

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Kl. Stadthaus mit Garten in HH-Stellungen – gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen



Objekt-Nr. OM-466337

Reihenhaus

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Till Haubrich

Stellinger Steindamm 82
22527 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1950	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	85,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,38 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	13,37 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein eigenes Haus in Hamburg – für viele ein unerreichbarer Traum. Dieses Mittelreihenhaus im beliebten Stadtteil Stellingen bietet Ihnen die Möglichkeit, Wohneigentum mit eigenem Garten zu erwerben und nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das im Jahr 1950 errichtete Haus verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 78,75m², verteilt auf drei Zimmer sowie einen zusätzlichen Untergeschossbereich. Der Wohnbereich im Erdgeschoss bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Im Obergeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Die Immobilie wird bewusst im aktuellen Zustand angeboten und richtet sich an Käufer, die Freude daran haben, ein Haus nach ihren individuellen Bedürfnissen weiterzuentwickeln. Bereits erfolgte Investitionen schaffen hierfür eine gute Grundlage: Die Gasheizung wurde im Jahr 2022 erneuert. Zudem wurden neue Schallschutzfenster mit Dreifachverglasung bereits beauftragt.

Besonders interessant: In der Nachbarschaft wurden einzelne Reihenhäuser durch Anbauten im Erdgeschoss und teilweise auch im Obergeschoss erweitert. Dies eröffnet Käufern die Möglichkeit, eigene Ausbau- und Erweiterungsideen zu prüfen und das Haus langfristig an veränderte Lebenssituationen anzupassen.

Ausstattung

78,75 m² Wohn- und Nutzfläche

ca. 83 m² Grundstück

Mittelreihenhaus

Baujahr 1950

Drei Zimmer

Eigener Garten mit Terrasse

Gasheizung aus dem Jahr 2022

Neue Schallschutzfenster bereits beauftragt

Dreifachverglasung

Ug-Wert 0,6 W/(m²K)

Uw-Wert 0,82 W/(m²K)

Schallschutzwert Rw 39 dB

Rohrsanierung bereits erfolgt

Badezimmer im Untergeschoss

Bodenrichtwert: 1.039,34 €/m²

Sanierungsbedürftiger Zustand mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Mögliches Erweiterungspotenzial analog bereits realisierter Nachbaranbauten

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Die Immobilie wird im aktuellen Zustand verkauft. Das Badezimmer befindet sich im Untergeschoss und entspricht nicht heutigen Standardgrundrissen. Käufer erhalten hier die Möglichkeit, die Immobilie individuell weiterzuentwickeln und an die eigenen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Mögliche Erweiterungspotenziale sind vom Käufer eigenverantwortlich mit den zuständigen Behörden sowie gegebenenfalls weiteren Beteiligten abzustimmen. Aus bereits realisierten Nachbaranbauten können keine Ansprüche auf Genehmigungsfähigkeit oder die tatsächliche Umsetzbarkeit eines vergleichbaren Vorhabens abgeleitet werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Stellingen. Die Lage zeichnet sich durch ihre gute Infrastruktur und die kurzen Wege in die Hamburger Innenstadt aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Erreichbarkeit der Autobahnen sind sehr gut.

Stellingen gehört zu den gefragten Hamburger Wohnlagen und verbindet urbanes Leben mit gewachsenen Nachbarschaften und einer hohen Lebensqualität.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	242,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



