

# 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 <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	32,90 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. wohnlich nutzbarer Fläche von insgesamt ca. 33 m<sup>2</sup> im DG und im Nebengebäude.

Ca. 491 m<sup>2</sup> 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, Vollbad, 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	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## 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

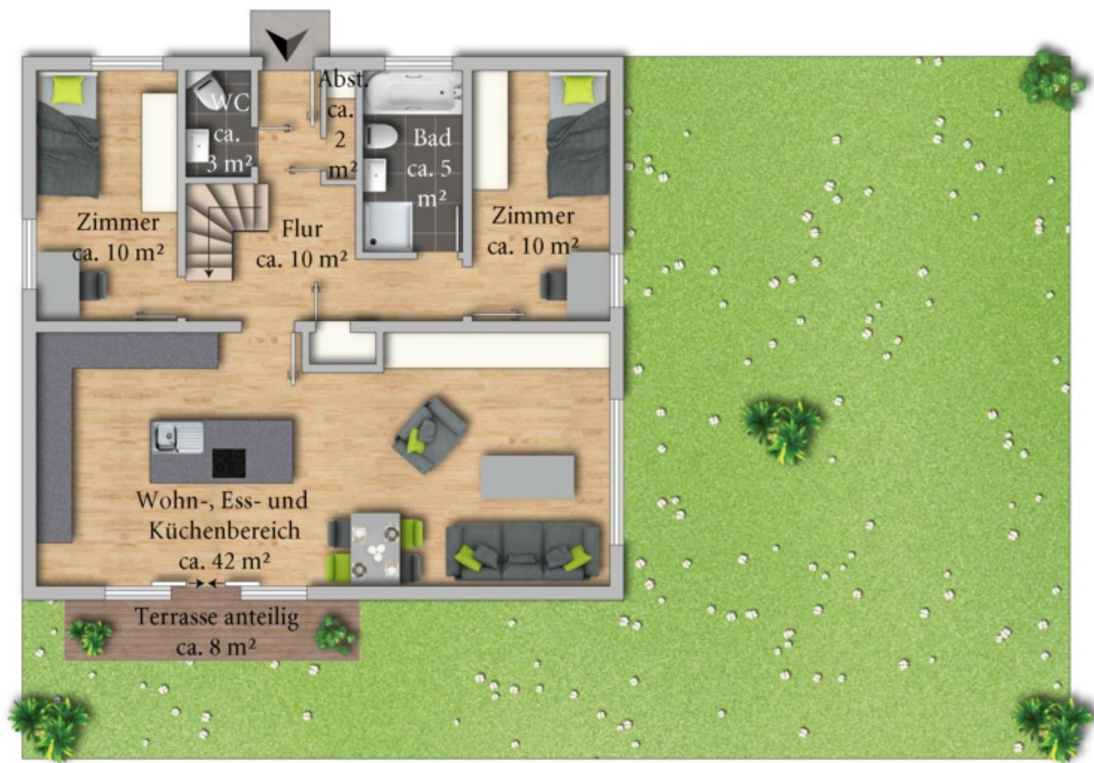


Gemütliche Terrasse 2

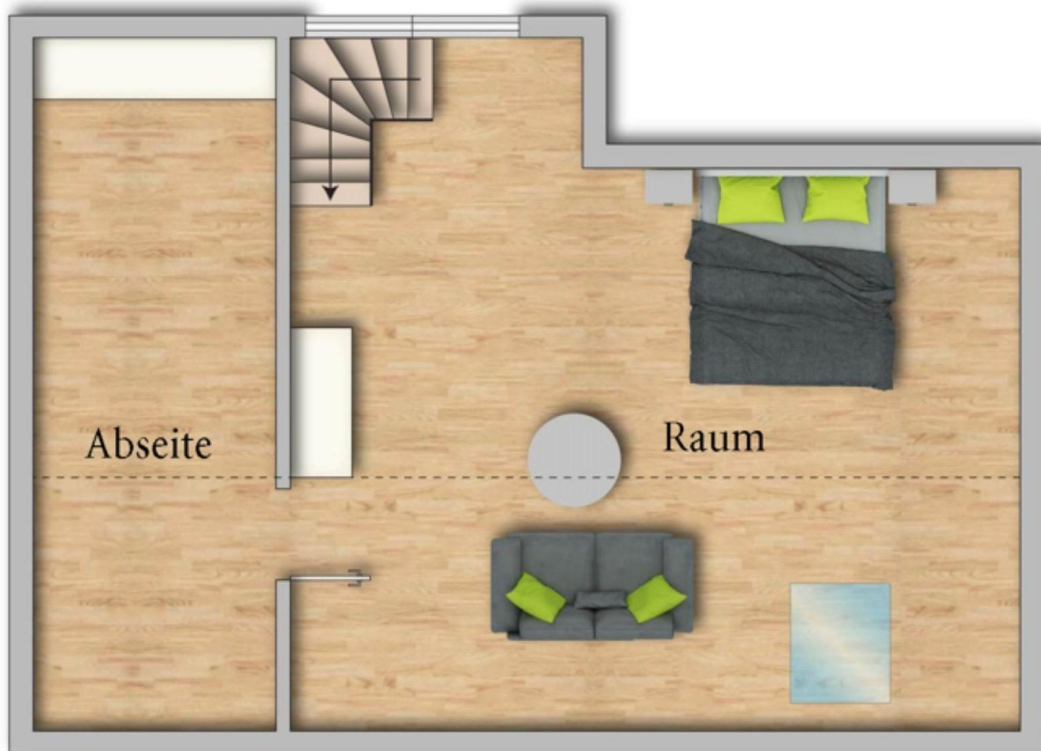


Abendstimmung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG