

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

**Frisch modernisiert | 4 Zimmer + Büro | Bezugsfertiges  
Stadthaus in Finkenwerder**



Objekt-Nr. **OM-464664**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Nordhausen

21129 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1897
Grundstücksfläche	75,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4
Zimmer	4,00
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>

Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

# Eigenes Haus statt Eigentumswohnung – Modernisiertes Stadthaus mit 4 Zimmern und Büro in Hamburg-Finkenwerder

### ## Objektbeschreibung

Wer den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen möchte, findet hier eine attraktive Alternative zur Eigentumswohnung: Dieses charmante Einfamilienhaus in Hamburg-Finkenwerder verbindet den Charakter eines historischen Hauses mit modernen Ausstattungsmerkmalen und einem durchdachten Raumkonzept.

Das ursprünglich im Jahr 1895 errichtete Haus wurde in den vergangenen Monaten umfassend aufgefrischt und präsentiert sich heute in einem gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand. Besonders hervorzuheben sind die neu eingebauten, zweifach verglasten Fenster sowie die neue Haustür, die für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen.

Auf rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie weiteren flexibel nutzbaren Flächen bietet das Haus insgesamt vier Zimmer und ein zusätzliches Büro. Der ausgebauter Raum im Keller eignet sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder ruhiger Arbeitsbereich – perfekt für modernes Arbeiten von zu Hause.

Die Räume sind hell und praktisch geschnitten und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen wohnlich nutzbaren Dachboden mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus eignet sich besonders für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die die Vorteile eines eigenen Hauses genießen möchten, ohne sich um einen großen Garten kümmern zu müssen.

### ## Ausstattung

- Einfamilienhaus mit historischem Charme
- Baujahr 1895
- Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Zusätzliches Büro/Homeoffice
- Wohnlich nutzbarer Dachboden
- Neue Fenster
- Neue Haustür
- Frisch renovierter Zustand
- Badezimmer und separates Gäste-WC
- Gasheizung
- Sofort bezugsbereit
- Energieausweis vorhanden

### ## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Finkenwerder. Die Lage verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Nähe zum Wasser sowie die gewachsene Nachbarschaft verleihen dem Stadtteil einen besonderen Charme. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von einer guten Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie an die großen Arbeitgeber im Hamburger Süden.

## Fazit

Dieses Haus ist die ideale Wahl für alle, die den Schritt vom Wohnen in einer Wohnung hin zum eigenen Haus gehen möchten. Dank der Modernisierungen, der flexiblen Raumaufteilung mit vier Zimmern und zusätzlichem Büro sowie der attraktiven Lage in Hamburg-Finkenwerder bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

REINO-Investors UG

GF Christian Reinhardt

Duddenhausen 80

27333 Bücken

## Lage

Sehr zentral in Finkenwerder, dennoch verkehrsberuhigt.

Super schnell zum einkaufen, zur Schule oder zur Arbeit

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

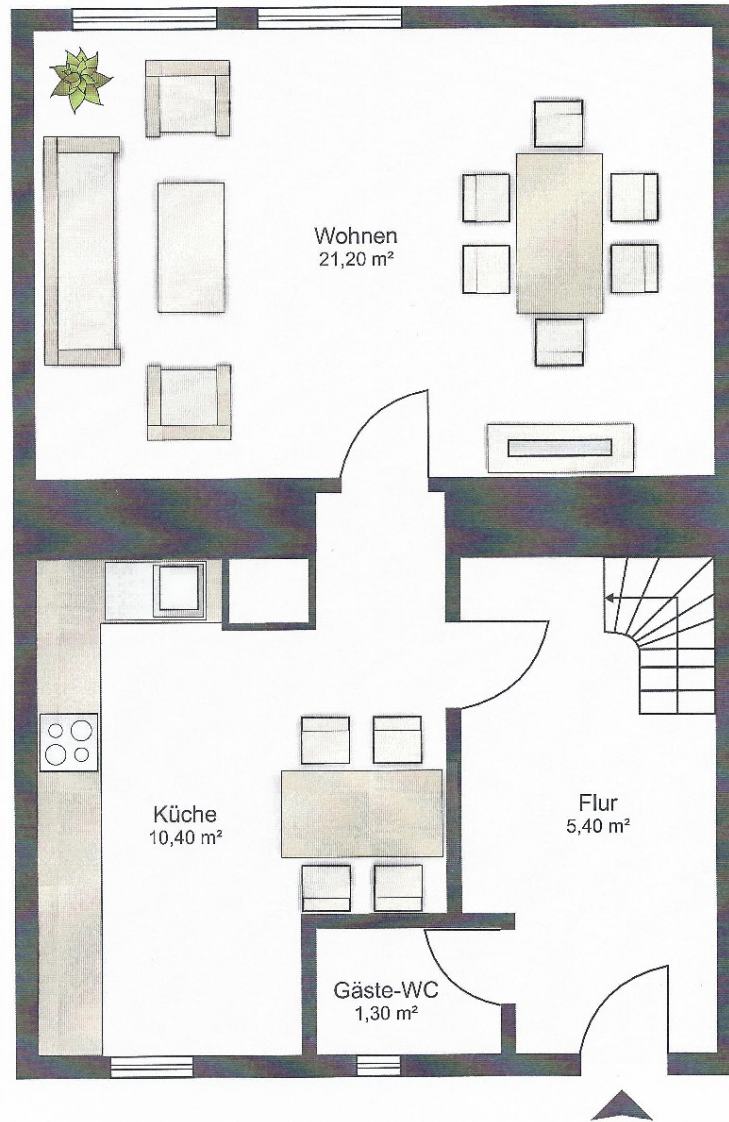


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Steendiek 28, Erdgeschoss,  
alle Flächenangaben sind Circa-Werte!



# Exposé - Grundrisse

Steendiek 28, Obergeschoss,  
alle Flächenangaben sind Circa-Werte!

