

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg

### Charmantes Reihenhaus mit Garten in begehrter Lage der Vogelsiedlung – Hamburg-Billstedt



Objekt-Nr. OM-444889

**Reihenhaus**

Verkauf: **330.000 €**

22119 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1949	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	74,35 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Hamburg-Billstedt, der idyllischen Vogelsiedlung, präsentiert sich dieses liebevoll geschnittene Reihenhaus als echtes Zuhause mit Wohlgefühlcharakter.

Auf ca. 75,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie 4 gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Familienheim, Homeoffice oder Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche sowie ein Badezimmer.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten, der dem Haus als Sondernutzungsfläche zugeordnet ist und Raum für Erholung, gesellige Stunden oder individuelle Gestaltung bietet – eine grüne Oase mitten in der Stadt.

Das Haus ist nicht unterkellert, überzeugt jedoch durch seine durchdachte Raumaufteilung und den charmanten Charakter der Siedlung.

Eckdaten & Highlights:

- Ruhige und beliebte Lage in der Vogelsiedlung
- Reihenhaus mit viel Potenzial
- Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer mit flexibler Nutzung
- Eigener Garten (Sondernutzungsrecht)
- Beteiligung an gemeinschaftlichen Flächen
- Frei verfügbar ab Mai 2026

Perfekt für Paare oder kleine Familien

Hinweis zur Grundstückssituation:

Die angegebene Grundstücksfläche stellt eine circa Angabe dar. Der Käufer erwirbt einen Miteigentumsanteil an der Gesamtfläche und erhält ein Sondernutzungsrecht am zugeordneten Gartenbereich. Zusätzlich besteht eine Beteiligung an gemeinschaftlich genutzten Flächen.

Die Vogelsiedlung steht für ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld mit guter Anbindung und angenehmer Nachbarschaft – ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.

Fazit:

Ein charmantes Reihenhaus mit Garten in begehrter Lage – ideal für alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

- Das Haus ist Renovierungsbedürftig -

## Ausstattung

Das Reihenhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen.

Die Immobilie überzeugt durch ihren charmanten Grundriss und die gut geschnittenen 4 Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Küche und Badezimmer sind funktional angelegt und bieten Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Besonders reizvoll ist der dem Haus zugeordnete Gartenbereich (Sondernutzungsrecht), der als private Rückzugsoase dient und den Wohnwert deutlich erhöht.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die den Charme eines bestehenden Hauses zu schätzen wissen und dieses mit persönlichem Stil und moderner Ausstattung in ein individuelles Zuhause verwandeln möchten.

Ein Haus mit Charakter und Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad

## Sonstiges

Fotos und Besichtigungen auf Anfrage :-)

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Billstedt, einem gewachsenen und vielseitigen Wohngebiet im Osten der Hansestadt. Besonders die Vogelsiedlung gilt als ruhige und familienfreundliche Lage mit überwiegend gepflegter Reihenhausbebauung und angenehmer Nachbarschaft.

Billstedt verbindet urbanes Leben mit grünen Rückzugsorten. Zahlreiche Parkanlagen und Grünflächen in der Umgebung bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur.

Das nahegelegene Billstedt Center bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Gastronomie sowie Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Ergänzt wird das Angebot durch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken, die sich ebenfalls in der näheren Umgebung befinden.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene U-Bahn-Linie U2 Hamburg erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in kurzer Zeit. Auch mit dem Auto besteht durch die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz eine schnelle Erreichbarkeit der City sowie des Umlands.

Trotz der guten Anbindung überzeugt die Vogelsiedlung durch ihre ruhige Wohnatmosphäre abseits des Trubels – ideal für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Eine attraktive Wohnlage mit idealer Kombination aus Ruhe, Infrastruktur und Anbindung – besonders gefragt bei Familien und Paaren.

**Infrastruktur:**

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