

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Charmantes Reihenhaus mit Garage, Garten & Kamin in sehr guter Lage



Objekt-Nr. **OM-469604**

Reihenhaus

Verkauf: **399.000 €**

22145 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	158,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das modernisierte Reihenmittelhaus Baujahr 1960 bietet 3 gut geschnittene Zimmer auf 2 Etagen, 2 Badezimmer, zusätzlich einen Vollkeller und ein ausgebautes gedämmte Dachgeschoss, einen Garten mit Süd-Terrasse und Gartenhaus sowie eine Garage. Die monatlichen Nebenkosten liegen aufgrund der guten Dämmung und der 3-fach verglasten Fenster auf niedrigem Niveau. Zur Wohlfühlatmosphäre trägt der Kamin im Wohnzimmer bei.

Die zentrale und ruhige Lage in Hamburg-Meiendorf bietet eine gute Infrastruktur: Exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, diverse Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Naturschutzgebiet und BAB A1.

Wir verkaufen das Haus privat ohne Makler-Courtage

- Neue Gas-Therme 12/2024
- Erdgeschoss mit Fußbodenheizung
- Kernsanierung 2005
- Dachdeckung mit Isolierung 2010
- 3-fach Isolierverglasung 2010
- Dichtheitsprüfung 2021
- Das Haus ist in einem gepflegten Zustand
- Außen-Rollläden vor allen Fenstern
- Liebevoll angelegter Garten mit Gartenhaus
- Holztterrasse mit geschützter sonniger Südlage (mit elek. Markise)
- Garage im Kaufpreis enthalten
- Glasfaseranschluss
- Verbrauchswerte für Gas-Heizung & Warmwasser Ø der letzten 4 Jahre: 5.500 kWh p.a.
- Berechneter Energiebedarf laut Verbrauchswerten: $5.500 \text{ kWh} / 68\text{qm} = 81 \text{ kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$
- Energiebedarf laut Energieausweis (in Bearbeitung): $140 \text{ kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$
- Bezugsfrei: sofort

Zusätzlich zu Haus & Grundstück wird ein Anteil an der Wohngemeinschaft Jesselallee erworben. Diese bietet Stellplätze, Garagen, Spielplatz & Grünflächen (Jahresbeitrag Mitgliedschaft: 195 €).

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Lage ist als sehr grün und trotzdem zentral einzuordnen

- Diverse Einkaufsmöglichkeiten ca. 500 Meter
- Grundschule, Stadtteilschule & Gymnasium ca. 800 Meter

- 2 Minuten zur Bus-Station (Linie zur U-Bahn Berne & Rahlstedt)
- 10 Minuten mit dem Auto zur BAB A1
- 5 Minuten mit dem Rad zum Naturschutzgebiet Höltigbaum

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



2_Garten



3_Treppenaufgang

Exposé - Galerie



4_Küche



5_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



6_Kamin im Wohnzimmer

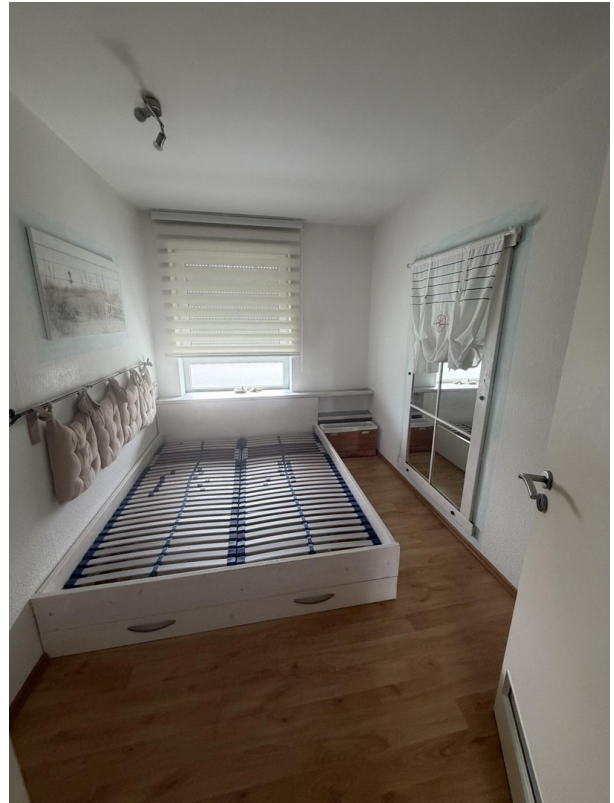


7_Zimmer 1.OG

Exposé - Galerie



8_Zimmer 1.OG



9_Schlafzimmer 1.OG



10_Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



11_Schlafz._begehbarer Schrank



12_Bad oben

Exposé - Galerie



13_Bad Keller

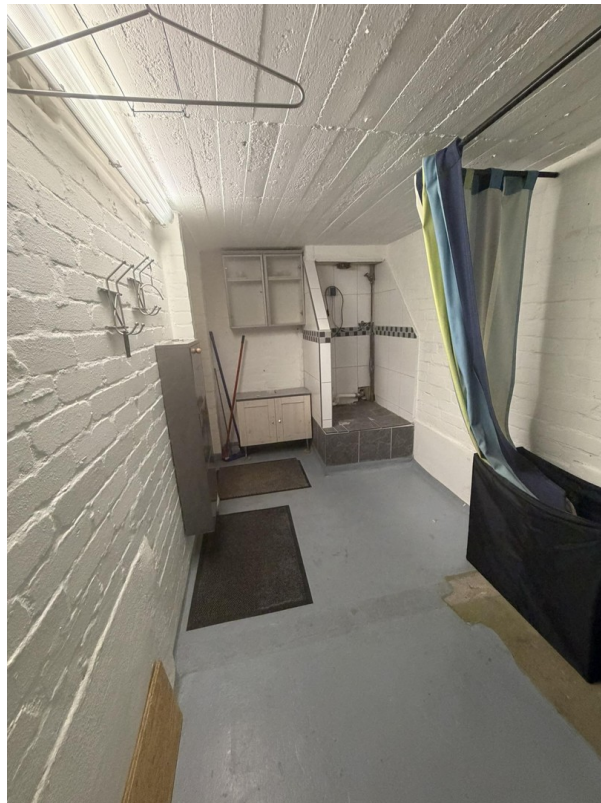


14_Bad Keller

Exposé - Galerie



15_Keller



16_Keller Waschküche

Exposé - Galerie



17_Dachboden Raumspartreppe

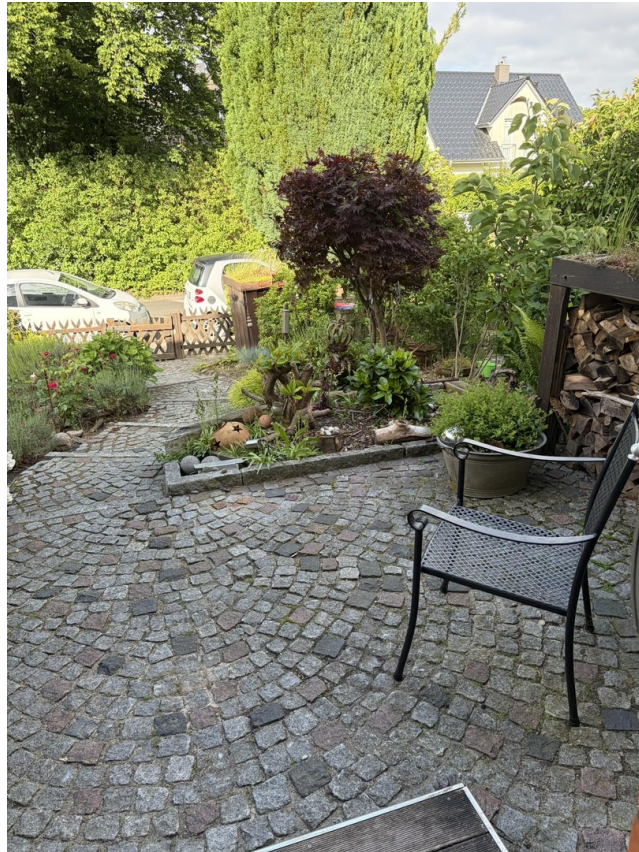


18_Dachboden



19_Dachboden

Exposé - Galerie



20_Vordergarten Blick z Straße



21_Garten Terrasse

Exposé - Galerie



22_Garage

Exposé - Grundrisse



23_Grundriss

Exposé - Grundrisse



24_Liegenschaftskarte