

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

**„Reihenhaus in Klein Borstel – von privat, 5 Zimmer,
Wintergarten & Wohnkeller“**



Objekt-Nr. OM-463182

Reihenhaus

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
B.Fischer

22337 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	127,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante, denkmalgeschützte Reihenmittelhaus in der historischen Frank'schen Siedlung verbindet klassischen Baustil mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 110 m² (nach DIN 125m²) Wohnfläche bietet das Haus fünf gut nutzbare Zimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste. Der lichtdurchflutete Wintergarten erweitert den Wohnbereich und schafft eine warme, einladende Atmosphäre zu jeder Jahreszeit.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich helle, ausgebaute Wohnkeller, der dank großer Fenster vielseitig nutzbar ist – ob als Spielbereich, Arbeitsraum oder zusätzlicher Rückzugsort. Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, von denen eines als praktisches Durchgangszimmer genutzt wird und sich hervorragend als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet.

Der nach Südwesten ausgerichtete Garten ist derzeit in einer dekorativen Gestaltung mit kleinen Wasserläufen und Teichen angelegt. Für Familien oder Käufer, die eine klassische Rasenfläche bevorzugen, lässt sich der Außenbereich mit überschaubarem Aufwand umgestalten. Das vorhandene Gartenhaus ist funktional, sollte jedoch erneuert werden.

Ausstattung

Im Erdgeschoss sorgen originale, rund 3 cm starke Ulmendielen für ein warmes, einladendes Wohngefühl.

Der Wintergarten eröffnet den Blick in den rund 127 m² großen Garten und ist mit einer hochwertigen, beigefarbenen, elektronisch steuerbaren Markise ausgestattet. Dank ihrer speziellen Konstruktion kann sie auch bei leichtem Nieselregen ausgefahren bleiben, ohne dass sich Wasser sammelt.

Die weiße Markeneinbauküche wurde vor 14 Jahren installiert und befindet sich in einem gepflegten, hochwertigen Zustand. Die Gasheizung wurde 2025 erneuert.

Das Haus verfügt über zwei moderne Bäder: Beide wurden vor etwa zehn Jahren vollständig saniert und mit beige-weißen Fliesen sowie hochwertigen Glasduschabtrennungen ausgestattet. Im Untergeschoß Badezimmer wurde zusätzlich ein Rückstauventil installiert. Das Bad im Dachgeschoss liegt en Suite direkt am Schlafzimmer und bietet eine Badewanne mit Duschköglichkeit.

Das Dachgeschoss bildet eine komfortable private Etage mit Schlafzimmer, Bad en Suite und einer großzügigen Dachgaube, die für viel Licht und zusätzliche Raumhöhe sorgt. Ein maßgefertigter Einbauschränk aus Buche mit Milchglaselementen fügt sich passgenau in die Dachschräge ein und bietet optimal nutzbaren Stauraum. Der Bereich ist zum Spitzboden hin geöffnet; sichtbare Balken verleihen dem Raum zusätzlichen Charme. Über eine separate Leiter ist eine kleine Galerie mit weiteren Einbauschränken und Schiebetüren erreichbar, die zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein maßgefertigte Einbauschränk im Untergeschoß ergänzt das Stauraumangebot. Die Böden im Obergeschoss bestehen aus Kiefernholz (derzeit mit Teppich belegt), im Dachgeschoss und im Untergeschoß ist Teppich verlegt.

Im Untergeschoß wurde ein hochwertiger Tretford-Naturteppich aus Ziegenhaar verlegt, der für seine Langlebigkeit und sein angenehmes Raumklima bekannt ist. Im Ober- und Dachgeschoss wurde daher eine hochwertige Baumwoll-Auslegeware gewählt, die vollständig aus Naturmaterialien ohne Kunstfasern besteht. Im Obergeschoss wurde ein lila Farbton gewählt, im Dachgeschoss ein dezentes Grau.

Alle Fenster – mit Ausnahme der Untergeschoßbadfenster – sind mit Plissees ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zimmeraufteilung:

Erdgeschoss: Wohn-/Essbereich, Küche, Wintergarten

Obergeschoss: Durchgangszimmer und weiteres Zimmer

Dachgeschoss: Schlafzimmer mit Bad en Suite

Untergeschoss: Helle Wohnfläche im Anbau, modernes Duschbad, Hauswirtschaftsraum

Parken:

Die zur WEG gehörende Privatstraße bietet keine fest zugeordneten Stellplätze. Das Parken erfolgt nach Verfügbarkeit innerhalb der Straße; bei Bedarf stehen zusätzliche Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum der Umgebung zur Verfügung.

WEG / Hausgeld:

Das Reihenhaus ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und verfügt über ein vergleichsweise sehr niedriges Hausgeld.

Lage

Klein Borstel bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe. Der Stübekamp liegt eingebettet zwischen dem Alstertal und dem weitläufigen Ohlsdorfer Friedhof – einem der schönsten Parkfriedhöfe Europas, der mit seinen Alleen, Wasserläufen und historischen Anlagen ein beliebtes Ziel für Spaziergänge und Fahrradtouren ist. Der Alsterlauf ist ebenfalls fußläufig erreichbar und lädt zu entspannten Ausflügen in die Natur ein.

Auch kulturell hat die Umgebung viel zu bieten: In der nahegelegenen Kapelle 6 finden regelmäßig stimmungsvolle Veranstaltungen, Lesungen und Konzerte statt, die das Viertel zusätzlich bereichern. Ebenso befindet sich das Torhaus Wellingsbüttel in fußläufiger Nähe. Dort werden häufig klassische Konzerte, Lesungen und kulturelle Veranstaltungen angeboten. Während der laufenden Renovierung stellt Hamburg Wasser Ausweichräumlichkeiten zur Verfügung, sodass das vielfältige Kulturprogramm weiterhin stattfindet. Die Veranstaltungsorte sind fußläufig erreichbar.

Die S-Bahn-Station Kornweg (S1) befindet sich in kurzer Entfernung und ermöglicht eine schnelle, direkte Anbindung an die Hamburger Innenstadt und den Flughafen. Schulen, Kitas, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Freizeitangebote liegen in unmittelbarer Umgebung – ein großer Vorteil für Familien und alle, die kurze Wege schätzen. Die Frank'sche Siedlung ist zudem bekannt für ihre grüne, gewachsene Nachbarschaft und ihr besonders angenehmes Wohnumfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Wintergarten + Markise EG

Exposé - Galerie



Wintergarten ohne Markise



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Durchgangszimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Wohnraum UG re Einbauschränk

Exposé - Galerie



Wohnraum UG



Wohnraum UG

Exposé - Galerie



Bad UG



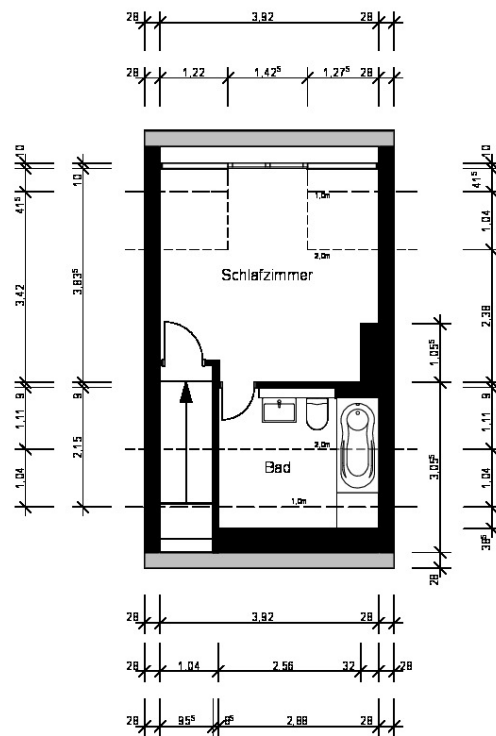
Bad UG

Exposé - Galerie



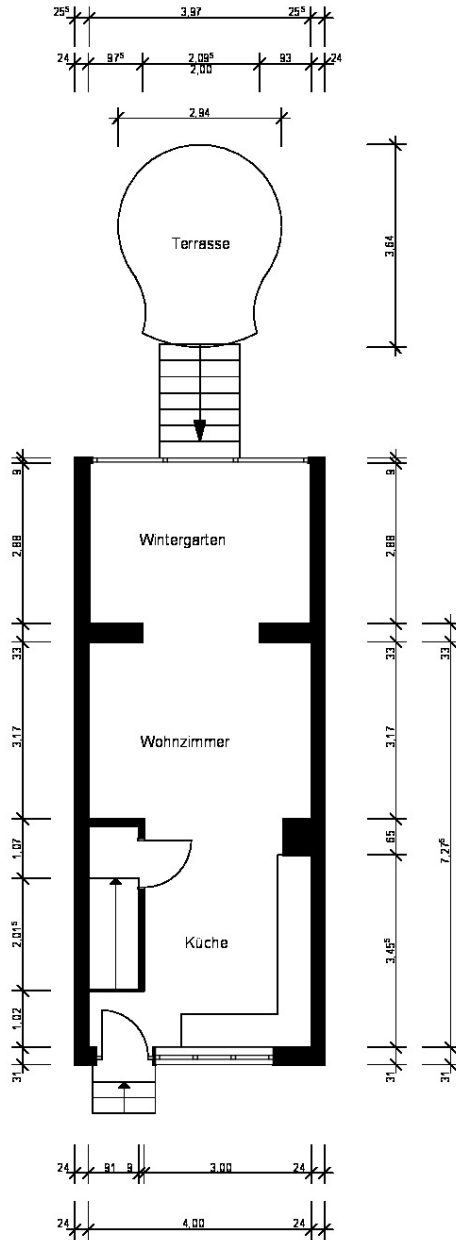
Blick in den Garten

Exposé - Grundrisse



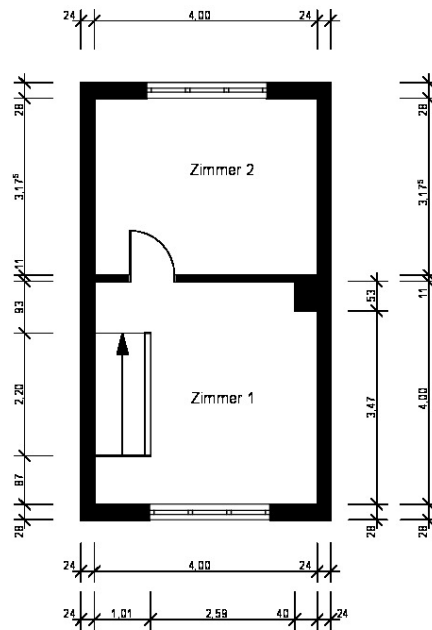
Reihenhaus im Stübekamp
Grundriss - Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



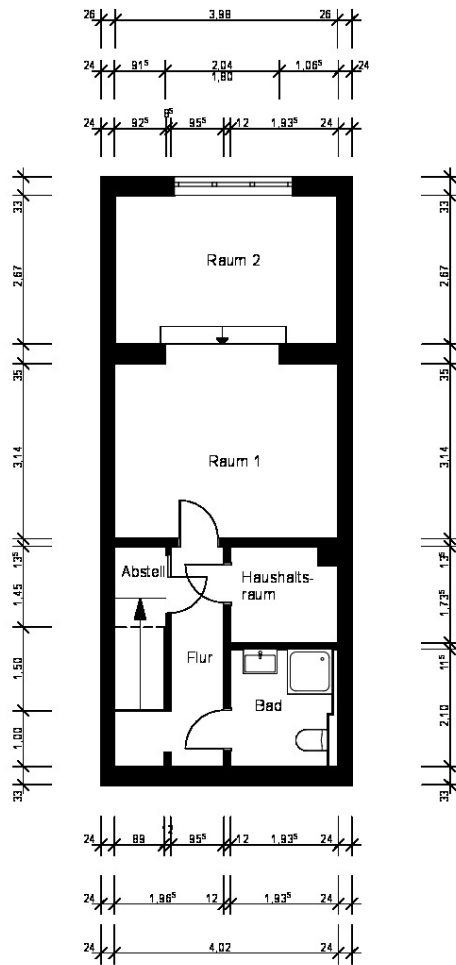
Reihenhaus im Stübekamp
Grundriss - Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Reihenhaus im Stübekamp
Grundriss - Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Reihenhaus im Stübekamp
Grundriss - Untergeschoss