

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Großzügiges Einfamilienhaus in HH-Niendorf



Objekt-Nr. OM-439643

Einfamilienhaus

Verkauf: **898.000 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1917
Grundstücksfläche	469,50 m²
Etagen	2
Zimmer	5,50
Wohnfläche	142,00 m²
Nutzfläche	51,00 m²

Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In optimaler Wohnlage in HH-Niendorf - nur 5 Minuten fußläufig vom Tibarg entfernt - erwartet Sie dieses großzügige und modernisierte Einfamilienhaus in der Paul-Sorge-Straße. In den letzten Monaten wurde die Immobilie umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Das Ergebnis ist ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigen Flächen und einer harmonischen Aufteilung.

Das Erdgeschoss besticht durch ein helles, offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer, das viel Tageslicht hereinlässt. Die moderne Küche ist vollständig und hochwertig ausgestattet und bietet direkten Zugang zur sonnigen Süd-Ost Terrasse. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein flexibel nutzbares Schlaf- oder Gästezimmer sowie ein separates Büro, das sich hervorragend für das Arbeiten von zu Hause eignet. Ein geräumiges Badezimmer komplettiert das Angebot auf dieser Etage.

Über die elegante Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Duschbad sowie eine großzügige und sonnige Dachterrasse mit Blick in den Garten zur Verfügung.

Auch technisch wurde das Haus auf den neuesten Stand gebracht: Der Keller wurde professionell abgedichtet und mit einer Drainage ausgestattet. Eine zeitgemäße Wärmepumpe sorgt für energieeffizientes Heizen. Sämtliche Oberflächen – von Böden über Wände bis hin zu den Bädern – wurden hochwertig erneuert. Abgerundet wird das Angebot von zweifachverglasten Schallschutzfenstern, die ein angenehmes Wohnklima sicherstellen.

Auch der Außenbereich lädt zum Entspannen ein: Der sonnige Garten hat eine angenehme und pflegeleichte Größe und wurde neu eingezäunt und mit Rollrasen versehen.

Die großzügige Terrasse mit Markise bietet den perfekten Rahmen für gesellige Stunden im Freien.

Ausstattung

Highlights:

- +++ Verkauf vom Eigentümer, damit courtagefrei und direkt bezugsfertig
- +++ Großzügiges Platzangebot im- und um das Haus
- +++ Top Lage unweit des Tibarg
- +++ Schallschutzfenster

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Einfamilienhaus besticht durch seine Lage direkt angrenzend an einen kleinen Park- bzw. Grünanlage und befindet sich in Gehentfernung zum Tibarg. Der Tibarg bietet mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie Cafés und Restaurants einen geschätzten und geselligen Mittelpunkt in Niendorf. Dort befindet sich ebenfalls die U-Bahn-Station Niendorf Markt (U-Bahn-Linie U2), die eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt bietet. Auch mit dem Bus der Linie 5, der ebenfalls vom Niendorf Markt fährt, erreichen Sie schnell und bequem weitere Ziele in der Hamburger Innenstadt. Auf dem Tibarg selbst finden Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens, sowie ein Einkaufszentrum, Supermärkte, Apotheken und Ärzte. Auch bietet der Wochenmarkt regelmäßig ein regionales Angebot an Lebensmitteln und Köstlichkeiten.

Die Umgebung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohnen, Erholung und guter Anbindung: Betreuungseinrichtungen, Schulen sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe. Die Autobahn A7 ist schnell erreichbar

und macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler. Gleichzeitig schaffen die umliegenden Grünanlagen und das Niendorfer Gehege eine naturnahe Atmosphäre und sorgen für hohe Lebensqualität im urbanen Umfeld.

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



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer1



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer2



Vollbad

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Büro

Exposé - Galerie



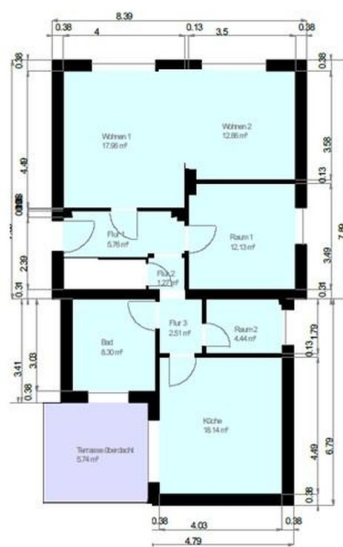
Dachterasse

Exposé - Galerie

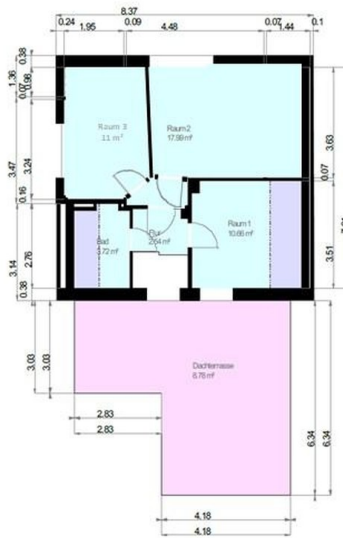


Dachterrasse

Exposé - Grundrisse



EG



OG

Grundrisse EG + OG