

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Wohnen zentral in Niendorf: Einfamilienhaus mit Garten und Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-469136**

Einfamilienhaus

Verkauf: **797.400 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1917	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	470,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	139,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	49,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage unweit des Niendorfer Marktplatzes "Tibarg" sowie nur wenige Gehminuten von der U2 entfernt präsentiert sich dieses charmante Haus mit großzügigem Grundriss und angenehmer Wohnatmosphäre.

Die Immobilie überzeugt mit insgesamt 5,5 gut geschnittenen Zimmern, einer modernen Einbauküche aus dem Jahr 2020 inklusive hochwertiger Markenelektrogeräte sowie einem sonnigen Gartenbereich. Hochwertige Schallschutzfenster schaffen im gesamten Haus ein ruhiges und komfortables Wohngefühl.

Das Erdgeschoss besticht durch einen offenen Wohn- und Essbereich mit einladendem Charakter. Vom stilvollen Flur aus gelangen Sie in ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann – beispielsweise als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches halbes Zimmer, das sich ideal als Homeoffice eignet. Ein Glasfaseranschluss wurde bereits bis zum Grundstück verlegt.

Die helle Küche ist mit Geräten namhafter Hersteller wie Siemens, Bauknecht und Gaggenau ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen für gesellige Kochabende. Direkt angrenzend lädt die sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne zum Verweilen ein. Ein modernes Vollbad mit Badewanne und Dusche komplettiert das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer sowie ein zeitgemäßes Duschbad. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die neben dem Garten zusätzlichen Raum zum Entspannen bietet. Der angrenzende Park sorgt dabei für einen schönen, grünen Ausblick. Zudem besteht die Möglichkeit, die Terrasse auszubauen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der Keller in baujahrtypischer Deckenhöhe verfügt über zwei großzügige Räume und bietet reichlich Stauraum.

Auch technisch wurde die Immobilie umfangreich modernisiert und auf einen aktuellen Standard gebracht. Zu den durchgeführten Maßnahmen gehören unter anderem:

- * Modernisierung von Böden, Wandflächen und Teilen der Badezimmer in zeitgemäßem Design
- * Einbau einer energieeffizienten Wärmepumpe
- * Neugestaltung des Gartens inklusive zusätzlicher Einfriedung – bereit für individuelle Gestaltungsideen

Ausstattung

Ihre Highlights in der Übersicht:

- +++ Keine Courtage, ab sofort verfügbar, Verkauf direkt vom Eigentümer
- +++ Zentrale Lage: Der Tibarg in fußläufiger Nähe
- +++ Einladendes Platzangebot mit angenehmer Aufteilung der Zimmer
- +++ Komfortables und ruhiges Wohnen aufgrund von hochwertigen Schallschutzfenstern

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

* Der Tibarg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Geschäften des täglichen Bedarfs ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar

* Sehr gute Verkehrsanbindung durch die U2 sowie mehrere Buslinien mit direkter Verbindung in Richtung Hamburger Innenstadt und Hauptbahnhof

* Schulen, Sportvereine sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung

* Das beliebte Niendorfer Gehege erreichen Sie in etwa 15 Minuten zu Fuß und bietet ideale Möglichkeiten zur Erholung im Grünen

* Die Autobahn A7 ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und sorgt für eine optimale Anbindung an das Umland

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Vollbad EG

Exposé - Galerie



Dachterasse



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Flur

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Kinderzimmer 2 OG

Exposé - Galerie

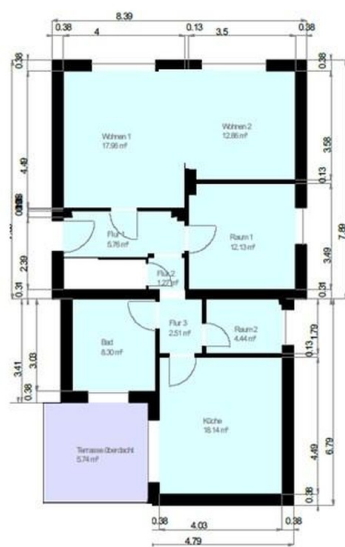


Arbeitszimmer

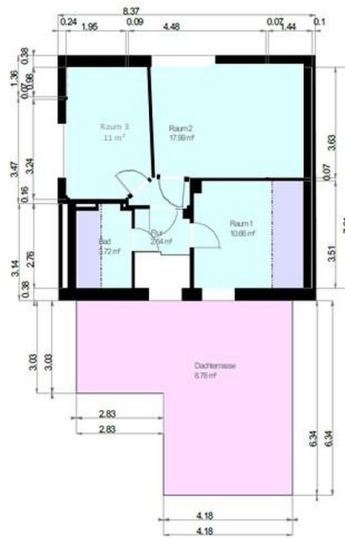


Blick Garten

Exposé - Grundrisse



EG



OG

Grundrisse EG+OG