

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Zentral in HH-Niendorf: Einfamilienhaus (5,5 Zimmer) mit sonnigem Garten und PKW Stellplatz



Objekt-Nr. OM-453649

Einfamilienhaus

Verkauf: **887.500 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1916	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	471,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	139,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	49,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unweit der Einkaufsstraße 'Tibarg' in Hamburg Niendorf befindet sich dieses großzügige und sonnige Einfamilienhaus.

Das zeitgemäß modernisierte und renovierte Haus bietet neben 5,5 Zimmern, einer hochwertigen Küche (aus 2020), einem PKW Stellplatz auch einen tollen, sonnigen Garten. Die Schallschutzfenster im gesamten Haus schaffen eine ruhige Wohnatmosphäre zu jeder Tageszeit.

Im EG lädt ein heller und offener Wohn- und Essbereich zum Verweilen ein. des Weiteren geht vom Flur ein flexibel nutzbares Zimmer mit ca 12m² ab. Auch befindet sich im EG ein weiteres halbes Zimmer, das sich beispielsweise als abgetrenntes Arbeitszimmer anbietet. Glasfaser ist bereits am Grundstück verlegt. Die hochwertig ausgestattete Küche inkl. Elektrogeräten (Gaggenau, Siemens, Bauknecht) lädt zu kulinarischen Reisen ein. Der direkte Zugang zur sonnigen Süd-Ost-Terrasse ermöglicht ein kommunikatives Miteinander in der Sommerzeit. Ein modernes Bad mit Badewanne und Dusche und Blick in den grünen Garten rundet das Angebot im EG stimmig ab.

Im Obergeschoss finden Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, sowie ein einladendes Duschbadzimmer. Auch können Sie sonnige Stunden auf der großen Dachterrasse genießen, die bei Bedarf auch für weitere Wohnfläche bebaubar wäre. Der Blick in den benachbarten Park schafft einen Moment der Entspannung.

Weiterhin wurde das Haus an die zeitgemäßen technischen Standards angepasst. Hier lassen sich folgende Arbeiten erwähnen, die in den letzten Wochen durchgeführt wurden:

- Der Keller ist mit einer Drainage rund ums Haus fachgerecht abgedichtet worden
- Die Wärmepumpe ermöglicht zeitgemäßes und energieeffizientes Heizen
- Oberflächen – Böden, Wände und Bäder – wurden im modernen Stil erneuert
- Zweifach verglaste Fenster mit extra Schallschutz im gesamten Haus bieten maximalen Komfort
- Dachziegel wurden gereinigt und fachgerecht versiegelt
- Der Garten wurde pflegeleicht angelegt und mit einem neuen Zaun versehen und darf vom neuen Eigentümer individuell gestaltet werden

Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- +++ Verkauf direkt vom Eigentümer: courtagefrei und sofort verfügbar
- +++ Der Tibarg ist fußläufig entfernt
- +++ Einladendes Platzangebot (innen und außen) mit moderner Raumaufteilung
- +++ Hoher Wohnkomfort durch Schallschutzfenster

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

- Am Tibarg (5Min entfernt) finden Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens
- Zentral und gut angebunden: Am Tibarg fahren die U-Bahn (U2) und diverse Buslinien fahren Richtung Hamburg City und HBF

- Schulen, Apotheken, sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft
- Autobahn A7 ist schnell erreichbar
- Das Niendorfer Gehege ist ca. 15 Min zu Fuß entfernt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Dachterasse

Exposé - Galerie



Vollbad EG



Blick Garten

Exposé - Galerie



Duschbadezimmer OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer2 OG



Esszimmer

Exposé - Galerie



Zimmer2 OG



Halbes Zimmer

Exposé - Galerie



Küche



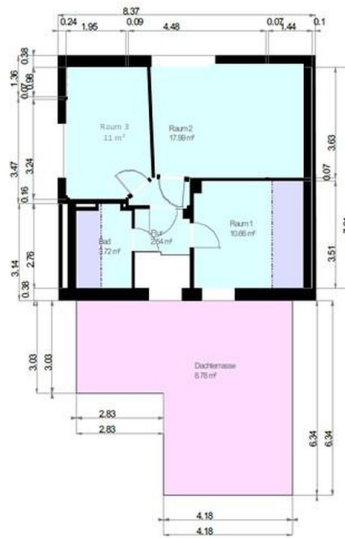
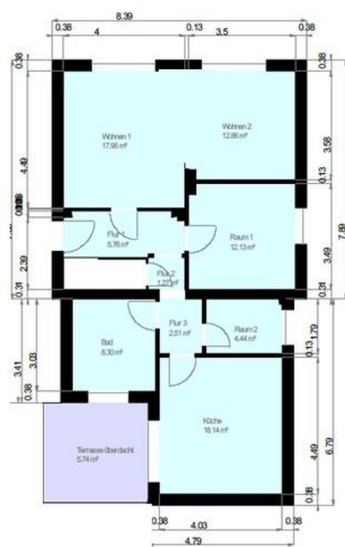
Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer EG

Exposé - Grundrisse



Grundrisse