

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Großzügige Familien-Doppelhaushälfte im grünen Hamburg-Niendorf

Großzügige Familien-Doppelhaushälfte
im grünen Hamburg-Niendorf nahe dem Niendorfer Markt



Objekt-Nr. **OM-465819**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.190.000 €**

Am Martensgehölz
22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	460,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	190,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger, grüner Lage am Niendorfer Gehege verbindet großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität und sehr guter Alltagstauglichkeit für Familien. Mit ca. 190 m² Wohnfläche, einem familienfreundlichen Garten, drei vollwertigen Badezimmern, zusätzlichem Gäste-WC, privater Sauna und Carport bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz für Wohnen, Arbeiten, Gäste und Rückzug.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und öffnen den Blick in den Garten mit Gartenterrasse. Der offene Kamin sorgt für ein behagliches Wohngefühl und macht den Wohnbereich besonders einladend – ideal für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Die sonnigen Terrassen erweitern den Wohnraum harmonisch nach draußen. Sie bieten Platz für Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder gemeinsame Sommerabende. Der eingewachsene Garten schafft ein geschütztes, grünes Umfeld mit viel Raum für Kinder, Erholung und geselliges Beisammensein.

Die Raumaufteilung ist besonders familienfreundlich und flexibel nutzbar. Mehrere gut geschnittene Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer ermöglichen unterschiedliche Lebensmodelle – vom klassischen Familienwohnen über Homeoffice bis hin zu separaten Rückzugsbereichen. Drei Badezimmer plus Gäste-WC reduzieren den morgendlichen Zeitdruck und machen das Haus im Alltag sehr komfortabel.

Ein besonderes Plus ist das Untergeschoss mit eigenem Zimmer und Badezimmer. Dieser Bereich eignet sich ideal als komfortabler Gästebereich, für ein Au-pair, ältere Kinder, Hobby, Homeoffice oder als separater Rückzugsbereich. Die private Sauna ergänzt das Haus um ein attraktives Wellness-Extra und bietet zusätzlichen Komfort im Familienalltag.

Der Verkaufspreis beträgt 1.190.000 €. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien mit Kindern sowie für Käuferinnen und Käufer, die ein dauerhaftes Zuhause mit viel Platz, Garten, Komfort und Privatsphäre in Hamburg suchen.

Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine großzügige, familienfreundliche Ausstattung und zahlreiche Komfortmerkmale, die den Alltag erleichtern und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den Gartenterrassen, der offene Kamin, der gepflegte Garten, drei vollwertige Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC, eine private Sauna sowie ein Carport-Stellplatz. Die Gartenterrassen bieten einen schönen Übergang zwischen Wohnbereich und Außenfläche und eignen sich ideal für Mahlzeiten im Freien, entspannte Sommerabende oder Familienzeit im Grünen.

Die Raumaufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten. Neben klassischen Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmern bietet insbesondere das Untergeschoss mit eigenem Zimmer und Badezimmer vielseitige Optionen. Es eignet sich beispielsweise als Gästebereich, für ein Au-pair, ältere Kinder, Homeoffice, Hobby oder als separater Rückzugsbereich.

Die drei Badezimmer plus Gäste-WC bieten hohen Komfort für den Familienalltag und reduzieren insbesondere morgens den organisatorischen Aufwand. Die private Sauna stellt ein attraktives Wellness-Extra dar und schafft zusätzlichen Rückzugswert innerhalb des Hauses.

Das Haus wurde über die Jahre gepflegt und in wichtigen Bereichen modernisiert. Die Heizungsanlage wurde 2018 erneuert. Im Zeitraum 2013 bis 2016 wurden unter anderem das Badezimmer im Untergeschoss sowie das Badezimmer im II. Obergeschoss renoviert. Zudem wurden mehrere Dachfenster erneuert, unter anderem im Badezimmer und Schlafzimmer des II. Obergeschosses sowie im Kinderzimmer des I. Obergeschosses.

Der Energieausweis liegt vor.

Highlights der Ausstattung:

- Ca. 190 m² Wohnfläche
- Heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Gartenterrasse
- Offener Kamin
- Familienfreundlicher Garten
- Gartenterrasse
- Drei vollwertige Badezimmer plus Gäste-WC
- Private Sauna
- Flexibel nutzbares Untergeschoss mit eigenem Zimmer und Badezimmer
- Carport-Stellplatz
- Gepflegter Zustand
- Heizungsanlage erneuert 2018
- Renovierung von Badezimmern (2013 – 2016)
- Mehrere Dachfenster erneuert
- Energieausweis vorhanden

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen und familienfreundlichen Wohnlage am Niendorfer Gehege in Hamburg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen, privaten Atmosphäre. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten städtischen Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das nahegelegene Niendorfer Gehege bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Spaziergänge, Joggingrunden, Familienausflüge und Naturerholung lassen sich hier ideal in den Alltag integrieren. Gerade für Familien mit Kindern oder naturverbundene Käuferinnen und Käufer ist die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und urbaner Erreichbarkeit besonders attraktiv.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch Sport-, Freizeit- und Vereinsangebote sind im Umfeld vorhanden. Dadurch eignet sich die Lage hervorragend für Familien, die Wert auf ein stabiles, sicheres und gut angebundenes Wohnumfeld legen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Über die U-Bahn-Station Niendorf Markt mit Anschluss an die U2 sowie über Busverbindungen, unter anderem die MetroBus-Linie 5, bestehen praktische Verbindungen in Richtung Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen Hamburgs. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen gut erreichbar.

Die Lage verbindet damit viele Qualitäten, die im Hamburger Stadtgebiet selten in dieser Kombination zu finden sind: ruhiges und grünes Wohnen, familienfreundliches Umfeld, gute Infrastruktur, Nähe zu Schulen und Kitas sowie eine solide Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Sie spricht insbesondere Käuferinnen und Käufer an, die ein dauerhaftes Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

