

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

**Großzügige Doppelhaushälfte in bester und sehr ruhiger
Lage von Hamburg-Volksdorf**



Objekt-Nr. OM-440173

Doppelhaushälfte

Verkauf: **972.000 €**

22359 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,50 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	176,90 m²	Garagen	1
Nutzfläche	68,02 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit einer Wohnfläche von ca. 176,9 m² auf einem 500 m² großen Grundstück überzeugt die Immobilie durch ein durchdachtes Raumkonzept, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung. Dank der großzügigen Bauweise (ca. 8 x 10 Meter Grundfläche) entsteht ein Wohngefühl, das eher an ein Einfamilienhaus erinnert.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, die ein großzügiges Zuhause in ruhiger Lage suchen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen. Die hochwertige Ausstattung und die umfangreichen Modernisierungen machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit in Hamburg-Volksdorf.

Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten, modernen und nahezu neuwertigen Zustand:

- Neue Nolte-Einbauküche aus 2022
- Parkettdielenboden in allen Wohnräumen
- Fliesen im Keller
- Große Fensterflächen – lichtdurchflutete Räume
- Innenkamin mit Heizkassette
- Außenkamin
- Balkon (Süd)
- Terrasse mit Süd-Ausrichtung

Modernisierungen

2022: Neue Küche, neuer Parkettboden im Erdgeschoss

2013: Neues Dach inkl. Dämmung, neue Fenster, neue Heizung mit Solarthermie, Badmodernisierung

2007: Weitere Renovierungen inkl. BäderSonstiges

- Gas-Zentralheizung mit Solarthermie
- Energieeffizienzklasse D
- Verfügbarkeit: ab Sommer nach Absprache

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 176,9 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- 3 Etagen + Vollkeller
- Grundstück: 500 m²

- Baujahr: 1975
- Umfangreiche Modernisierungen: 2007, 2013, 2022
- Sehr ruhige Sackgassenlage
- Süd-Terrasse & Balkon über gesamte Hausbreite
- Uneinsehbarer Garten
- Garage + 2 Stellplätze
- Energieklasse D

Lage

Diese außergewöhnlich großzügige Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Hamburg-Volksdorf vereint ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse in absolut ruhiger und uneinsehbarer Lage und bietet gleichzeitig kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr.

- 700 m zur Grundschule
- Weiterführende Schulen: ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad
- Volksdorfer Ortskern & U-Bahn: ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad
- Bushaltestelle (Linie 375): 2–3 Minuten zu Fuß
- Schnelle Anbindung an B75 und A1

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,85 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

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 - Galerie

