

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg Rahlstedt

Stilvolles Einfamilienhaus mit einem idyllischen Garten



Objekt-Nr. OM-464989

Einfamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:
Robin Töpfer

22143 Hamburg Rahlstedt
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	847,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	4,00	Garagen	2
Wohnfläche	165,53 m ²	Carports	2
Nutzfläche	87,24 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses stilvolle Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen mit einer einladenden Außenanlage, ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden. Die weiße Wischputzfassade verleiht dem Haus ein zeitlos elegantes Erscheinungsbild, das durch die gepflegte Gartenanlage und die harmonische Architektur stimmig ergänzt wird.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen sowie ein vollwertig nutzbares Kellergeschoss in einem angenehmen Souterrainstil. Auf rund 165 m² Wohnfläche und weiteren ca. 87 m² Nutzfläche bietet die Immobilie ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Familien oder Mehrgenerationenkonzepte.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie der großzügige Eingangsbereich mit integrierter Garderobe. Vom Flur aus erreichen Sie das Schlafzimmer im Erdgeschoss. Das einzige Schlafzimmer auf dieser Ebene. Das zugehörige Bad en Suite sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Ein weiteres Gäste-WC steht auf dieser Etage ebenfalls zur Verfügung.

Ebenfalls gelangen Sie vom Eingangsbereich in den imposanten Wohn- und Essbereich, der zweifellos das Herzstück des Hauses bildet. Mit einer außergewöhnlichen Deckenhöhe von rund 3,80 Metern entsteht hier ein einzigartiges Raumgefühl voller Licht, Offenheit und Großzügigkeit. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und eröffnen einen herrlichen Blick in den gepflegten Garten.

Der großzügige Wintergarten erweitert den Wohnraum auf ideale Weise. Dank seiner großen Glasflächen entsteht zu jeder Jahreszeit eine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die herrliche Sonnenterrasse mit Südwestausrichtung. Innen- und Außenbereich verschmelzen nahezu miteinander und schaffen ein besonderes Wohngefühl.

Das Grundstück profitiert von einer optimalen Sonnenlage und bietet ganzjährig angenehme Lichtverhältnisse. Der liebevoll angelegte Garten schafft viel Raum zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein. Ein massives Gerätehaus ergänzt den Außenbereich und bietet zusätzlichen Stauraum.

Über eine Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das Obergeschoss. Ein großzügiger Flur erschließt die gesamte Etage. Hier befinden sich zwei helle und freundlich gestaltete Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer nutzen lassen. Beide Räume verfügen über einen direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse und bieten damit einen besonderen Rückzugsort mit schönem Ausblick. Ergänzt wird die Etage durch ein Vollbad sowie ein separates WC. Der Spitzdachboden erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss und ergänzt dieses als sinnvolle Abstellfläche.

Das ausgebaute Kellergeschoss überzeugt durch einen angenehmen Souterrainstil und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Heizungs- und Versorgungsraum stehen zwei großzügige Räume zur Verfügung. Einer der Räume verfügt über einen direkten Zugang zur Tiefgarage, während der zweite Raum durch seinen separaten Außenzugang und das angeschlossene Duschbad zusätzliche Nutzungsperspektiven eröffnet.

Ausstattung

Das Haus befindet sich insgesamt in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch eine hochwertige sowie durchdachte Ausstattung. Die kernsanierte Bausubstanz des ursprünglichen Gebäudes von 1952 wurde 1982 umfassend umgebaut und erweitert. 1996 wurde das Dach saniert und durch den Wintergartenanbau sinnvoll ergänzt.

Im gesamten Haus schaffen helle Fliesen und Teppichböden eine angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohnbereich beeindruckt mit einer Deckenhöhe von rund 3,80 Metern und vermittelt ein außergewöhnliches Gefühl von Offenheit und Weite. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen Charakter der Immobilie.

Der Wintergarten verfügt über großflächige Verglasungen sowie eine integrierte Fußbodenheizung und erweitert den Wohnraum auf komfortable Weise. Die voll ausgestattete Einbauküche ist durch ein Fenster mit dem Wintergarten verbunden. Helle Fronten, eine funktionale Raumaufteilung und großzügige Arbeitsflächen bieten in der Küche optimale Voraussetzungen für den Alltag.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist direkt an das Schlafzimmer angeschlossen und mit einer bodengleichen Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie einer Toilette ausgestattet. Darüber hinaus stehen ein Gäste-WC im Erdgeschoss, ein Vollbad und ein separates WC im Obergeschoss sowie ein weiteres Duschbad mit WC im Kellergeschoss zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben sind die bereits vorhandenen Küchenanschlüsse im Ober- und Kellergeschoss. Dadurch bestehen ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder die Schaffung separater Wohnbereiche.

Das Kellergeschoss verfügt über eine teilbeheizte Fußbodenheizung und bietet dadurch eine Wohnqualität, die deutlich über die klassische Kellernutzung hinausgeht. Der separate Außenzugang im Kellergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.

Für Fahrzeuge stehen insgesamt zwei Garagen sowie drei Außenstellplätze zur Verfügung. Eine lange Tiefgarage befindet sich im Haus, die zweite Garage ist über die beiden Stellplätze unterhalb des Carports erreichbar. Ein weiterer Stellplatz befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück. Das Rolltor zu den Parkmöglichkeiten ist über eine Fernbedienung zu bedienen.

