

Exposé

Reihenendhaus in Hamburg

**Gepflegtes Endreihenhaus mit Garage am Bramfelder See
– ruhig, grün & familienfreundlich v. privat**



Objekt-Nr. **OM-454806**

Reihenendhaus

Verkauf: **629.000 €**

22309 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	347,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	32,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Endreihenhaus in ruhiger Lage nahe dem Bramfelder See bietet ein großzügiges und familienfreundliches Zuhause mit viel Platz, Charme und hoher Wohnqualität.

Das Haus wurde 1978 erbaut und durch regelmäßige Renovierungen in einem sehr gepflegten Zustand gehalten. Auf ca. 156 m² Wohnfläche verteilen sich fünf gut geschnittene Zimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Vollkeller. Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit komfortabel miteinander verbinden möchten.

Herzstück des Hauses ist der helle und offene Wohn- und Essbereich mit Kamin. Hier entsteht eine besonders gemütliche Atmosphäre für gemeinsame Abende, Familienzeit oder entspannte Stunden. Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft ein modernes, kommunikatives Wohngefühl.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss stehen mehrere gut nutzbare Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung. Zwei Schlafzimmer verfügen über Zugang zum Balkon und profitieren von der angenehmen Belichtung der Endhauslage. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Vollbad, ein Duschbad sowie ein Gäste-WC.

Der Vollkeller bietet zusätzliche Nutzfläche und vielseitige Möglichkeiten. Neben Abstell- und Hauswirtschaftsflächen steht ein ausgebauter Hobbybereich mit Bar zur Verfügung. Besonders praktisch ist der separate Außenzugang zum Keller über eine eigene Treppe.

Das ca. 347 m² große Grundstück überzeugt mit einem liebevoll angelegten, eingewachsenen Garten, der viel Privatsphäre bietet. Die hochwertige Holzterrasse, der Balkon und der geschützte Gartenbereich laden zu entspannten Stunden im Freien, Grillabenden oder Spielzeit mit Kindern ein. Ein Gartenhaus bzw. Geräteschuppen schafft zusätzlichen Stauraum. Durch die Endlage verfügt das Haus über einen seitlichen Grundstückszugang, zusätzliche Fensterflächen und ein angenehm offenes Wohngefühl.

Eine zugehörige Garage mit einem Direktzugang vom Grundstück rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ausstattung

Alle Fenster zur Terrassenseite wurden vor 2,5 Jahren komplett erneuert.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat und ohne Maklerprovision für Käufer. Das Haus ist nach Absprache bezugsfrei. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständige Anfragen mit Namen, Anschrift, Telefonnummer und kurzer Angabe zum Kaufinteresse beantworten.

Lage

Das Endreihenhaus befindet sich in einer besonders attraktiven, ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Bramfelder See. Der See ist von der Haustür aus über einen Fußweg bereits nach ca. 150 Metern erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport, Naturerholung und entspannte Stunden im Grünen.

Die Immobilie liegt angenehm zurückgezogen und abseits des Durchgangsverkehrs. Die Wohnstraße befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone und ist sowohl über gepflegte Fußwege als auch über die zugehörige Garage gut erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, viel Grün und einer familienfreundlichen Nachbarschaft.

Kindergärten, Schulen sowie ein großer Abenteuerspielplatz befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar. Auch die Nahversorgung ist komfortabel: Der Bramfelder Markt sowie das Bramfelder Einkaufszentrum mit vielfältigen Geschäften, Cafés, Ärzten und Dienstleistern liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in weniger als fünf Minuten erreichbar. Von dort besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass auch weitere Stadtteile und die Hamburger Innenstadt bequem erreichbar sind.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen am Bramfelder See mit einer guten städtischen Infrastruktur – ideal für Familien und alle, die ruhig, grün und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Rückseite

