

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool



Objekt-Nr. OM-467762

Einfamilienhaus

Verkauf: **999.888 €**

Berner Straße 52
22145 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.096,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	249,50 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	137,20 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Lage von Hamburg präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie in der Berner Straße 52 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.096 m². Das hochwertig modernisierte Wohnhaus bietet rund 249,5 m² Wohnfläche und verbindet stilvolle Architektur mit gehobenem Wohnkomfort.

Das ursprünglich ca. 1934 errichtete Einfamilienhaus wurde in den Jahren 2015 umfassend modernisiert und anschließend durch einen hochwertigen Erweiterungsbau ergänzt. Dabei wurden hochwertige Materialien und moderne Ausstattungsdetails verwendet. 2013 wurde zudem eine Einzelgarage angebaut. Zusätzlich sind zwei Stellplätze auf dem vorderen Grundstück nutzbar.

Highlights der Immobilie:

Ca. 249,5 m² Wohnfläche

Großzügiges Grundstück mit ca. 1.096 m²

Hochwertige Modernisierung und Erweiterung

Großer Outdoor-Pool

Moderne und offene Grundrissgestaltung

Hochwertiger Innenausbau

Zentralstaubsaugersystem

Moderne Gas-Zentralheizung

Großzügige Terrasse und Gartenlandschaft

Einzelgarage

Ruhige und zugleich gut angebundene Lage in Hamburg

Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Außenbereich mit großem Swimmingpool, sonniger Terrasse und gepflegtem Garten – ideal für entspanntes Familienleben und repräsentatives Wohnen.

Durch die umfangreichen Modernisierungen verfügt die Immobilie über eine zeitgemäße technische Ausstattung, moderne Isolierverglasung sowie energetisch optimierte Außenwände und Dachflächen. Das integrierte Zentralstaubsaugersystem sorgt zusätzlich für besonderen Wohnkomfort im Alltag.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in gefragter Wohnlage im Hamburger Stadtteil Oldenfelde an der Berner Straße. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung und großzügigen Grundstücken aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nahegelegenen Grünflächen und Parks bieten einen hohen Erholungswert und laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Buslinien sowie die U-Bahn-Stationen der Linie U1 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A1 und A24 sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Lage verbindet ruhiges und exklusives Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und zählt zu den beliebten Wohnlagen im Hamburger Nordosten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



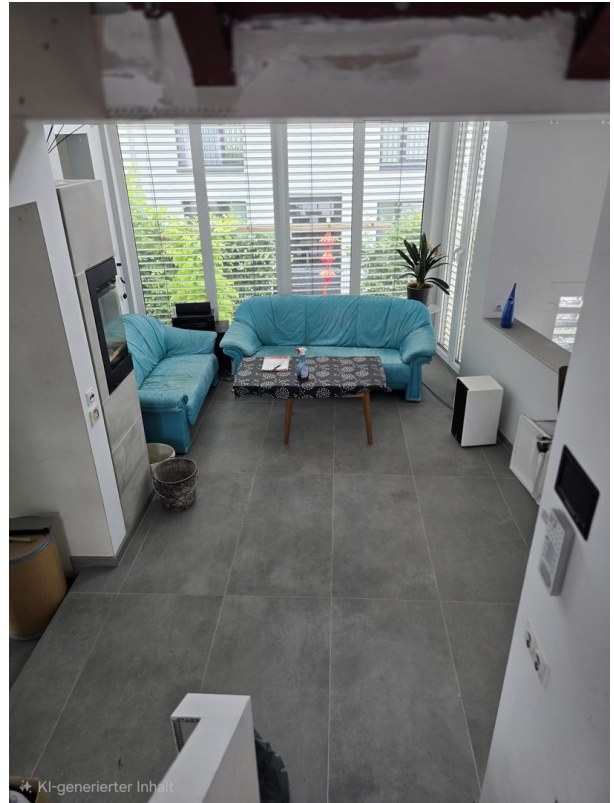
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