Abgerundet wird dieses schöne Eckgrundstück durch die optimale Südwestausrichtung und die gepflegte Gartenanlage. Freuen Sie sich auf ein außergewöhnlich großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, gepflegter Ausstattung und einem Wohnkonzept, das sowohl Familien als auch Mehrgenerationenhaushalten vielfältige Perspektiven bietet.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das ausführliche Exposé mit weiteren Informationen und Details zur Immobilie stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns bei Interesse, um die vollständigen Unterlagen zu erhalten.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem gewachsenen ruhigen Wohngebiet im Osten Hamburgs und überzeugt durch eine familienfreundliche Umgebung mit viel Grün und hoher Lebensqualität. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen verkehrsberuhigten Wohnstraßen und einer angenehm entspannten Wohnatmosphäre.

Die Infrastruktur der Immobilie ist mehr als überzeugend. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sportstätten sowie medizinische Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung und sind schnell erreichbar. Damit verbindet die Lage ideale Voraussetzungen für den Familienalltag mit hoher praktischer Alltagstauglichkeit.

Gleichzeitig bietet die Umgebung vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen. Das nahegelegene Naturschutzgebiet „Höltigbaum“ sowie Grünflächen und Waldgebiete schaffen einen direkten Ausgleich zum urbanen Leben und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder erholsamen Momenten im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit Bus und Bahn als auch mit dem Auto gegeben. Mehrere Autobahnanbindungen sind zügig erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an das urbane Leben der Hansestadt Hamburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Ansicht Einfahrt



Carport / Garagen

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten Innenansicht

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich Ansicht 2

Exposé - Galerie



Küche



Küchenansicht 2

Exposé - Galerie



Esszimmer



Flurbereich

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Schlafzimmer 1 EG

Exposé - Galerie



En-suite Bad / Schlafzimmer 1



Flurbereich OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG + DT



Schlafzimmer 3 OG + DT

Exposé - Galerie



Badezimmer 2 OG



Kellerraum 1

Exposé - Galerie



Kellerraum 2 inkl. Eingang



Kellerraum 2 Ansicht 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 3 KG



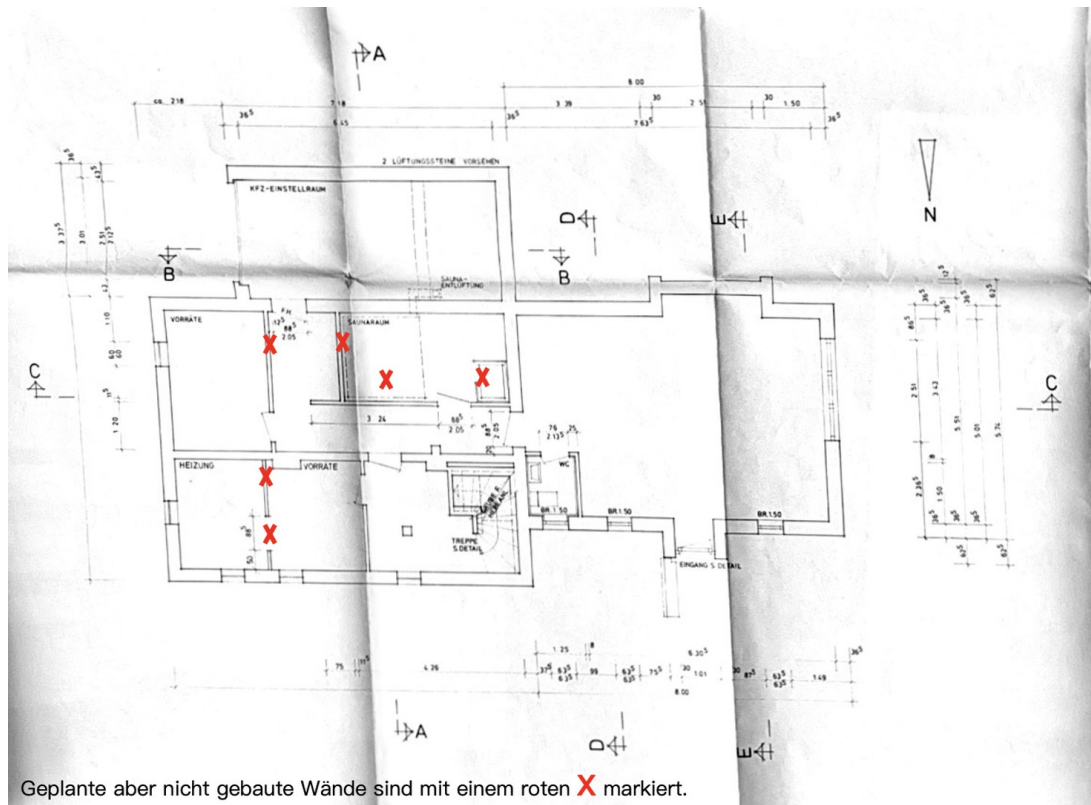
Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



Geplante aber nicht gebaute Wände sind mit einem roten X markiert.

Grundriss KG