

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Modernes Reihenhaus, sofort bezugsfrei!



Objekt-Nr. OM-460534

Reihenhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Müller
Telefon: 0157 51299275

22399 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	144,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	145,59 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	49,22 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Treten Sie ein und spüren Sie sofort das Gefühl von "Zuhause". Dieses charmante und umfangreich renovierte Mittelreihenhaus bietet auf 145,6 Quadratmetern pure Lebensqualität. Durch die professionelle und umfangreiche Renovierung erwartet Sie hier ein absoluter schlüsselfertiger-Zustand: Sie müssen sich um keine lästigen Handwerkerarbeiten mehr kümmern, sondern können direkt einziehen und das neue Wohngefühl genießen. Alle Wände sind frisch gespachtelt und gestrichen und mit Hamburger Fußleisten vom Boden abgesetzt. Neue Innentüren mit Modernen Rosettengarnituren sind verbaut sowie im ganzen Haus neue 3-fach-verglaste weiße Kunststoffelemente. Auch die Schalter, Steckdosen und der Sicherungskasten wurden erneuert. Zudem wurden die Elektrischen Leitungen überarbeitet. Effiziente Heizkörper sind installiert und die Bäder komplett modernisiert. Eine große Solaranlage auf dem Dach spart Ihnen zusätzliche Kosten und lässt sich in Zukunft gut mit einer Wärmepumpe kombinieren.

Das Herzstück des Hauses befindet sich im Erdgeschoss. Durch das durchdachte Open-Concept-Design verschmelzen die offene Wohnküche, der Essplatz und der lichtdurchflutete Wohnbereich zu einem einladenden und kommunikativen Mittelpunkt. Ein durchgängig verlegter, hochwertiger Bodenbelag sorgt dabei für eine warme und elegante Wohlfühlatmosphäre. Vom Wohnzimmer aus treten Sie direkt auf die schöne Terrasse. Eine praktische, elektrische Markise spendet hier an sonnigen Tagen Schatten auf Knopfdruck – der perfekte Ort für gemütliche Sommerabende mit Familie und Freunden.

Das Obergeschoss bietet Ihnen einen idealen Rückzugsort. Hier erwarten Sie drei hervorragend geschnittene Zimmer, ein Homeoffice, ein Kinderzimmer und ein Hauptschlafzimmer welches über eine neu geflieste Loggia verfügt. Das Tageslichtbad besticht durch sein zeitgemäßes Design mit edlen Feinsteinzeug-Fliesen und lässt mit einer komfortablen Badewanne, einer separaten Dusche und einem eleganten Hänge-WC keine Wünsche offen. Wer noch mehr Raum für Kinder, Besuch oder Hobbys sucht, wird im hell und freundlich ausgebauten Dachgeschoss mit zwei weiteren Zimmern und einem praktischen, zusätzlichen Gäste-WC fündig. Das Haus ist zudem voll unterkellert und bietet zusammen mit der zugehörigen Garage reichlich Stauraum und Komfort für den Alltag.

Eine Garage kann für 20.000 extra erworben werden.

Ausstattung

- Baujahr: 1971 (umfangreich renoviert)
- Wohnfläche: ca. 145,6 qm
- Grundstücksfläche: ca. 144 qm
- Bauweise: Mittelreihenhaus, voll unterkellert
- Parken: Eigene Garage kann für 20.000 erworben werden
- große Solaranlage
- Zustand: Umfangreich renoviert (Erstbezug nach Renovierung)
- Böden: Hochwertiges Laminat in den Wohn- und Schlafräumen; edle Feinsteinzeug-Fliesen in den Sanitärbereichen
- Fenster & Türen: Überall neue 3-fach verglaste Isolierfenster; neue, hochwertige Haustür
- Elektrik: Komplett überarbeitet, inklusive neuem Sicherungskasten
- Heizung: Ölheizung (Baujahr 2002)

Sanitäranlagen:

- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Neues Vollbad im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche und Hänge-WC

- Zusätzliches kleines WC mit Waschbecken im Dachgeschoss

Außenbereiche:

- Schön angelegte Terrasse am Wohnzimmer mit elektrischer Markise; neu geflieste Loggia im Obergeschoss

Raumaufteilung:

- EG: Offen gestalteter Grundriss (Küche, Essplatz, Wohnzimmer fließend ineinander übergehend)
- OG: 3 großzügige Zimmer, Hauptbadezimmer
- DG: Ausgebaut, 2 weitere Zimmer, Gäste-WC

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus in der Marderstraat liegt eingebettet im grünen und überaus begehrten Hamburger Stadtteil Poppenbüttel – eine absolute Traumlage für junge Familien. Hier wachsen Kinder in einer sicheren, naturnahen Umgebung auf, ohne dass Sie auf die Vorzüge der Metropole verzichten müssen.

Der nur wenige Minuten entfernte Alsterlauf lädt zu ausgedehnten Wochenendspaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Picknicks im Grünen ein. Ein dichtes Netz aus Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen befindet sich in bequemer Reichweite und garantiert kurze, sichere Schulwege. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Neben diversen Supermärkten und lokalen Fachgeschäften ist das überregional bekannte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) schnell erreicht und bietet Shopping-Erlebnisse auf höchstem Niveau. Ein perfektes Umfeld, das hohen Freizeitwert, absolute Familienfreundlichkeit und eine exzellente Infrastruktur harmonisch vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



moderner Küchenbereich

Exposé - Galerie



Blick ins Esszimmer



lichtdurchflutetes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gemütlichkeit und Platz



traumhafte Terrasse

Exposé - Galerie



Gäste-Bad im Erdgeschoss



Flur im Obergeschoss

Exposé - Galerie



weiteres Zimmer/Büro



Schlafzimmer mit Loggia

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



luxuriöses Hauptbad

Exposé - Galerie



Gästezimmer im Dachgeschoss



extra Zimmer im Dach

Exposé - Galerie



zusätzliches Bad im Dach



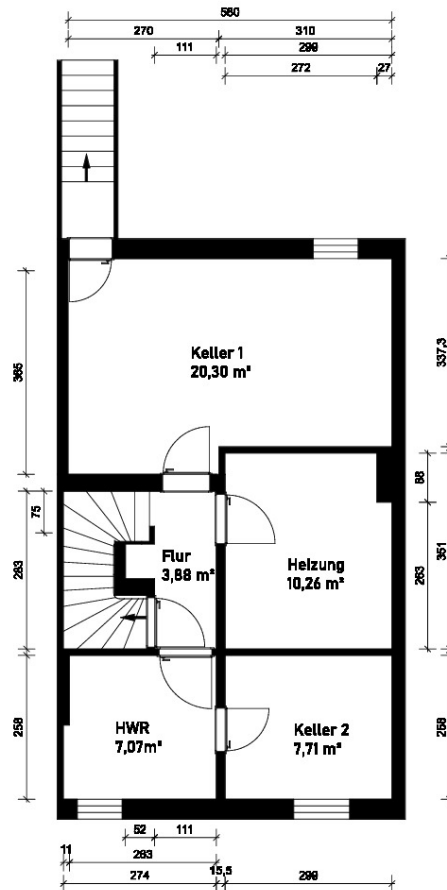
Detail


Exposé - Galerie



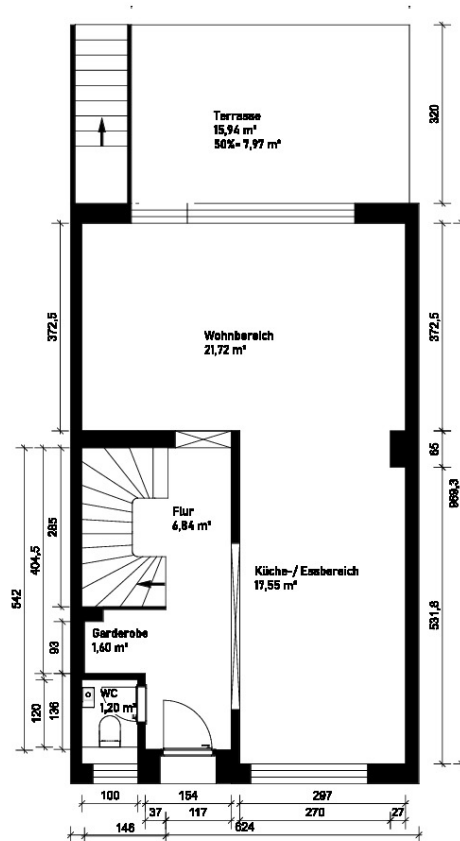
sonnenverwöhnter Balkon


Exposé - Grundrisse



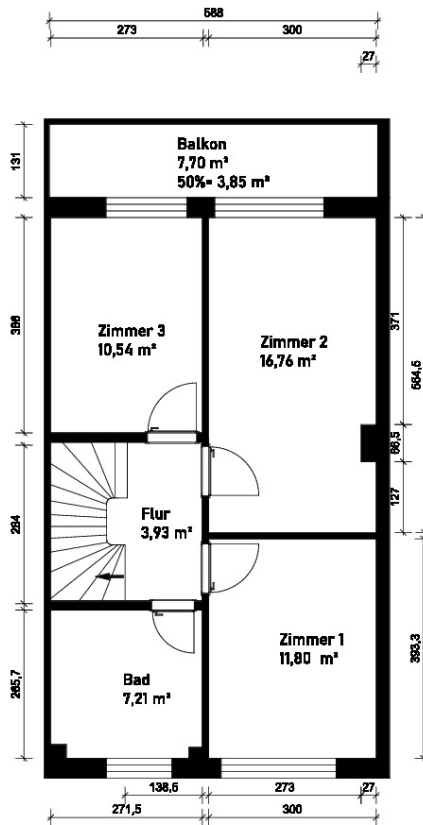
Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg		Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706		 Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Bauleitung	
Plannummer:	PlanTitel: Kellergeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>		

Exposé - Grundrisse



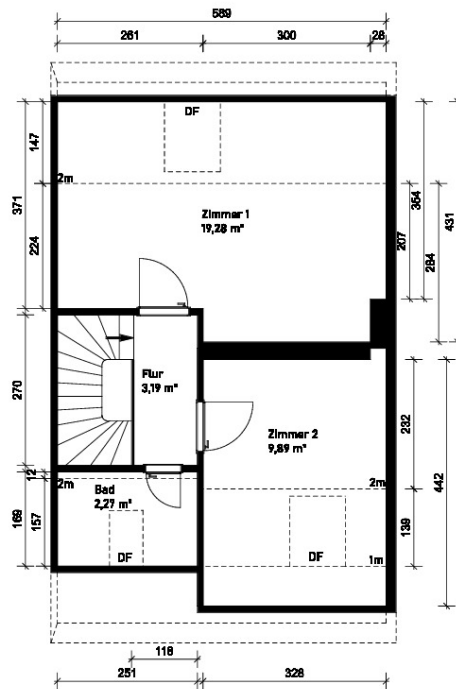
Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Bauleitung
Plannummer:	PlanTitel: Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 20.04.2026	Revidiert:	


Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Bauleitung
Plannummer:	PlanTitel: Obergeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 20.04.2026	Revidiert:	

Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 Ana-Helen Otto MA (Architektur) <small>Beratung · Planung · Bauleitung</small>
Plannummer:	PlanTitel: Dachgeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 20.04.2026	Revidiert:	