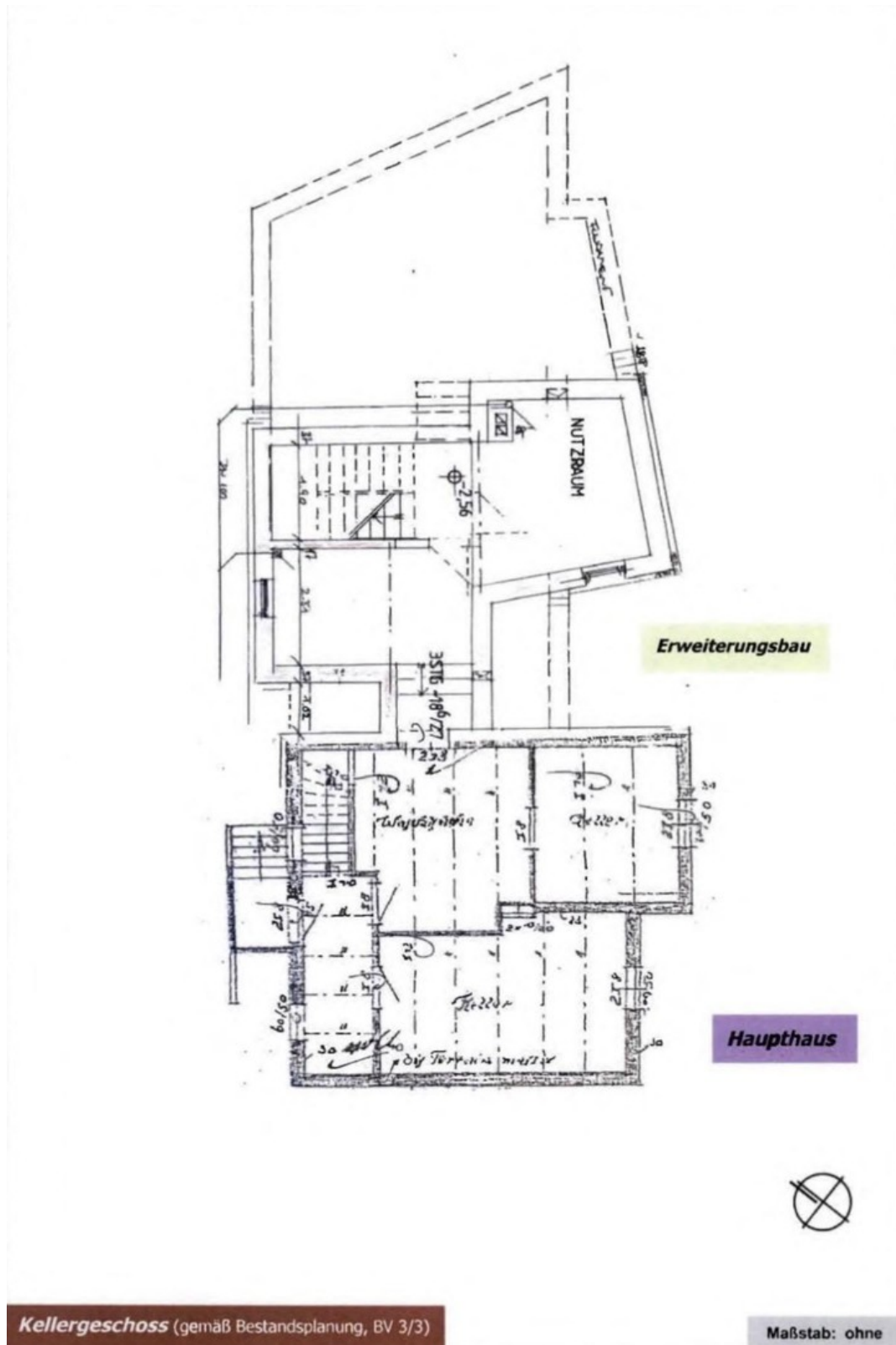
Exposé - Galerie



