

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Charmantes Fachwerkhaus in Bergstedt



Objekt-Nr. OM-450384

Einfamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Frederike Neubauer

22395 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahmedatum	01.11.2026
Grundstücksfläche	491,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	90,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	22,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus im beliebten Hamburger Stadtteil Bergstedt verbindet den besonderen Charakter eines Fachwerkhauses mit modernem Wohnkomfort und einer familienfreundlichen Umgebung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die ein Gefühl von Offenheit und Zuhause vermittelt. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Küchenbereich: Hier treffen sich Familie und Freunde – ob beim gemeinsamen Kochen an der Kochinsel oder beim entspannten Abend auf dem Sofa mit Blick ins Grüne.

Die moderne Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung und großzügiger Arbeitsfläche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die gerne kochen und genießen.

Das Haus verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Zimmer sowie einen wohnlich nutzbaren Raum im Dachgeschoss, der sich perfekt als Schlafzimmer oder Rückzugsort eignet. Ein besonderes Plus ist das beheizbare und ausgebaute Nebengebäude, das sich ideal als Home Office, Hobbyraum, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum nutzen lässt. Gerade diese flexible Nutzung ist ein echter Mehrwert.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Die gemütliche Südterrasse lädt zum Verweilen ein, während der Garten ausreichend Platz für Kinder, Hobby und Erholung bietet. Das vollständig eingefriedete Grundstück sorgt dabei für Privatsphäre und Sicherheit.

Ausstattung

Das Haus wurde 1975 in solider Holzständerbauweise errichtet und zwischen 2000 und 2009 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem Dach und Fassade gedämmt sowie Leitungen und Fenster erneuert.

Ca. 90 m² Wohnfläche zzgl. wohnlich nutzbarer Fläche im DG und im Garagenanbau.

Ca. 491 m² Grundstück

Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich

Moderne Einbauküche mit Kochinsel (2011)

Stilvolles Vollbad (2012)

Südterrasse mit Gartenzugang

Beheizbares Nebengebäude

Garage + Außenstellplatz

Gasbrennwertheizung (2006)

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Es liegt ein aktueller genehmigter Bauantrag zur Aufstockung eines neuen Dachgeschosses vor.

Lage

Bergstedt zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Hamburger Norden und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und guter Anbindung. Die Nähe zur Saselbek, zahlreiche

Grünflächen sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten schaffen eine hohe Lebensqualität – besonders für Familien.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Gleichzeitig gelangen Sie in rund 35 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	140,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Großzügige Auffahrt und Garage

Exposé - Galerie



Schöner Eingangsbereich



Für

Exposé - Galerie



Flur zum Bad und Kinderzimmer



Großzügige Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



gemütlicher Wohn-Essbereich



Exposé - Galerie



gepflegtes Vollbad



Schlafbereich oben

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie

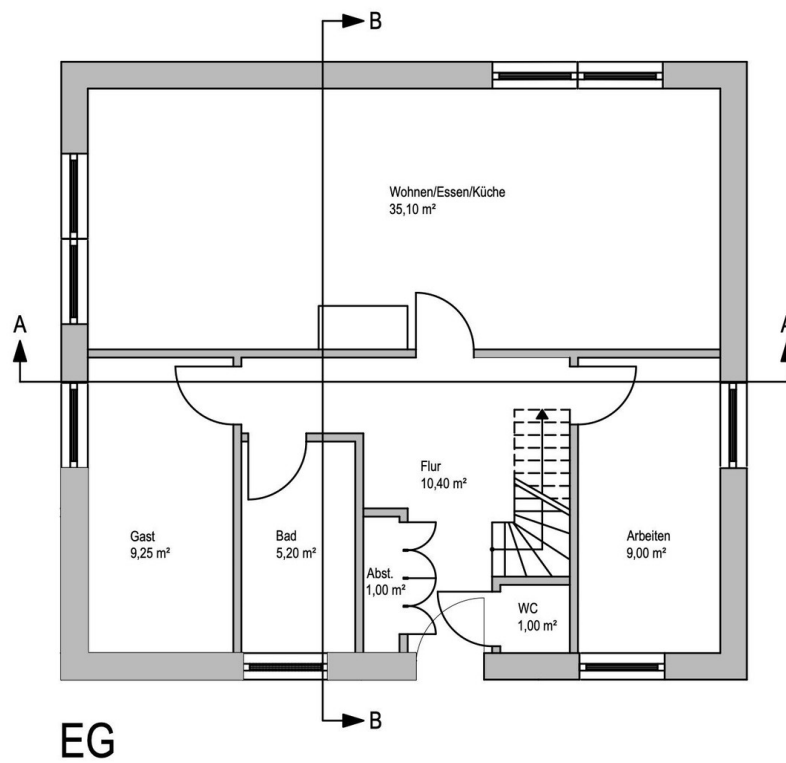


Blick zur Terrasse 1



Gemütliche Terrasse 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss