

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Familienfreundliches Reihemittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garten



Objekt-Nr. OM-473556

Reihenhaus

Verkauf: **429.000 €**

22149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1955	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	171,00 m ²	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	113,38 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 113,38 m² nach DIN 277 ein großzügiges und familienfreundliches Raumangebot. Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Ebenen und schafft viel Platz für das gemeinsame Familienleben. Ergänzt wird das Haus durch eine sonnige Terrasse, einen gepflegten Garten sowie einen Vollkeller mit zusätzlichen Nutzflächen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine tolle Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der Außenbereich bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien, gemeinsame Grillabende oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Die Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, diesen Bereich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das Badezimmer mit Badewanne, das den Wohnkomfort im Alltag abrundet.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss. Dieser großzügige Raum eignet sich ideal als weiteres Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbybereich und erweitert das Platzangebot des Hauses.

Die Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Die durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und der harmonische Übergang zur Terrasse und in den Garten schaffen ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Insgesamt verbindet diese Immobilie eine familienfreundliche Raumaufteilung, einen gepflegten Garten und ein großzügiges Platzangebot in einer attraktiven Wohnlage. Eine ideale Gelegenheit für Familien, die ein Zuhause mit viel Platz und langfristiger Perspektive suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Hamburg-Rahlstedt bietet im Herzen des Bezirks Wandsbek ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Zuhause: eine gewachsene Wohnlage mit einer gelungenen Kombination aus urbanem Leben und zahlreichen Grünflächen. Hier profitieren Familien von einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen im Alltag und einer ausgezeichneten Anbindung an die Hamburger Innenstadt.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, einer vielfältigen Bebauung und einer angenehmen Nachbarschaft. Zahlreiche Spielplätze, verkehrsberuhigte Bereiche und Grünanlagen schaffen ideale Bedingungen für Kinder. Ob auf dem Spielplatz, beim Fahrradfahren oder bei gemeinsamen Spaziergängen – hier lässt sich der Familienalltag in einer ruhigen und zugleich lebendigen Umgebung genießen.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und sorgen für kurze Wege. Ergänzt wird das Angebot durch ein breites Spektrum an Sportvereinen, Freizeit- und Kulturangeboten, die Kindern und Erwachsenen vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar und erleichtern den Alltag. Viele Besorgungen können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden.

Für Erholung im Grünen sorgen die zahlreichen Parks und Grünanlagen in der Umgebung. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder gemeinsame Nachmittage im Freien – hier verbinden sich naturnahes Wohnen und die Vorzüge des städtischen Lebens auf angenehme Weise.

Darüber hinaus überzeugt Wandsbek durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Auto sind die Hamburger Innenstadt sowie andere Stadtteile schnell erreichbar. Die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz bietet zudem ein hohes Maß an Flexibilität für Berufspendler und Freizeitaktivitäten.

Wandsbek vereint damit eine familienfreundliche Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung mit den Vorzügen eines lebendigen Hamburger Stadtteils. Eine Wohnlage, die beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause schafft – mit hoher Lebensqualität und viel Raum für gemeinsame Zukunftspläne.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,81 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



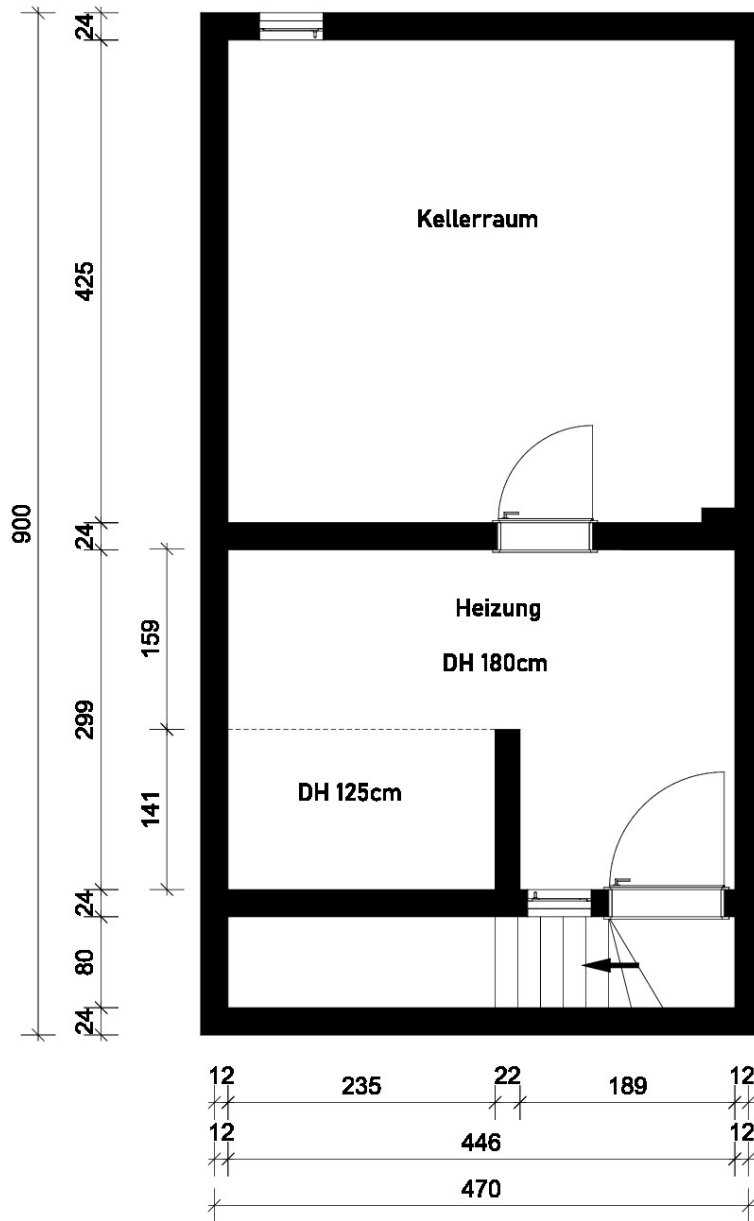
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

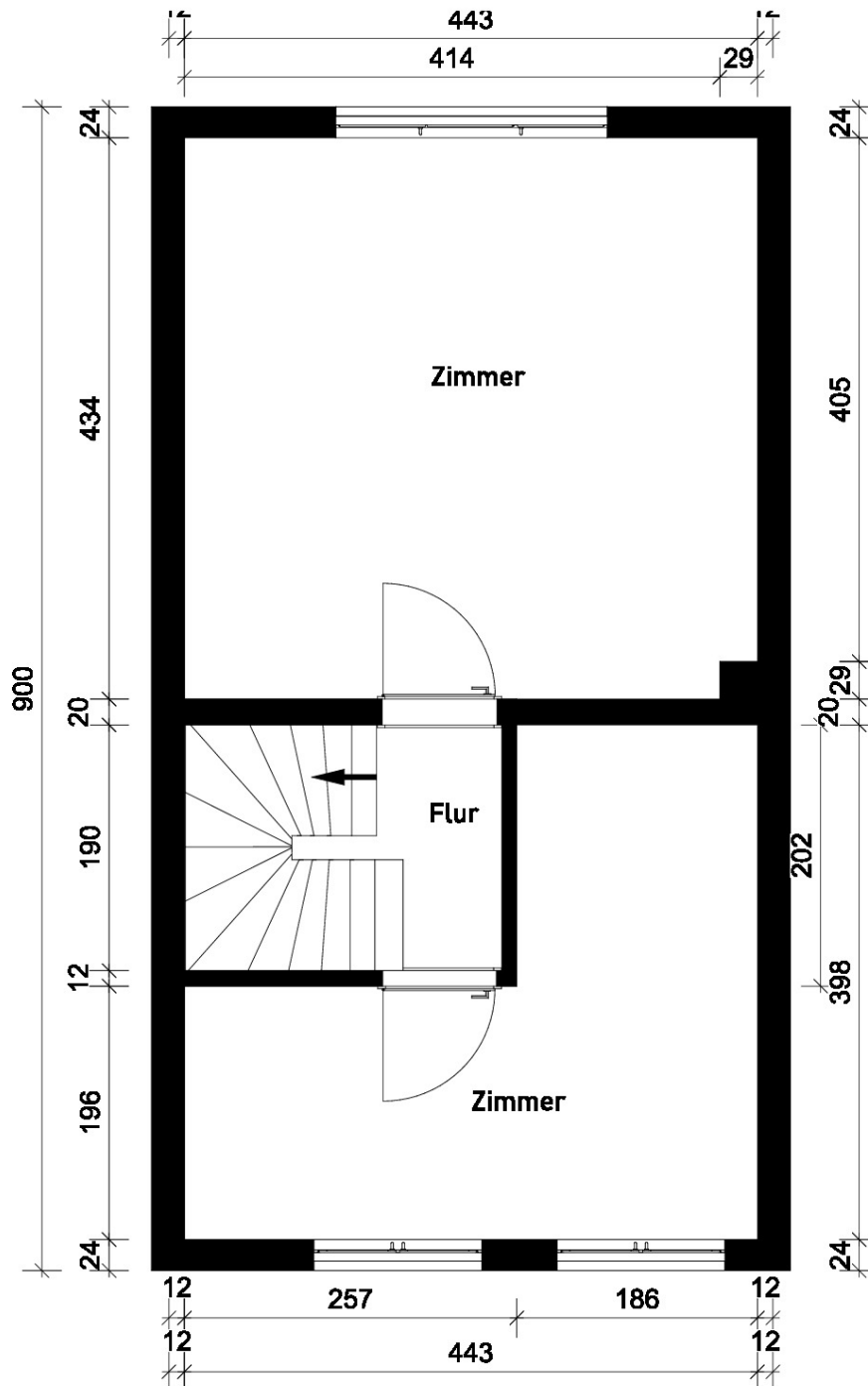



Exposé - Grundrisse



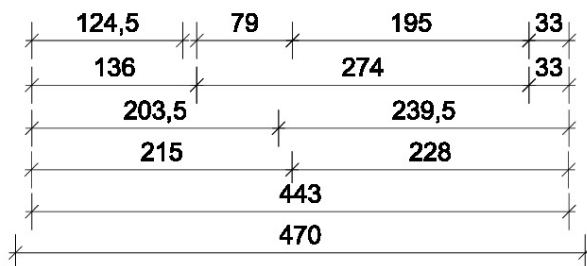
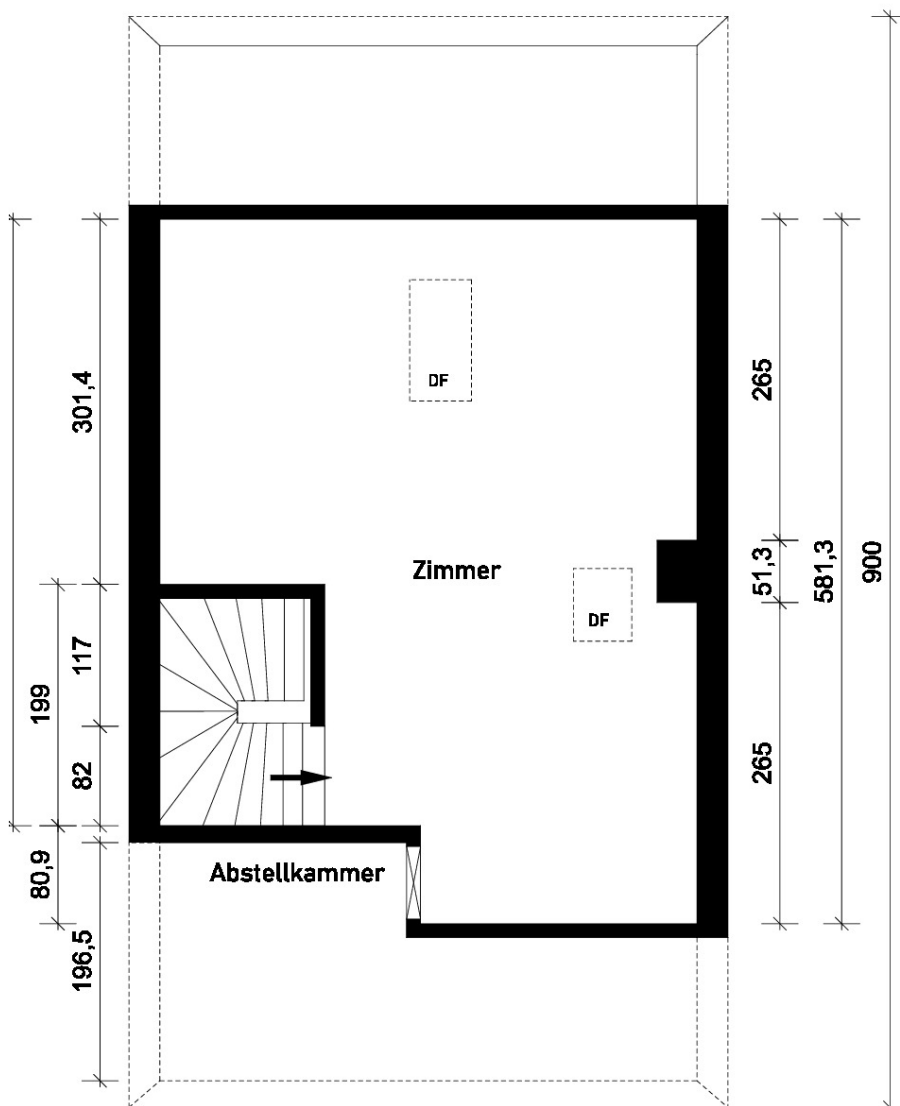
Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN 277 Pogwischrund 14 b 22149 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 Ana-Helen Otto MA Architektur Beratung, Planung, Bauleitung
Plannummer:	PlanTitel: Kellergeschoss	Maßstab:	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 09.05.2026	Revidiert:	


Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN 277 Pogwischrund 14 b 22149 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:	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>		

Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN 277 Pogwischrund 14 b 22149 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:	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 09.05.2026	