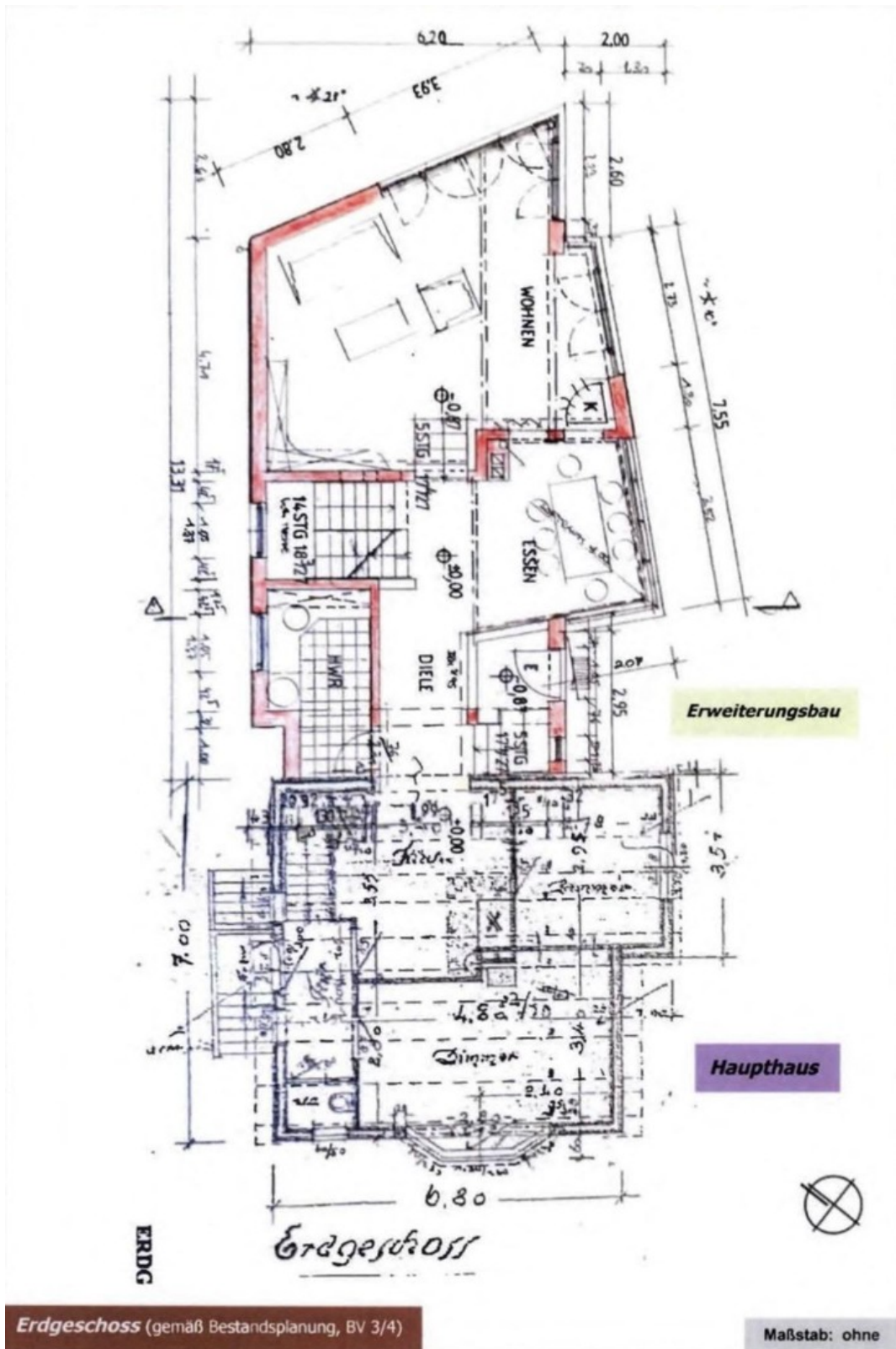
Exposé - Galerie



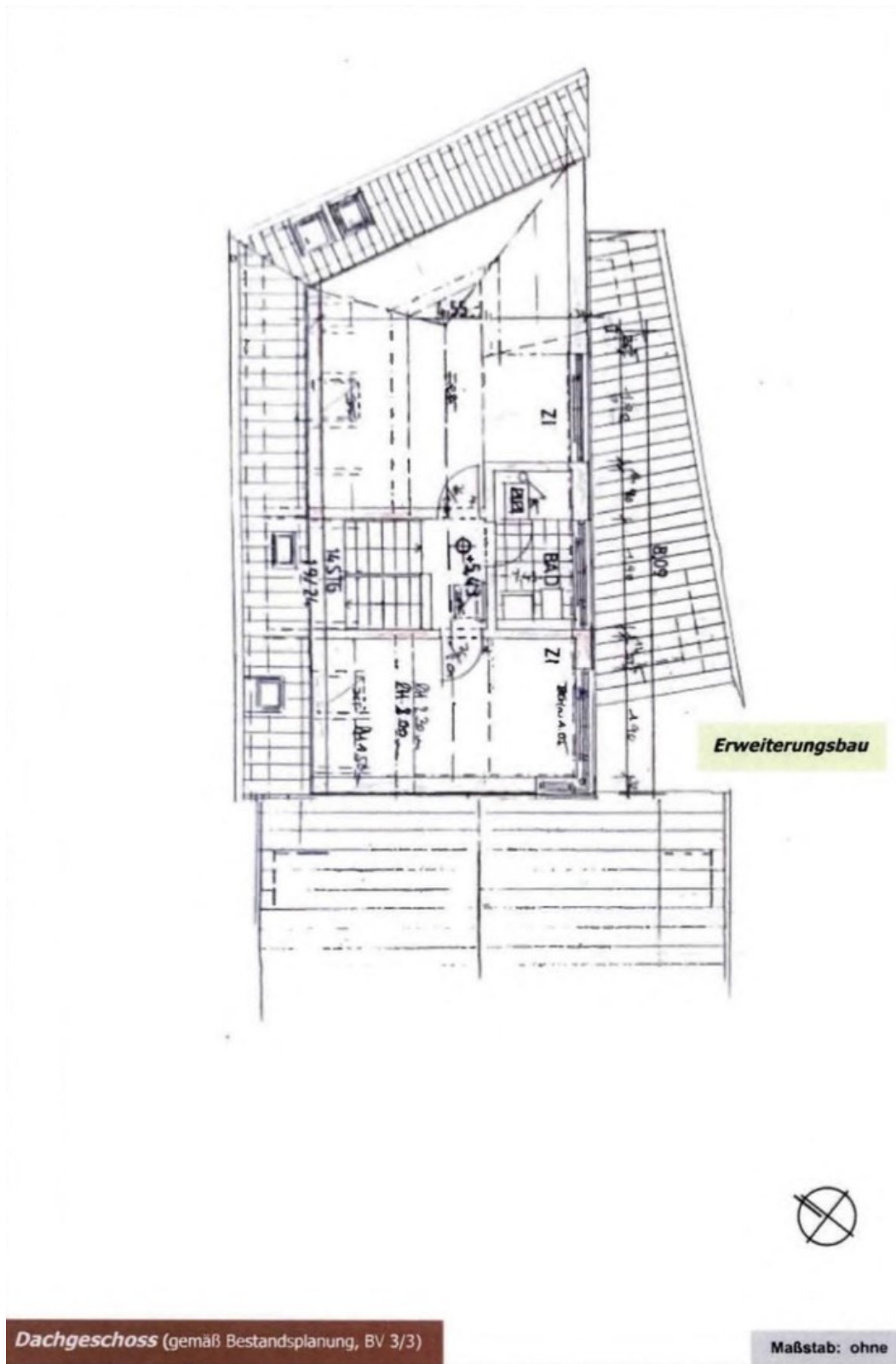
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



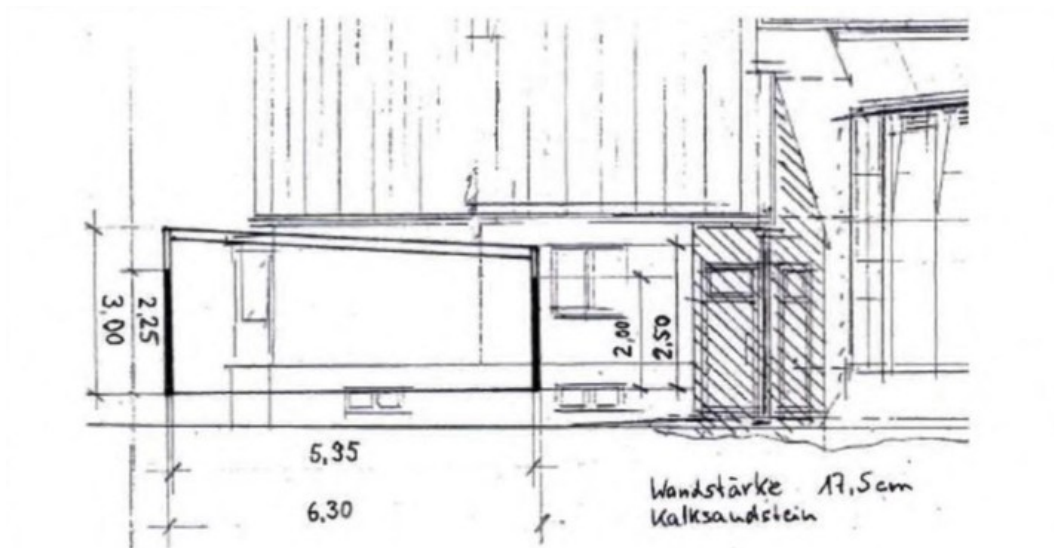
Exposé - Grundrisse



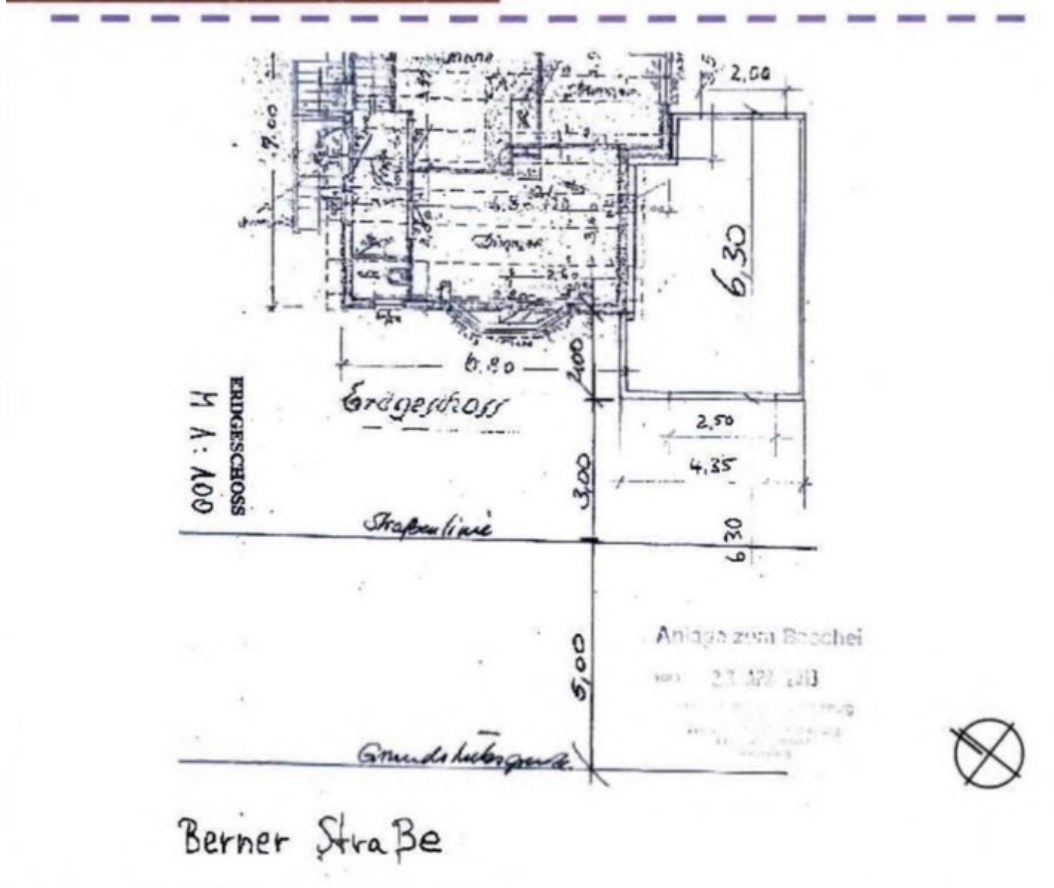
Dachgeschoss (gemäß Bestandsplanung, BV 3/3)

