

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Hochwertig kernsaniertes Reihenhaus nahe dem Kupferteich mit Garten & wohnlich ausgebautem Keller



Objekt-Nr. OM-471663

Reihenhaus

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Michal Oldsen

22159 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1954	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	141,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	31,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Reihenhaus am Kupferteech wurde im Jahr 2024 umfassend kernsaniert und mit viel Gespür für Gestaltung neu konzipiert. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem die Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen, Bäder, Böden sowie wesentliche Teile des Innenausbaus erneuert. Sämtliche Innenwände wurden neu verputzt, der Grundriss im Erdgeschoss geöffnet und eine Fußbodenheizung installiert.

Die Neugestaltung erfolgte in Zusammenarbeit mit einer Interior-Designerin. Hochwertige Materialien, individuelle Wandgestaltungen, maßgefertigte Details und eine harmonische Material- und Farbsprache schaffen ein außergewöhnlich stimmiges Wohnkonzept, das sich deutlich von einem klassischen Reihenhaus abhebt.

Auf ca. 85 m² Wohnfläche erwarten Sie helle, durchdacht gestaltete Räume mit offenem Grundriss und direktem Bezug zum Garten. Bereits im Jahr 2020 wurde das Haus durch einen zweigeschossigen Anbau erweitert. Dieser vergrößert den Eingangsbereich, schafft zusätzliche Fensterflächen und verleiht dem Haus eine besonders offene und moderne Raumwirkung.

Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen, der Blick ins Grüne und der direkte Zugang zur Terrasse sorgen für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche mit Kücheninsel, Barbereich, hochwertigen Elektrogeräten und Quooker fügt sich perfekt in das Gesamtkonzept ein.

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zum Südwest-Balkon und schönem Blick in den eingewachsenen Garten. Ein begehrter Kleiderschrank ergänzt den Raum komfortabel. Daneben steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleide nutzen lässt.

Das hochwertig ausgestattete Vollbad überzeugt mit freistehender Badewanne, großzügiger Dusche, besonderen Fliesen und maßgefertigten Einbauten.

Zusätzlichen Raum bietet der wohnlich ausgebaute und beheizbare Kellerbereich mit separatem Raum sowie einem weiteren Bad. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil der angegebenen Wohnfläche und eignet sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder Fitnessbereich.

Der vollständig eingefriedete Südwest-Garten ist liebevoll eingewachsen und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Terrasse, Balkon, Gartenhaus und ein praktischer Hinterausgang ergänzen dieses besondere Gesamtpaket.

Ein Zuhause für Menschen, die modernes Design, hochwertige Sanierung, einen privaten Garten und eine ruhige, grüne Lage in Hamburg verbinden möchten – provisionsfrei für Käufer.

Ausstattung

Umfassend modernisiert & individuell gestaltet

Umfangreiche technische und gestalterische Modernisierung im Jahr 2024

Erneuerung von Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen

Neu verputzte Innenwände und hochwertige, moderne Oberflächen

Fußbodenheizung für ein besonders angenehmes Wohngefühl

Im Erdgeschoss geöffneter Grundriss mit fließendem Übergang zwischen Wohnen, Essen und Kochen

Gestaltung und Raumkonzept in Zusammenarbeit mit einer Interior-Designerin

Hochwertiger mineralischer Mikroquarz-Spachtelboden

Individuelle Wandgestaltungen und ausgewählte Design-Details; bei Bedarf können Wandflächen unkompliziert überstrichen und dem eigenen Stil angepasst werden

Wohnen, Kochen & Entspannen

Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Blick in den Garten

Hochwertige Einbauküche aus 2024 mit Kücheninsel und Barbereich

Hochwertige Elektrogeräte

Quooker Fusion Round in 24-Karat-Gold mit PRO3-Reservoir und CUBE für kochendes, gekühltes stilles und sprudelndes Wasser

Großzügiges Vollbad mit freistehender Badewanne, großer Dusche und maßgefertigten Einbauten

Helles Schlafzimmer mit Südwest-Balkon, Blick ins Grüne und begehbarem Kleiderschrank

Weiteres flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleide

Doppelt verglaste Kunststofffenster

Elektrische Rollläden

Zusätzlicher wohnlich ausgebauter Kellerbereich

Ca. 85 m² Wohnfläche zzgl. wohnlich ausgebautem und beheizbarem Kellerbereich

Kellerbereich nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten

Separater, vielseitig nutzbarer Raum mit Schlafmöglichkeit – ideal für Gäste, Homeoffice, Hobby oder Fitness

Separates Gäste-WC im Kellerbereich

Anbau & Außenbereich

Zweigeschossiger Anbau aus 2020 mit erweitertem Eingangsbereich und zusätzlichen Fensterflächen

Großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten

Südwest-Balkon mit Blick in den eingewachsenen Garten

Liebevoll angelegter und vollständig eingefriedeter Südwest-Garten mit hoher Privatsphäre

Gartenhaus

Praktischer Hinterausgang

Weitere Vorteile

Provisionsfrei für Käufer, da Privatverkauf

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begrünten Wohnlage von Hamburg-Farmsen-Berne. Die Umgebung verbindet kurze Wege im Alltag mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Die U-Bahn-Station Farmsen mit

Anschluss an die U1 sowie verschiedene Busverbindungen ermöglichen eine gute und unkomplizierte Verbindung in die Hamburger Innenstadt und weitere Stadtteile.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den Grün- und Erholungsflächen rund um den Kupferteich und die Berner Au. Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren lassen sich direkt in der Umgebung genießen.

Farmsen-Berne steht für eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnen im Grünen. Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die Hamburg verbunden bleiben möchten, dabei aber Wert auf Privatsphäre, Natur und kurze Wege legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	171,69 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ruhiger gemütlicher Garten

Exposé - Galerie



Anbau aus 2020



Eingangsterrasse

Exposé - Galerie



Offener Wohn und Essbereich



Moderne offene Küche

Exposé - Galerie



Küche aus 2024



Küche mit Quooker in Gold

Exposé - Galerie



Offene Wohngestaltung



Freier Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Modernes Wohnkonzept

Exposé - Galerie



Offene Gestaltung zum Keller



Balkon am Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Begehbarer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Designwand im Schlafzimmer



Flur obere Etage

Exposé - Galerie



Freistehende Badewanne



Hochwertige Ausstattung im Bad

Exposé - Galerie



Edles Vollbad



Büro oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Büro oder Kinderzimmer



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Weg zum Haus



Gemütlicher Garten

Exposé - Galerie



viel Sonne im Garten



Schöne ruhige Terrasse

Exposé - Galerie



Platz zum Entspannen



Gästebad - kein Wohnraum

Exposé - Galerie



Gästezimmer- kein Wohnraum

Exposé - Grundrisse

Grundrisse

