

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Freies XXL-Reihenhaus, Erstbezug nach Modernisierung



Objekt-Nr. OM-465220

Reihenhaus

Verkauf: **649.700 €**

Ansprechpartner:
Daniel Müller
Telefon: 0157 51299275

22399 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	143,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	145,29 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	49,92 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Familienkapitel beginnt hier:

Rundum sorglos ins eigene Heim!

Wünschen Sie sich ein Zuhause, in dem Sie vom ersten Moment an einfach nur ankommen dürfen? Dieses liebevoll und grundlegend renoviert Mittelreihenhaus ist perfekt für junge Familien, die Wert auf Qualität legen, aber keine Zeit für Baustellen haben. Hier heißt es: Koffer packen, einziehen und gemeinsam die Zukunft gestalten.

Dank der umfassenden Modernisierung erwartet Sie ein „Sorglos-Paket“: Frisch gespachtelte Wände, moderne Innentüren und eine zeitgemäße Elektrik schaffen ein helles, einladendes Ambiente. Dank der neuen 3-fach-verglasten Fenster und der effizienten Heizkörper genießen Sie nicht nur Ruhe, sondern auch niedrige Energiekosten. Ein besonderes Plus für Ihr Familienbudget: Die leistungsstarke Solaranlage auf dem Dach schont den Geldbeutel und kann später mit einer Wärmepumpe gekoppelt werden.

Lebensraum für kleine und große Abenteurer.

Das Erdgeschoss ist der Dreh- und Angelpunkt Ihres Familienlebens. Dank des offenen Wohnkonzepts haben Sie Ihre Kinder beim Kochen oder Entspannen immer im Blick. Der hochwertige Bodenbelag verbindet Wohnzimmer, Essbereich und Küche zu einer harmonischen Einheit. Von hier aus geht es direkt auf die Terrasse: Während Sie den Feierabend genießen, können die Kinder im Garten spielen – an heißen Tagen sorgt die elektrische Markise ganz bequem für den nötigen Schatten.

Platz für jedes Familienmitglied.

Im Obergeschoss findet jeder seinen Lieblingsplatz. Neben dem Elternschlafzimmer mit eigener Loggia gibt es ein helles Kinderzimmer und ein ruhiges Homeoffice – ideal, wenn die Arbeit mal mit nach Hause kommt. Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche ist perfekt für den turbulenten Familienalltag am Morgen.

Noch mehr Raum zum Wachsen.

Das Dachgeschoss ist ein echtes Highlight für Kinder oder als Hobbybereich: Zwei weitere freundliche Zimmer bieten jede Menge Freiraum zum Spielen, Toben oder für Gäste. Ein zusätzliches WC auf dieser Etage erspart Ihnen dabei morgendliche Staus im Treppenhaus.

Alles unter einem Dach.

Das Haus ist voll unterkellert, sodass Kinderwagen, Spielzeug und Winterausrüstung immer ihren Platz finden. Auch für Ihr Auto ist gesorgt: Eine Garage kann für 20.000 € optional dazu erworben werden.

Suchen Sie ein Zuhause, das mit Ihrer Familie mitwächst und in dem Sie jeden Tag die wertvolle Zeit miteinander genießen können? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu zeigen.

Ausstattung

- Baujahr: 1971 (umfangreich renoviert)
- Wohnfläche: ca. 145,6 qm
- Grundstücksfläche: ca. 144 qm
- Bauweise: Mittelreihenhaus, voll unterkellert
- Parken: Eigene Garage kann für 20.000 € erworben werden
- große Solaranlage
- Zustand: Umfangreich renoviert (Erstbezug nach Renovierung)

- Böden: Hochwertiges Laminat in den Wohn- und Schlafräumen; edle Feinsteinzeug-Fliesen in den Sanitärbereichen
- Fenster & Türen: Überall neue 3-fach verglaste Isolierfenster; neue, hochwertige Haustür
- Elektrik: Komplette überarbeitet, inklusive neuem Sicherungskasten
- Heizung: Ölheizung generalüberholt 2026(Baujahr 2002)

Sanitäranlagen:

- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Neues Vollbad im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche und Hänge-WC
- Zusätzliches kleines WC mit Waschbecken im Dachgeschoss

Außenbereiche:

- Schön angelegte Terrasse am Wohnzimmer mit elektrischer Markise; neu geflieste Loggia im Obergeschoss

Raumaufteilung:

- EG: Offen gestalteter Grundriss (Küche, Essplatz, Wohnzimmer fließend ineinander übergehend)
- OG: 3 großzügige Zimmer, Hauptbadezimmer
- DG: Ausgebaut, 2 weitere Zimmer, Gäste-WC

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Das Haus in der Marderstraat liegt eingebettet im grünen und überaus begehrten Hamburger Stadtteil Poppenbüttel – eine absolute Traumlage für junge Familien. Hier wachsen Kinder in einer sicheren, naturnahen Umgebung auf, ohne dass Sie auf die Vorzüge der Metropole verzichten müssen.

Der nur wenige Minuten entfernte Alsterlauf lädt zu ausgedehnten Wochenendspaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Picknicks im Grünen ein. Ein dichtes Netz aus Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen befindet sich in bequemer Reichweite und garantiert kurze, sichere Schulwege. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Neben diversen Supermärkten und lokalen Fachgeschäften ist das überregional bekannte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) schnell erreicht und bietet Shopping-Erlebnisse auf höchstem Niveau. Ein perfektes Umfeld, das hohen Freizeitwert, absolute Familienfreundlichkeit und eine exzellente Infrastruktur harmonisch vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



lichtdurchflutetes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gemütlichkeit und Platz



