

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Großes Reihemittelhaus, bezugsfertig und ohne Provision.



Objekt-Nr. **OM-469686**

Reihenhaus

Verkauf: **599.900 €**

Ansprechpartner:
Daniel Müller
Telefon: 0157 51299275

22399 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1971 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 143,00 m ² | Zustand | renoviert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 145,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 50,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Öl | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses aufwendig modernisierte Reihenmittelhaus macht es Ihnen leicht: Koffer packen, einziehen und sofort wohlfühlen. Ohne lästigen Renovierungsstau oder Handwerkerstress erwartet Sie hier ein Zuhause, das direkt auf die Bedürfnisse des modernen Familienalltags zugeschnitten ist.

Im Erdgeschoss bildet der offene Grundriss das gesellige Zentrum. Der durchgehende, hochwertige Bodenbelag verbindet den Wohn- und Essbereich fließend mit der Küche, sodass Sie beim Kochen oder Entspannen immer alles im Blick haben. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, wo eine elektrische Markise an sonnigen Tagen ganz bequem Schatten spendet. Auch energetisch und technisch ist das Haus hervorragend aufgestellt. Frisch gespachtelte Wände, eine erneuerte Elektrik und moderne Innentüren sorgen für ein klares, zeitgemäßes Wohngefühl. Neue dreifach verglaste Fenster und effiziente Heizkörper garantieren zudem angenehme Ruhe und überschaubare Energiekosten. Ein besonderer Pluspunkt ist die bereits installierte Solaranlage auf dem Dach, die Ihre Haushaltskasse schont und sich später problemlos mit einer Wärmepumpe kombinieren lässt.

Ruhige Rückzugsorte finden Sie im Obergeschoss. Hier erwarten Sie das Elternschlafzimmer mit einer eigenen großen Loggia, ein helles Kinderzimmer sowie ein Raum, der sich ideal als Homeoffice nutzen lässt. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und hält damit dem morgendlichen Familientrubel bestens stand. Wer noch mehr Platz braucht, wird das Dachgeschoss schätzen. Zwei weitere freundliche Zimmer bieten fantastischen Freiraum für ältere Kinder, Hobbys oder Gäste. Besonders praktisch ist das zusätzliche WC auf dieser Etage, das Engpässe im Bad verhindert.

Abgerundet wird das durchdachte Platzangebot durch den Vollkeller, der reichlich Stauraum für Fahrräder, Winterkleidung oder Vorräte bietet. Für Ihr Auto kann zudem optional eine Garage für 20.000 Euro dazu erworben werden. Wenn Sie ein zukunftsicheres, schlüsselfertiges Zuhause suchen, in dem Sie vom ersten Tag an das Familienleben genießen können, freuen wir uns auf Ihre Nachricht und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Mittelreihenhaus (voll unterkellert)
- Umfangreich renoviert (Erstbezug nach Sanierung)
- Baujahr: 1971
- Wohnfläche: ca. 145,6 m²
- Grundstücksfläche: ca. 144 m²
- Parken: Eigene Garage (optional für 20.000 € erwerbbar)
- Heizung: Ölheizung (Baujahr 2002, im Jahr 2026 generalüberholt)
- Energie: Große Solaranlage vorhanden
- Fenster & Türen: Neue 3-fach verglaste Isolierfenster im gesamten Haus; neue, hochwertige Haustür
- Elektrik: Komplett überarbeitet, inklusive neuem Sicherungskasten
- Böden: Hochwertiges Laminat in allen Wohn- und Schlafräumen; edle Feinsteinzeug-Fliesen in den Sanitärbereichen
- Raumaufteilung EG: Offen gestalteter Grundriss mit fließendem Übergang von Küche, Essplatz und Wohnzimmer; praktisches Gäste-WC
- Raumaufteilung OG: 3 großzügige Zimmer; neues Hauptbadezimmer (Vollbad mit Badewanne, Dusche und Hänge-WC)

– Raumaufteilung DG: Voll ausgebaut mit 2 weiteren Zimmern; zusätzliches kleines WC mit Waschbecken

– Außenbereiche: Schön angelegte Terrasse am Wohnzimmer mit elektrischer Markise; neu gefliester Balkon (Loggia) im Obergeschoss

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Das Haus in der Marderstraat liegt eingebettet im grünen und überaus begehrten Hamburger Stadtteil Poppenbüttel – eine absolute Traumlage für junge Familien. Hier wachsen Kinder in einer sicheren, naturnahen Umgebung auf, ohne dass Sie auf die Vorzüge der Metropole verzichten müssen.

Der nur wenige Minuten entfernte Alsterlauf lädt zu ausgedehnten Wochenendspaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Picknicks im Grünen ein. Ein dichtes Netz aus Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen befindet sich in bequemer Reichweite und garantiert kurze, sichere Schulwege. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Neben diversen Supermärkten und lokalen Fachgeschäften ist das überregional bekannte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) schnell erreicht und bietet Shopping-Erlebnisse auf höchstem Niveau. Ein perfektes Umfeld, das hohen Freizeitwert, absolute Familienfreundlichkeit und eine exzellente Infrastruktur harmonisch vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 143,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



offen gestalteter Grundriss

Exposé - Galerie



lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Gemütlichkeit und Platz

Exposé - Galerie



moderner Küchenbereich



traumhafte Terrasse

Exposé - Galerie



Gäste-Bad im Erdgeschoss



Flur im Obergeschoss

Exposé - Galerie



weiteres Zimmer/Büro



Schlafzimmer mit Loggia

Exposé - Galerie



sonnenverwöhnter Balkon



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



luxuriöses Hauptbad



Gästezimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



extra Zimmer im Dach



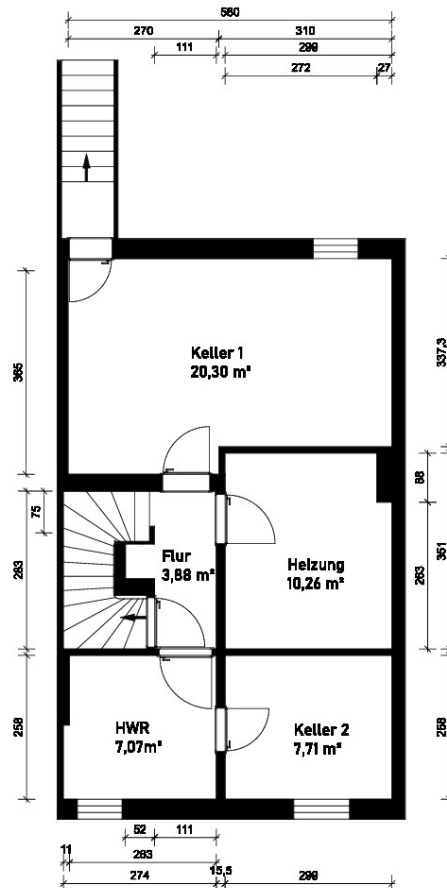
zusätzliches Bad im Dach


Exposé - Galerie



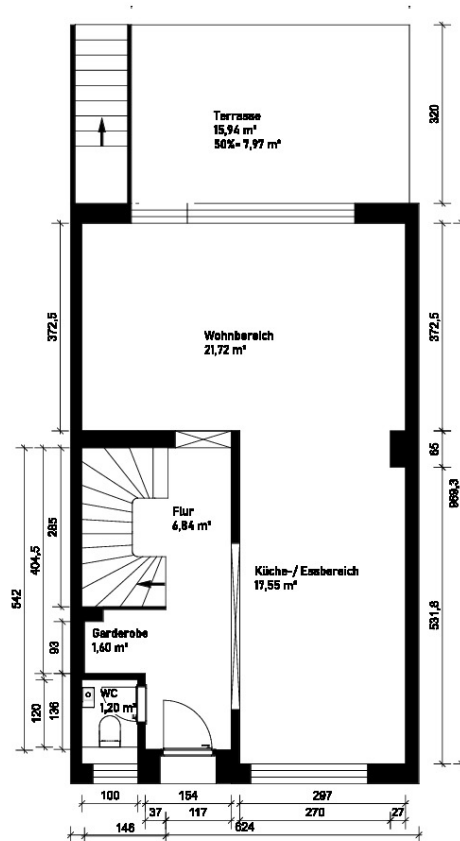
Detail


Exposé - Grundrisse



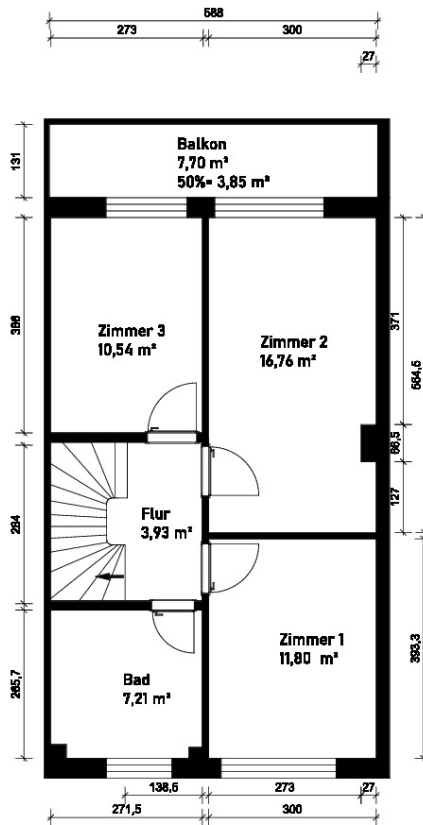
| | | | | | | | | |
|--|------------------------------|--|------------------|----------------|---|----------------------|------------|--|
| Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg | | Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg | | | Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706 | | |  Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Bauleitung |
| Plannummer: | PlanTitel: Kellergeschoss | Maßstab: 1 : 100 | Plangröße: A4 | Projektnummer: | Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i> | Datum: 20.04.2026 | Revidiert: | |

Exposé - Grundrisse



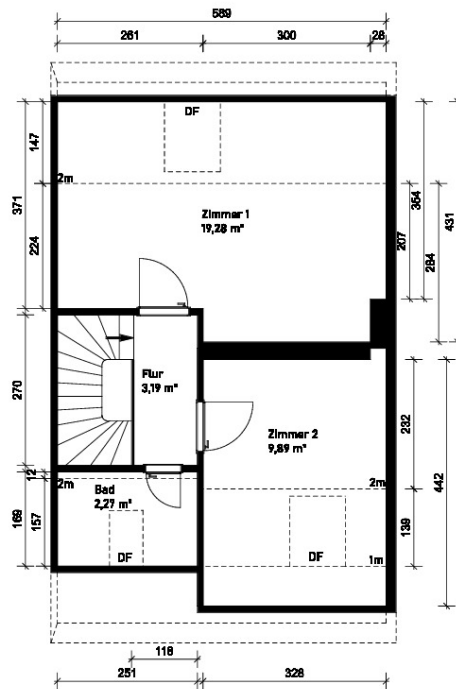
| | | | | | | | | |
|---|----------------------------------|---|-------------------------|-----------------------|--|-----------------------------|-------------------|--|
| Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg | | Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg | | | Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706 | | |  Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Bauleitung |
| Plannummer: | PlanTitel: Erdgeschoss | Maßstab: 1 : 100 | Plangröße: A4 | Projektnummer: | Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i> | Datum: 20.04.2026 | Revidiert: | |


Exposé - Grundrisse



| | | | | | | | | |
|--|----------------------------|--|------------------|----------------|--|----------------------|------------|---|
| Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg | | Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg | | | Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706 | | | Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Bauleitung |
| Plannummer: | PlanTitel: Obergeschoss | Maßstab: 1 : 100 | Plangröße: A4 | Projektnummer: | Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i> | Datum: 20.04.2026 | Revidiert: | |

Exposé - Grundrisse



| | | | | | | | | |
|--|----------------------------|--|------------------|----------------|--|----------------------|------------|--|
| Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg | | Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg | | | Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706 | | |  Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Bauleitung |
| Plannummer: | PlanTitel: Dachgeschoss | Maßstab: 1 : 100 | Plangröße: A4 | Projektnummer: | Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i> | Datum: 20.04.2026 | Revidiert: | |