

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Modernisiertes Einfamilienhaus in HH-Niendorf (sofort verfügbar!)



Objekt-Nr. **OM-445164**

Einfamilienhaus

Verkauf: **898.400 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1916	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	469,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In beehrter und zentraler Lage von Hamburg-Niendorf (nur wenige Gehminuten vom Tibarg entfernt) präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus in einem rundum modernisierten Zustand und einer durchdachten Raumaufteilung.

Das EG überzeugt durch einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung und großen Schallschutzfenstern. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer (ideal als Schlaf- oder Gästezimmer), sowie ein separates Arbeitszimmer (halbes Zimmer), das sich perfekt für Homeoffice eignet. Glasfaser wurde ans Grundstück angeschlossen. Die hochwertige, voll ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Stil des Hauses ein und bietet direkten Zugang zur sonnigen Südost-Terrasse. Ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne rundet das Raumangebot ab.

Über eine stilvolle Holzterrasse gelangen Sie ins OG. Dort erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Duschbad sowie eine großzügige Dachterrasse mit sonniger Ausrichtung und Blick in den Garten und den nachbarschaftlichen Park.

Auch in technischer Hinsicht wurde das Haus auf einen zeitgemäßen Stand gebracht: Der Keller ist fachgerecht abgedichtet und verfügt über eine Drainage. Eine moderne Vaillant Wärmepumpe sorgt für effizientes und nachhaltiges Heizen. Sämtliche Oberflächen – von Böden über Wände bis hin zu den Bädern – wurden hochwertig erneuert. Zweifach verglaste Schallschutzfenster tragen zusätzlich zu einem angenehmen Wohnkomfort im gesamten Haus bei.

Auch der Garten lädt zum Verweilen und individuell gestalten ein: sonnig und pflegeleicht angelegt wurde er neu eingezäunt sowie mit frischem Rollrasen versehen. Die großzügige Terrasse mit Markise bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden und gesellige Momente im Freien. Es gibt ebenfalls 1 PKW Stellplatz vor dem Haus.

Ausstattung

Highlights:

- +++ Verkauf vom Eigentümer: Also courtagefrei + direkt bezugsfertig
- +++ Großzügiges, durchdachtes Platzangebot im- und um das Haus
- +++ Zentrale Lage unweit des Tibarg
- +++ Schallschutzfenster

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

- * Fußläufig 5 Min vom Tibarg entfernt (der Tibarg bietet alle denkbaren Einkaufsmöglichkeiten und zwei Mal wöchentlich einen regionalen Markt)
- * Dort finden Sie die U2 und diverse Buslinien (beispielsweise den Bus Nr 5)
- * Angrenzend an einen Park / Grünfläche (unverbaubar)
- * Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe
- * Auch die Autobahn A7 ist schnell erreichbar
- * Niendorfer Gehege ca. 15 Min fußläufig entfernt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Moderne Küche



Vollbad EG

Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Halbes Zimmer / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Dusche OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Dachterrasse OG

Exposé - Galerie

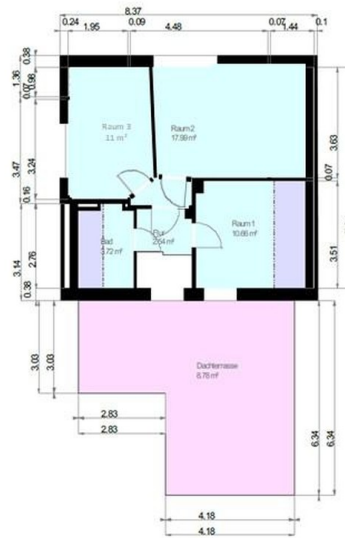
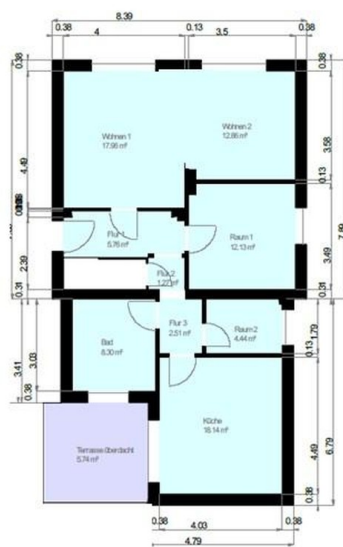


Kinderzimmer 2 OG



Gartenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundrisse