

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Einfamilienhaus mit Garten und PKW Stellplatz Nähe Tibarg



Objekt-Nr. **OM-464661**

Einfamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1916	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	471,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	139,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	51,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nahe der Einkaufsstraße Tibarg und zentral fußläufig zur U2 gelegen befindet sich das charmante und großzügig geschnittene Objekt.

Das Haus überzeugt durch ein smartes Platzangebot von 5,5 Zimmern, einer modernen Einbauküche (aus 2020) mit hochwertigen Elektrogeräten, sowie einem sonnigen Außenbereich mit Garten. Die Schallschutzfenster sorgen im gesamten Haus für eine hochwertige Wohnqualität.

Das EG verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich. Vom charmanten Flur aus erreichen Sie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer. Zusätzlich gibt es ein weiteres, halbes Zimmer, das sich als Homeoffice einrichten lässt. Der Glasfaseranschluss wurde schon bis ans Grundstück gelegt.

Die helle Einbauküche mit Elektrogeräten von Herstellern wie Siemens, Bauknecht und Gaggenau lädt zu ausgiebigen Kochabenden ein. Angrenzend im Außenbereich befindet sich die sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne. Abgerundet wird das Erdgeschoss mit einem Vollbad mit einer Badewanne und einer Dusche.

Im OG finden Sie drei weitere Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad. Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, auf der es sich zusätzlich zum Garten entspannen lässt. Der angrenzende Park sorgt für einen angenehmen Blick ins Grüne. Bei Bedarf kann die Terrasse bebaut werden und somit weiteren Wohnraum schaffen.

Der Keller (in baujahrestypischer Höhe) bietet mit seinen zwei großen Räumen weiteren Stauraum.

Aus technischer Sicht wurde die Immobilie umfassend auf den neusten Stand gebracht und nach aktuellen Standards modernisiert.

Zu den Maßnahmen zählen:

- Fachgerechte Abdichtung des Kellers durch ein Drainagesystem rund um das Gebäude und das Einbringen einer Horizontalsperre
- Installation der Wärmepumpe für effizientes Heizen
- Erneuerung von Böden, Wandflächen und teilweise der Badezimmer im modernen Look
- Schallschutzfenster für hohen Wohnkomfort
- zusätzliche Reinigung und Versiegelung der Dachziegel
- Neu angelegter Garten mit ergänzender Einzäunung, der nun auf seine individuelle Gestaltung wartet

Ausstattung

Ihre Highlights in der Übersicht:

- +++ Courtagefrei und sofort verfügbar durch direkten Verkauf vom Eigentümer
- +++ Zentral gelegen: Tibarg in fußläufiger Nähe
- +++ Durchdachtes Platzangebot mit optimaler Zimmeraufteilung
- +++ Ruhiges Wohnen dank hochwertiger Schallschutzfenster

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

- fußläufig 5 min zum Tibarg. Dort finden Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens
- gut angebunden: U2 und zusätzliche Buslinien fahren Richtung HBF vom Tibarg
- Schulen + Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Nachbarschaft
- das Niendorfer Gehege ist ca. 15 Min zu Fuß entfernt
- Autobahn A7 ebenfalls schnell zu erreichen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Halbes Zimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Duschbad OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Blick Haus

Exposé - Galerie



Blick Garten aktuell



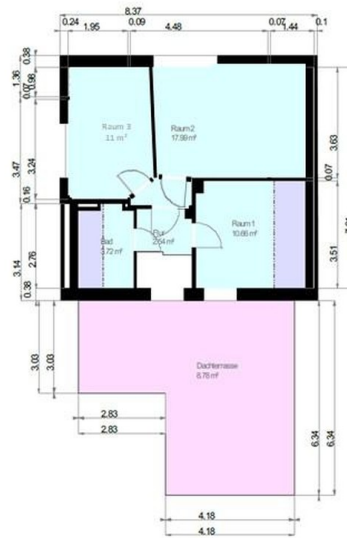
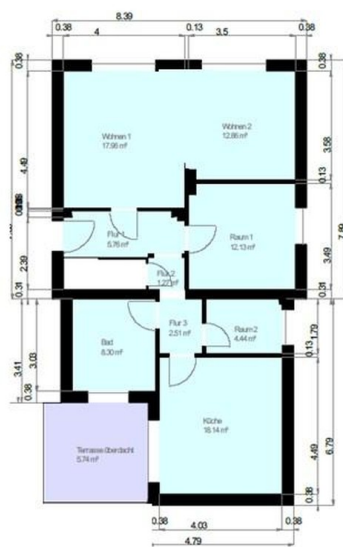
Blick Garten Visualisierung KI

Exposé - Galerie



Vorderansicht mit PKW-Platz

Exposé - Grundrisse



Grundrisse EG+OG