Exposé - Galerie



Garten



Essen Küche Flur

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kind I



Kind II

Exposé - Galerie



Kind III



Aufgang OG



Bad OG

Exposé - Galerie

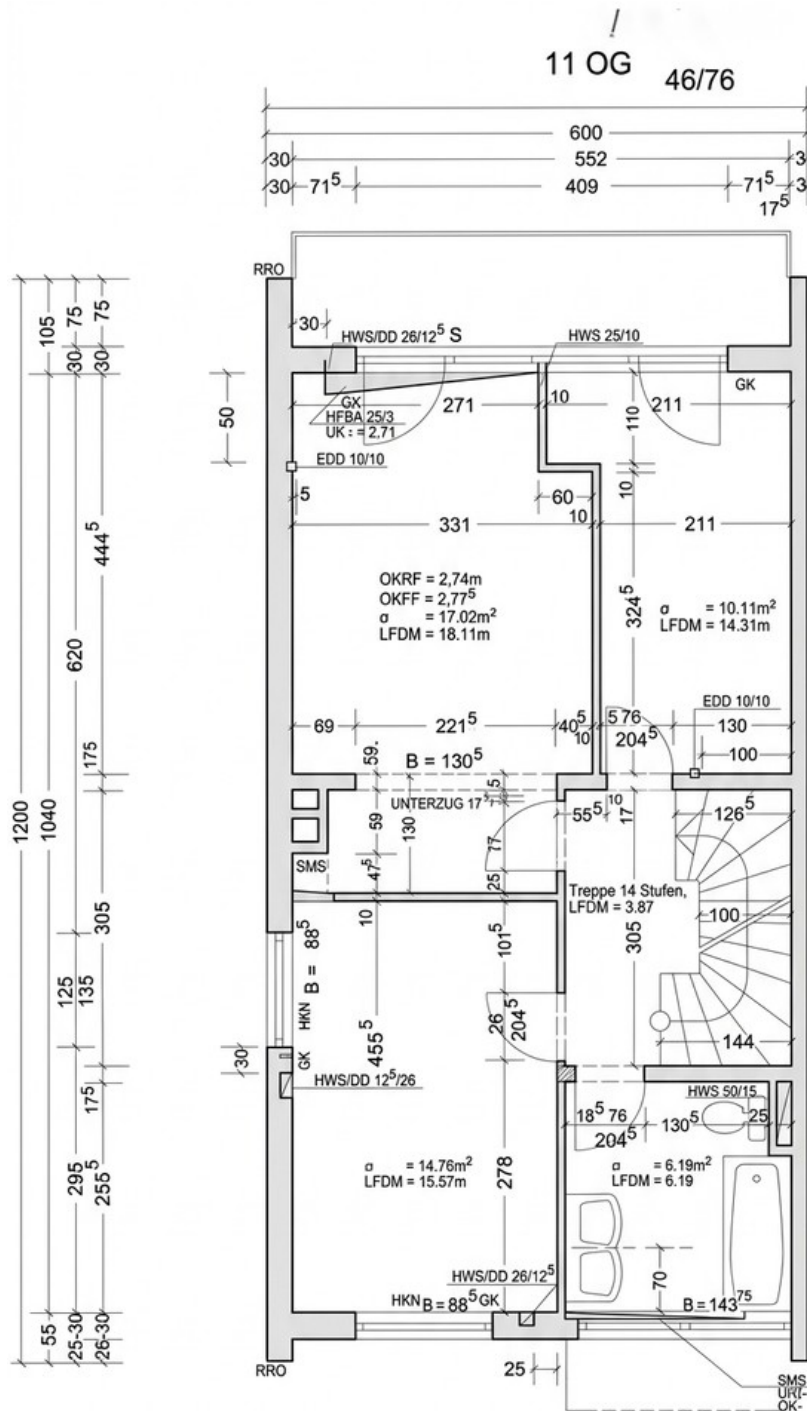


Gäste WC EG



Außentreppe

Exposé - Grundrisse

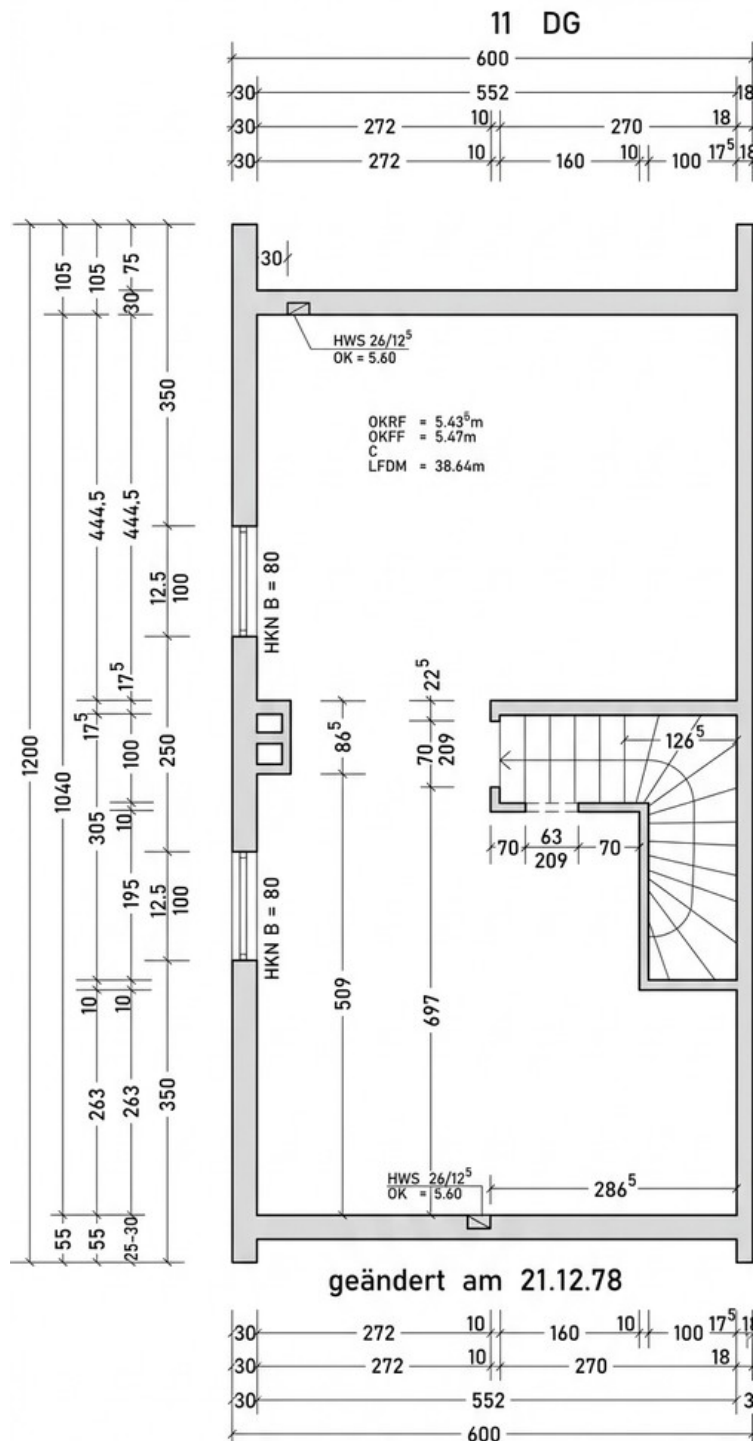


MARIUS MÖLLER
 freischaffender Architekt
 239 Flensburg
 Burgplatz 4
 Tel. (0461) 25894
 geändert am 21.12.78



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

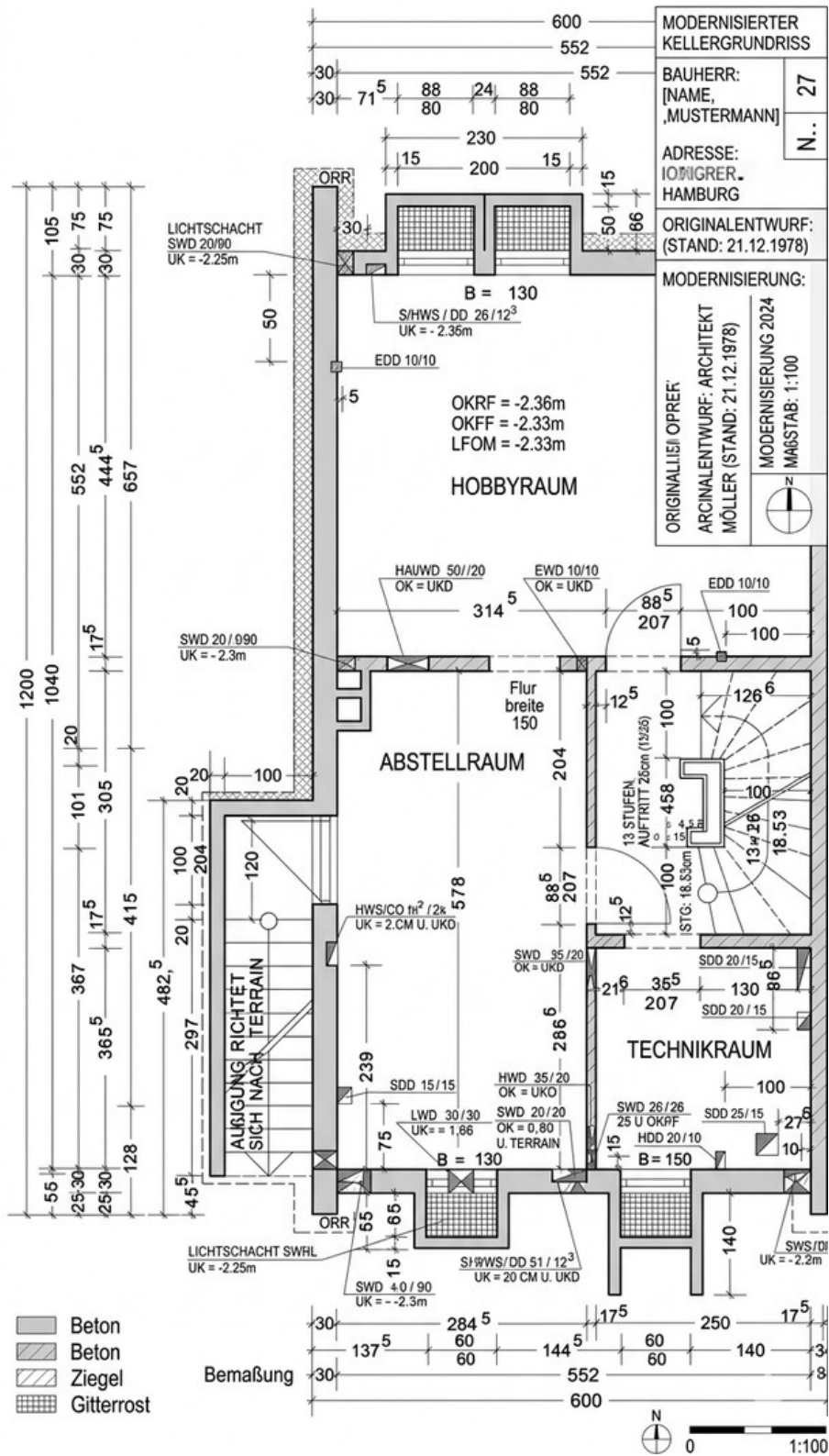


ARCHITEKT MARIUS MÖLLER
 freischaffender/Architekt
 239 Plengeburg
 Borgoligtece Ec. Tel. (0461) 25894

PROJEKT: Schurekstr. 14, Hamburg
 GESCHOSS: 11 DG (Dachgeschoss)
 ORIGINALENTWURF: 1978
 MODERNISIERUNG: 2024
 MABSTAB: 1:100

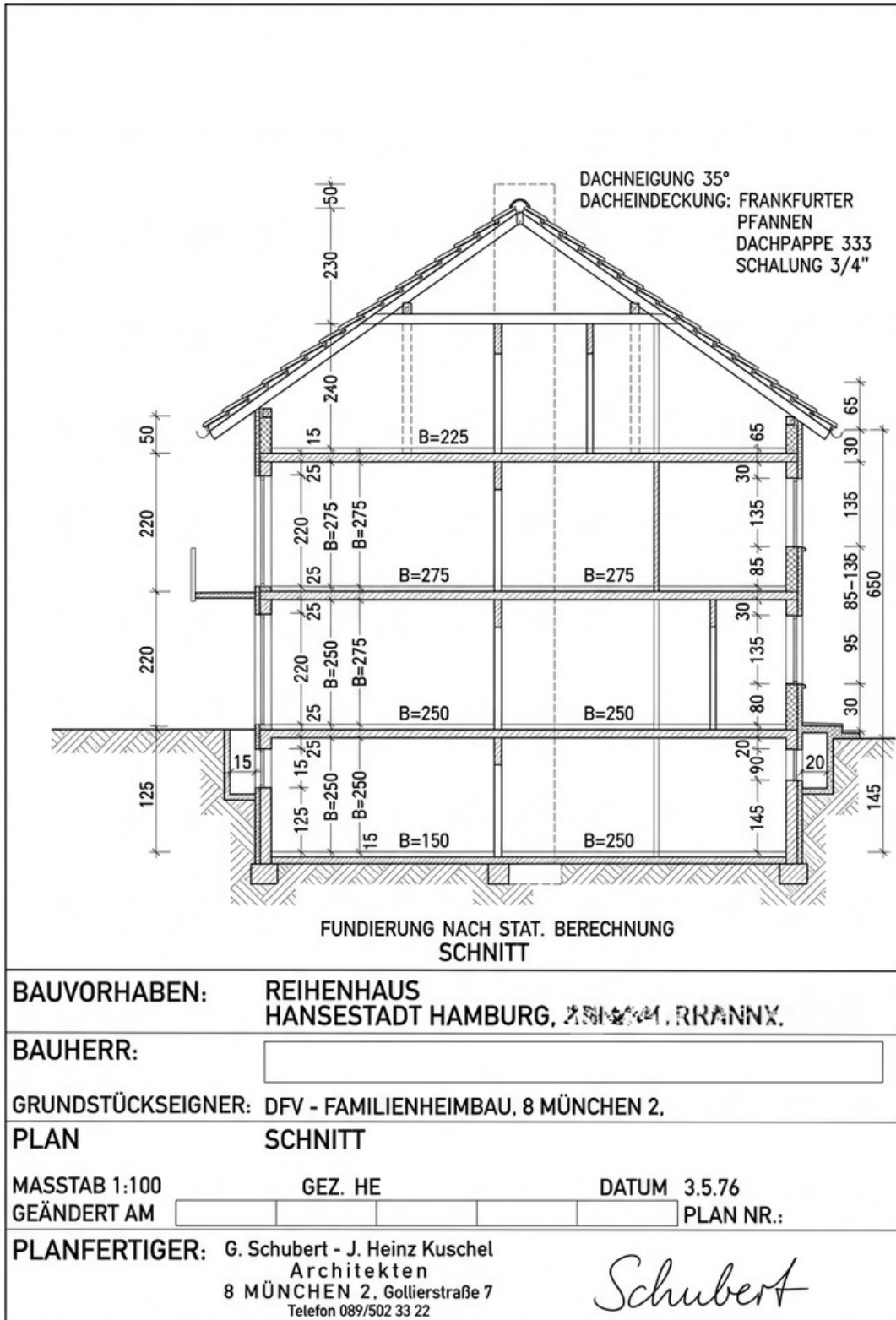
Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



Seitenansicht