

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Grüne Oase in urbaner Lage in Hamburg Niendorf - direkt an der U2 (ohne Makler)



Objekt-Nr. OM-465857

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.680.000 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Grundstücksfläche	960,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen ein wunderschönes Haus mit einem verwunschenen Garten in Hamburg-Niendorf - ohne Makler direkt vom Eigentümer.

Stellen Sie sich vor: Morgens öffnen Sie das Schlafzimmerfenster, der Gesang von Amseln, Meisen und Rotkehlchen begrüßt Sie – und die nächste U-Bahn-Station ist trotzdem nur wenige Schritte entfernt.

Das ist kein Widerspruch. Das ist unsere Oase in Hamburg-Niendorf.

Dieses besondere Haus auf einem 960 qm großen Grundstück vereint zwei Welten, die man sonst nicht zusammenbekommt: die Stille und Schönheit einer grünen Oase mit der Bequemlichkeit einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur. Direkt vor der Haustür liegt eine U2-Haltestelle – und doch hört und spürt man von der Bahn im Haus oder Garten absolut nichts.

Ein Haus mit Geschichte und Magie

Gebaut wurde das Haus von einem Kapitän – und man merkt es. Keine rechten Winkel, wo ein runder Abschluss schöner ist. Abseiten wie auf einem Schiff, praktisch und charmant. Ein Holzfußboden, der Wärme ausstrahlt (Parkett im WoZi, Dielen im 1. OG). Und eine Atmosphäre, die man beim ersten Betreten spürt und schwer in Worte fassen kann. Wer das Haus betritt, bleibt.

In den 1980er Jahren hat ein kreativer Vorbesitzer das Erdgeschoss aufgebrochen: Fast alle Trennwände wurden entfernt, und in der Mitte des entstandenen, großzügigen Wohnraums wurde ein herrlicher Kamin aus rotem Backstein errichtet. Er trägt heute das Haus – im wörtlichen wie im übertragenen Sinne. Wer einmal erlebt hat, wie das Feuer prasselt, während das Licht von beiden Seiten durch die raumhohen Fensterfronten flutet und der Blick in den verwunschenen Garten schweift, der versteht sofort: Hier ist Zuhause.

Wir selbst haben die große Fensterfront mit übergroßer Schiebetür zum Garten hin geschaffen – und damit Wohnzimmer und Natur zu einer Einheit gemacht.

140 qm Wohnfläche mit allem, was eine Familie braucht

Das Wohnzimmer misst allein 65 qm – ein echter Raum zum Leben, Feiern und Entspannen. Dazu eine großzügige Küche mit Essplatz, ein charmantes kleines Erkerzimmer mit Rundumsicht in den Garten, drei Zimmer im Obergeschoss (darunter das spannendste: ein verwinkeltes Kinderzimmer mit Schrägen, Abseiten und Podest), ein Bad, eine Gästetoilette im Erdgeschoss, ein großer Balkon mit Südwest-Ausrichtung – und als winterliches Highlight: eine eigene Sauna im lichthellen Vollkeller.

Die Garage ist von außen zugänglich und damit sicher. Der Vollkeller als Souterrain hat Tageslicht und bietet Raum für Büro, Hobbyraum oder einfach für alles, was Platz braucht.

Investitionssicherheit inklusive

Wer nüchtern rechnet, findet ebenfalls gute Gründe: Der neue Bebauungsplan erlaubt für das Grundstück einen viergeschossigen Neubau plus Staffelgeschoss in geschlossener Bauweise (GRZ: 0,5). Das Dach ist gut gedämmt, Solar-Panels liefern Warmwasser, die gewartete Gasheizung arbeitet nach Aussage von Fachleuten noch tadellos – und die Möglichkeit zur Einblasdämmung der Backstein-Außenwände verspricht eine kostengünstige Effizienzsteigerung.

Aber mal ehrlich: Wer dieses Haus kauft, kauft kein Renditeobjekt. Er kauft ein Lebensgefühl.

Wir verkaufen direkt – privat, ohne Makler, ohne Provision.

Kommen Sie vorbei. Spüren Sie selbst, was dieses Haus kann.

Die Eckpunkte:

*960 qm Grundstück mit Blick ins Grüne (städt. Vorkaufsrecht: 37 qm)

*140 qm Wohnfläche mit großzügigem hellem Wohnzimmer (65 qm), große Küche, drei Zimmern im 1. OG und dazu ein charmantes Erkerzimmer zum Garten, Vollkeller und Garage

*Gehobener Stadtteil Niendorf

*Isoliertes Dach/1. OG, attraktives Energie-Potential

*Investitionssicherheit durch neuen B-Plan mit Erlaubnis für 4-geschossigen Neubau plus Staffelgeschoss in geschlossener Bauweise (GRZ: 0,5).

Ausstattung

Das Haus im Detail – Charme, Charakter und durchdachte Substanz

Dieses Haus ist kein Neubau von der Stange. Es hat Geschichte, es hat Haltung – und es hat Ausstattungsdetails, die man in dieser Kombination schwer findet.

Das Wohnzimmer – 65 qm Mittelpunkt des Hauses

Das Herzstück: ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer auf rund 65 qm. Von beiden Seiten fällt Licht herein – durch die Fensterfront zur Straße und durch die großzügige Schiebetür zum Garten. Der gemauerte Kamin aus rotem Backstein in der Raummitte ist kein Dekorationsstück: Er ist tragendes Element, Raumtrenner und Seele des Hauses zugleich. Das Parkett gibt Eleganz, das Feuer Gemütlichkeit.

Die Küche – groß, praktisch, mit Charakter

Die U-Form-Küche bietet reichlich Arbeitsfläche und Stauraum. Der pflegeleichte Terrakottaboden, Naturholzfronten, Metallelemente und eine Marmorarbeitsplatte machen die Küche auch heute noch zum schönen Ort. Ein Tisch mit Sitzplätzen für vier Personen passt hinein.

Hinweis: Küchengeräte und einige Details sind in die Jahre gekommen und sollten erneuert werden – ein schöner Anlass für die eigene Handschrift.

Das charmante Erkerzimmer

Das „Tee-Zimmer“ mit rund 5 qm ist eine kleine Besonderheit: Fenster rundum, Blick in den Garten von allen Seiten. Mal Fernsehzimmer, mal Lesezimmer, mal Homeoffice – dieser Raum ist vieles und vor allem eines: zauberhaft.

Drei Zimmer im Obergeschoss

Alle drei Zimmer tragen die Handschrift des erbauenden Kapitäns: Dachschrägen, praktische Abseiten als Stauraum, Rundungen statt harter Winkel, Holzdielenboden mit warmer Ausstrahlung.

Das Schlafzimmer bietet Platz für ein breites Bett und einen ordentlichen Kleiderschrank, dazu eine Tür zum großen Balkon. Das zweite Zimmer – ehemals Mädchenzimmer – ist das wohl spannendste Zimmer des Hauses: verwinkelt, mit Schlafecke, Podest und Abseiten, voll von Möglichkeiten. Das dritte Zimmer – das frühere Jungszimmer – bietet mehr Platz und behält seinen Stil durch Schrägen, Abseiten und den charaktervollen Holzdielenboden.

Das Bad

Breites Waschbecken für zwei Personen, Badewanne, pflegeleichter Terrakottaboden – funktional und solide. Nicht neu, aber gepflegt und angenehm. Wer renovieren möchte, hat hier freie Hand.

Sauna im Keller – ein echter Luxus

Im hellen Souterrain befindet sich eine eigene Sauna. Im Winter: Schwitzen, in den Garten abkühlen, vor den Kamin. Dieser Dreiklang macht Spaß.

Der Vollkeller

Der Keller ist kein dunkles Loch: Als Souterrain liegt er nur halb unter der Erde, hat Tageslicht und bietet echte Nutzfläche. Büro, Hobbyraum, Bar, Waschküche, Vorratslager – Platz und Ideen gibt es genug. Zur einen Seite und nach hinten wurde der Keller seinerzeit gut gegen Feuchtigkeit isoliert.

Balkon

Über dem Erkerzimmer liegt der große Balkon mit Südwest-Ausrichtung. Wer abends zusieht, wie die Sonne über den Baumwipfeln untergeht, weiß, warum dieser Balkon einfach toll ist.

Garage

Die Garage ist von außen zugänglich (erhöhte Sicherheit) und bietet Platz für ein Auto oder – wie bei uns – Fahrräder und Hobbyutensilien. Bei Starkregenereignissen schützt eine automatische Wasserpumpe, ein feuchtigkeitssensitiver Ventilator sorgt für trockene Luft. Davor ist ein Stellplatz, daneben steht der Camper.

Energetischer Zustand

Das Dach wurde vor gut zehn Jahren neu gedeckt und dabei umfangreich gedämmt. Auf dem Dach befinden sich Solarpaneele für die Warmwasserbereitung – die Heizkosten für Wasser sind damit nahezu null. Die Gasheizung ist gewartet und nach Auskunft von Fachleuten noch in einwandfreiem Zustand. Mittelfristig bietet sich der Wechsel zur Wärmepumpe an. Die Backsteinwände des Erdgeschosses können durch Einblasdämmung kostengünstig und innerhalb eines Tages erheblich verbessert werden.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Information für Projektentwickler

Auf Basis des neuen B-Plans gibt es eine beispielhafte Architekturplanung mit 747,5 qm Wohnfläche (BGF 1.465,4 qm gesamt R+S). Damit sind 21 kleine Wohneinheiten möglich, davon drei im EG mit Terrasse, alle anderen WE mit Balkonen(1,5 m Überstand). Rettungsweg gem. § 34 HBauO und BPD2023-2 sowie Abstände zu den Nachbargrundstücken sind berücksichtigt. Planungsalternativen: Tiefgarage mit 14 Stellplätzen (dann 678,7 qm, 19 WE) oder ebenerdige Durchfahrt zum Hof mit 12 Stellplätzen.

Der neue rechtskräftige B-Plan ermöglicht:

- * 4 Vollgeschosse plus Staffel
- * Geschlossene Bauweise
- * GRZ: 0,5
- * Allgm. Wohngebiet

Lage

Lage, Lage, Lage – und besser geht es wirklich kaum

Hamburg-Niendorf gehört zu den beliebtesten und begehrtesten Stadtteilen der Hansestadt. Ruhig und grün, aber gut angebunden, bürgerlich ohne Spießigkeit, familien- und hundefreundlich, mit echtem Stadtteilgefühl und Infrastruktur, die man in dieser Vollständigkeit selten findet. Das Haus liegt genau im besten Teil dieses beliebten Stadtteils.

Die U2 – direkt vor der Tür

Die U-Bahn-Haltestelle ist buchstäblich vor der Haustür – und man merkt es nicht (kein Rumpeln, kein Lärm, kein Vibrieren), aber genießt die Bequemlichkeit: In 20 Minuten ist man am Jungfernstieg. Vier Stationen bis zur Osterstraße mit ihren vielen Restaurants und Cafés. Drei Stationen bis Hagenbecks Tierpark – perfekt für Familien mit Kindern.

Kinder und Jugendliche sind hier unabhängig. Kein Elterntaxi nötig. Shoppen, Freunde treffen, ins Kino – die Stadt ist einfach da.

Per Rad in die Stadt – fast ohne Ampel

Für Fahrradfahrer ist die Lage ein Traum: Die Veloroute führt direkt durch die Straße. Von hier geht es an Tarpenbek und Alster entlang durch grüne Wege bis in die Innenstadt – fast ohne Ampeln, fast ohne Autoverkehr. Direkt vor dem Haus befindet sich eine Stadtrad-Station.

Der Tibarg – 600 Meter entfernt

Das Stadtteilzentrum Niendorfs, der Tibarg, liegt keine zehn Gehminuten entfernt (oder eine U-Bahn-Station). Hier gibt es alles: ein Einkaufszentrum mit H&M, Thalia, Rewe, Aldi und Co., dazu eine Fußgängerzone mit Wochenmarkt, kleinen Läden, Bäckern, Banken, Friseuren und Eisdien. Und kulturell: das „Village“, ein Kulturcafé mit ungewöhnlichen Musikveranstaltungen, eine Weinbar und diverse Restaurants. Auch für ärztliche Versorgung aller Fachrichtungen ist gesorgt.

Natur vor der Haustür – das Niendorfer Gehege

Das Niendorfer Gehege wurde kürzlich zu einem der schönsten urbanen Wälder Deutschlands gekürt. Und das zu Recht: Rotwild-Gehege, Waldspielplatz, Waldcafé mit Blick über Ponyweiden, Ponyreiten, Hundewiese, naturbelassene Wege durch Wald und Felder, am Bach entlang. Zum Joggen starten Sie direkt vom Haus.

Zum Gehege gehört das Schwimmbad Bondenwald mit großzügiger Außenanlage und attraktiver Saunalandschaft. Daneben: Sportplätze des NTSV.

In die andere Richtung – gen Flughafen – ein weiteres Naherholungsgebiet mit einer der größten Hundeausläufflächen Hamburgs, einem wilden Teich, Minigolfanlage, Kleingärten und ruhigen Wegen am Bach.

Hervorragende Schulen im direkten Umfeld

Das Haus liegt exakt in der Mitte zwischen zwei renommierten Gymnasien: dem Gymnasium Ohmoor, hamburgweit bekannt für seinen innovativen Unterricht, und dem Gymnasium Bondenwald mit Schwerpunkt auf klassischer Bildung und Musikalität. Beide kooperieren, Schülerinnen und Schüler können wechselseitig Kurse besuchen. Dazu gibt es drei fußläufig erreichbare Grundschulen und eine sehr beliebte Stadtteilschule.

Ruhig trotz allem

Trotz der unmittelbaren Stadtanbindung: kaum Fluglärm (quer zum Flughafen, kein Überflug), die Autobahn ist geräuschtechnisch ausreichend weit entfernt.

Niendorf ist, wie Niendorf eben ist: angenehm, ruhig und menschlich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



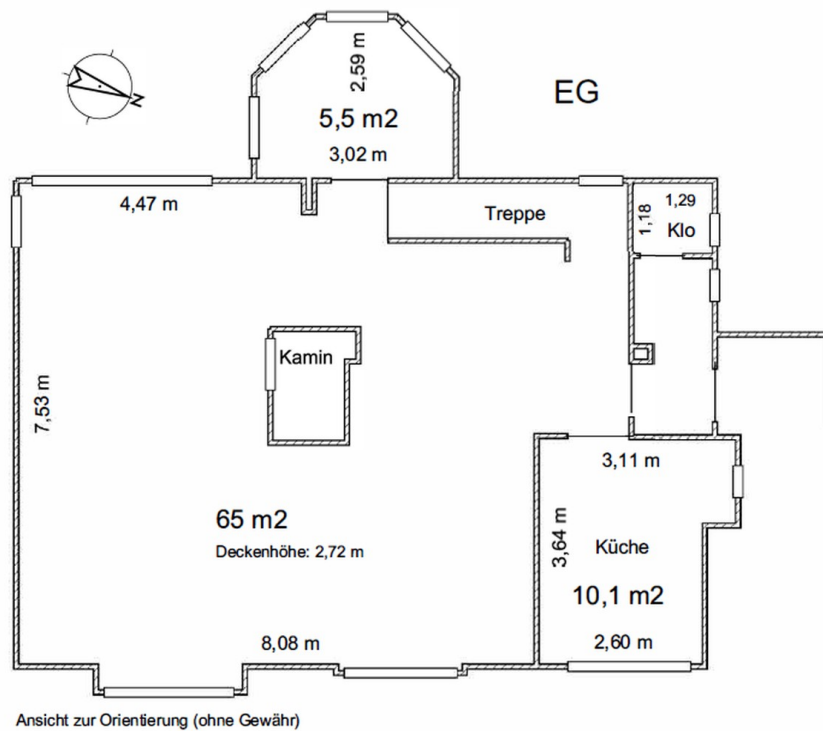
Exposé - Galerie



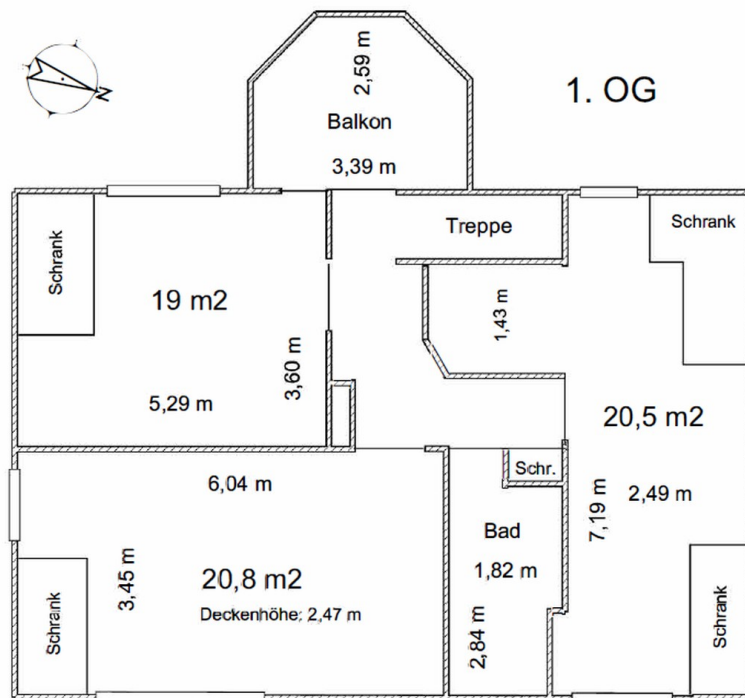
Exposé - Galerie



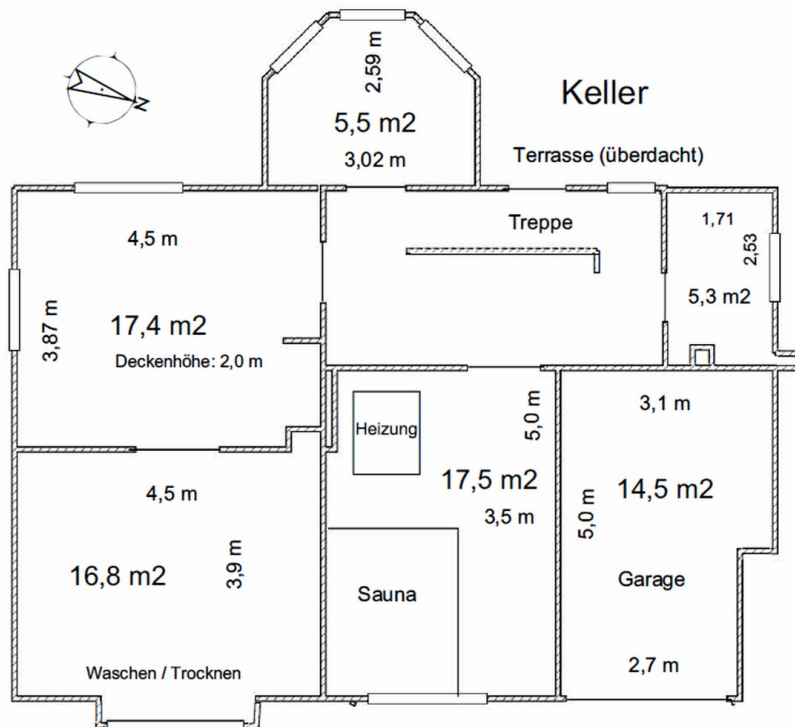
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

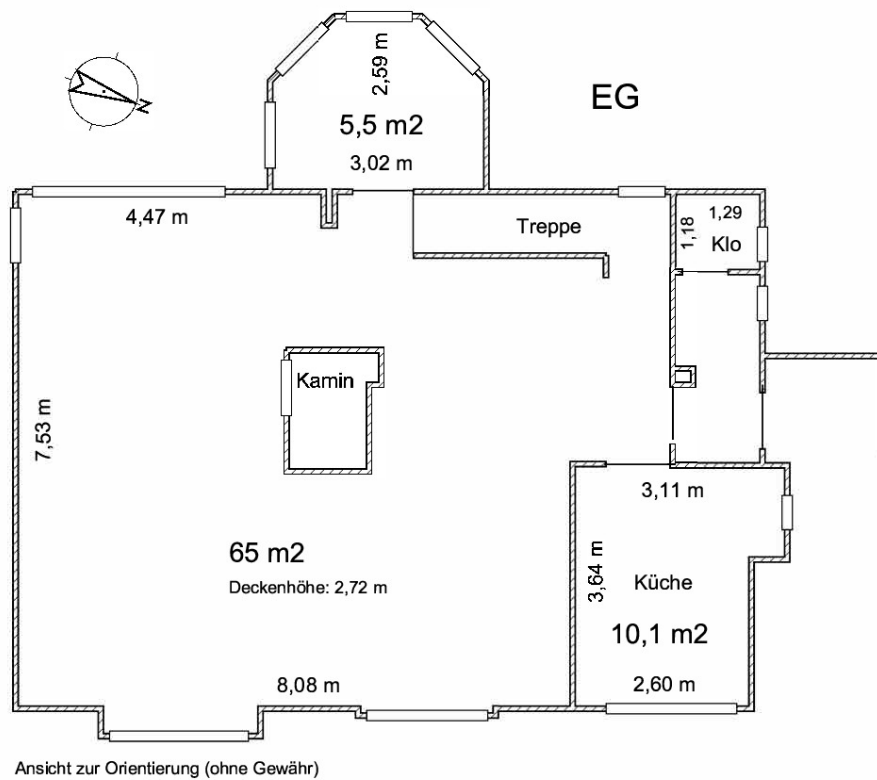


Die Maße beschreiben die Grundfläche ohne Abzug für Schrägen, "Schränke" sind Abseiten-Schränke, Ansicht zur Orientierung (ohne Gewähr)

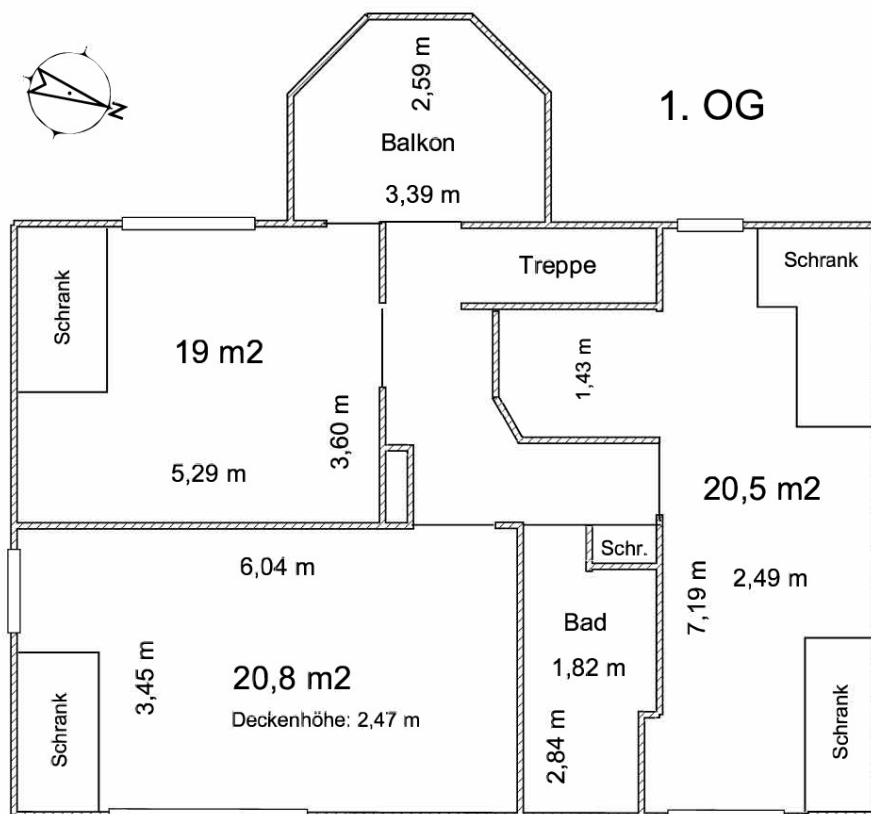


Ansicht zur Orientierung (ohne Gewähr)

Exposé - Grundrisse

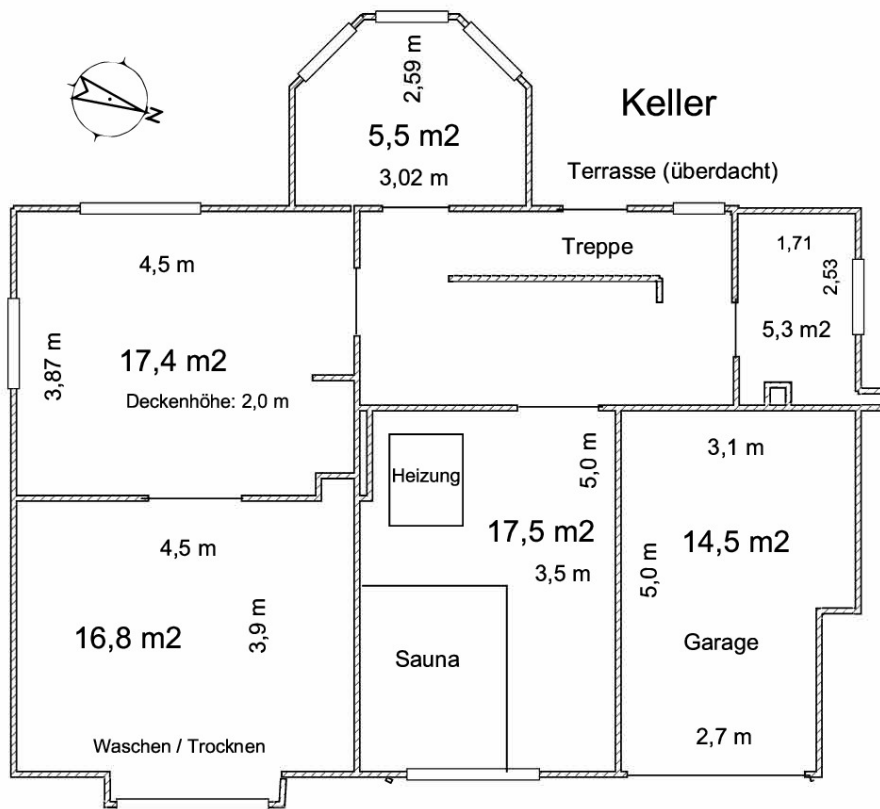


Exposé - Grundrisse



Die Maße beschreiben die Grundfläche ohne Abzug für Schrägen. "Schränke" sind Abseiten-Schränke.
Ansicht zur Orientierung (ohne Gewähr)

Exposé - Grundrisse



Ansicht zur Orientierung (ohne Gewähr)