

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Niendorf: Großzügiges Einfamilienhaus mit PKW Stellplatz+Garten



Objekt-Nr. **OM-458483**

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1917	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	470,50 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit sonnigem Garten befindet sich zentral gelegen in Hamburg Niendorf, fußläufig nur 5 Minuten vom Tibarg entfernt.

Das Haus überzeugt mit einem durchdachten Raumangebot von 5,5 Zimmern, einer hochwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2020, einem eigenen PKW-Stellplatz sowie einem großzügigen Garten mit idealer Sonnenausrichtung. Dank der im gesamten Haus verbauten Schallschutzfenster genießen Sie eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre – unabhängig von der Tageszeit.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht und einladendem Ambiente. Vom Flur aus erreichen Sie ein vielseitig nutzbares Zimmer mit ca. 12 m² Wohnfläche. Zusätzlich steht ein weiteres halbes Zimmer zur Verfügung, das sich hervorragend als Homeoffice oder separater Arbeitsbereich eignet. Ein Glasfaseranschluss ist bereits bis ans Grundstück gelegt.

Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten namhafter Hersteller wie Gaggenau, Siemens und Bauknecht bietet beste Voraussetzungen für Kochabende. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südost-Terrasse, die in den warmen Monaten zum gemeinsamen Verweilen im Freien einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie schönem Blick in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut proportionierte Schlafzimmer sowie ein geschmackvoll ausgestattetes Duschbad. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, auf der sich entspannte Sonnenstunden mit Blick ins Grüne genießen lassen. Der angrenzende Park sorgt zusätzlich für eine ruhige und erholsame Atmosphäre. Bei Bedarf bietet die Terrasse zudem Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche.

Auch technisch wurde die Immobilie umfassend modernisiert und an aktuelle Wohnstandards angepasst.

Zu den kürzlich ausgeführten Maßnahmen zählen unter anderem:

- Fachgerechte Abdichtung des Kellers inklusive Drainagesystem rund um das Gebäude
- Installation einer energieeffizienten Wärmepumpe für modernes Heizen
- Hochwertige Erneuerung von Böden, Wandflächen und Badezimmern im zeitgemäßen Design
- Zweifach verglaste Schallschutzfenster im gesamten Haus für hohen Wohnkomfort
- Reinigung und Versiegelung der Dachziegel durch Fachfirmen
- Pflegeleicht neu gestalteter Garten mit neuer Einzäunung der individuell nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann

Ausstattung

Übersicht Highlights:

- +++ courtagefrei und sofort verfügbar dank direktem Verkauf durch den Eigentümer
- +++ Zentral: Der Tibarg ist fußläufig entfernt
- +++ Optimales Platzangebot mit ansprechender Aufteilung
- +++ Wohnkomfort und Lebensqualität durch Fenster mit Schallschutz

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

- Unweit des Tibarg (5Min entfernt), dort finden Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens
- Zentral: U-Bahn (U2) und diverse Buslinien fahren Richtung Hamburg City und HBF fahren vom Tibarg aus
- Apotheken, Schulen + Sport- und Freizeitmöglichkeiten in direktem Umfeld
- Niendorfer Gehege ist in ca. 15 Min zu Fuß erreichbar
- Autobahn A7 in der Nähe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Vollbad

Exposé - Galerie



Halbes Zimmer



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Garten



Zimmer 2 OG

Exposé - Galerie

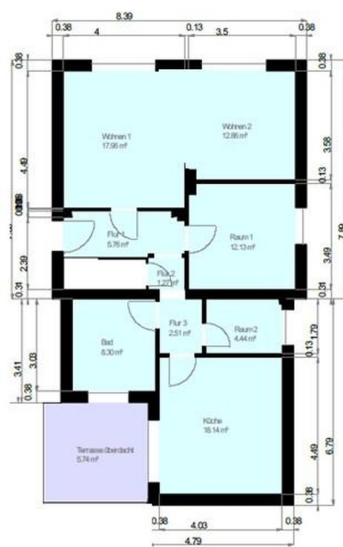


Halbes Zimmer

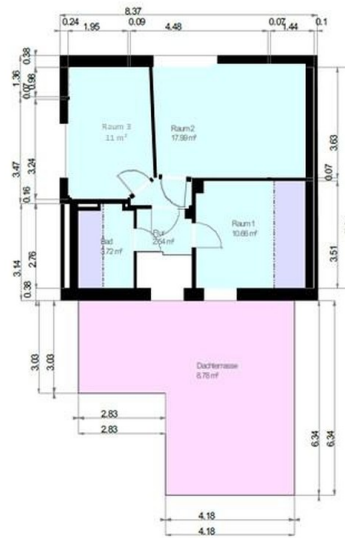


Vollbad

Exposé - Grundrisse



EG



OG

Grundrisse EG+OG