

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Familienfreundliches Mittelreihenhaus mit Hamburg-Garten Schnelsen



Objekt-Nr. OM-468309

Reihenhaus

Verkauf: **499.000 €**

22457 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1969	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	106,00 m ²	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	99,50 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Mittelreihenhaus in Hamburg-Schnelsen bietet mit einer Wohnfläche von ca. 99,95 m² ein durchdachtes Raumangebot für Familien oder Paare, die sich den Wunsch nach einem modernen Zuhause mit Garten erfüllen möchten. Die Immobilie wurde hochwertig saniert und steht nun zum Erstbezug bereit. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen und wird durch eine sonnige Terrasse mit Gartenbezug ergänzt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der Garten bietet Raum für entspannte Stunden im Freien, gemeinsame Familienzeit oder gesellige Abende mit Freunden. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche, ein weiteres Zimmer sowie der offen gestaltete Küchen- und Essbereich, der sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept einfügt.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Tageslichtbad ergänzt die familienfreundliche Raumaufteilung und bietet sehr hohen Wohnkomfort.

Die umfangreiche Sanierung schafft beste Voraussetzungen für einen sorgenfreien Einzug. Moderne Ausstattungsdetails, helle Räume und eine durchdachte Grundrissgestaltung verbinden sich zu einem Wohnkonzept, das den Ansprüchen des heutigen Familienlebens gerecht wird.

Das Reihenhaus ist Teil einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft und verbindet die Vorteile eines klassischen Familienhauses mit den Vorzügen einer gemeinschaftlich organisierten Wohnanlage. Gemäß Teilungserklärung ist die Reiheneinheit mit einem Miteigentumsanteil von 29/1.000 an dem insgesamt 3.665 m² großen Grundstück verbunden. Dies entspricht einer rechnerischen Grundstücksfläche von ca. 106 m².

Das monatliche Hausgeld beträgt 268 EUR. Darin sind bereits viele laufende Kosten enthalten, unter anderem die Heiz- und Wasserkosten, die Müllabfuhr, der Winterdienst sowie die Pflege der gemeinschaftlichen Außenanlagen. Auch die Garagenutzung ist bereits berücksichtigt.

Zusätzlich wird über das Hausgeld die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft angespart. Das schafft finanzielle Vorsorge für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum und hilft dabei, größere Ausgaben langfristig besser planbar zu machen.

Gerade für Familien ist das besonders angenehm, da ein Großteil der regelmäßig anfallenden Nebenkosten bereits abgedeckt ist und die laufenden Wohnkosten dadurch überschaubar und gut kalkulierbar bleiben.

Insgesamt vereint diese Immobilie modernes Wohnen, einen attraktiven Außenbereich und die Vorteile eines Erstbezugs nach Sanierung in einer familienfreundlichen Wohnlage von Hamburg-Schnelsen. Eine Immobilie, die beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause schafft – mit hoher Wohnqualität, zeitgemäßem Komfort und viel Raum für gemeinsame Erinnerungen.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Hamburg-Schnelsen bietet ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Zuhause: eine ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Umfeld, geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und viel Grün. Hier genießen Familien eine angenehme Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität und profitieren gleichzeitig von einer sehr guten Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie das Umland.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Struktur aus. Verkehrsberuhigte Wohnstraßen, großzügige Grünflächen und zahlreiche Spielmöglichkeiten schaffen ideale Bedingungen für Kinder. Ob auf dem Fahrrad, beim Spielen mit Freunden oder bei Spaziergängen durch die Nachbarschaft – hier können Kinder sicher und unbeschwert ihre Freizeit verbringen. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem freundlichen und harmonischen Miteinander, das besonders von Familien geschätzt wird.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sportvereine, Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen, die Kindern und Erwachsenen vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar und machen den Alltag komfortabel. Viele Besorgungen lassen sich bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigen, was die Wohnlage besonders attraktiv macht.

Für Erholung im Grünen bieten die umliegenden Parks, Grünanlagen und Naherholungsgebiete zahlreiche Möglichkeiten. Spaziergänge, Joggingrunden oder gemeinsame Ausflüge mit der Familie lassen sich direkt vor der Haustür genießen. Die Nähe zu weitläufigen Naturflächen verbindet die Vorzüge des städtischen Lebens mit einem hohen Maß an Ruhe und Erholung.

Darüber hinaus überzeugt die Lage durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die Hamburger Innenstadt, umliegende Stadtteile und wichtige Arbeitsstandorte schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn ermöglicht eine hohe Flexibilität für Berufspendler und Ausflüge ins Hamburger Umland.

Schnelsen vereint damit ruhiges Wohnen, eine familienfreundliche Infrastruktur und naturnahe Erholungsmöglichkeiten mit den Vorzügen einer hervorragend angebundenen Hamburger Wohnlage. Eine Adresse, die beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause bietet – mit viel Raum für Familie, Lebensqualität und gemeinsame Zukunftspläne.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,58 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



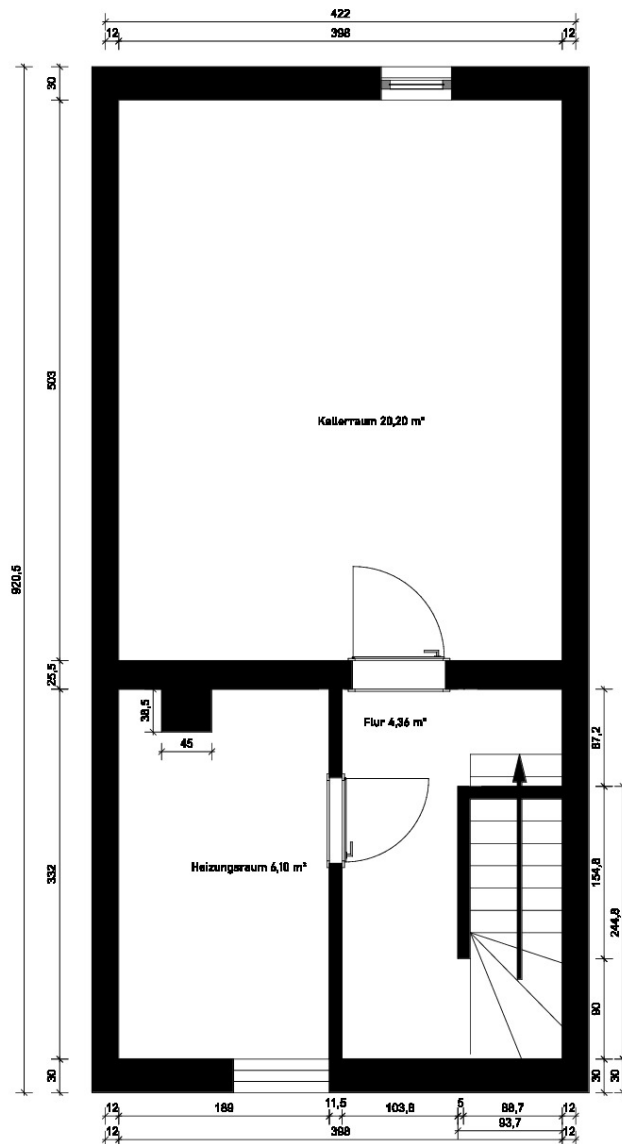
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

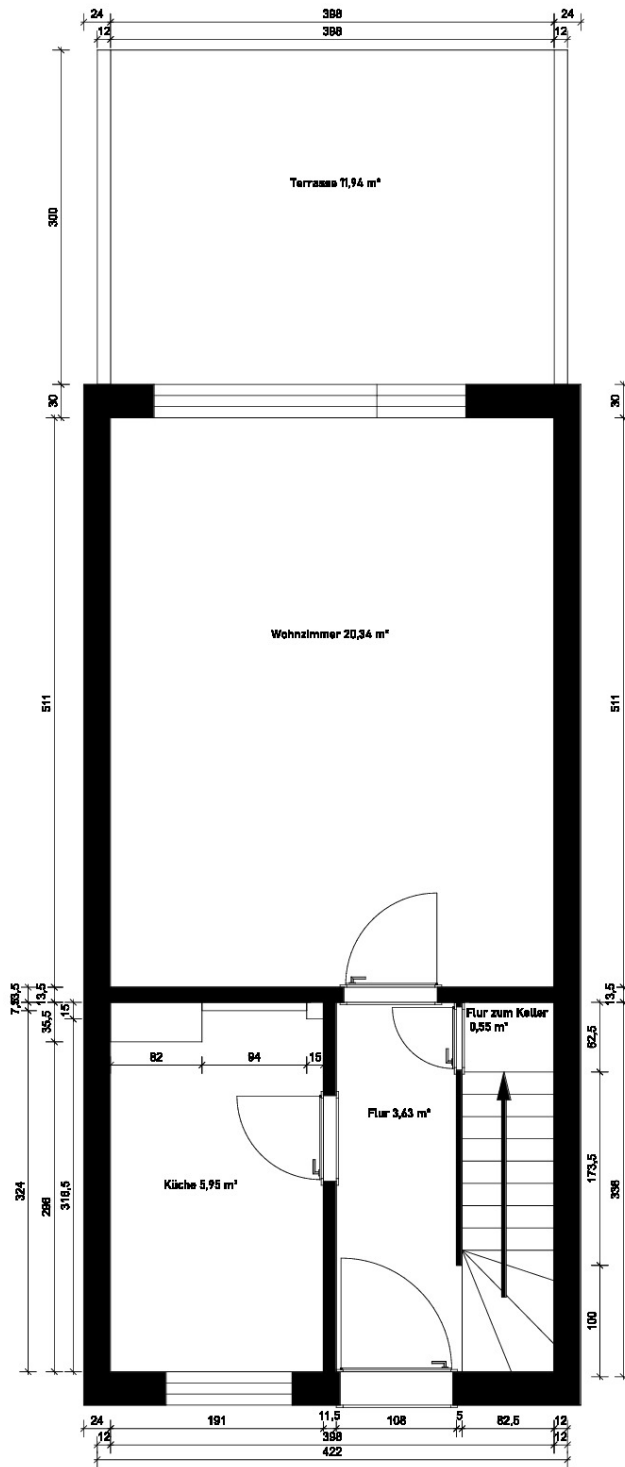


Exposé - Grundrisse



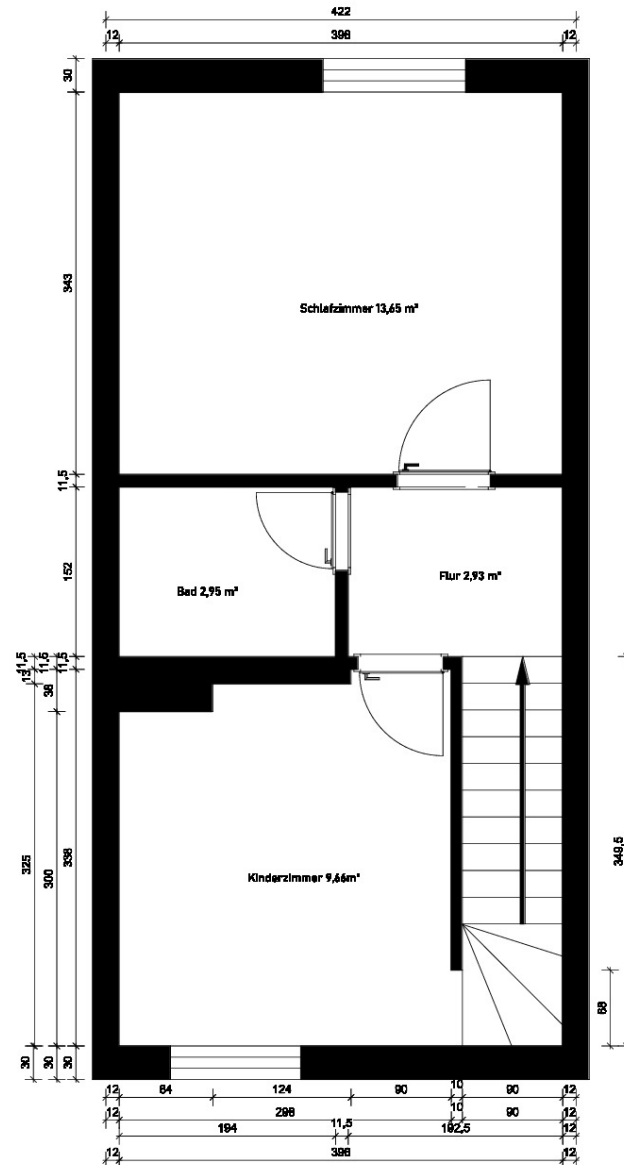
Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN 227 22175 Hamburg		Auftraggeber:			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27 22335 Hamburg Mobil 0172/1730706		
Plannummer:	PlanTitel: Keller	Maßstab: 1 : 50	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 07.09.2025	Revidiert:

Exposé - Grundrisse



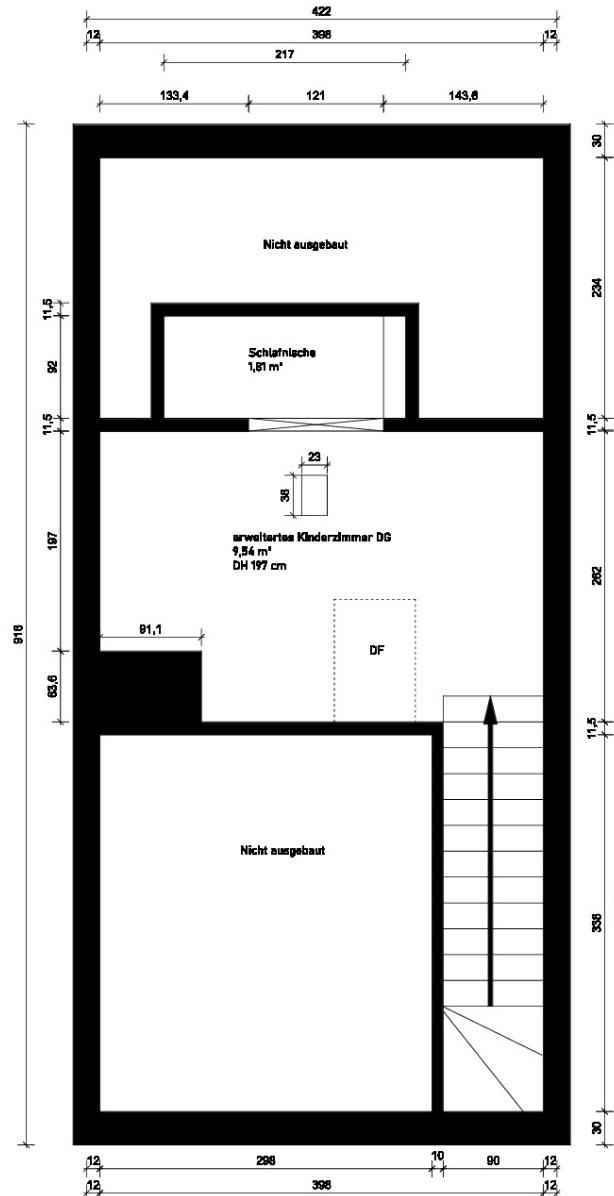
Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN 272 22175 Hamburg		Auftraggeber:			Planverfasser: Ana-Helen Otto(MA Architektur) Röntgenstraße 27 22335 Hamburg Mobil 0172/1730706		
Plannummer:	PlanTitel: Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 50	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 07.09.2025	Revidiert:

Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN 227 22175 Hamburg		Auftraggeber:			Planverfasser: Ana-Helen Otto(MA Architektur) Röntgenstraße 27 22335 Hamburg Mobil 0172/1730706		
Plannummer:	PlanTitel: Obergeschoss	Maßstab: 1 : 50	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 07.09.2025	Revidiert:

Exposé - Grundrisse



Haftungsausschluss

Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermasste und lesbare Pläne erstellt. Maße, welche auf dem bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach besten Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt.

Für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt wird keine Haftung übernommen.

Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Master of Arts (Architektur) als Prüfungsgrundlage genutzt. Der Master of Arts (Architektur) übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit der Informationen (Maße, Flächen usw.) auf dem Plan. Alle Maße, Flächen (bzw alle Informationen auf dem Plan) sind eigenverantwortlich vor Ort zu prüfen.

Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN 227 22175 Hamburg		Auftraggeber:			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27 22335 Hamburg Mobil 0172/1730706		
Plannummer:	PlanTitel: Dachgeschoss	Maßstab: 1 : 50	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 07.09.2025	Revidiert: