

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Haus-im-Haus-Charakter mit 30 m² Terrasse in ruhiger Lage in Hamburg-Bramfeld



Objekt-Nr. OM-451306

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Busse

22179 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,53 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese besondere Eigentumswohnung in Hamburg-Bramfeld verbindet das großzügige Gefühl eines Hauses mit den Vorteilen einer Wohnung. Der helle Wohn- und Essbereich, die große 30 m² Süd-West-Terrasse und die neue hochwertige Hebeschiebetür aus 2025 (Doppelverglasung inkl. Insektenschutz) über die gesamte Front schaffen ein außergewöhnlich offenes und freundliches Wohnambiente. Hier wohnen Sie ruhig, grün und mit viel Privatsphäre.

Ein echtes Highlight ist der vielseitig nutzbare Hobby- und Homeofficebereich mit ca. 43 m². Der Bereich ist wohnlich ausgebaut, bietet eine komplette Seite mit rund acht Metern Einbauschränken mit Schiebetüren und einen direkt angrenzenden Kellerraum (5,5 m²). Zusätzlich besteht die Möglichkeit, hier ein zweites Bad mit Wanne zu realisieren. Damit eröffnet sich ein außergewöhnlich flexibler Wohnbereich, der sich ideal als Rückzugsort, Arbeitsbereich oder Erweiterung des Wohnens eignet.

Die Wohnung verfügt außerdem über ein ruhig gelegenes Schlafzimmer, sowie ein gepflegtes Bad mit Duschelement. Der Übergang zwischen Innen- und Außenbereich ist besonders gelungen: Die Terrasse mit Gartenblick wirkt wie ein zusätzlicher Wohnraum und lädt zum Entspannen, Essen und Verweilen ein. Die Wohnung vermittelt dadurch einen echten Haus-im-Haus-Charakter mit viel Freiraum und Individualität.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage in Hamburg-Bramfeld mit guter Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld. Sie eignet sich ideal für Käufer, die großzügiges Wohnen, Ruhe und besondere Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- ca. 118 m² Gesamtfläche
- 3 Zimmer
- ca. 43 m² Hobby- und Homeofficebereich
- rund acht Meter Einbauschränke mit Schiebetüren
- zusätzlicher Kellerraum direkt angrenzend
- Möglichkeit für ein zweites Bad mit Wanne
- ca. 30 m² große Süd-West-Terrasse, zur Hälfte überdacht inkl. zusätzlicher elektrischer Markise
- Abstellraum für z.B: Gartengeräte direkt an der Terasse (~1,7 m²)
- Gartenblick
- Haus-im-Haus-Charakter auf zwei Ebenen
- Einbauküche
- modernes Duschbad
- Laminat- und Fliesenböden
- hochwertige Hebeschiebetür über die gesamte Front, 2025 erneuert
- neues Fenster im Schlafzimmer (2025)
- restlichen Fenster sind aus dem Jahr 2002
- separate Garage (derzeit vermietet für 75€ monatlich)
- Hausgeld 370€ plus 100€ als Instandhaltungsrücklage

- Baujahr 1973
- Energieeffizienzklasse D
- Energieverbrauch 129 kWh/(m²*a)
- Gaszentralheizung, ca. 2016

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Bramfeld. Besonders hervorzuheben ist die angenehm zurückversetzte Lage innerhalb der Wohnanlage: Die Wohnung liegt nicht direkt an der Straße, sondern bietet einen schönen Blick ins Grüne mit Ausrichtung zum ruhigen Innenbereich.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine familienfreundliche Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie Ärzte und Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Buslinien gewährleistet, die eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt ermöglichen. Perspektivisch wird die neue U-Bahn-Linie U5 die Attraktivität des Standorts zusätzlich steigern.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter der Bramfelder See sowie diverse Sport- und Erholungsangebote, laden zu aktiver Erholung im Grünen ein. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und naturnahem Wohnen bei gleichzeitig guter Infrastruktur und Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



30m² Terasse mit Süd-West-Lage

Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten



Küche mit viel Staufläche

Exposé - Galerie



Hobby- und Homeofficeraum



Hobby- und Homeofficeraum

Exposé - Galerie



ruhiges Schlafzimmer



Bad mit Dusche



Flur mit zusätzl. Stauraum

Exposé - Grundrisse

