

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Ruheoase zwischen Elbe, Feld & Wald



Objekt-Nr. OM-470399

Einfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:
Susanne Gläser

22589 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	662,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus mit einem wunderschönen Garten ist eine Oase der Ruhe in Hamburg-Iserbrook.

Das massiv gebaute Viebrockhaus wurde 2005 als Energiesparhaus errichtet. Haustiere wurden nicht gehalten. Es wurde nicht geraucht. Die durchdachte Raumaufteilung bietet eine großzügige Wohnküche, ein helles Wohnzimmer, drei nahezu gleich große Schlafzimmer, ein Vollbad, einen Hauswirtschaftsraum, eine Diele mit eingebauter Garderobe sowie ein Gäste-WC. Ein Keller ist nicht vorhanden, dafür bietet der Dachboden praktischen Stauraum.

Die 40 cm starken Außenwände bestehen aus 15 cm Porenbeton, Verblender und 8 cm Dämmung. Auch Dach und Geschossdecke sind gedämmt. Zusammen mit der regelmäßig gewarteten Junkers-Gastherme sorgt dies für einen niedrigen Energieverbrauch. Unser eigener Verbrauch lag zu zweit bei lediglich 48,36 kWh/(m²·a).

Im Bad und in der Küche sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Im Wohnzimmer befindet sich ein Raumluft unabhängiger Kaminofen. Gerade an ruhigen Herbst- und Winterabenden entsteht so eine besondere Gemütlichkeit.

Die Wohnküche gehört zu den Räumen, in denen der Tag besonders angenehm beginnt. Beim Frühstück schweift der Blick in den Garten und in den alten Baumbestand.

Von der Küche führt eine Tür direkt auf die Westterrasse. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie sowohl auf die Süd- als auch auf die Westterrasse. Je nach Tageszeit, Sonne oder Wind findet sich draußen immer ein angenehmer Platz. Die elektrische Sunrain-Markise schützt dabei sowohl vor Sonne und zuverlässig auch vor Regen.

Alle Fenster verfügen über eine zweifache Isolierverglasung, Pilzkopfverriegelungen und zusätzliche Einbruchssicherungen. Sämtliche Fenster besitzen Rollläden, teilweise elektrisch mit Zeitschaltuhr. Aus jedem Fenster fällt der Blick ins Grüne.

Der Garten wurde von Anfang an mit professioneller Unterstützung angelegt und hat sich über die Jahre zu einem gewachsenen Naturgarten entwickelt. Blumen, Wildwiese, Apfelbäume sowie der schöne alte Baumbestand mit großer Kiefer und Lebensbaum verleihen ihm seinen besonderen Charakter. Von der Terrasse und den Wohnräumen aus wirkt der Blick ins Grün fast wie der Blick auf eine kleine Lichtung.

Durch den gewachsenen Baumbestand und die Hecken ist der Garten von außen kaum einsehbar. Statt auf Nachbarhäuser blickt man auf Bäume, Pflanzen und Grünflächen. Die Privatsphäre und die Ruhe sind etwas, das man vom ersten Moment an spürt.

Der Garten bietet mehrere geschützte Lieblingsplätze mit ganz unterschiedlichem Charakter. Neben der Süd- und der Westterrasse laden weitere Sitzplätze zwischen Bäumen, Hecken und Pflanzen zum Verweilen ein. Je nach Tageszeit, Jahreszeit oder Stimmung findet sich immer ein sonniger oder angenehm schattiger Platz. Man sitzt nicht einfach im Garten – man hat das Gefühl, mitten in der Natur zu entspannen. Eine Oase der Ruhe.

Vögel, Eichhörnchen und Igel fühlen sich hier ebenso wohl und gehören ganz selbstverständlich zum Garten.

Das Gartenhaus mit Schleppdach bietet deutlich mehr als nur Stauraum. Neben Platz für Gartengeräte und bis zu vier Fahrräder ist ausreichend Platz für eine lange Werkbank vorhanden. Zusammen mit dem vorhandenen Stromanschluss entsteht ein idealer Bereich für handwerkliche Arbeiten, Reparaturen oder das eigene Hobby.

Neben dem Haus befinden sich drei Stellplätze hintereinander.

Da es sich um ein Eckgrundstück handelt, gibt es nur einen direkten Nachbarn. Zusammen mit dem eingewachsenen Garten genießt man viel Privatsphäre.

Ausstattung

- 2015 wurden 3 Veluxfenster eingebaut. 2 davon 3 fach verglast mit Verschattungsrollo außen
- 2015 wurden Treppe und Empore mit Vinyl Design Boden belegt

- 2022 wurde der Dachunterstand mit Mammut Paneelen professionell eingekleidet und das Dach gereinigt

-2025 wurde das Gartenhaus neu eingedeckt

-2026 wurden die Fugen im Bad professionell erneuert. Auch die Sandfugen an den Außenfensterbänken.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Eine Hausbesichtigung findet nur statt, wenn die Finanzierung auch gewährleistet ist. Man kann sich z.B. ein Finanzierungszertifikat von der Bank ausstellen lassen.

Lage

Iserbrook ist ein grüner Stadtteil im Hamburger Westen. Iserbrook gehört zu den Elbvororten und bietet ein hochwertiges Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert.

Natur und Erholung vor der Haustür:

Die Elbe ist nicht weit entfernt und lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden am Wasser ein. Im Hinterland von Iserbrook liegt der Klövensteen, ein beliebtes Naherholungsgebiet mit ausgedehnten Waldflächen, Wander- und Reitwegen – ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Pferdeliebhaber kommen auf den nahegelegenen Reiterhöfen auf ihre Kosten. Das Hofcafé Ellerbrock und die Pony-Waldschänke sind beliebte Ausflugsziele.

Infrastruktur und Versorgung:

In Iserbrook findet sich alles für den täglichen Bedarf: Lidl, Edeka, Rewe, Bäcker, Biomarkt, sowie Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe. Das Elbe-Einkaufszentrum ist wenige km entfernt. Man genießt alle Vorzüge einer Großstadt und kann doch ländlich, ruhig und grün wohnen.

Familienfreundliches Umfeld:

Der Stadtteil ist besonders bei Familien beliebt. In der Umgebung gibt es Kindergärten, Schulen und Sportanlagen.

Verkehrsanbindung:

Der S-Bahnhof Iserbrook ist in 10 Min zu Fuß zu erreichen und bietet eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt (30 Minuten zum HBF). Die Wohnstraße in der das Haus steht, ist eine ruhige Anliegerstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,36 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Haus Nordseite

Exposé - Galerie



Garten Richtung Nordosten



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Diele

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Empore

Exposé - Galerie



Praxisraum



Praxisraum

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Homeoffice mit Schallschutztür



Homeoffice mit Schallschutztür

Exposé - Galerie



Vollbad 1. OG



Vollbad 1. OG

Exposé - Galerie



Eingebauter Garderobenschrank



Gäste-WC

Exposé - Galerie



HWR



Gastherme Junckers

Exposé - Galerie



West-Terrasse nach Norden



West-Terrasse nach Süden

Exposé - Galerie



Garten Richtung Nordwesten



Einfahrt mit Blumen

Exposé - Galerie



3 Stellplätze



Sitzplatz unter Apfelbaum

Exposé - Galerie



Volle Blumenpracht



Sitzplatz vor Wildwiese

Exposé - Galerie



Blick in die Bäume

