

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Gepflegte Doppelhaushälfte 4 Zimmer in Hamburg- Wilhelmsburg



Objekt-Nr. OM-443173

Doppelhaushälfte

Verkauf: **670.000 €**

21109 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahmedatum	01.11.2026
Grundstücksfläche	634,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	124,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Doppelhaushälfte hat ca. 124 m² Wohnfläche, die sich auf 3 Ebenen verteilt.

EG (75,91 qm):

großer Wohn-, Essbereich mit offener Küche,

Flur, Hauswirtschaftsraum, kleiner Abstellraum und Gäste-WC.

1. OG Dachgeschoss (50,24 qm):

Hauptbadezimmer mit großem Fenster, Dusche und Wannenbad, Fußbodenerwärmung.

Ein großes Zimmer (Schlafzimmer?),

2 kleinere Zimmer (Kinder- o. Arbeits- o. Ankleidezimmer?)

2. OG ausgebauter Dachboden (14,39 qm Nutzfläche)

ein offener Raum und eine Abseite mit der Gasheizung.

Das Gebäude steht auf einem 634 qm großem

Anteil an einer Grundeigentümergeinschaft von 4 Parteien.

Heizung:

Gaszentralheizung von 2009,

EG Fußbodenheizung und Kamin,

1. u. 2. OG Heizkörper

Energieeffizienzklasse D, weil wir es gern warm haben.

Fußböden:

Echtholzparkett in den Wohnräumen,

Fliesen in Flur, Bad, WC und Wirtschaftsraum

Sonstiges:

Elektrische Außenrollos

Insektenschutz an den Terrassentüren

Außen:

Zurückgesetzte Lage in einer ruhigen Wohnstraße.

2 Terrassen:

Nordterrasse in Richtung der Dove-Elbe (Wilhelmsburg) nicht verbaut,

Südterrasse mit Abstellraum für Gartengeräte durch Hecken

und Nachbargrundstück geschützt zur Straße.

Garage / Stellplätze:

1 Garage und 2 Stellplätze in Reihe

Zustand:

Es wurden laufend Modernisierungen durchgeführt.

Zum Beispiel: Bäder, Böden, Heizung, Haustür und Fenster Gäste-WC, Malerarbeiten

Das Haus wird zum 01.11.2026 bezugsfrei.

Ausstattung

- 124 m² Wohnfläche
- Wohn-Essbereich mit Kamin
- offene Küche
- Hauswirtschaftsraum
- kleiner Abstellraum
- Gäste-WC.
- 1. OG Badezimmer mit Dusche und Wannenbad
- 1 großes u. 2 kleinere Zimmer
- 2. OG ausgebauter Dachboden (14,39 qm Nutzfläche)
- Grundstück 634 qm
- Gaszentralheizung
- EG Fußbodenheizung und Kamin,
- 1. u. 2. OG Heizkörper
- Energieeffizienzklasse D
- Echtholzparkett in den Wohnräumen,
- Fliesen in Flur, Bad, WC und Wirtschaftsraum
- elektrische Außenrollos
- Insektenschutz an den Terrassentüren
- ruhige Wohnstraße
- 2 Terrassen
- Abstellkammer Südterrasse
- 1 Garage, 2 Stellplätze
- Modernisierungen Bäder, Böden, Heizung, Haustür, Fenster Gäste-WC, Malerarbeiten
- 01.11.2026 bezugsfrei.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, wenn wir um erste Kontaktaufnahme per Mail bitten. Wir werden uns bemühen, alle eingehenden Nachrichten zu beantworten. Das wird aber nicht immer gleich oder sofort erfolgen! Wir schauen nicht täglich nach neuen Mails.

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in Hamburg-Wilhelmsburg in einer ruhigen Wohnstraße in idyllischen Lage in der Nähe der historischen Windmühle Johanna vor der Dove-Elbe (Wilhelmsburg).

In fußläufiger Entfernung sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen.

Mit den in der Nähe verkehrenden öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Hamburger Innenstadt in ca. 20 Minuten erreichbar. Das geht natürlich auch mit dem Fahrrad.

Für die Kfz-Nutzer besteht eine gute Anbindung an die A1 und B75.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Südterrasse

Exposé - Galerie



Nordterrasse



Nordseite

Exposé - Galerie



Eingang



Hausflur



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Blick Richtung Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



1. OG Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



1. OG Arbeitszimmer



1. OG Bad

Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer



1. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe zum 1. OG



1. OG Flur

Exposé - Galerie

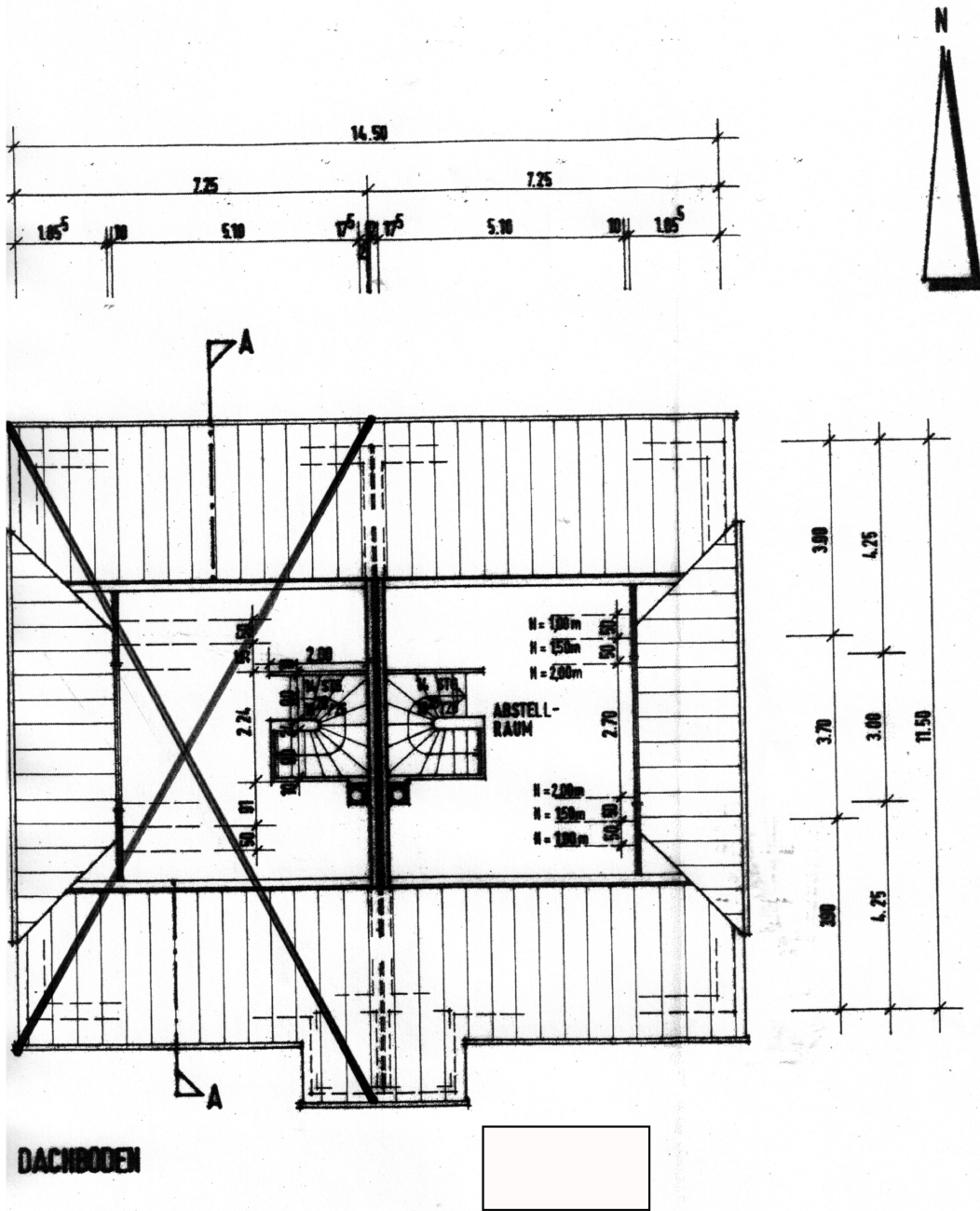


Treppe zum 2. OG

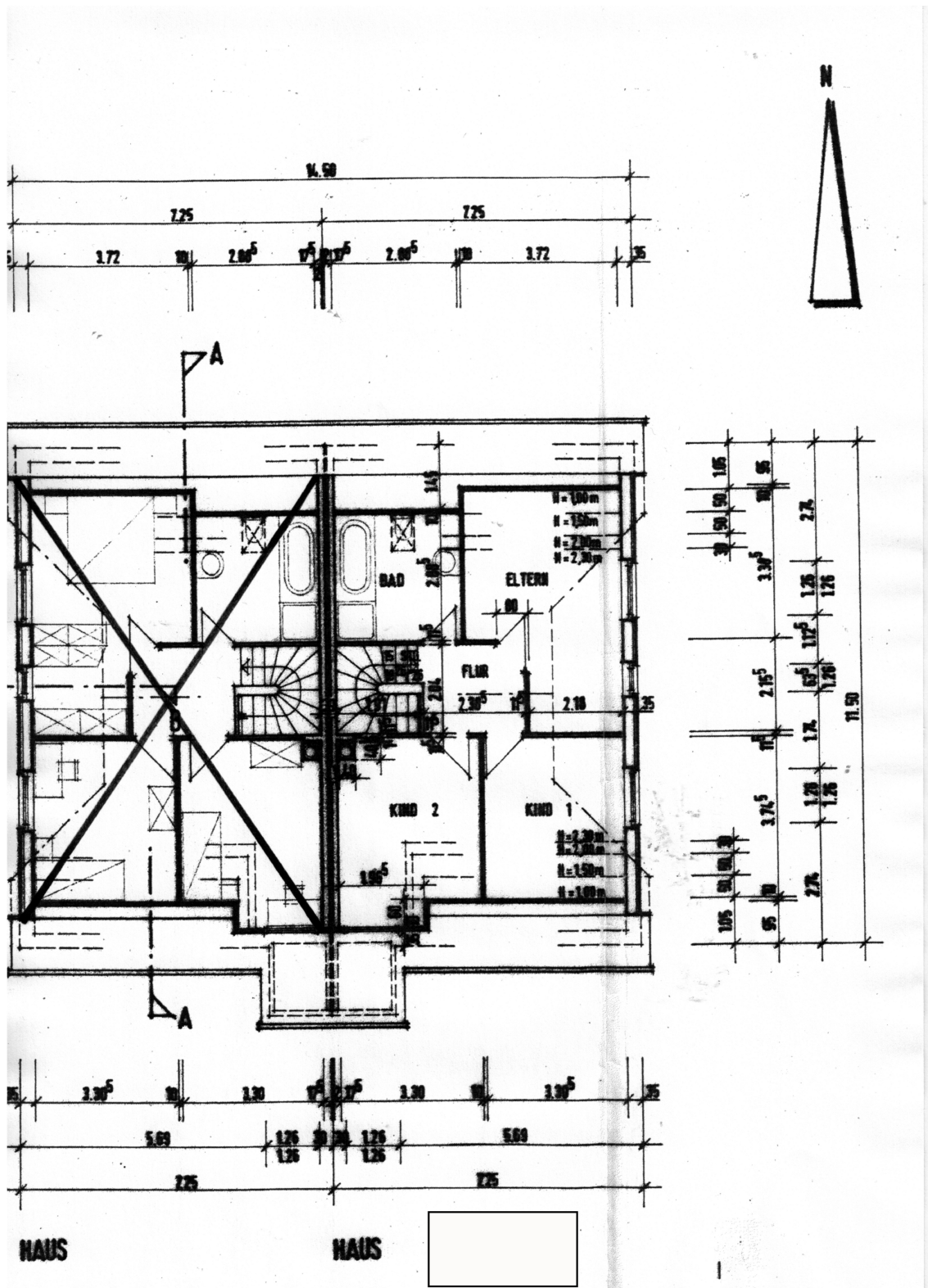


Treppe zum 2. OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