Blick ins Esszimmer

Exposé - Galerie



offen gestalteter Grundriss



moderner Küchenbereich

Exposé - Galerie



Gäste-Bad im Erdgeschoss



Flur im Obergeschoss

Exposé - Galerie



weiteres Zimmer/Büro



Schlafzimmer mit Loggia

Exposé - Galerie



sonnenverwöhnter Balkon



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



luxuriöses Hauptbad



Gästezimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



extra Zimmer im Dach



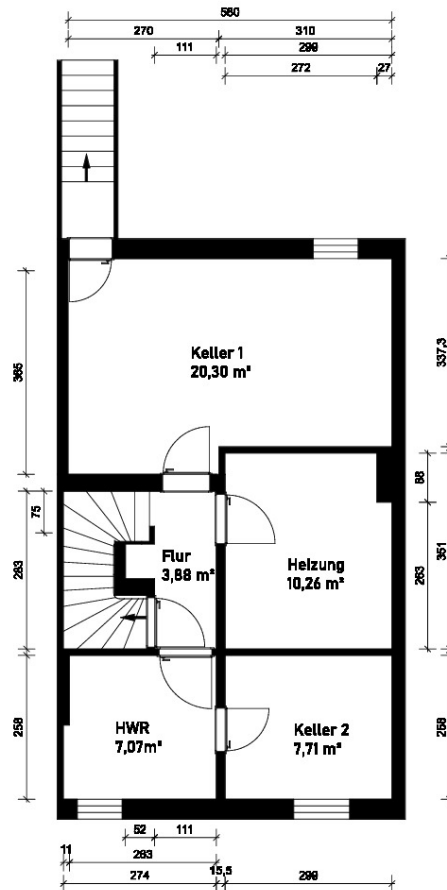
zusätzliches Bad im Dach


Exposé - Galerie



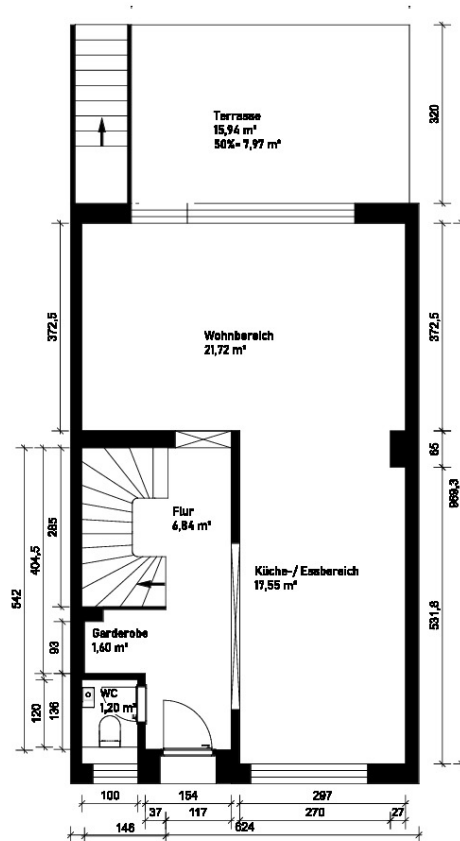
Detail


Exposé - Grundrisse



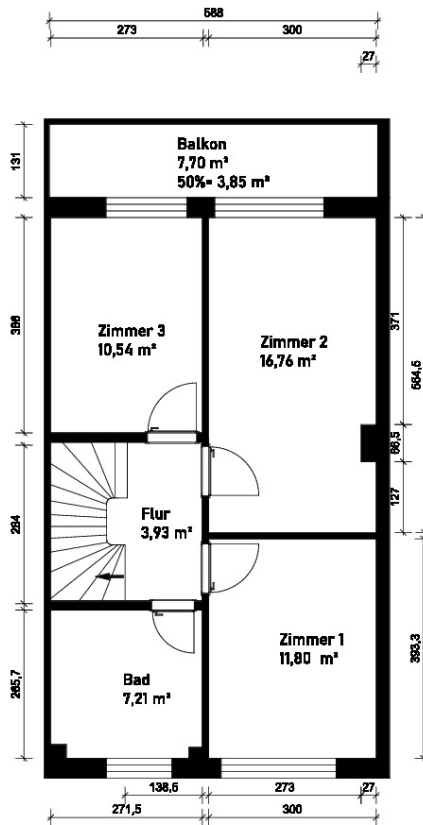
Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Bauleitung
Plannummer:	PlanTitel: Kellergeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 20.04.2026	Revidiert:	

Exposé - Grundrisse



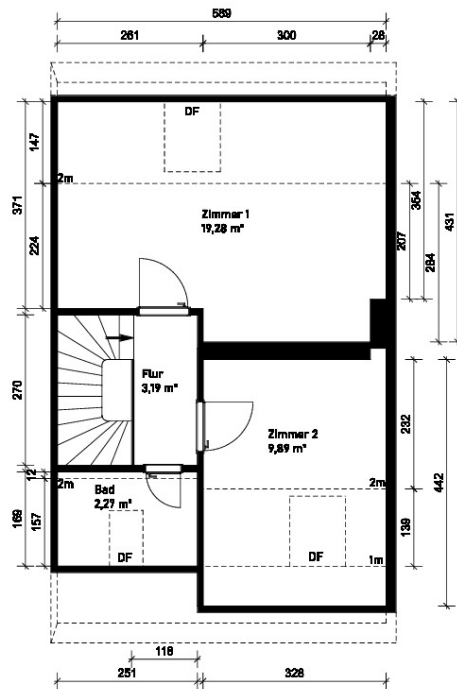
Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Bauleitung
Plannummer:	PlanTitel: Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 20.04.2026	Revidiert:	


Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Bauleitung
Plannummer:	PlanTitel: Obergeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 20.04.2026	Revidiert:	

Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Bauleitung
Plannummer:	PlanTitel: Dachgeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 20.04.2026	Revidiert:	