

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Modernisiertes Reihenmittelhaus mit Garten in familienfreundlicher Lage von Hamburg-Schnelsen



Objekt-Nr. OM-473128

Reihenhaus

Verkauf: **499.200 €**

22457 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1968	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	105,00 m ²	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	100,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus in Hamburg-Schnelsen bietet auf ca. 99,95 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumangebot für Familien oder Paare, die sich den Wunsch nach einem modernen Zuhause mit Garten erfüllen möchten. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen und wird durch eine sonnige Terrasse mit Gartenbezug ergänzt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Gemeinschaftsgarten. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der Garten bietet Platz für entspannte Stunden im Freien, gemeinsame Familienzeit oder gesellige Abende mit Freunden. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche, ein weiteres Zimmer sowie der offen gestaltete Küchen- und Essbereich, der sich harmonisch in die Raumaufteilung einfügt.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Tageslichtbad ergänzt die familienfreundliche Raumaufteilung und bietet einen hohen Wohnkomfort.

Im Rahmen der Modernisierung wurden die Wohnräume zeitgemäß aufgewertet und schaffen beste Voraussetzungen für einen unkomplizierten Einzug. Helle Räume, moderne Ausstattungsmerkmale und die durchdachte Grundrissgestaltung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und bieten den idealen Rahmen für den Familienalltag.

Das Reihenhaus ist Teil einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft und verbindet die Vorteile eines klassischen Familienhauses mit den Vorzügen einer gemeinschaftlich organisierten Wohnanlage. Gemäß Teilungserklärung ist die Reiheneinheit mit einem Miteigentumsanteil von 29/1.000 an dem insgesamt 3.665 m² großen Grundstück verbunden. Dies entspricht einer rechnerischen Grundstücksfläche von ca. 106 m².

Das monatliche Hausgeld beträgt 268 EUR. Darin sind bereits zahlreiche laufende Kosten enthalten, darunter die Heiz- und Wasserkosten, die Müllabfuhr, der Winterdienst sowie die Pflege der gemeinschaftlichen Außenanlagen. Auch die Garagennutzung ist bereits im Hausgeld berücksichtigt.

Zusätzlich wird über das Hausgeld die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft angespart. Dadurch wird finanzielle Vorsorge für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum geschaffen und größere Ausgaben lassen sich langfristig besser planen.

Gerade für Familien ist dies ein besonderer Vorteil, da ein Großteil der regelmäßig anfallenden Nebenkosten bereits abgedeckt ist und die laufenden Wohnkosten dadurch überschaubar und gut kalkulierbar bleiben.

Insgesamt verbindet diese Immobilie modernen Wohnkomfort, eine familienfreundliche Raumaufteilung und einen attraktiven Außenbereich in einer beliebten Wohnlage von Hamburg-Schnelsen. Eine Immobilie, die beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause bietet und viel Raum für gemeinsames Familienleben schafft.

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Hamburg-Schnelsen bietet ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Zuhause: eine ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Umfeld, geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und viel Grün. Hier genießen Familien eine angenehme Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität und profitieren gleichzeitig von einer sehr guten Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie das Umland.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Struktur aus. Verkehrsberuhigte Wohnstraßen, großzügige Grünflächen und zahlreiche Spielmöglichkeiten schaffen ideale Bedingungen für Kinder. Ob auf dem Fahrrad, beim Spielen mit Freunden oder bei Spaziergängen durch die Nachbarschaft – hier können Kinder sicher und unbeschwert ihre Freizeit verbringen. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem freundlichen und harmonischen Miteinander, das besonders von Familien geschätzt wird.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sportvereine, Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen, die Kindern und Erwachsenen vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar und machen den Alltag komfortabel. Viele Besorgungen lassen sich bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigen, was die Wohnlage besonders attraktiv macht.

Für Erholung im Grünen bieten die umliegenden Parks, Grünanlagen und Naherholungsgebiete zahlreiche Möglichkeiten. Spaziergänge, Joggingrunden oder gemeinsame Ausflüge mit der Familie lassen sich direkt vor der Haustür genießen. Die Nähe zu weitläufigen Naturflächen verbindet die Vorzüge des städtischen Lebens mit einem hohen Maß an Ruhe und Erholung.

Darüber hinaus überzeugt die Lage durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die Hamburger Innenstadt, umliegende Stadtteile und wichtige Arbeitsstandorte schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn ermöglicht eine hohe Flexibilität für Berufspendler und Ausflüge ins Hamburger Umland.

Schnelsen vereint damit ruhiges Wohnen, eine familienfreundliche Infrastruktur und naturnahe Erholungsmöglichkeiten mit den Vorzügen einer hervorragend angebundenen Hamburger Wohnlage. Eine Adresse, die beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause bietet – mit viel Raum für Familie, Lebensqualität und gemeinsame Zukunftspläne.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,58 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



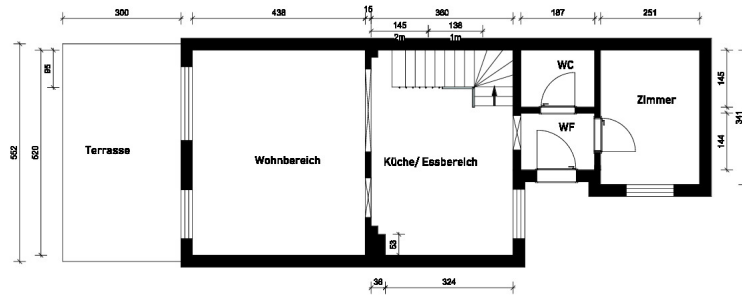
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

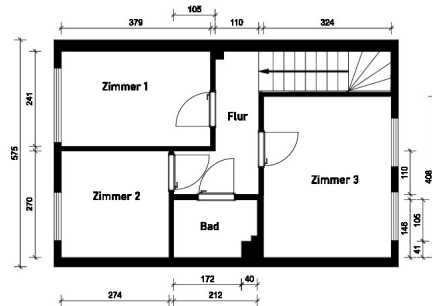



Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: BV: Barmstedter Weg 15, 22457 Hamburg		Auftraggeber: NIM/VEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Rörigenstraße 27, 22335 Hamburg Mobil: 01721730706			
Plannummer:	PlanTitel: Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 21.04.2026	Revidiert:	

Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: BV: Barmstedter Weg 15, 22457 Hamburg		Auftraggeber: NIM/VEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Rörngestraße 27, 22335 Hamburg Mobil: 01721730706			 Ana-Helen Otto <small>Architektur</small> <small>Planung · Planung · Baubetreuung</small>
Plannummer:	PlanTitel: Obergeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 21.04.2026	Revidiert:	