1.OG Schlafzimmer 1



1. OG Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad im UG



Kellertreppe

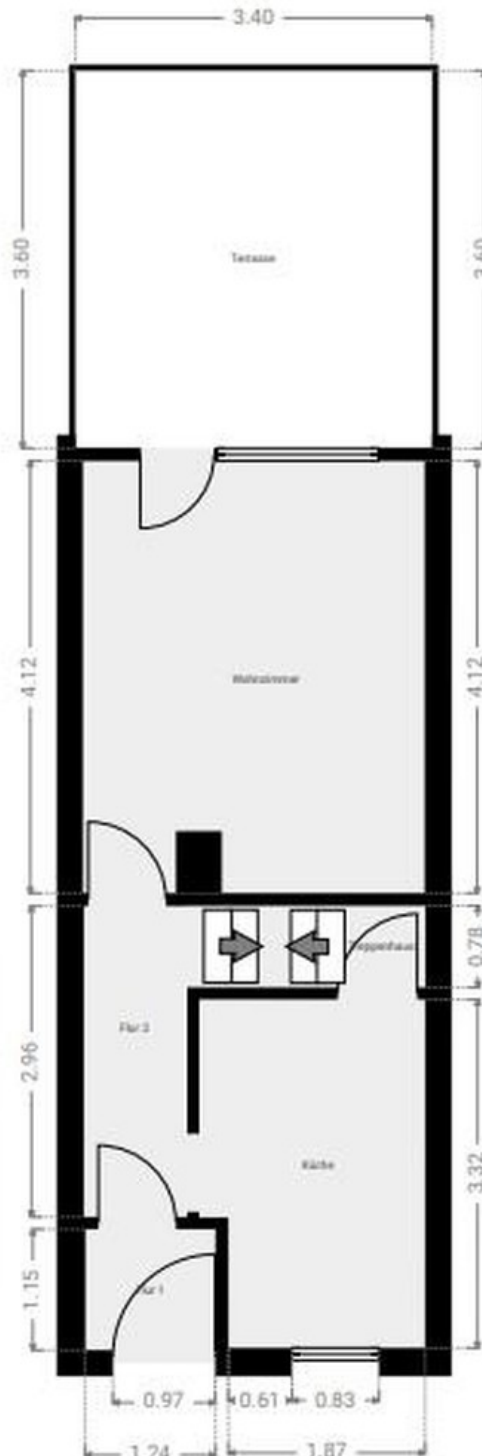
Exposé - Galerie



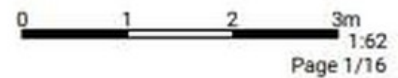
steilere Treppe ins OG

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



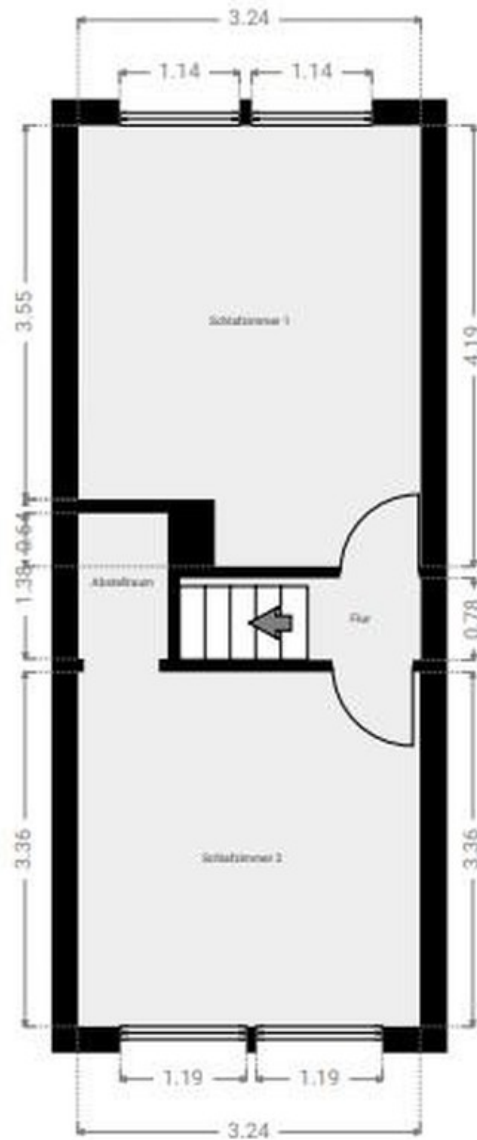
Der Grundriss wurde am 17.06.26 vor Ort erstellt.



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

▼ OG



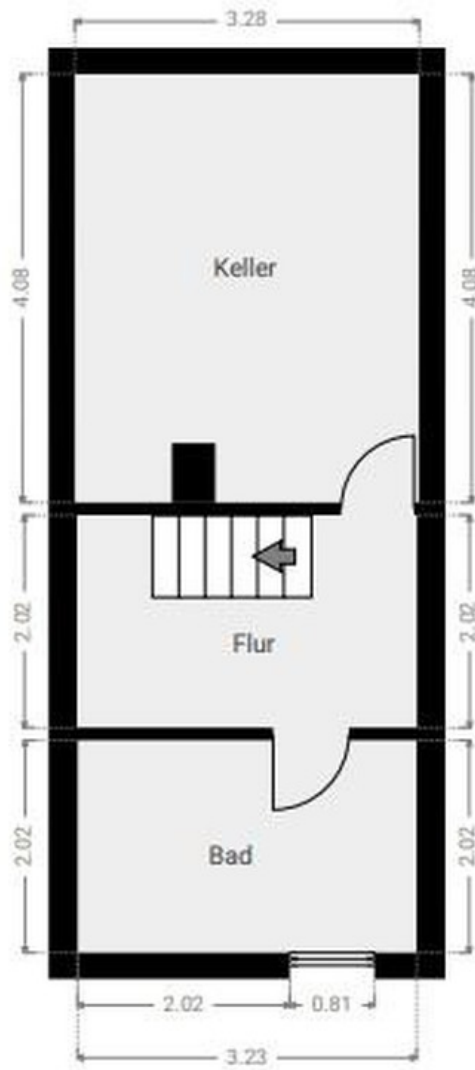
Der Grundriss wurde am 17.06.26 vor Ort erstellt.



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

▼ KG



Der Grundriss wurde am 17.06.26 vor Ort erstellt.



Kellergeschoss