

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Sofort bezugsfrei - großes Reihenhaus frisch renoviert.



Objekt-Nr. OM-474490

Reihenhaus

Verkauf: **599.700 €**

Ansprechpartner:
Daniel Müller
Telefon: 0157 51299275

22399 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	143,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	144,60 m²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer keine Lust auf Handwerkerstress hat, kann hier einfach die Koffer packen und ankommen. Dieses aufwendig modernisierte Reihenmittelhaus ist komplett auf einen entspannten Familienalltag ausgerichtet und wartet auf seine neuen Eigentümer.

Der Mittelpunkt des Hauses liegt im Erdgeschoss. Ein offener Grundriss und der durchgehende, hochwertige Bodenbelag verbinden den Wohn- und Essbereich fließend mit der Küche. So bleibt man auch beim Kochen oder Entspannen immer miteinander im Gespräch. Vom Wohnbereich geht es nahtlos nach draußen auf die Terrasse und in den Garten, wo eine elektrische Markise im Sommer ganz bequem für Schatten sorgt.

Auch energetisch und technisch wurde das Haus umfassend auf den neuesten Stand gebracht. Frische, glatt gespachtelte Wände, eine überarbeitete Elektrik und moderne Innentüren schaffen direkt ein klares, zeitgemäßes Wohngefühl. Neue dreifach verglaste Fenster und effiziente Heizkörper halten die Wärme im Haus und die Energiekosten niedrig. Ein echter Vorteil ist zudem die bereits installierte Solaranlage auf dem Dach. Sie entlastet nicht nur die laufenden Kosten, sondern macht die Immobilie auch optimal bereit für die spätere Nachrüstung einer Wärmepumpe.

Im Obergeschoss liegen die privaten Rückzugsorte. Neben dem großen Elternschlafzimmer, das über eine eigene Loggia verfügt, gibt es hier ein helles Kinderzimmer und einen weiteren Raum, der sich wunderbar als Homeoffice anbietet. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, was den morgendlichen Ablauf deutlich entspannt.

Richtig viel Freiraum bietet darüber hinaus das Dachgeschoss. Die zwei zusätzlichen, hellen Zimmer sind perfekt für Teenager, als Gästezimmer oder für Hobbys. Dank des Extra-WCs auf dieser Etage gibt es auch keinen Stau im Hauptbad. Abgerundet wird das Raumangebot durch den Vollkeller, der reichlich Platz für Vorräte, Fahrräder oder Winterkleidung bietet.

Optional kann für 20.000 Euro noch eine Garage dazu erworben werden. Wenn Sie ein wirklich schlüsselfertiges und zukunftssicheres Zuhause suchen, in dem Sie sich um nichts mehr kümmern müssen, melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Mittelreihenhaus (voll unterkellert)
- Umfangreich renoviert (Erstbezug nach Sanierung)
- Baujahr: 1971
- Wohnfläche: ca. 145 m²
- Grundstücksfläche: ca. 144 m²
- Parken: Eigene Garage (optional für 20.000 € erwerbbar)
- Heizung: Ölheizung (Baujahr 2002, im Jahr 2026 generalüberholt)
- Energie: Große Solaranlage vorhanden
- Fenster & Türen: Neue 3-fach verglaste Isolierfenster im gesamten Haus; neue, hochwertige Haustür
- Elektrik: Komplette überarbeitet, inklusive neuem Sicherungskasten
- Böden: Hochwertiges Laminat in allen Wohn- und Schlafräumen; edle Feinsteinzeug-Fliesen in den Sanitärbereichen
- Raumaufteilung EG: Offen gestalteter Grundriss mit fließendem Übergang von Küche, Essplatz und Wohnzimmer; praktisches Gäste-WC

- Raumaufteilung OG: 3 großzügige Zimmer; neues Hauptbadezimmer (Vollbad mit Badewanne, Dusche und Hänge-WC)
- Raumaufteilung DG: Voll ausgebaut mit 2 weiteren Zimmern; zusätzliches kleines WC mit Waschbecken
- Außenbereiche: Schön angelegte Terrasse am Wohnzimmer mit elektrischer Markise; neu gefliester Balkon (Loggia) im Obergeschoss

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus in der Marderstraat liegt eingebettet im grünen und überaus begehrten Hamburger Stadtteil Poppenbüttel – eine absolute Traumlage für junge Familien. Hier wachsen Kinder in einer sicheren, naturnahen Umgebung auf, ohne dass Sie auf die Vorzüge der Metropole verzichten müssen.

Der nur wenige Minuten entfernte Alsterlauf lädt zu ausgedehnten Wochenendspaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Picknicks im Grünen ein. Ein dichtes Netz aus Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen befindet sich in bequemer Reichweite und garantiert kurze, sichere Schulwege. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Neben diversen Supermärkten und lokalen Fachgeschäften ist das überregional bekannte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) schnell erreicht und bietet Shopping-Erlebnisse auf höchstem Niveau. Ein perfektes Umfeld, das hohen Freizeitwert, absolute Familienfreundlichkeit und eine exzellente Infrastruktur harmonisch vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



lichtdurchflutetes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Esszimmer



offen gestalteter Grundriss

Exposé - Galerie



Gemütlichkeit und Platz



traumhafte Terrasse

Exposé - Galerie



Gäste-Bad im Erdgeschoss



Flur im Obergeschoss

Exposé - Galerie



weiteres Zimmer/Büro



Schlafzimmer mit Loggia

Exposé - Galerie



sonnenverwöhnter Balkon



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



luxuriöses Hauptbad



Gästezimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



extra Zimmer im Dach



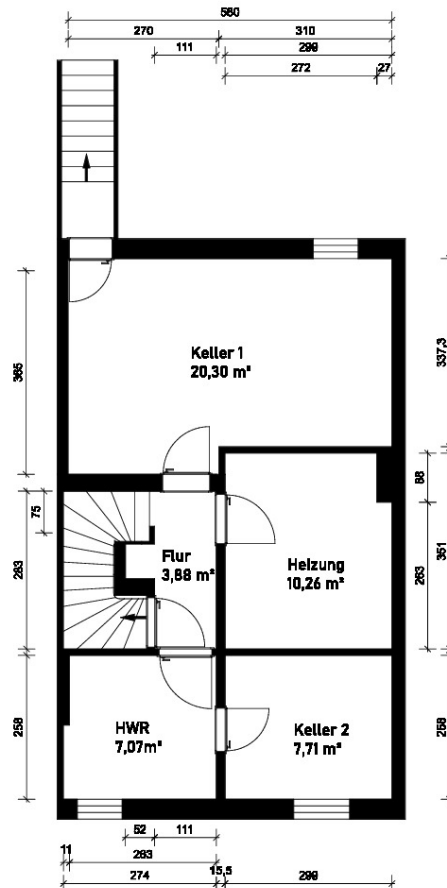
zusätzliches Bad im Dach

Exposé - Galerie



Detail

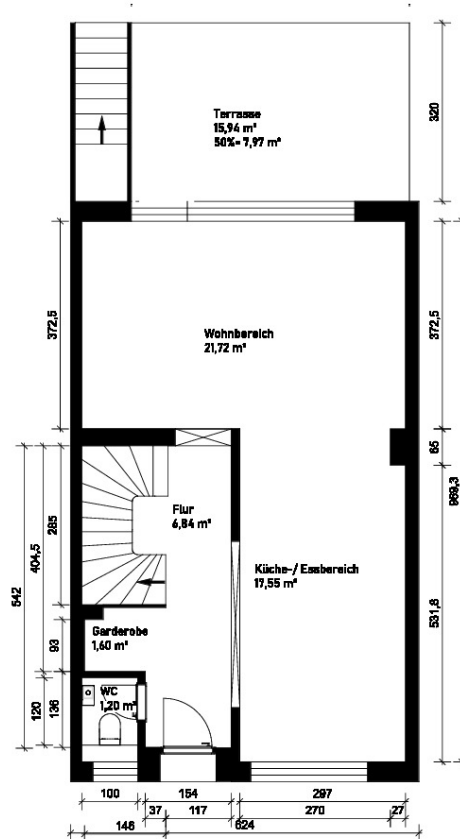
Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg		Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			
Plannummer:	PlanTitel: Kellergeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 20.04.2026	Revidiert:

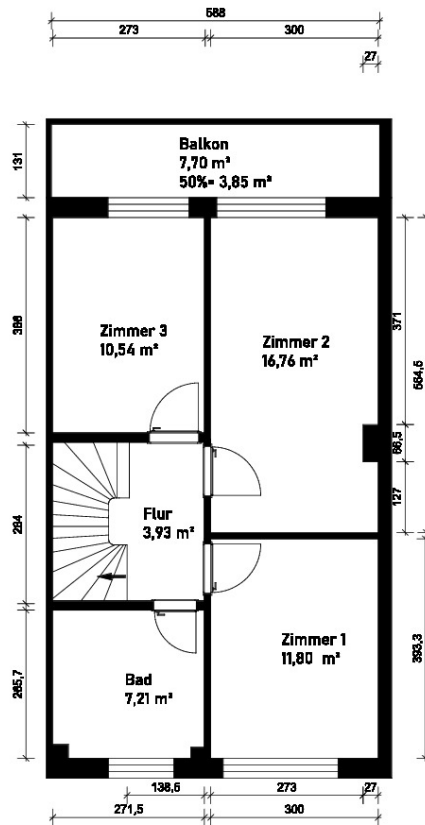


Exposé - Grundrisse



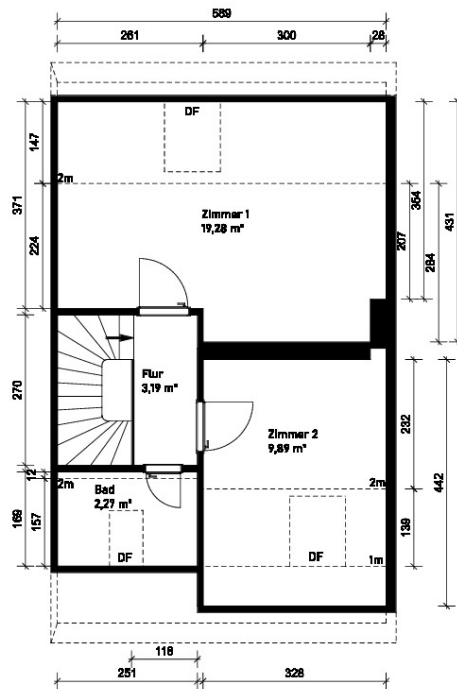
Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg		Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			
Plannummer:	PlanTitel: Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 20.04.2026	Revidiert:
							 Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Realisierung

Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 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: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 20.04.2026		Revidiert:

Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: BV: Marderstraat 15, 22339 Hamburg		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg		Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			
Plannummer:	PlanTitel: Dachgeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet: <i>Ana-Helen Otto</i>	Datum: 20.04.2026	Revidiert:

