

# Exposé

## Maisonette in Hamburg

### Familienfreundliches Reihenhaus mit Gartenanteil und Stellplatz - rechtlich Eigentumswohnung (WEG)



Objekt-Nr. OM-454716

### Maisonette

Verkauf: **558.000 €**

Ansprechpartner:  
Fred Mikat

22457 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	449 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus ist Teil einer gepflegten WEG und befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße, die überwiegend durch eine lockere Bebauung mit Reihenhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Grünflächen direkt vor der Haustür umgeben die Wohnanlage.

Das großzügig geschnittene Haus ist mit hochwertigem Holzfußboden ausgestattet, der den Räumen eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht. Besonders hervorzuheben ist der ausgebauter Abstellraum unter dem Dach: Durch die vier Dachfenster ist dieser lichtdurchflutet und eignet sich hervorragend als zusätzlicher Wohn-, Arbeits- oder Hobbyraum.

Das Reihenhaus teilt sich auf wie folgt:

Erdgeschoss: Wohnzimmer (Deckenhöhe 2,70m) mit bodentiefen Fenstern, Zugang zur Terrasse, offene Küche, kleines Duschbad/Gäste-WC und Abstellraum unter der Treppe,

eine Terrasse von ca. 13 qm, Sondernutzungsrecht für Gartenanteil von 20 qm

1. OG: zwei Zimmer (bodentiefe Fenster), Abstellkammer, Badezimmer mit Fenster
2. OG: Zimmer (bodentiefe Fenster und Balkon) und Dachzimmer mit vier Veluxfenstern

Die Häuser der Wohnanlage (WEG mit 23 Parteien) wurden mit einer Architektin geplant und gemeinsam mit den Nachbarn im Jahr 2005 bezogen. Dadurch entstand eine harmonische und gewachsene Nachbarschaft.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Schnelsen ist ein beliebter Stadtteil am Stadtrand im Nordwesten Hamburgs. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine familienfreundliche, grüne Umgebung bei gleichzeitig hervorragender städtischer Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Discounter, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind fußläufig oder in kurzer Entfernung erreichbar. Sportvereine sind vorhanden, und zu Spaziergängen im Grünen lädt z.B. das Niendorfer Gehege ein.

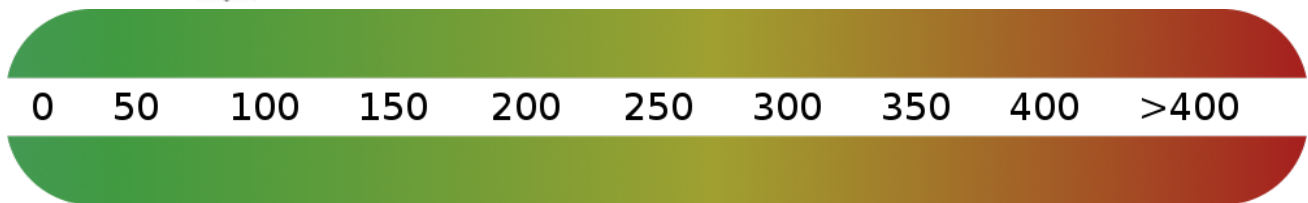
Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Nutzer des ÖPNV als auch für Autofahrer über die A7 und A23 hervorragend.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	87,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eingang zum Reihenhaus

# Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite



Eingang innen



Wohnzimmer #1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer #2



Küche #1

# Exposé - Galerie



Küche #2

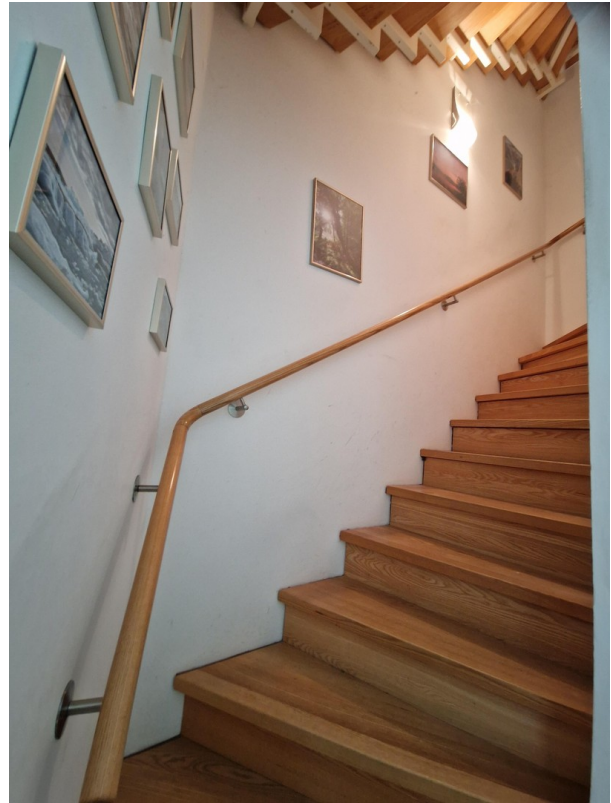


kleines Bad im EG #1

# Exposé - Galerie



kleines Bad EG #2



Treppe EG-1.OG



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zmmer 3

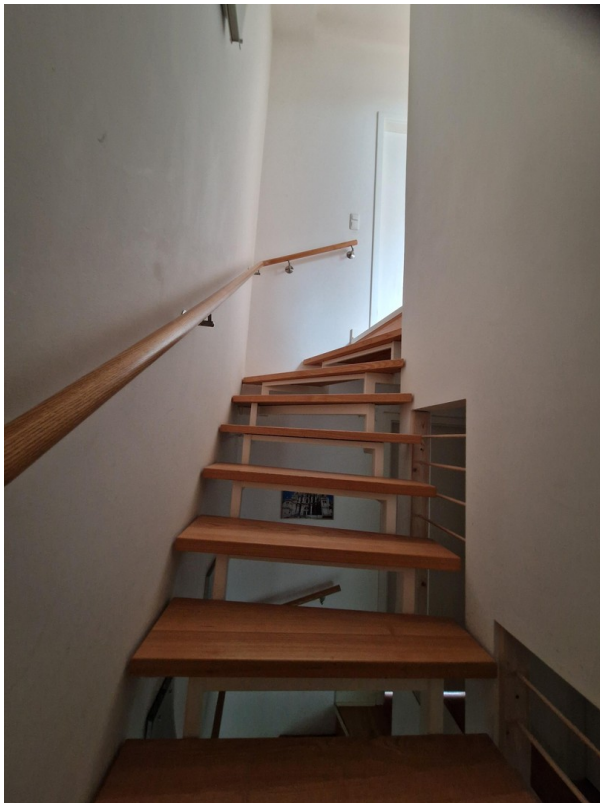


Bad im 1. OG #1

# Exposé - Galerie



Bad im 1.OG #2



Treppe 1.OG - 2.OG



Treppenpodest 2.OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 #1



Zimmer 4 #2

# Exposé - Galerie

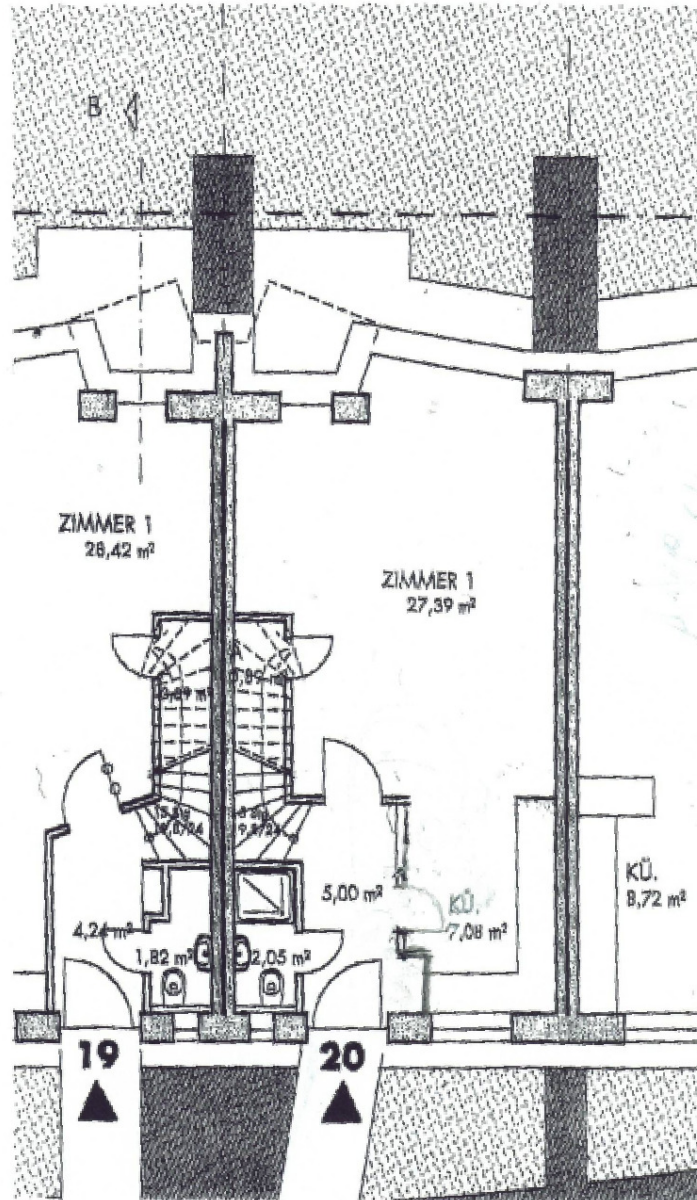


Dachzimmer (Abstellraum) #1



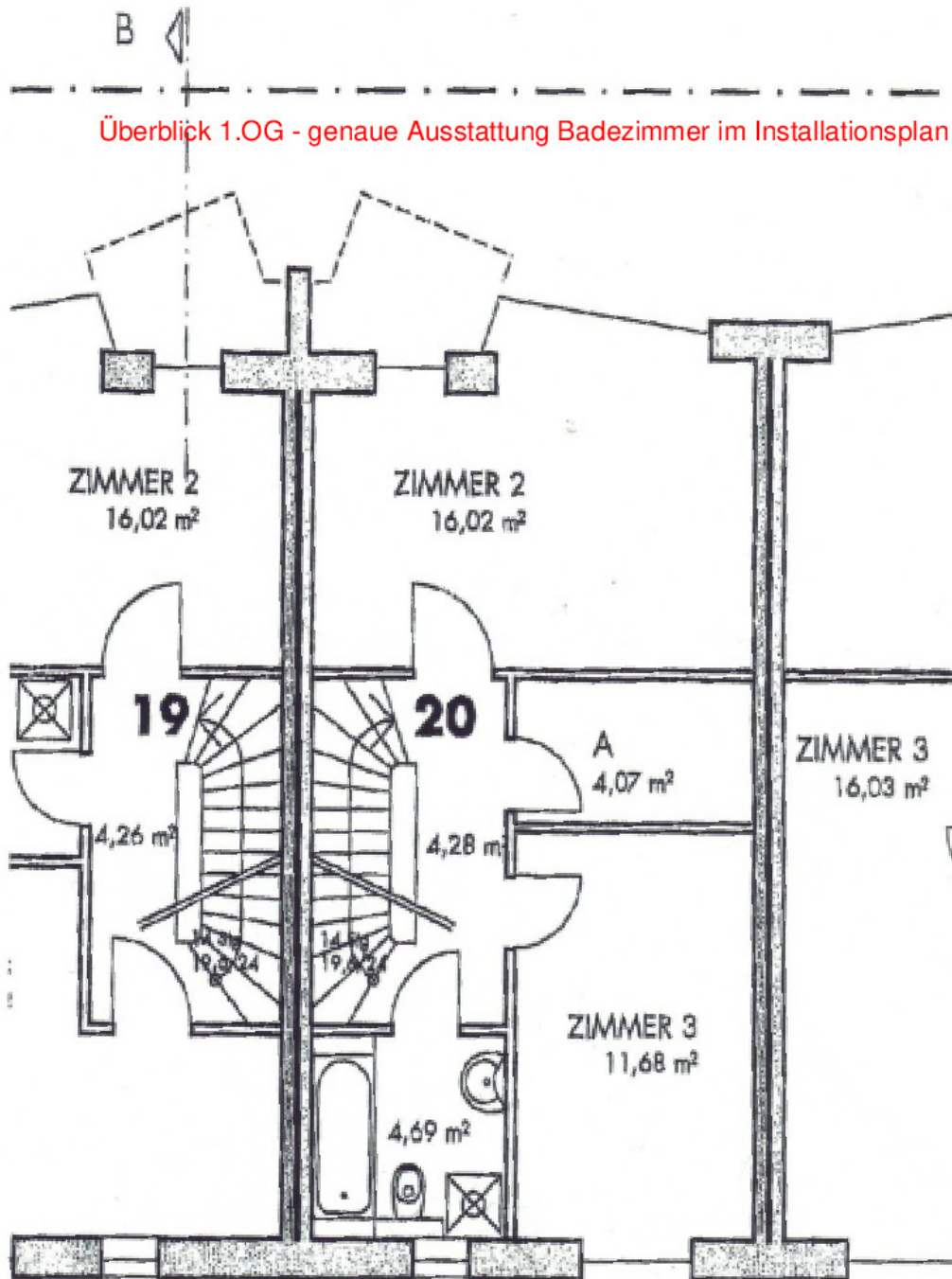
Dachzimmer (Abstellraum) #2

# Exposé - Grundrisse

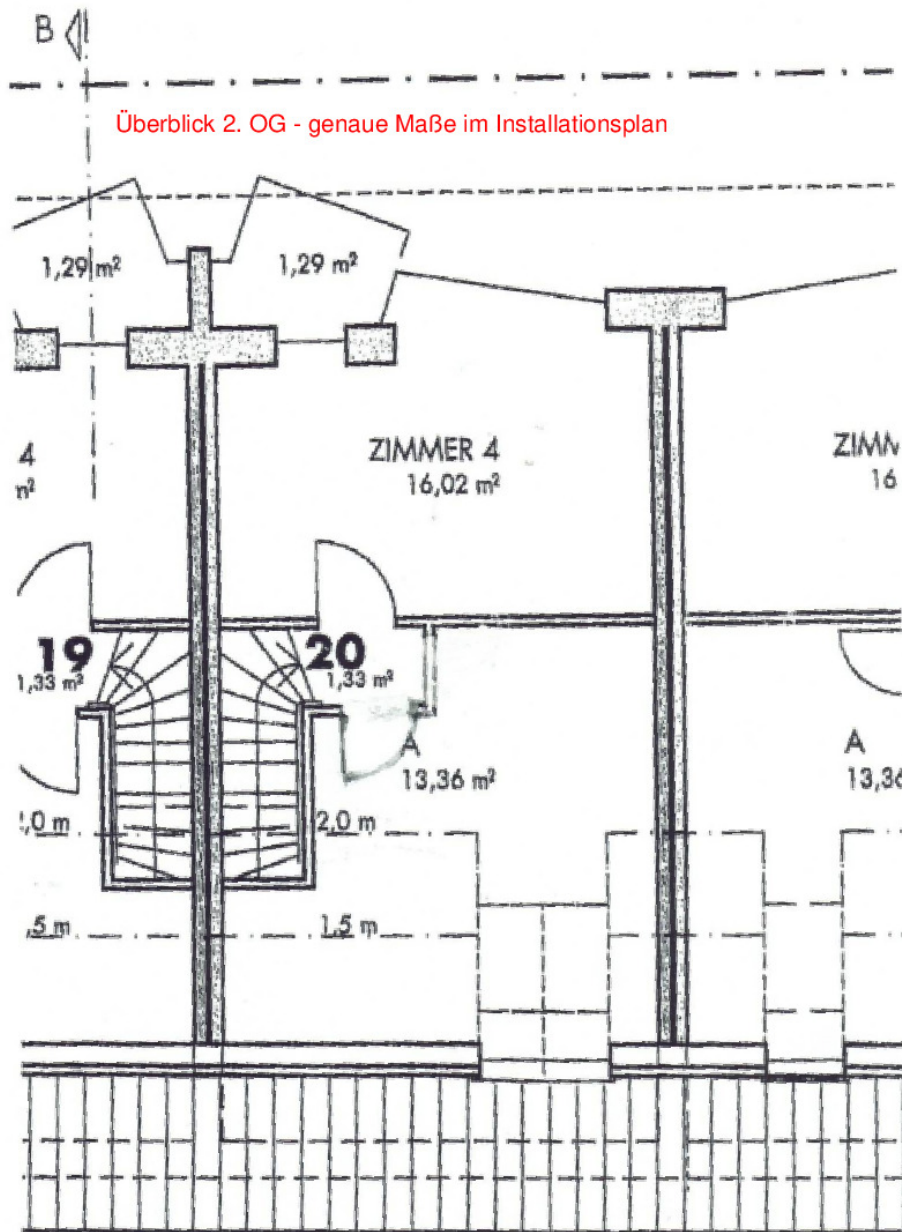


Überblick Erdgeschoss - korrekte Maße im Installationsplan

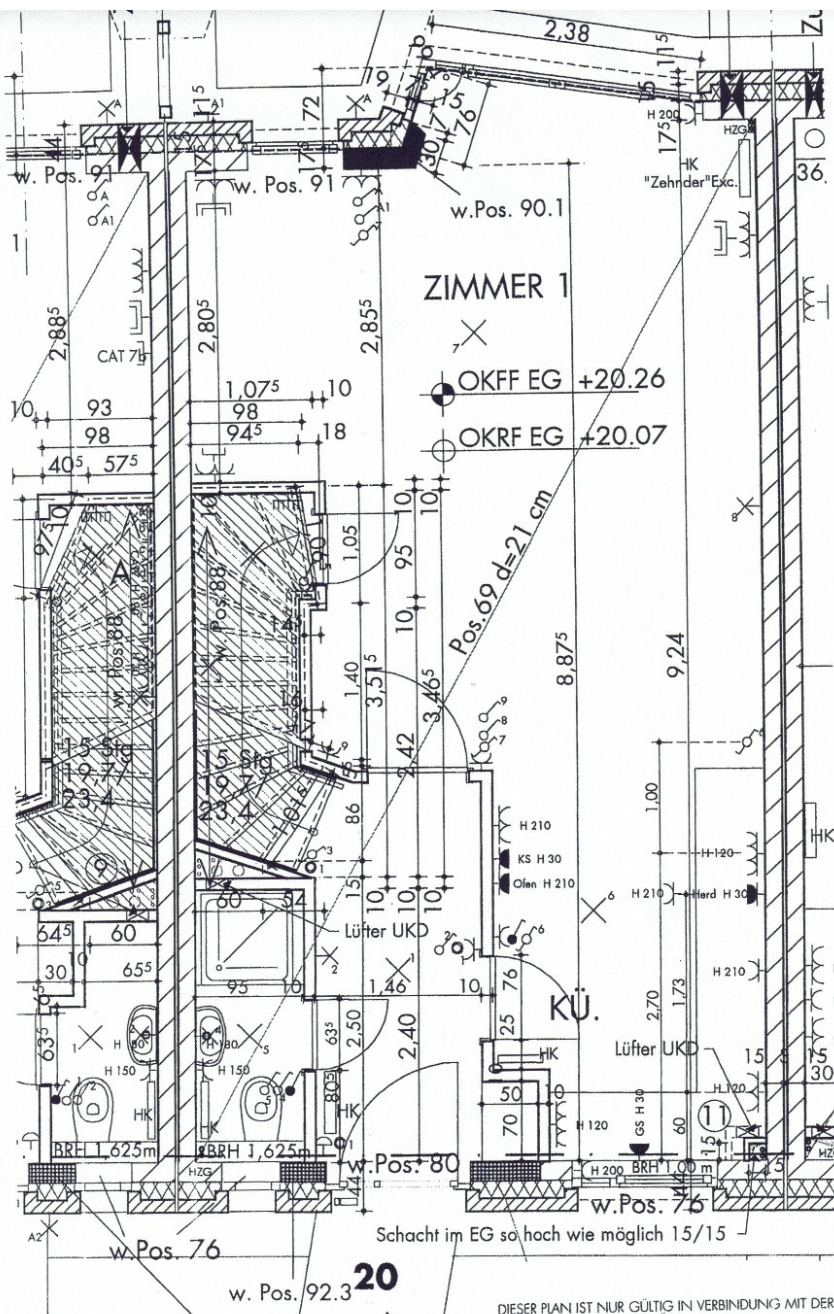
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



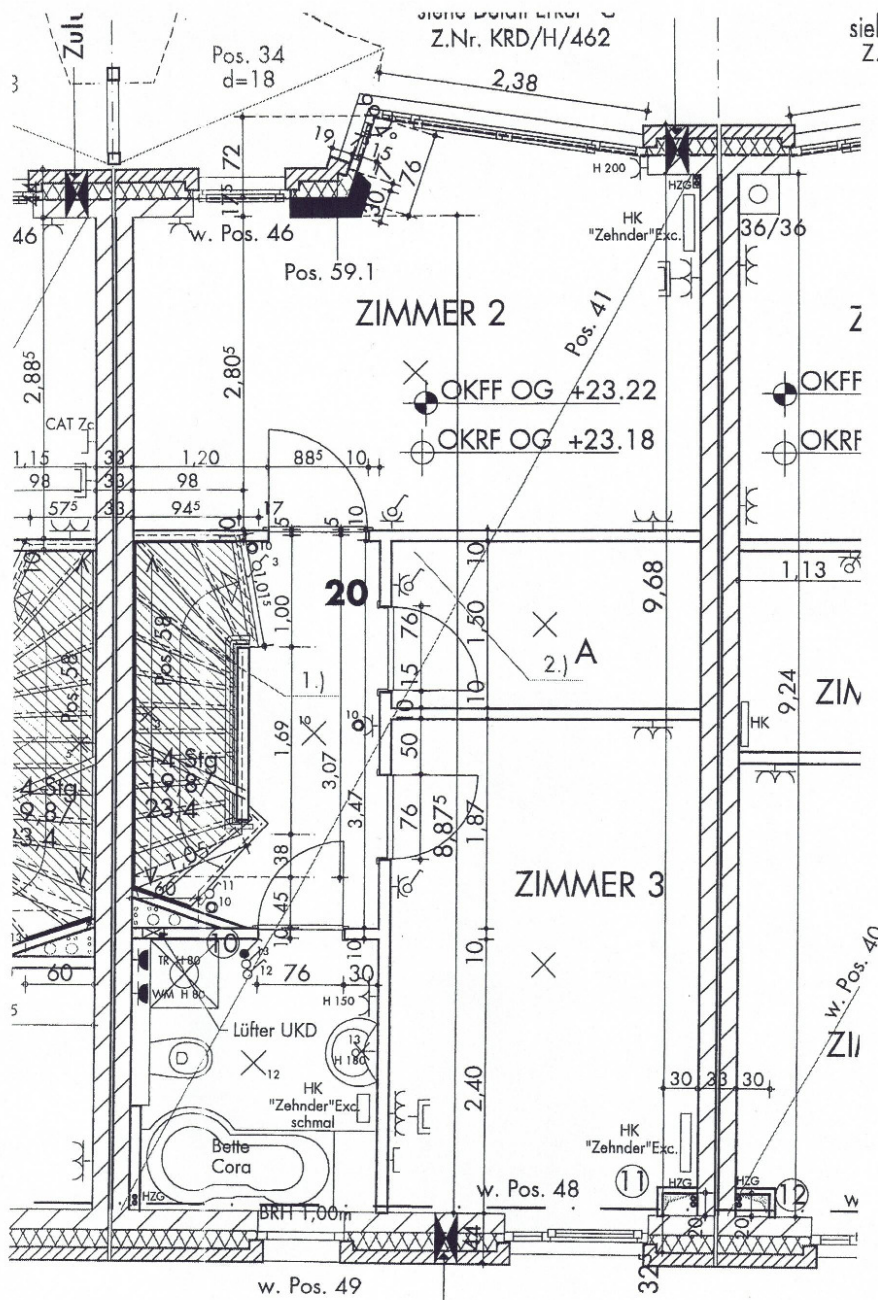
# Exposé - Grundrisse



DIESER PLAN IST NUR GÜLTIG IN VERBINDUNG MIT DER GEPRÜFTEN  
STATIK UND DEN NACHTRAGEN!  
ALLE MASSE SIND RECHENMASSE UND UNBEDINGT VOR ORT ZU PRÜFEN!

BAUVORHABEN: KRIEGERDANKWEG 11 A - H  
BAUHERR/IN: PLANUNGS- UND BAUGEMEINSCHAFT  
KRIEGERDANKWEG GBR  
GRUNDRISS EG  
ZEICHNUNG: WHG 20 HINTERES HAUS  
DATUM 28.10.2004 M. 1 : 50  
DIPL. ING. ARCHITEKTIN IRIS NEITMANN  
BEHRINGSTRASSE 5 22765 HAMBURG TEL 040 / 44 08 85 FAX 040 / 44 05 97

# Exposé - Grundrisse

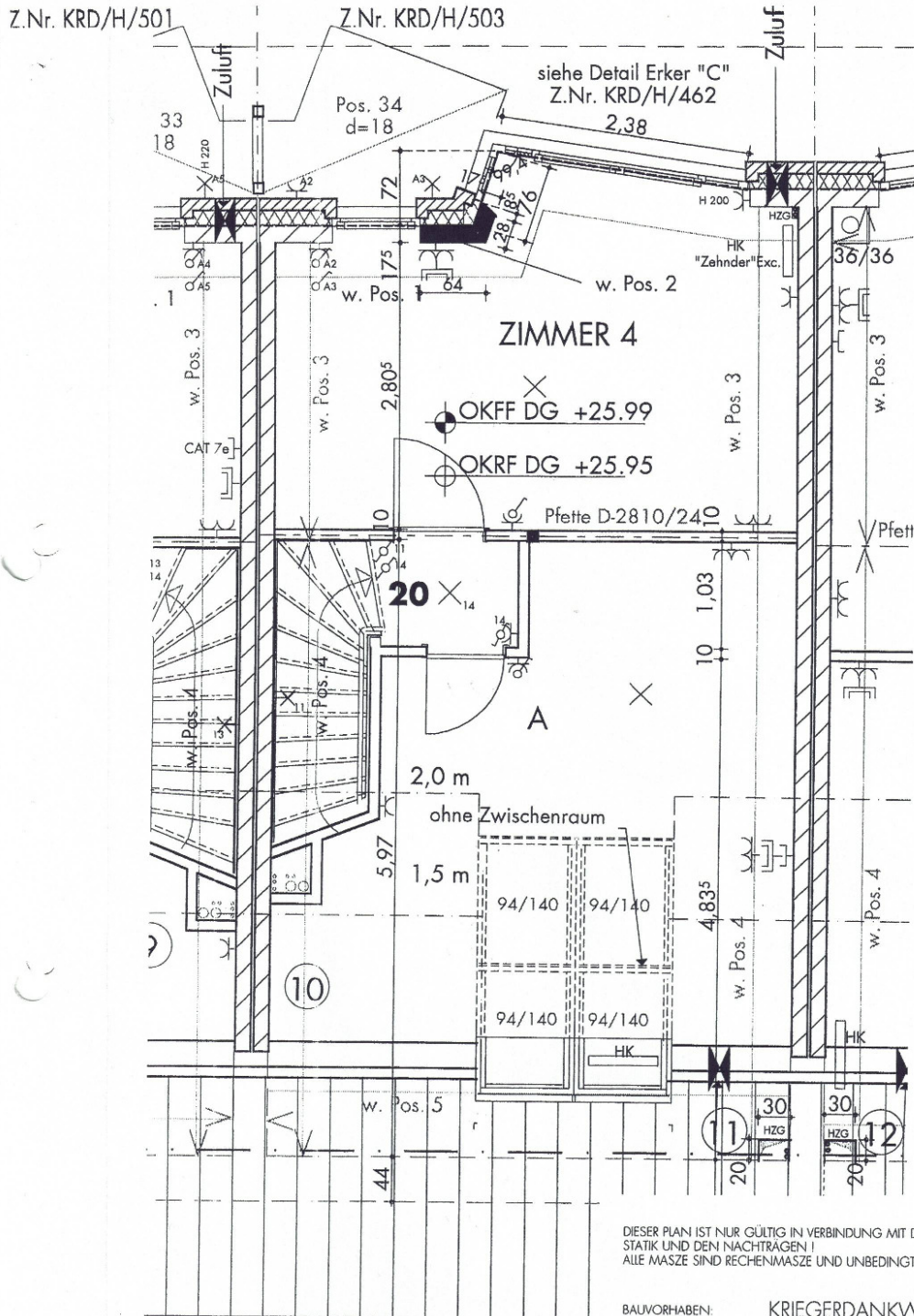


siehe Detail Erke  
Z.Nr. KR/D/H/

DIESER PLAN IST NUR GÜLTIG IN VERBINDUNG MIT DER GEPRÜFTEN  
STATIK UND DEN NACHTRAGEN!  
ALLE MASSE SIND RECHENMASSE UND UNBEDINGT VOR ORT ZU PRÜFEN!

BAUVORHABEN: KRIEGERDANKWEG 11 A - H  
BAUHERR/IN: PLANUNGS- UND BAUGEMEINSCHAFT  
KRIEGERDANKWEG GBR  
ZEICHNUNG: GRUNDRISS OG  
WHG 20 HINTERES HAUS  
DATUM: 28.10.2004 M. 1 : 50  
DIPL. ING. ARCHITEKTIN IRIS NEITMANN  
BEHRINGSTRASSE 5 22765 HAMBURG TEL 040/44 08 85 FAX 040/44 05 97

# Exposé - Grundrisse



DIESER PLAN IST NUR GÜLTIG IN VERBINDUNG MIT DER GEPRÜFTEN  
 STATIK UND DEN NACHTRAGEN!  
 ALLE MASSE SIND RECHENMASSE UND UNBEDINGT VOR ORT ZU PRÜFEN!

BAUVORHABEN: KRIEGERDANKWEG 11 A - H  
 BAUHERR/IN: PLANUNGS- UND BAUGEMEINSCHAFT  
 KRIEGERDANKWEG GBR  
 ZEICHNUNG: WHG 20 HINTERES HAUS  
 DATUM: 28.10.2004 M. 1 : 50  
 DIPL. ING. ARCHITEKTIN IRIS NEITMANN  
 BEHRINGSTRASSE 5 22765 HAMBURG TEL 040 / 44 08 85 F AX: 040 / 44 05 97