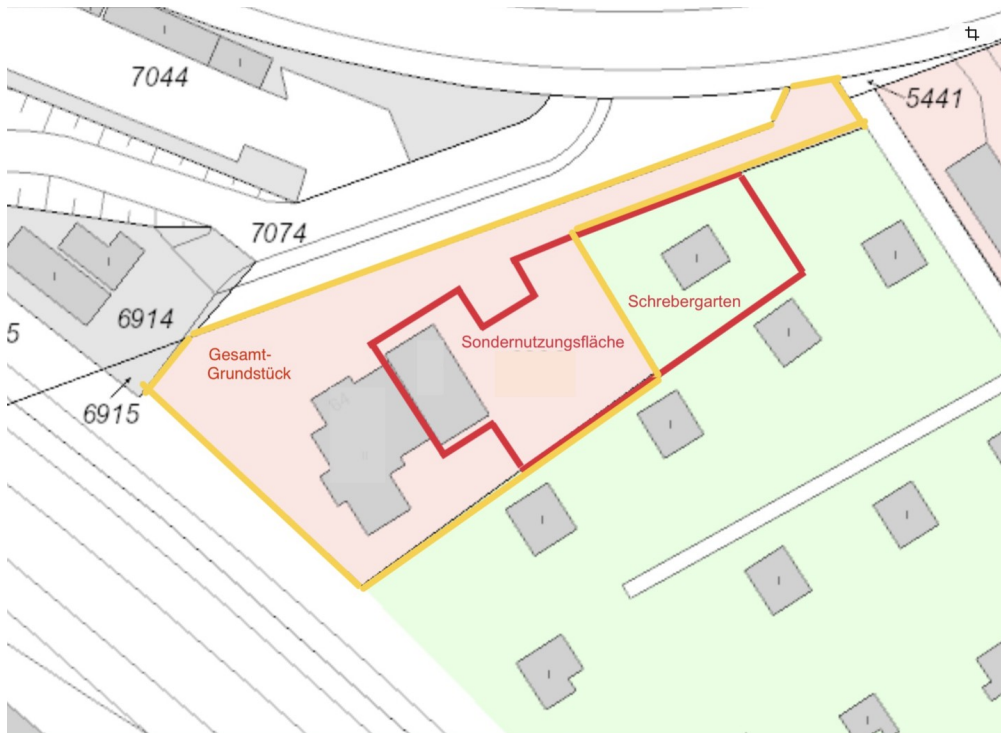
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Herausgeber:

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



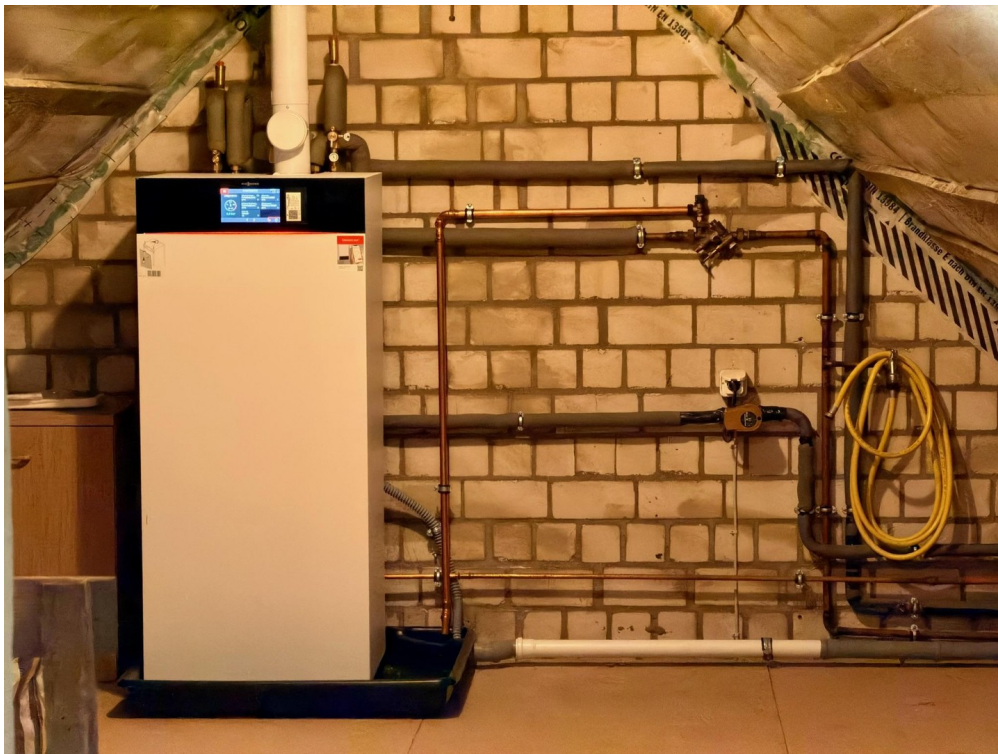
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



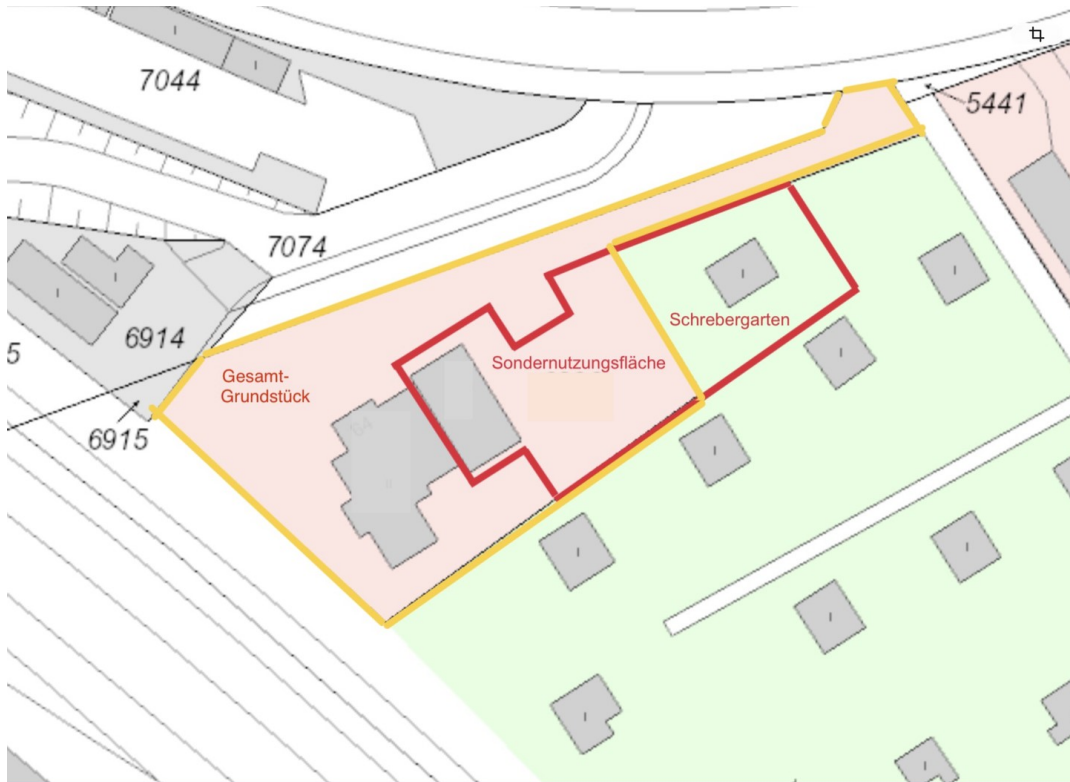
Exposé - Galerie



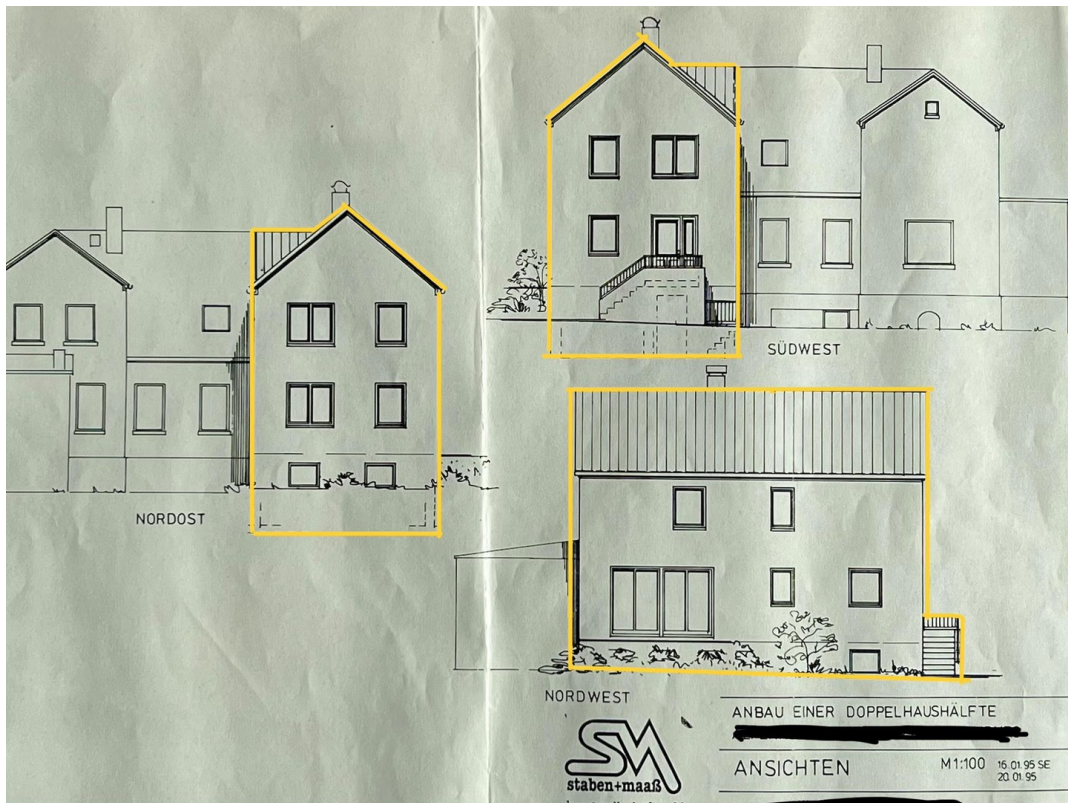
Exposé - Galerie



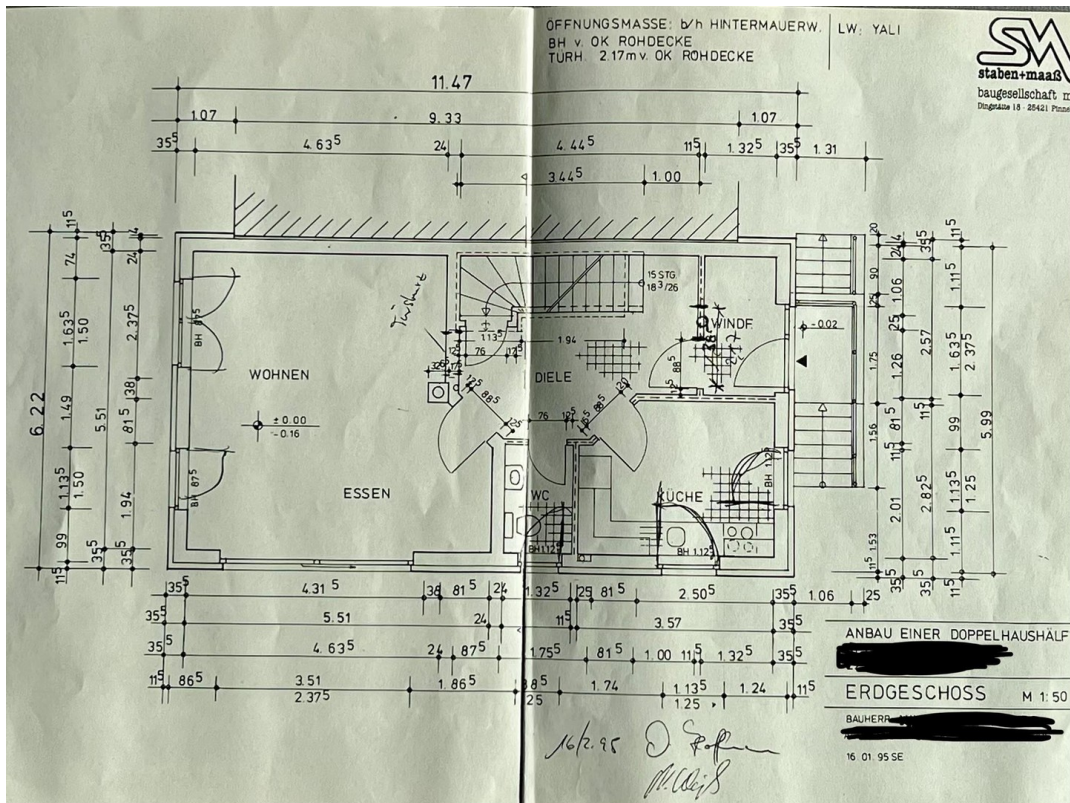
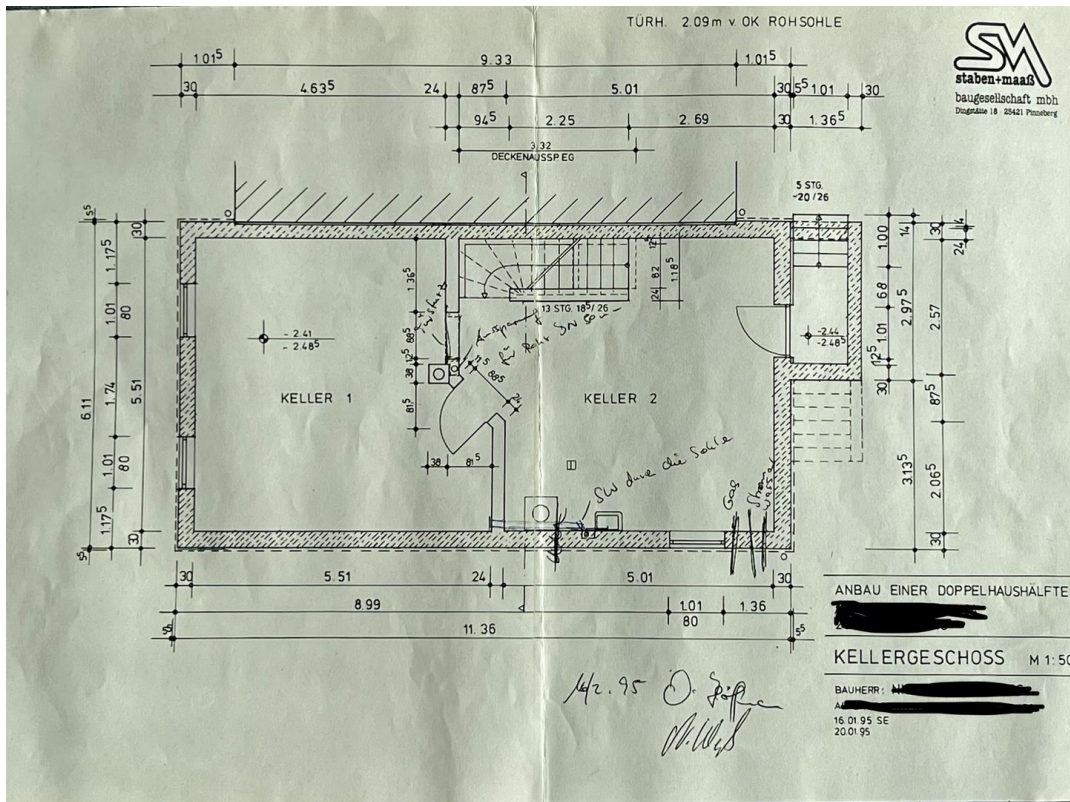
Exposé - Grundrisse



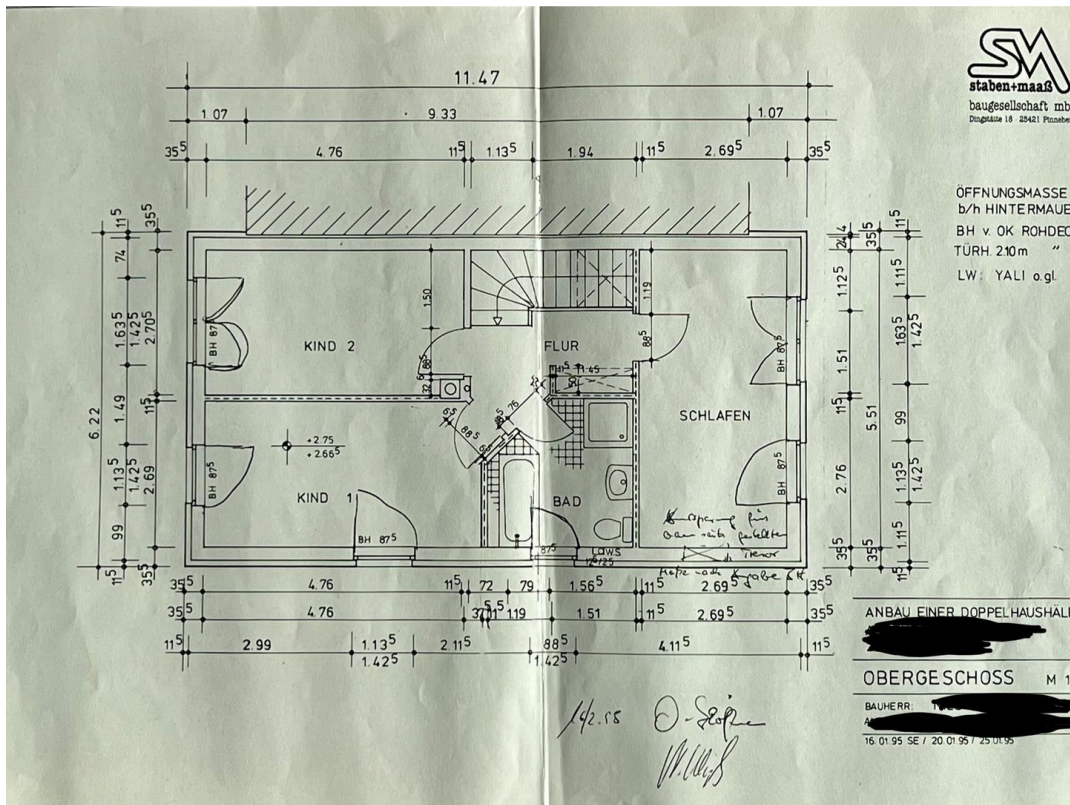
Herausgeber:



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283					
Raumkategorie		Berechnung			
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze (Anhaltungsbeispiel siehe Rückseite)	Wohn- und Schlafräume (qm)	Küchen (qm)	Nebenzimmer (qm)	Gewerblich bzw. Wirtschaftsräume (qm)
Erdgeschoss					
	Wohnen $(5,45 \times 4,635 + (3,05+2,01) / 2 \times 0,95 - 0,5^2 - 0,5 \times 0,25 / 2) \times 0,97 =$	1			26,53
	WC $1,685 \times 1,385 \times 0,97 =$				2,53
	Flur $(1,0 \times 2,615 + 1,135 \times 3,335 + (3,335+1,55) / 2 \times 1,065) \times 0,97 =$				8,73
	Küche $(3,51 \times 1,885 + (3,25+2,40) / 2 \times 0,875) \times 0,97 =$	1		8,82	
	WF $2,615 \times 1,385 \times 0,97 =$				3,51
Dachgeschoss					
	Kind I $(2,635 \times 5,125 + 1,5 \times 0,6 / 2) \times 0,97 =$	1			13,53
	Kind II $(2,70 \times 4,76 / 0,5 \times 0,625) \times 0,97 =$	1			12,16
	Bad $(2,50 \times 1,0 + (2,50+1,95) / 2 \times 0,97 + (1,95+0,70) / 2 \times 0,79) \times 0,97 =$				5,54
Ort, Datum		Unterschrift des Planverfassers			
		1/2			

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283					
Raumkategorie		Berechnung			
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze (Anhaltungsbeispiel siehe Rückseite)	Wohn- und Schlafräume (qm)	Küchen (qm)	Nebenzimmer (qm)	Gewerblich bzw. Wirtschaftsräume (qm)
Erdgeschoss					
	Flur $(2,15 \times 1,25 + (2,15+1,90) / 2 \times 0,30 + 1,90 \times 0,70 / 2) \times 0,97 =$				3,84
	Eltern $(2,885 \times 5,45 + 0,70 \times 1,355) \times 0,97 =$	1			16,19
Kellergeschoss					
	Raum 1 $5,51 \times 4,665 + (3,10+2,10) / 2 \times 0,97 - 0,5^2 - 0,5 \times 0,25 / 2 =$				27,91
	Raum 2 $(2,40+1,40) / 2 \times 0,845 + 2,05 \times 4,385 + 2,96 \times 5,51 =$				26,90
	zusammen:	5	68,41	8,82	78,96
neuer Wohnraum 5 R., 156,19 m ²					
Ort, Datum		Unterschrift des Planverfassers			
		20. 7. 98			