

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

**Haus-im-Haus-Charakter mit 30 m<sup>2</sup> Terrasse in ruhiger Lage in Hamburg-Bramfeld.**



Objekt-Nr. OM-451306

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Busse

Heidstücken 18  
22179 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,56 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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. Die wichtigsten Investitionen wie Fenster und Heizung sind bereits gemacht — einziehen und wohlfühlen.

Ein echtes Highlight ist der vielseitig nutzbare Hobby- und Homeofficebereich mit ca. 43 m<sup>2</sup>. Der Bereich ist wohnlich ausgebaut inkl. Heizung, bietet eine komplette Seite mit rund acht Metern Einbauschränken mit Schiebetüren und einen direkt angrenzenden Kellerraum (5,5 m<sup>2</sup>). Die Deckenhöhe beträgt hier ca. 2,17 m und im Erdgeschoss ca. 2,47 m. 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.

Ideal für alle die großzügig, ruhig und mit viel Gestaltungsfreiheit wohnen möchten — ob als Paar, Familie oder für alle die Raum für ihre eigenen Ideen suchen. Das monatliche Hausgeld von 370 € plus 100 € Instandhaltungsrücklage. Die separat vermietete Garage bringt zudem 75 € monatlich zurück — die effektive Belastung liegt damit bei nur ca. 295 €.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- ca. 118 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- 3 Zimmer
- ca. 43 m<sup>2</sup> Hobby- und Homeofficebereich
- rund acht Meter Einbauschränke mit Schiebetüren
- zusätzlicher Kellerraum direkt angrenzend
- Möglichkeit für ein zweites Bad mit Wanne
- ca. 30 m<sup>2</sup> große Süd-West-Terrasse, zur Hälfte überdacht inkl. zusätzlicher elektrischer Markise
- Abstellraum direkt an der Terrasse (~2,18 m<sup>2</sup>) für Gartengeräte oder ähnlichem
- Gartenblick
- Haus-im-Haus-Charakter auf zwei Ebenen
- Einbauküche
- modernes Duschbad
- Laminat- und Fliesenböden
- hochwertige Hebeschiebetür und Festverglasung über die gesamte Front, (2025)
- neues Fenster im Schlafzimmer (2025)
- restlichen Fenster sind aus dem Jahr 2002

- Gaszentralheizung erneuert 2018
- separate Garage (derzeit vermietet für 75€ monatlich)
- Hausgeld 370€ plus 100€ Instandhaltungsrücklage
- Baujahr 1973
- Energieeffizienzklasse D
- Energieverbrauch 129 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Gemeinschaftswaschraum und -geräteraum

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen 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 u. Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten

# Exposé - Galerie



heller offener Wohnbereich



Küche mit viel Staufläche

# Exposé - Galerie



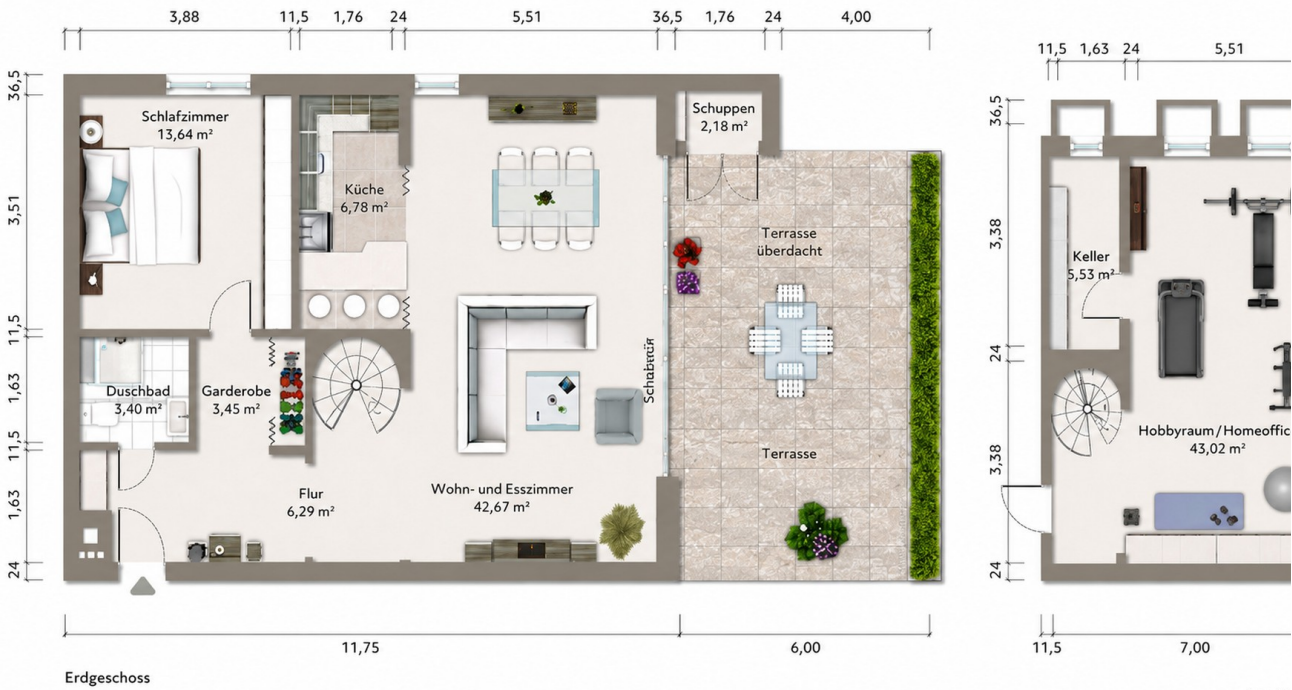
Visualisierung/Einrichtungsbeispiel

alternative Einrichtung



ruhiges Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposépl...