

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Ein Familienhaus mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-443613

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

22391 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.176,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvolles Einfamilienhaus mit großzügigem Garten

Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. rund 219 m<sup>2</sup> bietet eine Wohnatmosphäre auf gehobenem Niveau. Erbaut im Jahr 1959, umfassend modernisiert und ausgebaut in 1992.

Insgesamt 6 Zimmer, 3 Badezimmer – zwei Duschbäder sowie ein großes Vollbad mit 2 Waschbecken, Dusche und Badewanne. Im Erdgeschoss Design-Vinyl- und im ganzen Haus Teppichböden sowie stilvolle Holzfenster schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und direktem Zutritt zur großzügigen, erhöhte Terrasse und dem offen gestalteten Küchen- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, ideal als Arbeits-, Gäste- oder Schlafraum.

Im Ober- und Dachgeschoss stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für Familienmitglieder oder individuelle Nutzungskonzepte bieten.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum sowie einen direkten Zugang zur Garage und Außenbereich. Waschküche und Heizungskeller befinden sich ebenfalls im Keller.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Poppenbüttel im Nordosten von Hamburg. Die grüne, ruhige und zugleich familienfreundliche Umgebung sowie zahlreiche Schulen (Grundschule Hinsbleek und Müssenredder) sowie weiterführende Einrichtungen wie das Gymnasium Carl-von-Ossietzky sind fußläufig erreichbar. Kindertagesstätten und Spielplätze befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Der hohe Freizeit- und Erholungswert in der Umgebung ist durch die umliegenden Grünflächen entlang der Alster gegeben. Fitness- und Wellnessanlagen, Tennis- und Sportvereine sowie Golfclubs liegen in kurzer Entfernung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	228,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten aus

# Exposé - Galerie



Terrasse



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Treppe ins Obergeschoss



Einbauschränke

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Dachgeschoss



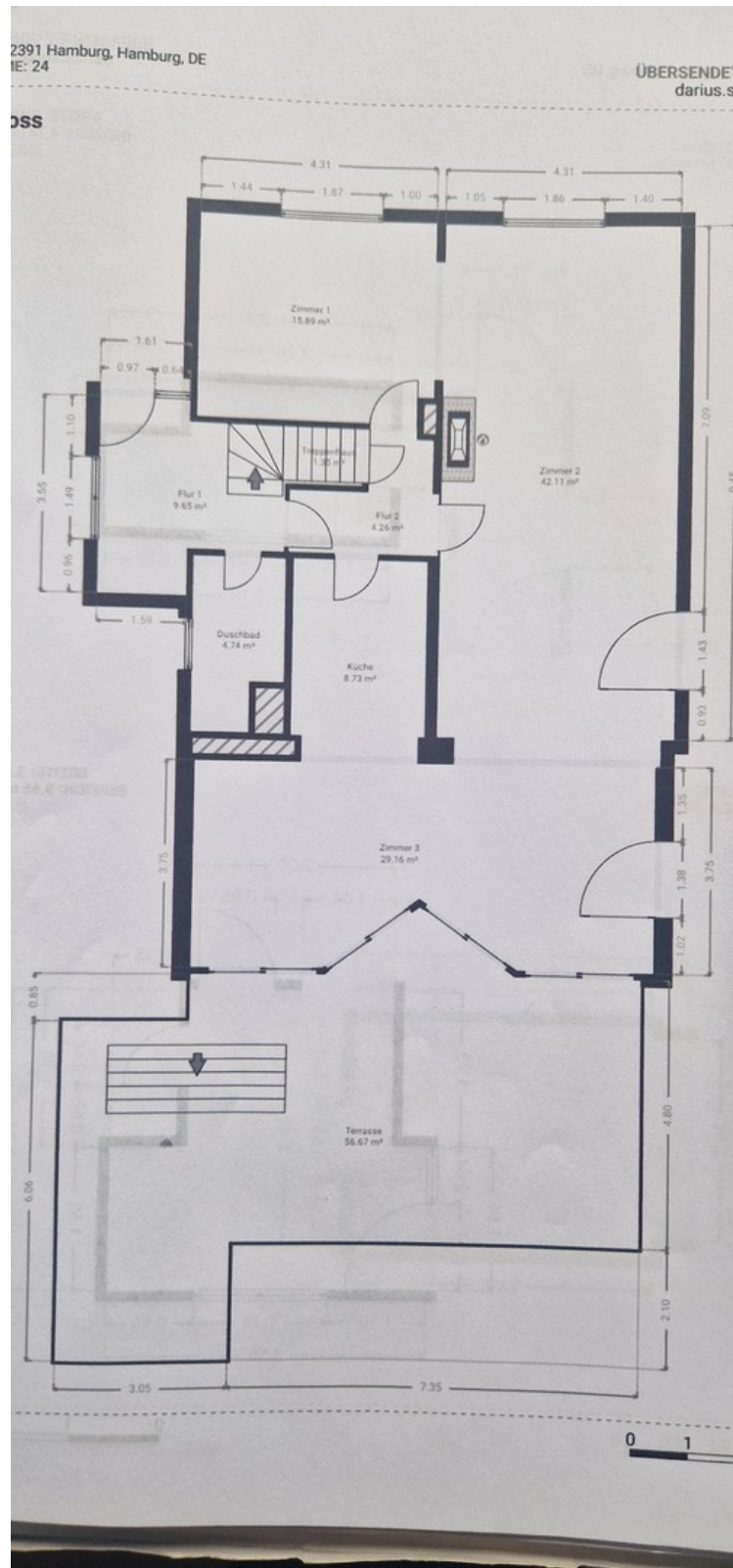
Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



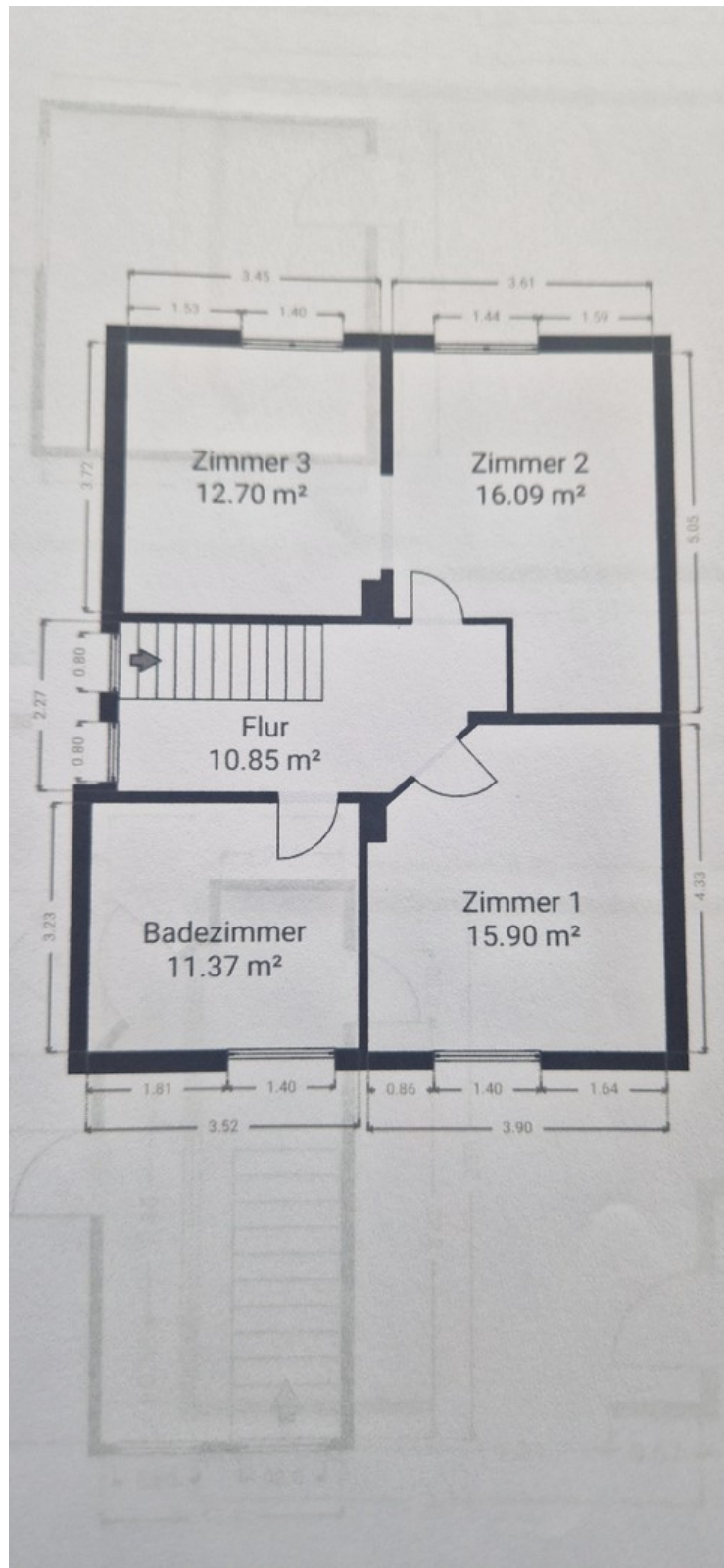
Essbereich Küche

# Exposé - Grundrisse



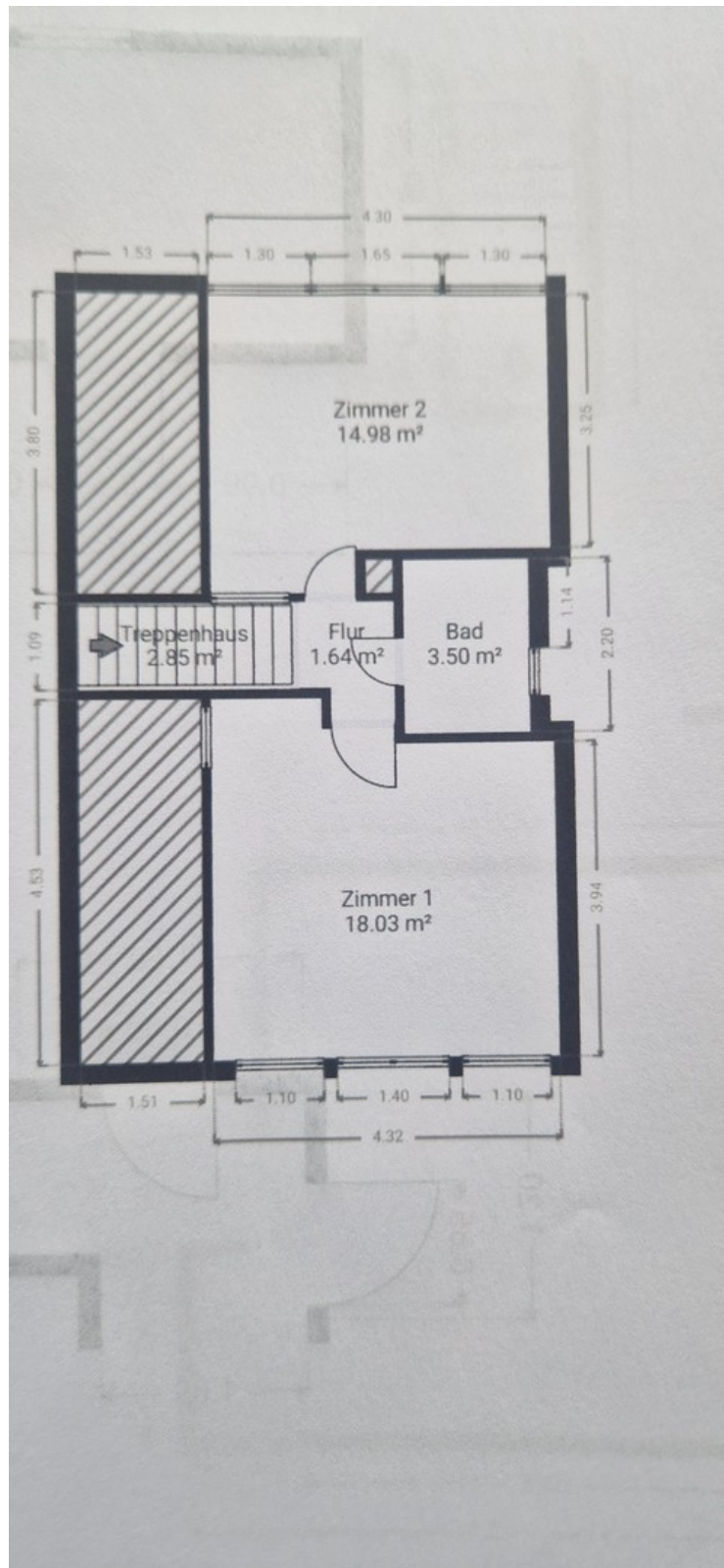
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss