

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Reihenmittelhaus gute Lage in Hamburg-Farmsen provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-458413

Reihenhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Olaf Heidenreich

22159 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1955	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	170,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	80,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	28,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Hamburg ein Haus mit eigenem Grundstück unter 400.000 € zu finden, ist selten geworden.

Dieses charmante Reihennittelhaus bietet Ihnen genau diese Gelegenheit – in ruhiger, gewachsener Lage und mit solider massiver Bausubstanz.

Dieses Haus ist eine sehr kluge Entscheidung

- ✓ Eigenes, real geteiltes Grundstück (kein Gemeinschaftseigentum, keine Wohngemeinschaft)
- ✓ Vollkeller mit zusätzlichem Bad und Außenzugang
- ✓ Ausgebautes Dachgeschoss – ideal für Homeoffice oder Kinderzimmer
- ✓ Garten mit Terrasse
- ✓ Provisionsfrei für Käufer
- ✓ Solide Modernisierungen bereits erfolgt

Hier investieren Sie nicht nur in Wohnraum – sondern in langfristige Sicherheit und Wertstabilität in Hamburg.

Wohnen mit Perspektive

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses:

Das helle Wohnzimmer öffnet sich zur Terrasse und in den Garten – perfekt für entspannte Abende oder spielende Kinder im Grünen.

Im Obergeschoss befinden sich Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein Duschbad.

Das ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Wohnraum mit gemütlicher Atmosphäre und großem Velux-Fenster.

Der Vollkeller bietet außergewöhnlich viel Nutzwert:

- weiteres Badezimmer mit Badewanne
- beheizter Raum (z. B. Büro/Hobby)
- Außentreppe direkt in den Garten

Gerade im Vergleich zu vielen anderen Reihenhäusern dieser Größe ein klarer Mehrwert.

Ausstattung

Solide Basis – Gestaltung nach Ihren Vorstellungen

Wichtige Erneuerungen:

- Ölzentralheizung (2003)
- Heizkörper inkl. Leitungen (2013)
- Elektrik (2000)
- Dach (1991)

•Thermopen-Fenster (1997)

Das Haus ist gepflegt, bietet jedoch Raum für individuelle Modernisierung – eine ideale Kombination aus Substanz und Entwicklungspotenzial.

Preislich attraktiv positioniert

Der Angebotspreis von 399.000 € spiegelt Lage, Grundstück, Ausbaureserve und die Provisionsfreiheit fair wieder.

Gerade durch:

- eigenes Grundbuch, eigenes Grundstück
- keine Wohnungseigentümergeinschaft, kein Hausgeld für eine Verwaltung
- zwei Badezimmer
- Vollkeller
- Dachausbau
- Hamburger Lage

stellt dieses Objekt eine seltene Gelegenheit im aktuellen Marktumfeld dar.

Fazit

Dieses Haus eignet sich ideal für:

- ✓ Familien
- ✓ Paare mit Platzbedarf
- ✓ Berufstätige mit Homeoffice-Wunsch
- ✓ Käufer, die ein solides Haus mit Gestaltungsspielraum suchen

Eine seltene Gelegenheit: provisionsfrei, mit eigenem Garten und in guter Hamburger Lage.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Bitte teilen Sie uns bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Ihre Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse mit. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Lage –

Hamburg-Farmsen-Berne – ruhig, grün, familienfreundlich und bestens angebunden.

- Buslinien 171 und 16 in 2 Gehminuten
- U1 und Bus 116 in ca. 10 Minuten erreichbar
- Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe

Eine Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch perspektivisch für Kapitalanleger attraktiv bleibt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	210,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Eingang / Flur

Exposé - Galerie



Flur / Treppe ins 1.OG



Küche



Wohnzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Garten

Exposé - Galerie



1. OG



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Fenster



Kinder-/Arbeitszimmer 1.OG



Schlafzimmer 2.OG

Exposé - Galerie



Vollbad Keller



Kellerraum beiheizt