

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Ihr neues Zuhause in HH-Niendorf: Großzügiges, modernisiertes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-448298**

Einfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1917	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	470,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	48,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nur wenige Gehminuten vom Tibarg entfernt und somit zentral und attraktiv – befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus, das umfassend modernisiert wurde und mit einem großzügigen Platzangebot überzeugt.

Vom Eingangsbereich abgehend bietet das Erdgeschoss einen lichtdurchfluteten und hell gestalteten Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen einlädt. Des Weiteren findet sich vom Flur abgehend ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein weiteres, halbes Arbeitszimmer – Dank Glasfaser am Grundstück ideal fürs Homeoffice. Die moderne und hochwertig ausgestattete Küche inkl. Elektrogeräten fügt sich stimmig ins Gefühl des Hauses ein und ermöglicht direkten Zugang zur sonnigen Südost-Terrasse. Ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne bietet maximalen Komfort.

Im 1. OG erwarten Sie weitere drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein zeitgemäßes Duschbad sowie eine großzügige Dachterrasse mit sonniger Ausrichtung und Blick ins Grüne durch den benachbarten Park.

Auch technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Der Keller wurde fachgerecht abgedichtet und mit einer Drainage versehen. Eine moderne Wärmepumpe sorgt für energieeffizientes Heizen. Sämtliche Oberflächen – Böden, Wände und Bäder – wurden hochwertig erneuert. Zweifach verglaste Schallschutzfenster tragen zusätzlich zu einem angenehmen Wohnklima bei. Die Dachziegel wurden ebenfalls vor Kurzem gereinigt und frisch versiegelt.

Der Garten ist sonnig gelegen, pflegeleicht und wurde neu eingezäunt. Dieser lädt zum weiteren, individuellen Gestalten ein. Die sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne rundet die naturnahe Atmosphäre ab. Ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus bietet Platz zum Parken.

Ausstattung

Highlights:

- +++ Direkter Verkauf vom Eigentümer: bezugsfertig + courtagefrei
- +++ Großzügiges Platzangebot mit durchdachter Aufteilung
- +++ Zentrale und attraktive Lage unweit des Tibarg
- +++ Hervorragender Wohnkomfort durch Schallschutzfenster im gesamten Haus

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

- Alle Geschäfte des täglichen Lebens nur 5Min zu Fuß entfernt (Tibarg)
- Hervorragende Anbindung: U-Bahn Linie U2 und diverse Buslinien (beispielsweise den Bus Nr 5) fahren vom Niendorf Markt (Tibarg)
- Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Mit dem Auto unterwegs? Die Autobahn A7 ist schnell erreichbar
- Gerne in der Natur? das Naherholungsgebiet 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	73,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Esszimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Flur 1

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

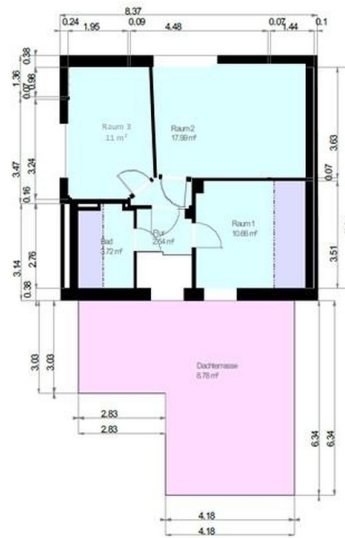
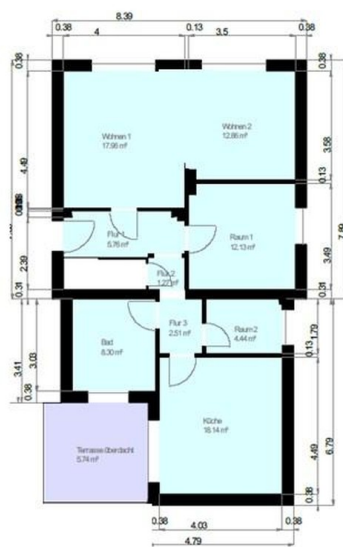


Küche



Vorderansicht

Exposé - Grundrisse



Grundrisse