

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

**modernisiertes Ein-/Zweifamilienhaus mit Feldblick -  
PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. **OM-444732**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **895.000 €**

21037 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	318,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus kann ohne weiteres als Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Auf ca. 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei getrennte Wohneinheiten. Beide Wohneinheiten besitzen getrennte Heizungen und Strom-/Wasserzähler.

Das Haus ist voll unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut.

1970 wurde das Haus errichtet.

2011 wurde das Obergeschoss inklusive Dach komplett neu gebaut.

Hier lädt ein großes Wohn-/Esszimmer mit großer Fensterfront und herrlichem Blick über die Kirchwerder Wiesen zum entspannen ein. Im Sommer kann man auf dem Balkon den Tag bei einem schönen Sonnenuntergang ausklingen lassen. 2 weitere Zimmer sowie ein teilweise ausgebauten Dachgeschoss, ein Duschbad mit Fußbodenheizung und eine Küche runden den neu erschaffenen Wohnraum ab.

2022 wurde das Erdgeschoss komplett saniert.

Dabei wurden alle Fenster und Heizkörper ausgetauscht. Die neuen Fenster sind 3fach isoliert und haben elektrische Außenjalousien. Auch die Elektrik wurde erneuert.

Das Gäste-WC und Bad wurden zu einem großen Wohlfühlbadezimmer mit Dusche und Badewanne umgebaut. Das Badezimmer besitzt eine Fußbodenheizung.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen wurde eine offene Küche und damit ein heller Wohn- und Essbereich geschaffen. Im November 22 wurde eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel integriert.

Im Jahre 2024 wurde ein Kamin ins Wohn-/Esszimmer eingebaut und sorgt für gemütliche Wärme.

Vom Wohnzimmer und der anschließenden Terrasse aus kann man den unverbauten Blick über die Wiesen schweifen lassen. Des Weiteren befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer im Erdgeschoss.

Das Grundstück ist teilweise eingezäunt.

2019 wurde ein neues Doppelcarport errichtet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch unter der 0178/4980291.

## Lage

Hamburg-Kirchwerder liegt im Südosten der Stadt in den Vier- und Marschlanden. Die Kirchwerder Wiesen sind Hamburgs größtes Naturschutzgebiet.

Die Lage ist besonders familienfreundlich. Die Bushaltestelle mit den Linien 124, 224 und 323 befindet sich direkt vor der Tür, was eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet.

Nur etwa 460m entfernt finden Sie einen Supermarkt für den täglichen Bedarf, sowie eine Apotheke und einen Allgemeinmediziner.

Eine Kita und die Grundschule sind fußläufig erreichbar.

Weitere Kitas und Schulen befinden sich in der Nähe.

Die Elbe und auch der Oorkatener Badensee laden zu Spaziergängen ein und bieten vielfältige Sportmöglichkeiten wie z. B. Surfen, Segeln und Tauchen.

Der SCVM bietet ein breites Sportangebot für jedes Alter an und auch Reiter werden hier garantiert den passenden Stall finden.

Dieses Haus vereint die Vorzüge einer ruhigen Umgebung mit der praktischen Nähe zur Metropole Hamburg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,74 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Küche EG



Blick vom Essber. in die Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich EG

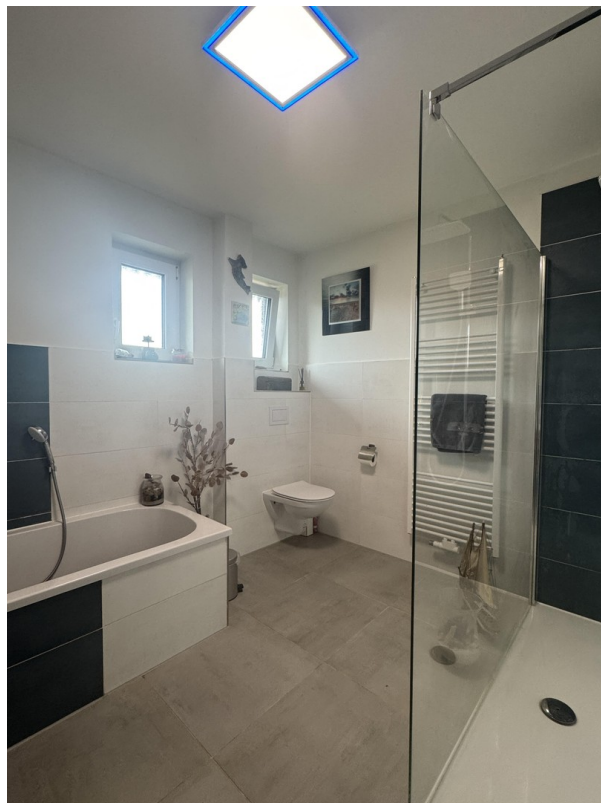


Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Zimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Ausbau DG

# Exposé - Galerie



Ausbau DG



Ausblick Balkon OG

# Exposé - Galerie



Essbereich OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG

# Exposé - Grundrisse