Maßstab: ohne

Exposé - Grundrisse



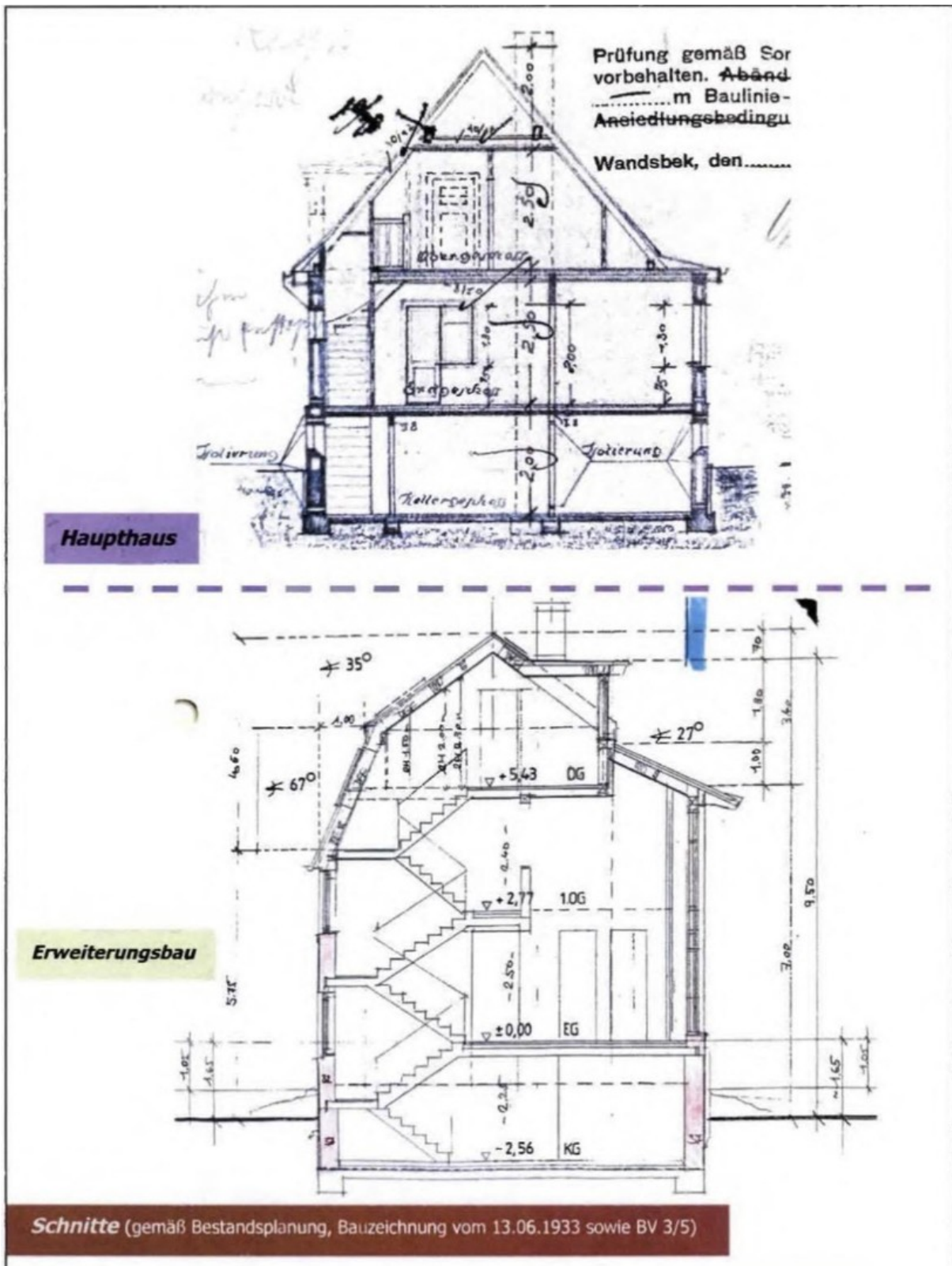
Schnitt (gemäß Bestandsplanung, BV WI 02)



Grundriss (gemäß Bestandsplanung, BV WI 01)

Maßstab: ohne

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Gebäudeteil	Geschoss	Räume	Wohnfläche [m²]
- Bauteil I -	Erdgeschoss	Kind / Gäste	: ca. 8,23 m²
		Gäste - WC	: ca. 1,71 m²
		Küche	: ca. 16,18 m²
		Speisekammer	: ca. 2,27 m²
		Eingangsdiele	: ca. 13,64 m²
	Dachgeschoss	Vorraum / Büro	: ca. 12,90 m²
		Schlafen	: ca. 9,93 m²
		Ankleide	: ca. 1,18 m²
		Bad	: ca. 3,67 m²
			ca. 69,71 m²
- Bauteile II / III -	Kellergeschoss - Bauteil III -	Hobby I (60 v.H. angesetzt)	: ca. 3,11 m²
		Hobby II (60 v.H. angesetzt)	: ca. 5,11 m²
		Flur (anteilig, 60 v.H. angesetzt)	: ca. 3,43 m²
	Erdgeschoss - Bauteil III -	Wohnen	: ca. 32,88 m²
		Wohnen	: ca. 11,24 m²
		Diele	: ca. 7,48 m²
		Nebeneingangsdiele	: ca. 2,15 m²
		HWR 1	: ca. 6,72 m²
	Obergeschoss - Bauteil III -	Terrasse (25 v.H. angesetzt)	: ca. 17,98 m²
		Schlafen	: ca. 19,58 m²
		Kind 1	: ca. 7,81 m²
	Dachgeschoss - Bauteil III -	Diele/ Galerie	: ca. 15,11 m²
		Bad	: ca. 7,48 m²
		Kind 2	: ca. 15,93 m²
		Kind 3	: ca. 15,14 m²
		HWR 2	: ca. 1,59 m²
		Bad	: ca. 5,09 m²
		Diele	: ca. 1,96 m²
			ca. 179,79 m²
Bautelle I-III		Gesamt	: ca. 249,50 m² rd. 249,5 m²