

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

großzügiges Familienhaus, nahe der Stadt, in ländlicher Umgebung, mit weitem Horizont



Objekt-Nr. OM-459199

Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:
Henrik Happel

21037 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr | 1976 | Energieträger | Gas |
| Grundstücksfläche | 1.561,00 m ² | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 6,00 | Garagen | 2 |
| Wohnfläche | 179,00 m ² | Carports | 1 |
| Nutzfläche | 251,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus aus 1976 in sehr gepflegtem Zustand, energetisch saniert in 2025, Dach und Fenster (Kunststoff) neu, PV (8,4 kW), Wallbox, Glasfaser-Internet.

Die bewohnbare Fläche beträgt ca. 173m², weitere nutzbare Räume (Hauswirtschaft ca. 10m², Lagerraum ca. 13m², Werkraum ca. 10m², weitere kleine Lagerräume, Dachboden ohne Stehhöhe), Nutzfläche lt. Energieausweis ca. 251m, Grundstück ca. 1.560 m².

Doppelgarage mit angrenzendem Carport, Dach mit Pfanneneindeckung.

Es gibt einen Gartenteich (ohne Fischbesatz zurzeit) und ein (in der Flurkarte eingetragenes) Gartenhäuschen, dass allerdings erneuerungsbedürftig ist.

Die gepflasterten Wege sind in weiten Abständen beleuchtet, jedoch sind einige Leuchten nicht mehr modern / in die Jahre gekommen.

Auffahrt und Gehwege sind in Ordnung, jedoch nicht mehr überall plan.

Das Haus selbst ist technisch rundum in einwandfreiem Zustand, die Abwasserleitungen wurden 2024 erneuert und geprüft (Pflicht in HH).

Die Wohnfläche nach WoFIV (Wohnflächenverordnung) beträgt ca. 137,5m², da Kellerräume nicht als Wohnfläche zählen und die Deckenhöhe im Keller ebenfalls nicht üblichen Wohnräumen entspricht. Sehr große Menschen sollten sich überlegen, ob sie mit dem Kellerraum wirklich etwas anfangen können! Für meine Eltern und mich (1,85m) war es unproblematisch.

Ansonsten kann nach ein paar Maler- und Einrichtarbeiten sofort losgewohnt werden, ohne dass man sich um irgendwelche Sanierungen kümmern müsste.

Ich bitte um Verständnis, dass ich Anfragen, ob das Haus für 500t zu haben ist, eventuell nicht bearbeite.

Grundrisse, Anpassungen und Ergänzungen folgen.

Ausstattung

Das Haus verfügt über 2 Stockwerke und 6 Zimmer. Im Erdgeschoß kommt man in einen großzügigen Flur, von dem Toilette, begehbare Kleider- und Schuhschrank, Essraum, Wohnzimmer mit Südbalkon und die Treppen ins OG und den Keller abgehen. Der Durchgang zum Essraum ist offen, von dort gelangt man in die Küche, die über eine Durchreiche zum Essraum verfügt. Die von beiden Seiten nutzbaren Einbauschränke zwischen Küche und Essraum haben keine tragende Funktion und könnten komplett entfernt werden, falls man den Bereich zu einem Raum machen möchte. Die Deckenhöhe im EG beträgt 2,50m.

Im OG gehen vom Flur ein Bad (Fußbodenheizung), eine separate Toilette zwei kleinere (NO und O) und ein größerer Raum (S) mit eigenem Balkon ab. Dieser Raum verfügt zusätzlich über einen langen, schmalen begehbaren Kleiderschrank. Die Deckenhöhe im OG beträgt ca. 2,40m. Die beiden nördlichen Räume haben im Zuge der Sanierungen 2025 je eine Kernbohrung erhalten, in die feuchtegesteuerte Entlüfter installiert werden können. Für das Bad ohnehin sinnvoll, für den Raum Nord-Ost ebenfalls, sollte man dort eine Küchenzeile installieren wollen. Die Lüfter sind vorhanden, aber nicht eingebaut. Mit kleinem bis mittlerem Aufwand - es gibt 2 Konzepte - wäre es möglich, das OG als eigenständige Wohneinheit abzutheilen.

Im Keller gehen vom Flur ab ein Lagerraum (mit separatem Hauseingang von der Westseite) mit anschließendem Werkraum (N), ein Hauswirtschaftsraum (O) und ein bewohnbarer Raum (S), an den ein Bad mit Sauna und Toilette grenzt. Vor diesem Raum auf der Südseite liegt eine Terrasse mit direktem Gartenzugang und Außenkamin.

Im Lagerraum befindet sich die der Sicherungsschrank, PV-Wechselrichter und Akku sowie eine Hebeanlage (erneuert in 2025) für das Bad. Im südlichen Teil des Kellers, wo auch der Schornstein entspringt, befindet sich der Heizungsraum mit Gas-Brennwertgerät von Bosch, Bj. 2019, vernetzt, jährlich gewartet, sowie der Warmwasserspeicher (mit Zirkulationsleitung).

Die Deckenhöhe im Keller beträgt ca. 2,05m, die Durchgangshöhe in den Türrahmen ca. 1,95m.

Bei der Sanierung in 2025 wurden elektrische Leitungen für mögliche (zusätzliche) Warmwasserbereitung über Photovoltaik / später ggf. Anschluss Wärmepumpe im Keller verlegt sowie Drehstrom ins OG Nord, falls man dort eine Küchenzeile einbauen möchte, sowie 3-adrige kräftige Leitung ins OG Süd für eventuelle Klimatisierung (über PV, Luft-Luft-Wärmepumpe / Split-Klimagerät), sowie normale Leitungen in jede Hausecke unter der Dachkante, falls dort (weitere) Beleuchtung / Kamerasysteme installiert werden sollen. Es sind div. über Bewegungsmelder gesteuerte Außenbeleuchtungen vorhanden (Auffahrt, Carport, rund ums Haus).

Die (in 2025 ebenfalls erneuerten) Fallrohre sind so konzipiert, dass mit überschaubarem Aufwand Wasserabscheider eingebaut werden können, falls man Regenwasser für die Gartenbewässerung nutzen möchte.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt im Südosten Hamburgs im Stadtteil Reitbrook in ländlicher Umgebung. Wiesen und Felder prägen die Gegend.

Die Versorgung im ÖPNV ist überschaubar, es fahren tagsüber stündlich Busse in Richtung Nettelnburg (10 Min.), Bergedorf (20 Min.) und Hauptbahnhof (55 Min.). Gehweg vom Haus zur Bushaltestelle 3 Minuten.

Schnellste ÖPNV-Verbindung zum Hauptbahnhof: 10 Bus- oder 6 Autominuten zum S-Bahnhof Nettelnburg, Park- and Ride, von dort in 19 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, S-Bahn fährt tagsüber alle 10 Minuten.

Tagsüber (nicht jedoch zu den Pendlerzeiten) ist man mit dem Auto in 30 Minuten mitten in der Stadt (Alster, Hauptbahnhof), in 10 Minuten in Bergedorf, wo es alles gibt, was der normale Mensch so braucht. Etwas schneller ist man in Allermöhe oder Nettelnburg, wo Supermärkte, Drogerien, Schulen, Kindertagesstätten etc. verschiedener Anbieter zu finden sind.

In Reitbrook selbst gibt es abseits des Briefkastens keine nennenswerte Infrastruktur, so dass ein Leben ohne Automobil dort herausfordernder ist als mitten in der Stadt.

Es gibt landwirtschaftliche Betriebe, einen Hof, der Milchprodukte liefert, Gemüse von den Erzeugern, in Automaten auch 24/7.

Die Nachbarschaft ist dezent und freundlich, wobei Dichtestress dank der Grundstücksgrößen ohnehin sehr unwahrscheinlich ist.

Es gibt eine aktive und vernetzte Dorfgemeinschaft, die diverse Aktivitäten anzettelt, informiert und z. B. auch das Thema Energy-Sharing bearbeitet, was gerade für optimalere Nutzung der PV-Anlage nützlich werden könnte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 102,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Blick von der Straße

Exposé - Galerie



Nordseite



Garagen und Carport Nordseite

Exposé - Galerie



Blick von Nord-West

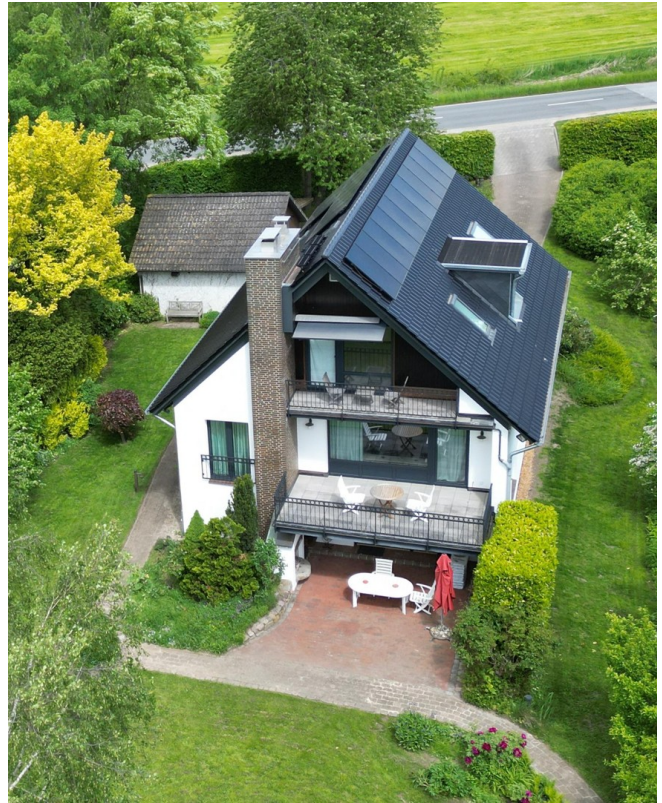


Blick von Süd-West

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd



Südseite

Exposé - Galerie



Blick aus der Haustür



Blick nach Süden vom Balkon OG

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse KG



Gartenhaus (marode)

Exposé - Galerie



Stimmungen



vom Flur EG zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur EG und Haustür

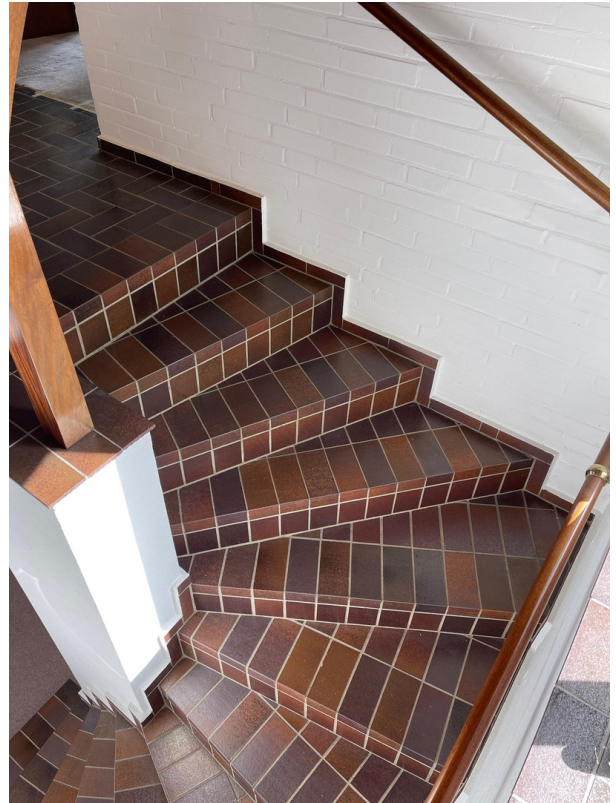


Flur EG

Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Treppe ins KG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Essraum EG



Toilette EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Sitzecke Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Lesecke Wohnzimmer EG



Blick aus Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon EG



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Raum Nord OG



Raum Nord OG

Exposé - Galerie



Raum Ost OG



Raum Süd OG

Exposé - Galerie



Blick aus Raum Süd OG



Balkon Süd OG

Exposé - Galerie



Raum KG Süd



Bad KG



Sauna KG

Exposé - Galerie



Heizungsraum KG



Hauswirtschaftsraum KG Ost



Lagerraum KG Nord

Exposé - Galerie



Lagerraum KG Nord



Werkraum KG Nord