

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Einfamilienhäuser auf einem Grundstück - Gesamtpaket - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-462972

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.250.000 €**

22175 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	255,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten im ruhigen und grünen Hamburg-Bramfeld bieten wir ein einzigartiges Immobilienpaket zum Kauf an: ein 800 m² großes, vollständig blickdicht eingerahmtes Grundstück mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als seltene Doppelnutzung für zwei Parteien.

Haus 1 – Baujahr 2006

Das erste Haus überzeugt mit 130 m² Wohnfläche, 5 Zimmern, 2 Badezimmern, einem ausgebauten Spitzboden sowie einem Hauswirtschaftsraum mit Gastherme. Sämtliche Wohnbereiche sind durchgehend gefliest und verfügen über Fußbodenheizung. Energetisch ist das Haus vorbildlich aufgestellt und verbraucht lediglich ca. 15.000 kWh jährlich.

Haus 2 – Baujahr 2017 (Viebrock, KfW 40)

Das zweite Haus wurde 2017 vom renommierten Bauträger Viebrock als KfW-40-Haus errichtet und verfügt über eine moderne Wärmepumpe. Auf 120 m² befinden sich 4 Zimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Spitzboden. Auch hier sind alle Wohnbereiche durchgehend gefliest und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Das Haus ist derzeit bis zum 31. August 2026 vermietet und steht ab dem 1. September 2026 zur Verfügung. Eine Reservierung ist selbstverständlich bereits jetzt möglich.

Das Grundstück

Beide Häuser verfügen jeweils über 2 PKW-Stellplätze. Der großzügige Einfahrtsbereich wird durch ein elektrisches Schiebetor gesichert. Das gesamte Grundstück ist durch gepflegte Hecken blickdicht eingefriedet. Eine Bambushecke zwischen den beiden Häusern sorgt für optimalen Sichtschutz und Privatsphäre. Ergänzt wird das Ensemble durch ein großes Gartenhaus in der Grundstücksmitte.

Eine seltene Gelegenheit

Ob als Mehrgenerationenprojekt, zur eigenen Nutzung beider Häuser oder als Investition – dieses Angebot ist in Hamburg einmalig. Zwei vollwertige Einfamilienhäuser auf einem Grundstück, in ruhiger grüner Lage, aus einer Hand.

Kaufpreis: 2.250.000 € – Gesamtpaket, provisionsfrei

Kein Makler — keine Provision. Ein Teilverkauf ist nicht vorgesehen.

Ausstattung

Beide Häuser verfügen über durchgehende Fliesenböden und Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen. Haus 1 (2006) mit Gastherme, Energieklasse C. Haus 2 (2017, Viebrock KfW-40) mit Wärmepumpe, Energieklasse A+

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Hamburg-Bramfeld liegt im ruhigen Nordosten Hamburgs, umgeben von viel Grün und Naherholungsgebieten. Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind alle in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Haus 1 mit offenem Tor

Exposé - Galerie



Haus 1 Ostseite - Terrasse



Haus 1 Eingang Nacht

Exposé - Galerie



Haus 1 Garten



Haus 1 Garten - Bambushecke



Haus 1 Gartenhaus

Exposé - Galerie



Haus1 Gartenhaus und Kapelle



Haus 1 Südseite - Terrasse

Exposé - Galerie



Haus 1 - Wohnzimmer - Garten



Haus 1 Badezimmer

Exposé - Galerie



Haus 1 Couch



Haus 1 Couch - Wohnküche

Exposé - Galerie



Haus 1 Badezimmer - Dusche



Haus 1 Etage

Exposé - Galerie



Haus 1 - Flur - Treppe



Haus 1 Bad

Exposé - Galerie



Haus 1 - HWR



Haus 1 - HWR - Zweite Tür

Exposé - Galerie



Haus 1 - Gäste WC



Haus 1 - Kind 1

Exposé - Galerie



Haus 1 Kind 1 - Gaube



Haus 1 - Gäste Zimmer

Exposé - Galerie



Haus 1 - Kind 2



Haus 1 - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Haus 1 - Treppenaufgang



Haus 1 -Wohnzimmer - Esszimmer

Exposé - Galerie



Haus 2 - Front



Haus 2 - Ostseite - Garten

Exposé - Galerie



Haus 2 - Westseite - Garten



Haus 2 - Südseite - Terrasse

Exposé - Galerie



Haus 2 - Eingangstür - Treppe



Bad

Exposé - Galerie



Badewanne



Dusche

Exposé - Galerie



Flur - 1. Etage



Wohnzimmer - Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick Flur ins Wohnzimmer



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Wohnzimmer - Blick Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer