

Exposé

Reihenendhaus in Hamburg

Attraktiver Endreihenhaus, Endbungalow in Hamburg-Rahlstedt



Objekt-Nr. **OM-472927**

Reihenendhaus

Verkauf: **439.000 €**

22149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	416,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	96,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	196,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktiver Endreihenhaus, Endbungalow in Hamburg-Rahlstedt – Wohnen wie im Einfamilienhaus!

Ohne Makler.

Kaufpreis: 439.000 € + 30.000 € für die Garage

Wohnfläche: ca. 96 m² | Nutzfläche: ca. 196 m² (Vollkeller+ Garage) | Grundstück: ca. 416 m²

Zimmer: 4 | Baujahr/Sanierung: 1966/2025 totalsaniert

Erbpacht: Bis 2060 (nur 58 €/Monat) – Hinweis: Einige Nachbarn haben ihr Grundstück bereits erworben.

Objektbeschreibung

Alles auf einer Ebene und absolut blickgeschützt: Dieser gepflegte Endreihenbungalow in Hamburg-Rahlstedt bietet den Komfort eines Einfamilienhauses. Auf ca. 96 m² Wohnfläche erwartet Sie eine großzügige, durchdachte Raumaufteilung. Das ca. 416 m² große, atriumartige Grundstück ist von außen praktisch unsichtbar und bietet Ihnen maximale Privatsphäre. Der überschaubare, liebevoll angelegte Außenbereich besticht durch eine nach Süden ausgerichtete Terrasse (25 m²) und einen schönen Garten.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Erdgeschoss (Wohnen auf einer Ebene): Vom einladenden Eingangsbereich führt der zentrale Flur in alle Räume. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses. Hier sorgt ein hochwertiger Specksteinkamin aus Italien mit Warmluftverteilung für gemütliche Stunden in der kühleren Jahreszeit. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur kompakten, funktional geschnittenen Küche, die Platz für einen sehr großen Kühlschrank bietet.
- Schlaf- und Arbeitsbereiche: Es stehen Ihnen zwei gemütliche Schlafzimmer (eines davon aktuell mit einer großen Garderobe ausgestattet) sowie ein Arbeitszimmer zur Verfügung. Die klare Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Bäder: Besonders praktisch im Alltag sind die zwei separaten Sanitärbereiche: Ein Vollbad mit Badewanne wird durch ein separates Duschbad ideal ergänzt.
- Vollkeller (Weitere 90 m² Nutzfläche): Das Haus ist komplett unterkellert und bietet enormen zusätzlichen Freiraum. Alle Kellerräume sind mit Fenstern und Heizkörpern ausgestattet. Hier befinden sich ein Hobby-/Partyraum, ein Gästezimmer, ein Waschraum sowie diverse Vorratsräume.
- Garten & Garage: Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und ist über eine 2 Meter breite Schiebetür erreichbar. Die separate Einzelgarage verfügt über einen praktischen, direkten Zugang zum Garten (durch den Schuppen) – ideal, um Einkäufe auf kurzem Weg ins Haus zu bringen.

Nachhaltigkeit & Zustand (Totalsanierung 2025)

Das Haus wurde im Jahr 2025 aufwendig totalsaniert. Sie müssen nichts mehr renovieren – einfach einziehen und wohlfühlen!

- Neue Elektroleitungen im gesamten Haus
- Neue, moderne Fliesen in Bädern und Küche
- Neue Bodenbeläge im Keller, hochwertiges Laminat in Flur und Wohnzimmer
- Frisch gestrichene Wände
- Nachhaltige 650-Watt-Solaranlage auf dem Dach

Bonus: Die Übernahme von Möbeln sowie hochwertigen Gartenwerkzeugen (Mähroboter, gusseiserner Grill-Smoker, Terrassenkamin, Rasenmäher, Vertikutierer, Elektroheckenscheren, Schubkarre etc.) ist nach Absprache möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Der Bungalow besticht durch seine ruhige und dennoch hervorragend angebundene Lage in Hamburg-Rahlstedt:

- ÖPNV: Eine Bushaltestelle (Verbindungen Richtung Hauptbahnhof, Wandsbek und Rahlstedt-Zentrum) ist nur 50 Meter entfernt.
- Infrastruktur: Ärzte, Apotheke, Bäckerei, Kiosk mit DHL-Station sowie ein Penny-Markt sind in nur 5 Gehminuten bequem erreichbar.
- Natur pur: Nur 100 Meter weiter östlich beginnen weitläufige Wiesen mit Pferden – perfekt für Spaziergänge und ausgiebige Fahrradtouren.

Besonderes Highlight zur Zukunftssicherheit: In dieser Siedlung ist der Bau von mehrstöckigen Gebäuden strikt verboten. Der charmante Charakter dieser flach bebauten Wohngegend bleibt somit dauerhaft erhalten. Hier genießen Sie Ihre Ruhe und müssen keine Sorge haben, dass Ihnen in der Zukunft ein mehrstöckiger Neubau die Sonne oder die Privatsphäre auf Ihrer Terrasse nimmt!

Bitte keine Makler Anfragen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	250,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



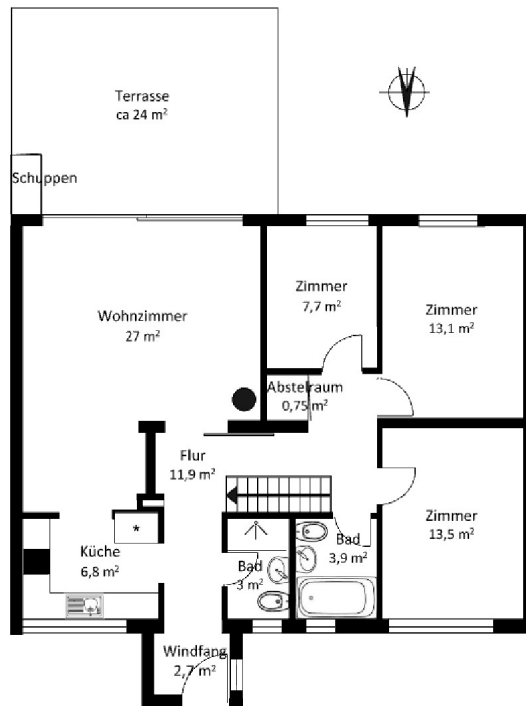
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

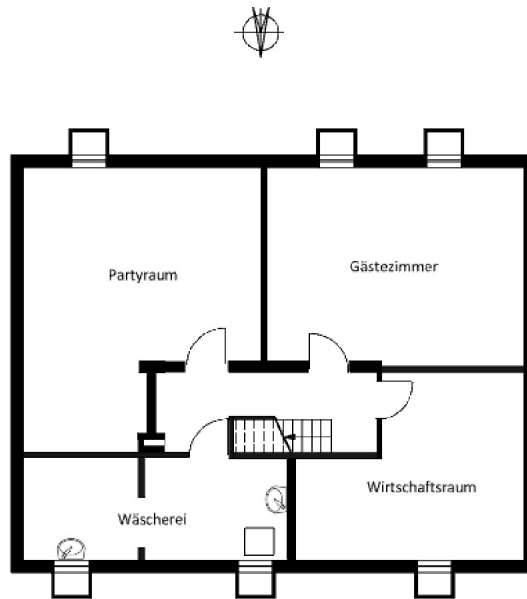


Exposé - Grundrisse



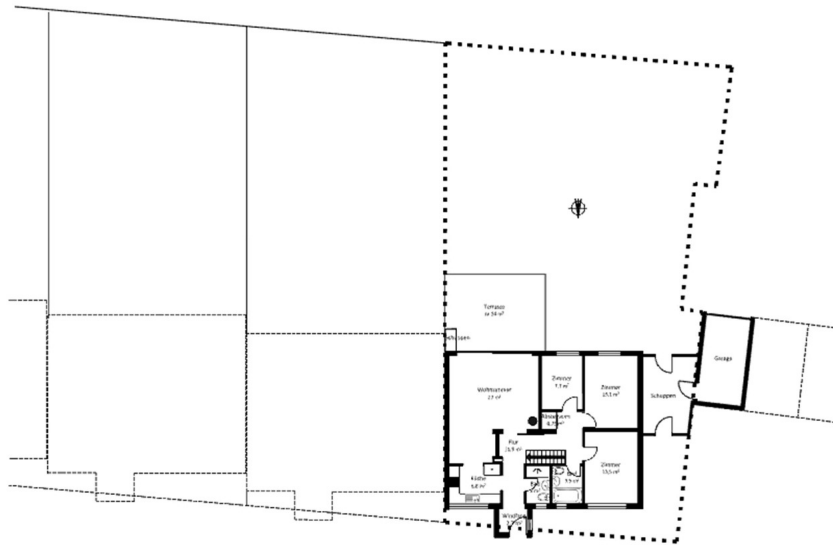
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Lageplan von Gebäudes