

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Wohnen im Grünen - Reihenhaus in Hamburg-Bramfeld



Objekt-Nr. OM-442648

Reihenhaus

Verkauf: **599.000 €**

22179 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	127,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	38,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Mittelreihenhaus bietet ein schönes Zuhause für Familien ebenso wie für Paare, die Wert auf Platz, Ruhe und Wohnen im Grünen legen. Das im Jahr 1981 in solider, konventioneller Bauweise errichtete Reihenhaus ist Teil einer Wohneinheit bestehend aus vier Reihenhäusern innerhalb einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 21 Parteien. Die Wohnanlage überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, viel Grün und ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld. Ein privater Spielplatz innerhalb der Anlage unterstreicht den hohen Wohnwert, besonders für Familien mit Kindern. Zum Haus gehört eine Garage.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen gemeinschaftlichen Eingangsbereich im Souterrain, von dem aus die einzelnen Eingangstüren sowie die gemeinschaftlichen Funktionsräume wie Heizungsraum und Waschküche abgehen.

Die Räume im Souterrain sind überwiegend wohnlich ausgebaut und bietet vielseitig nutzbaren Raum. Hier befinden sich eine geflieste Diele, ein fast 20 m² großes Gäste- oder Arbeitszimmer mit Tageslichtfenster, das 2024 saniert und mit Parkettboden versehen wurde, ein Kellerraum für Vorräte, zum Heimwerken oder als Abstellfläche, eine Abstellkammer unter der Treppe, ein Gäste-Bad mit Dusche. Das Bad entspricht nicht mehr heutigen Standards und lässt Raum für individuelle Modernisierungsideen.

Das Erdgeschoss bietet das Herzstück des Hauses: Große Fensterfronten zur Südseite und eine außergewöhnliche Deckenhöhe von ca. drei Metern schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Ein dänischer Kaminofen ergänzt den Wohnbereich und sorgt für zusätzlichen Komfort. Essbereich und moderne, offene Küche mit Markengeräten liegen leicht erhöht oberhalb des Wohnbereichs, was eine stilvolle räumliche Trennung erzeugt, gleichzeitig aber die Großzügigkeit des Raums betont. Das gesamte Erdgeschoss ist mit pflegeleichtem Vinylboden in Holzoptik ausgestattet und verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie ein 1995 modernisiertes Vollbad mit praktischem Oberlicht. Auch hier sorgt eine Fußbodenheizung für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die derzeit mit Teppich ausgelegten Räume lassen sich flexibel und nach eigenen Vorstellungen neu gestalten.

Der nach Süden ausgerichtete Garten mit großer, moderner Sonnenterrasse ist ideal für Sonnenliebhaber und bietet ausreichend Platz für Familien und Hobbygärtner. Mit Blick ins Grüne hat man hier einen Aufenthaltsbereich im Freien, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Ausstattung

Stichworte

- familienfreundliche Lage im Grünen
- großzügiger, heller Wohnbereich
- Garage vorhanden
- Kaminofen
- große, moderne Küche mit Kücheninsel und Markengeräten (Liebherr, NEFF, Siemens)
- Fußbodenheizung im EG & OG
- sonniger Südgarten mit großer Terrasse aus dem Jahr 2024
- Neue, dreifachverglaste Fenster (2015), im OG mit Rollläden
- Heizung aus 2020, neuer Heizkessel aus dem Jahr 2024
- geprüfter Spielplatz

Das monatliche WEG-Hausgeld beträgt derzeit 496 Euro inklusive Rücklagen. Der Energieausweis bezieht sich auf das gesamte Gebäude mit vier Parteien, also vier Reihenhäuser.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Reihenhause befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage in Hamburg Bramfeld, einem beliebten Stadtteil im Nordosten der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen – ideal für Familien und Paare, die ein entspanntes Wohnumfeld mit Stadtanbindung schätzen.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar und sorgen für eine komfortable Infrastruktur. Entlang der Bramfelder Chaussee sowie am Bramfelder Dorfplatz sorgen zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Ärzte, Cafés und Restaurants für eine sehr gute Nahversorgung. Ergänzend stehen mit der „Marktplatz Galerie“ am Dorfplatz sowie dem nahegelegenen Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) weitere attraktive Shoppingangebote zur Verfügung. Beliebt ist zudem der Bramfelder Wochenmarkt, der mehrmals pro Woche frische Lebensmittel, Blumen und regionale Spezialitäten anbietet.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Freizeitangebot. Bramfeld bietet verschiedene Schulen, Kindergärten und Spielplätze. Auch Sportbegeisterte kommen durch Sportvereine wie den Bramfelder SV mit vielfältigem Sportangebot auf ihre Kosten. Der Bramfelder See und zahlreiche Grünflächen wie der Ohlsdorfer Friedhof laden zu Erholung, Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung ein.

Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen die schnelle Anbindung an andere Stadtteile sowie die Hamburger Innenstadt. Auch die nächstgelegenen U-Bahn-Stationen Farmsen und Trabrennbahn (U1), Wandsbek-Gartenstadt (U3) oder der U- und S-Bahnhof Barmbek sind so schnell erreicht. Besonders hervorzuheben ist die im Bau befindliche U-Bahn-Linie U5 mit geplanter Station am Bramfelder Dorfplatz, die den Standort künftig zusätzlich aufwerten wird. Mit dem Auto sind sowohl die Innenstadt als auch der Flughafen zügig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	178,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Souterrain Eingangsbereich



Gäste Bad

Exposé - Galerie



Gäste Bad



Souterrain Flur/Eingang Keller



Kellerraum / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Treppe zum Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich-Küche



Essen-Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Blick Küche - Garten

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Kaminofen



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Eltern



Eltern

Exposé - Galerie



Eltern



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Kind1



Kind1

Exposé - Galerie



Kind2



Kind2

Exposé - Galerie



Blick Terrasse Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



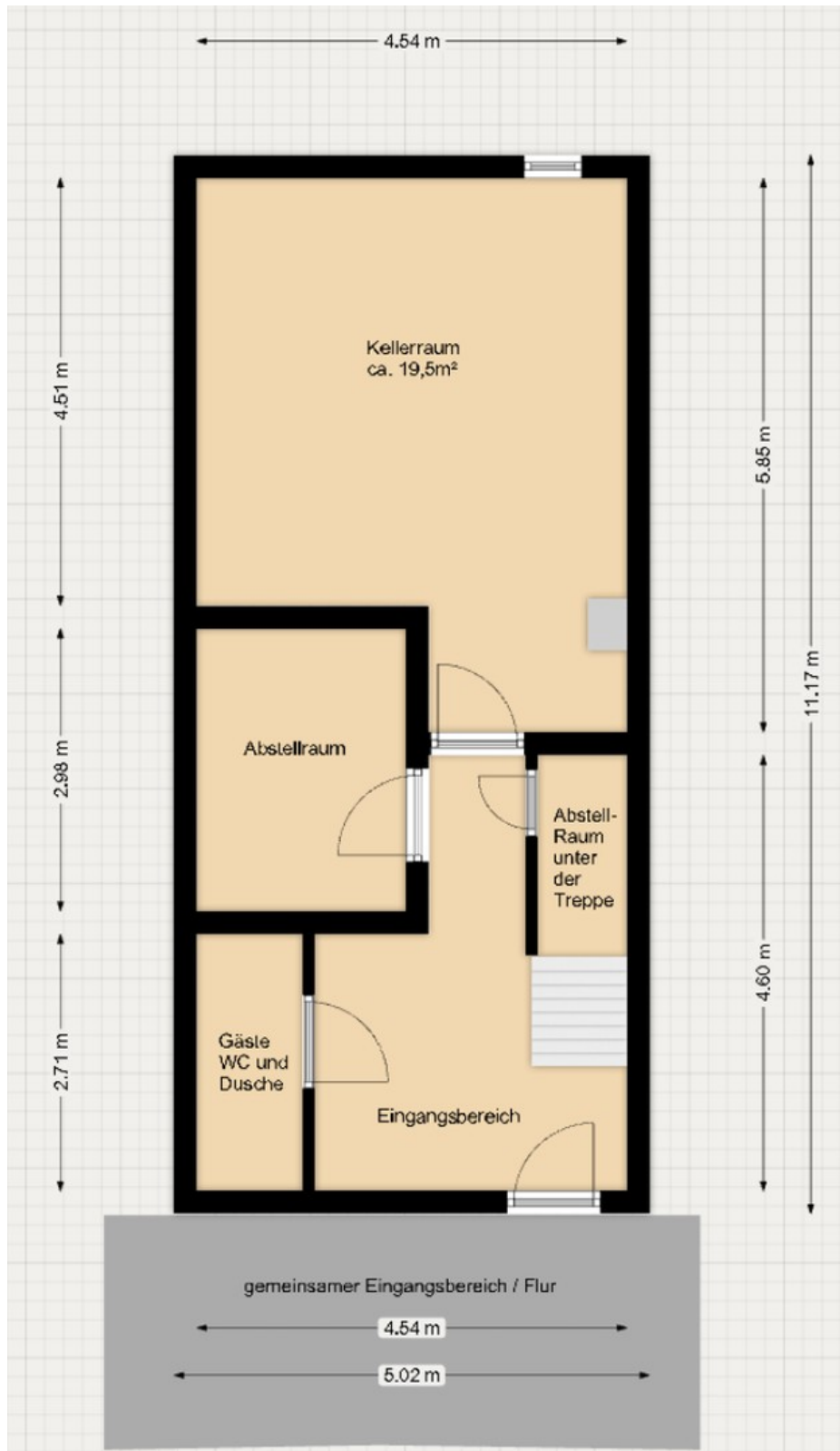
Terrasse

Exposé - Galerie



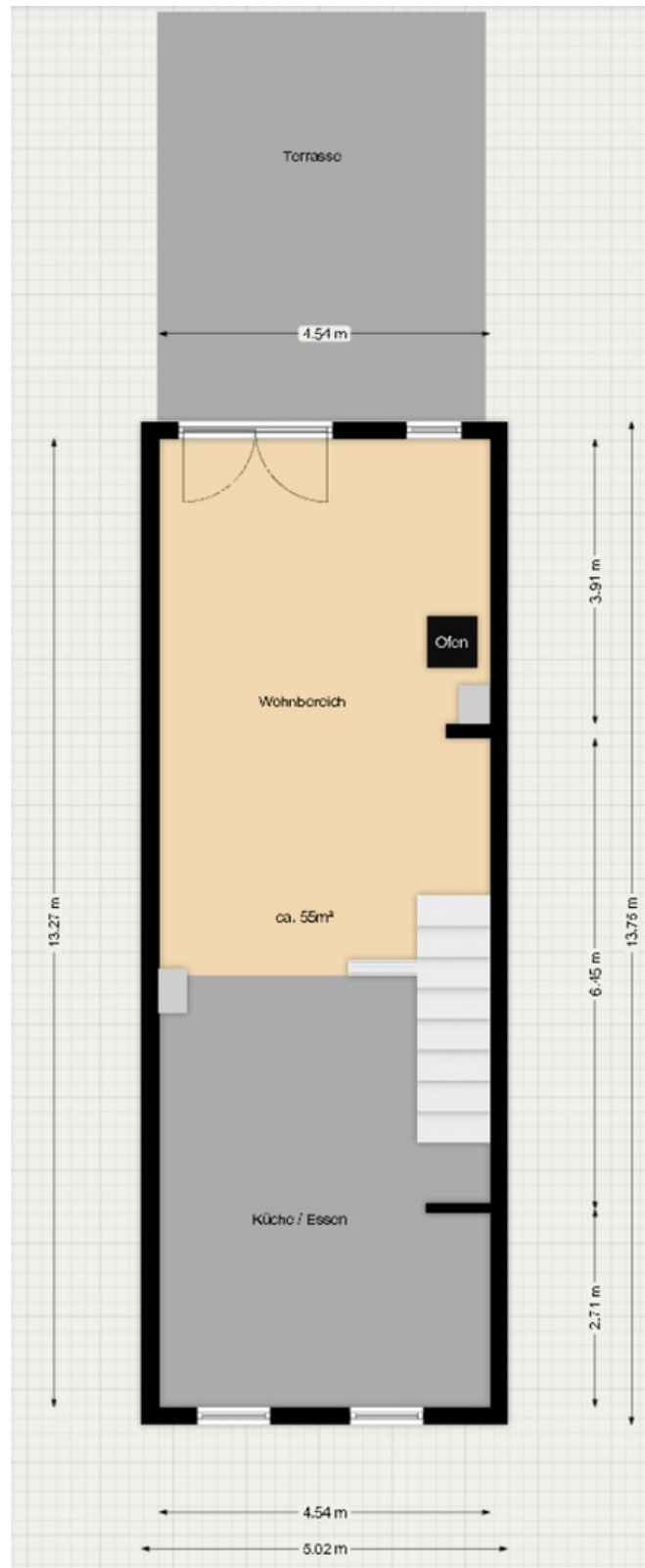
Garten

Exposé - Grundrisse



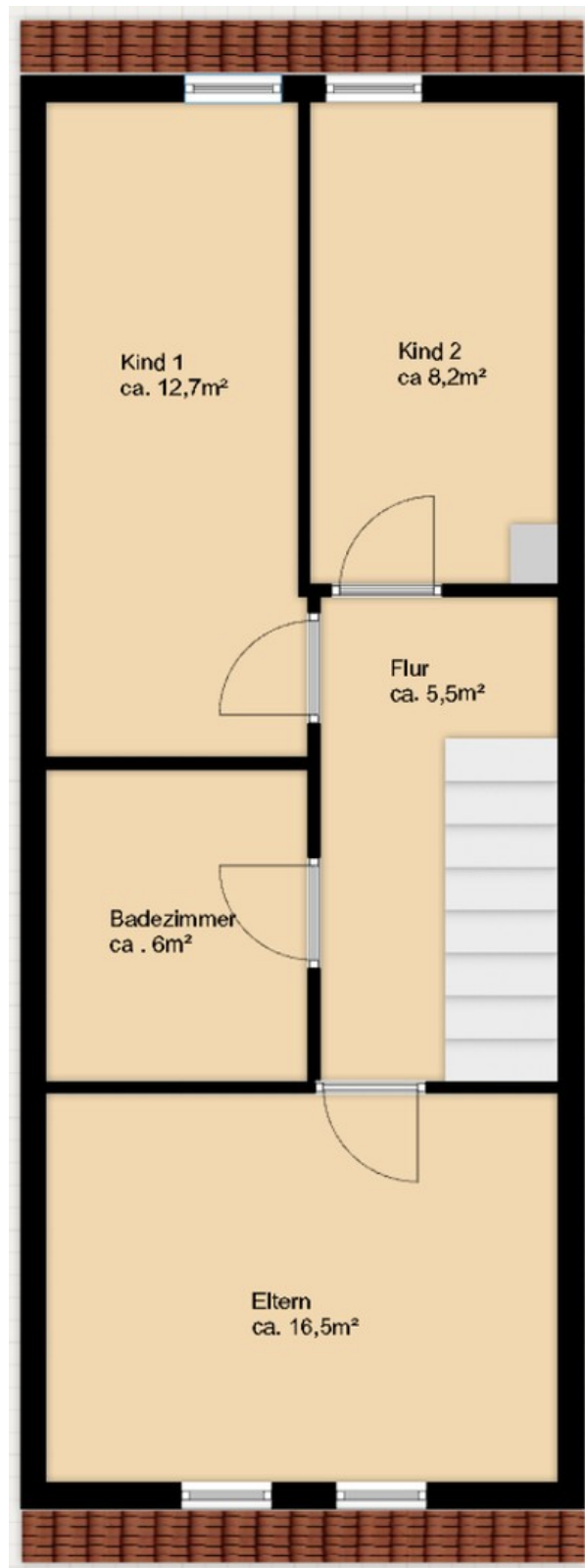
Grundriss Souterrain

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

20. Juli 2022

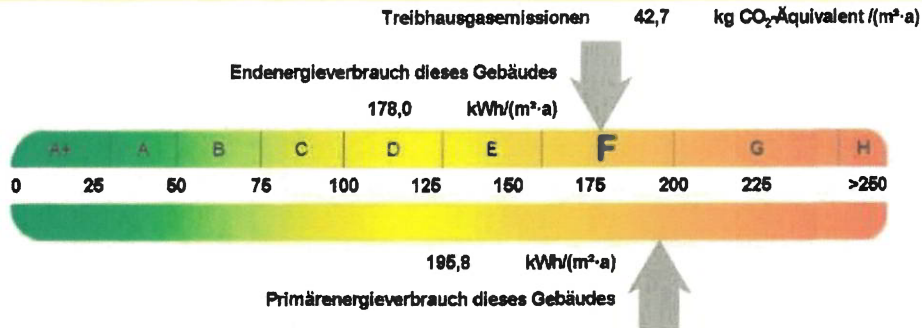
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HH-2023-004644404

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

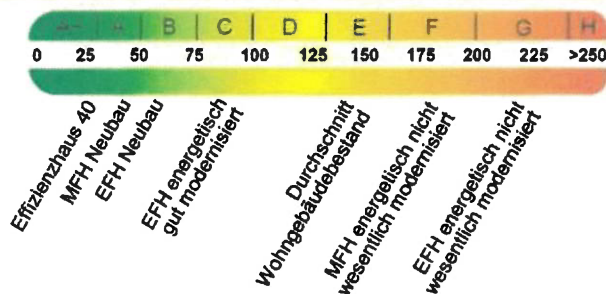
178,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	289498	48768	240730	1,15

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus