

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Charmantes Einfamilienhaus mit großem Südgarten in Groß Flottbek



Objekt-Nr. OM-454495

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.845.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Wunderlich

Kalkkreutweg 75  
22607 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1934	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	862,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus im Kalckreuthweg 75 verbindet den Charme eines Hauses aus den 1930er-Jahren mit dem Komfort eines modernen, sofort beziehbaren Zuhauses. Auf rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen insgesamt sechs gut nutzbare Zimmer zur Verfügung, ergänzt um zwei weitere, wohnlich ausgebaute Räume im Untergeschoss sowie zusätzliche Nutzfläche.

In den letzten Jahren wurde die Immobilie technisch und optisch umfassend überarbeitet: Fenster, Heizungsanlage, Leitungen und Elektrik wurden erneuert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Mittelpunkt des Familienlebens ist der große Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, der 2023 erweitert wurde und durch großzügige, dreifach verglaste Fensterflächen einen weiten Blick in den Garten bietet. Ein Kamin, wertige Bodenbeläge und die offene Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten sorgen für ein stimmiges und einladendes Gesamtbild.

Das Grundstück mit rund 862 m<sup>2</sup> und Süd-Ausrichtung ist für den Hamburger Westen überdurchschnittlich groß und bietet viel Platz für Kinder, Gartenliebhaber und ruhige Stunden im Freien. Terrassenflächen, Rasenbereiche und eingewachsene Bepflanzung mit alten Obstbäumen schaffen eine angenehme Mischung aus offenen und geschützten Bereichen. Sehr gute Infrastruktur, schnelle Anbindung an S-Bahn, Bus und A7. Verkauf von privat, keine Maklercourtage.

## Ausstattung

Im Erdgeschoss führt ein einladender Eingangsbereich mit beheiztem Natursteinboden in den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier schaffen der Kamin, die großzügigen Fenster zum Garten und die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten eine helle, wohnliche Atmosphäre. Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Ebene wird derzeit als Fernseh- und Musikzimmer genutzt; es eignet sich ebenso gut als Gästezimmer, Arbeitsraum oder Rückzugsbereich. Ein modernes Duschbad mit Fußbodenheizung rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer bzw. individuell nutzbare Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum. Bei Bedarf ließe sich der Grundriss zu einer großen Schlafsuite mit Zugang zum großzügigen Balkon umgestalten. Das ausgebaute Dachgeschoss fungiert als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich mit gemütlichem Charakter, Dielenboden und maßgefertigten Einbauten.

Das Untergeschoss ist nicht nur als Lagerfläche nutzbar: Durch die großen Fenster, ein separates WC und einen eigenen Außenzugang eignen sich die Räume auch als Hobby-, Gäste- oder Homeoffice-Bereich. Insgesamt ziehen sich hochwertige Materialien, ein durchdachtes Lichtkonzept und zeitgemäße Haustechnik durch alle Ebenen, sodass das Haus ohne Renovierungsbedarf sofort genutzt werden kann.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Der Kalckreuthweg 75 liegt im gefragten Elbvorort Groß Flottbek im Westen Hamburgs, der für seine grüne Umgebung, hohe Lebensqualität und wertstabile Wohnlage bekannt ist. Der Stadtteil ist überwiegend von Einfamilienhäusern, Stadtvillen und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt und zählt zu den etablierten Wohnlagen im Hamburger Westen.

Im Umfeld finden sich gute Einkaufsmöglichkeiten, unter anderem in der Beselerstraße, an der Waitzstraße sowie im Elbe Einkaufszentrum (EEZ); Cafés, Restaurants und Dienstleister ergänzen das Angebot.

Die Anbindung ist sehr gut: Die S-Bahn-Station Othmarschen sowie mehrere Buslinien sind schnell erreichbar, die Hamburger Innenstadt ist mit dem ÖPNV in etwa 30 Minuten und mit dem Auto in rund 20 Minuten erreichbar, die A7 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kitas und Schulen in Groß Flottbek und den angrenzenden Elbvororten.

In der Freizeit bieten der nahe Jenischpark, der Botanische Garten (Loki-Schmidt-Garten) sowie die Elbe mit ihren Uferwegen und Stränden hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Treppenhaus



Wohn- und Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Essbereich mit Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Fernsehzimmer EG

# Exposé - Galerie



Vollbad OG



1. Zimmer OG

# Exposé - Galerie



2. Zimmer OG



3. Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Studio DG



Arbeitszimmer KG

# Exposé - Galerie



Spiel- und Sportzimmer KG

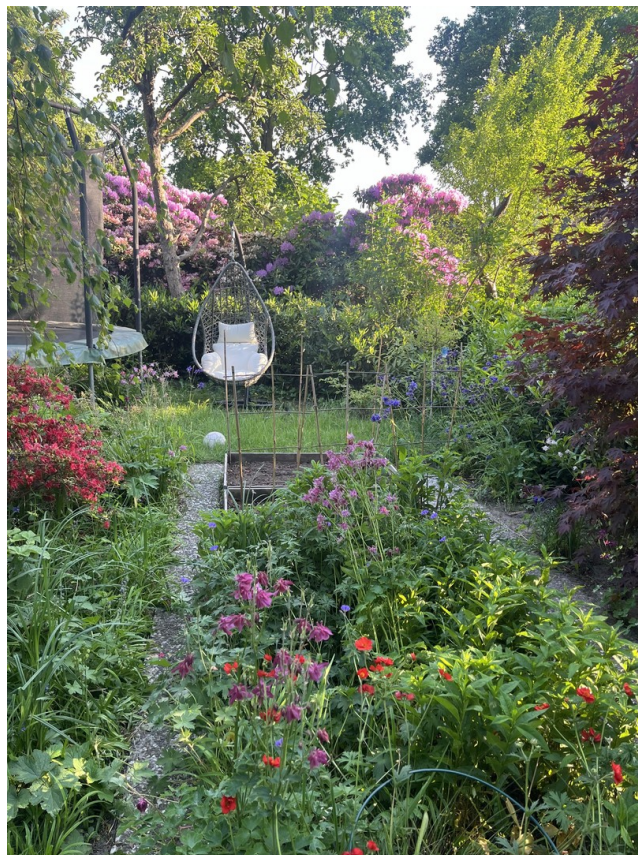


Gartenblick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



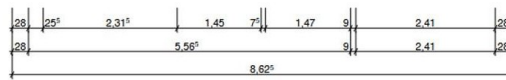
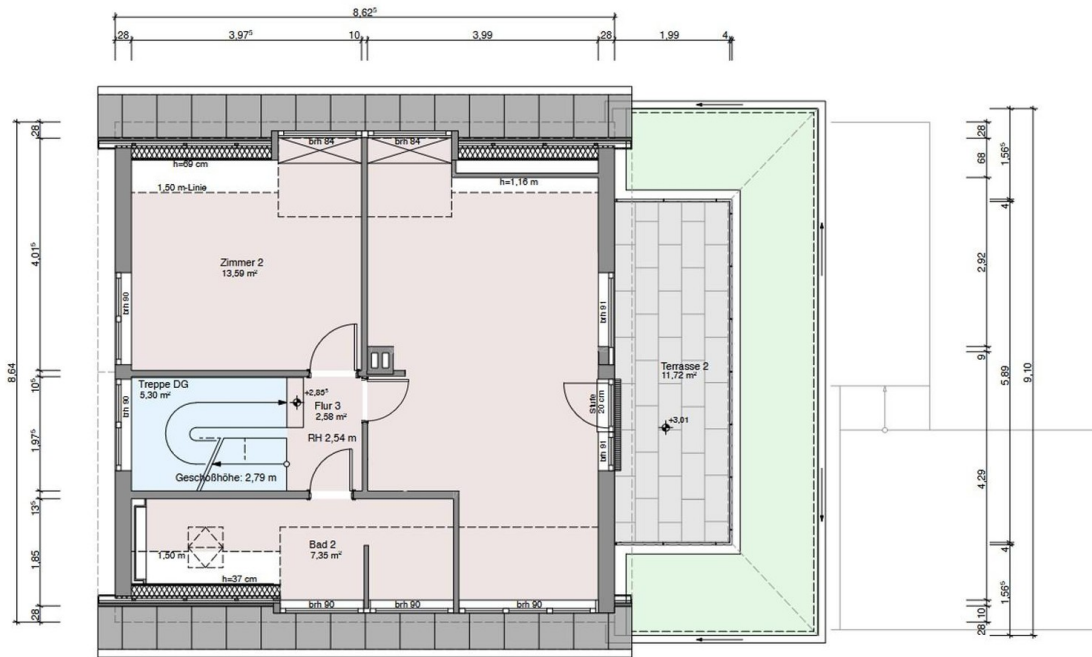
Detail Garten



Detail Garten

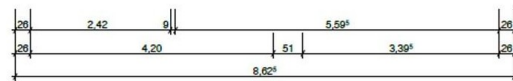
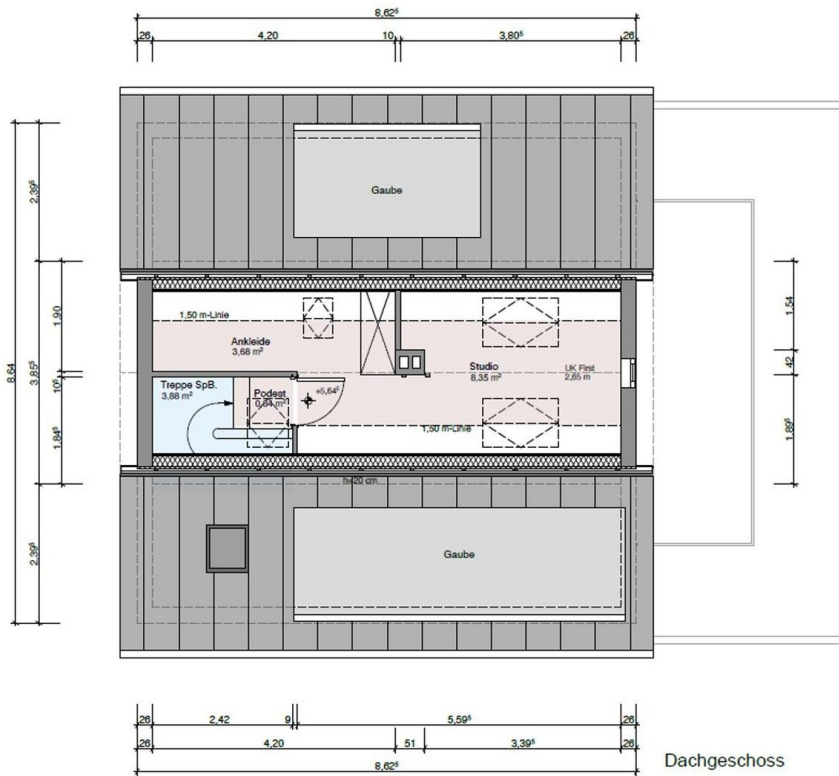


# Exposé - Grundrisse



**Alternativer Grundriss:  
Obergeschoss nach Rückbau**

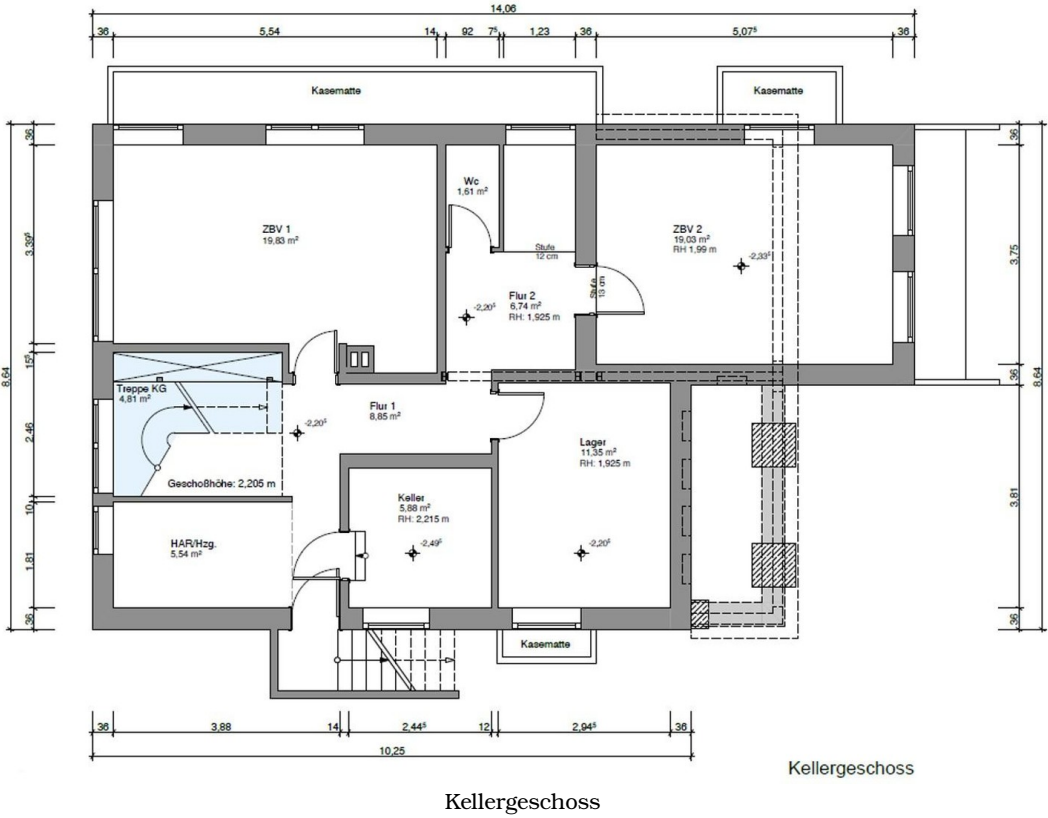
Obergeschoss nach Rückbau



Dachgeschoss

Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Kellergeschoss