

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

**Familienidyll in ruhiger Lage (Haus courtagefrei,
Energieklasse A)**



Objekt-Nr. OM-475761

Doppelhaushälfte

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Simon Hermes

22149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	312,00 m²	Übernahmedatum	01.11.2026
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	114,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	72,00 m²	Carports	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einer Doppelhaushälfte, in der es sich wohnt wie in einem Einfamilienhaus.

Die Wohnfläche erstreckt sich über 2 Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich neben Eingangsbereich und WC die Küche und ein großzügiger Wohnbereich mit 34m². Durch das offene Treppenhaus mit mahagonifarbenener Holzterasse gelangt man ins Obergeschoss. Hier befinden sich das Bad mit Dusche und Badewanne, zwei Zimmer mit Balkonzugang sowie ein großes Zimmer. Auf dem Spitzboden findet sich viel Stauraum.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet mit einem großen Hobbyraum sowie einem Bad mit Dusche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier finden sich außerdem noch weitere umfangreiche Abstellmöglichkeiten, Vorratsraum sowie Haustechnik- und Werkraum.

Im Außenbereich findet sich ein wahres Paradies für Kinder. Die hochwertige Kletteranlage lässt keine Wünsche offen, lässt sich bei Bedarf aber natürlich auch wieder entfernen. Ergänzt durch eine teilüberdachte Terrasse und weiterer Grünfläche hat man hier seinen Platz im Grünen gefunden. Der Garten ist weitestgehend uneinsehbar und bietet Platz und Ruhe. Ein Gerätehaus hinten, Carport und Fahrradschuppen im vorderen Bereich runden das Angebot ab.

Hier stimmt einfach alles - lassen Sie sich gerne vor Ort begeistern und melden sich bei uns für einen persönlichen Besichtigungstermin oder bei weiteren Fragen.

Das Haus wird von privat ohne Maklercourtage verkauft.

Ausstattung

In den letzten Jahren haben wir das Haus umfassend modernisiert. Eine Aufstellung der wesentlichen Erneuerungen ist bei den Bildern angefügt, hier sind insbesondere die PV-Anlage auf Hausdach und Carport mit 10kWh Speicher, Wärmepumpe, Sicherungskasten, Fenster und Haustür (mit Code/Fingerabdruck), fast alle Fußböden und sämtliche Innentüren zu nennen. Wir hatten das Haus für den langfristigen Eigengebrauch gedacht und mit viel Sorgfalt und ins Detail durchdacht modernisiert. Die Immobilie ist technisch auf dem neuesten Stand und hat eine Energieeffizienzklasse A.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen, reinen Anwohnerstraße mit Tempo 30 im schönen Stadtteil Rahlstedt. Eine ideale Mischung aus städtischer Anbindung, einer guten und offenen Straßengemeinschaft und ohne Durchgangsverkehr.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit der Bushaltestellen Brockdorffstraße, Amtsstraße und Theodor-Storm-Straße sind fußläufig. Damit erreichen Sie schnell das Hamburger Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile. Der kommende S-Bahn Anschluss in Rahlstedt verbessert die Anbindung weiter.

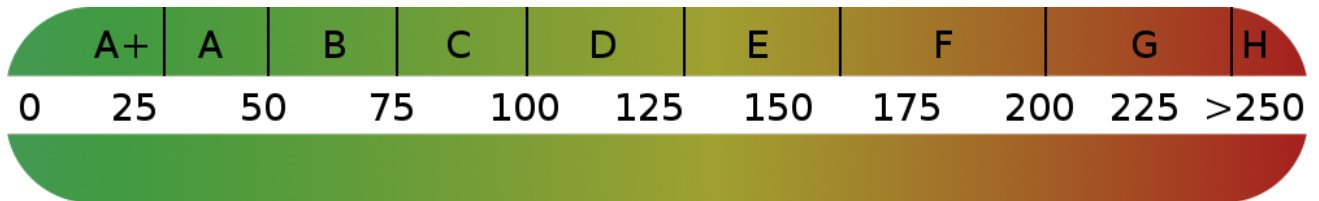
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und mehrere Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe erleichtern den Alltag massiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Büro/2. KiZi OG

Exposé - Galerie



Vollbad OG



Hobbyraum KG

Exposé - Galerie



Abstellraum KG



Vorratsraum KG



Bad KG

Exposé - Galerie



Bad KG



Technik-/Werkraum KG

Exposé - Galerie



Heizung / PV



Garten aus Terrassensicht

Exposé - Galerie



Gerätehaus



Durchgang Garten / Carport



Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Seitenansicht mit PV



Stromkasten

Exposé - Galerie



Haustür Detail

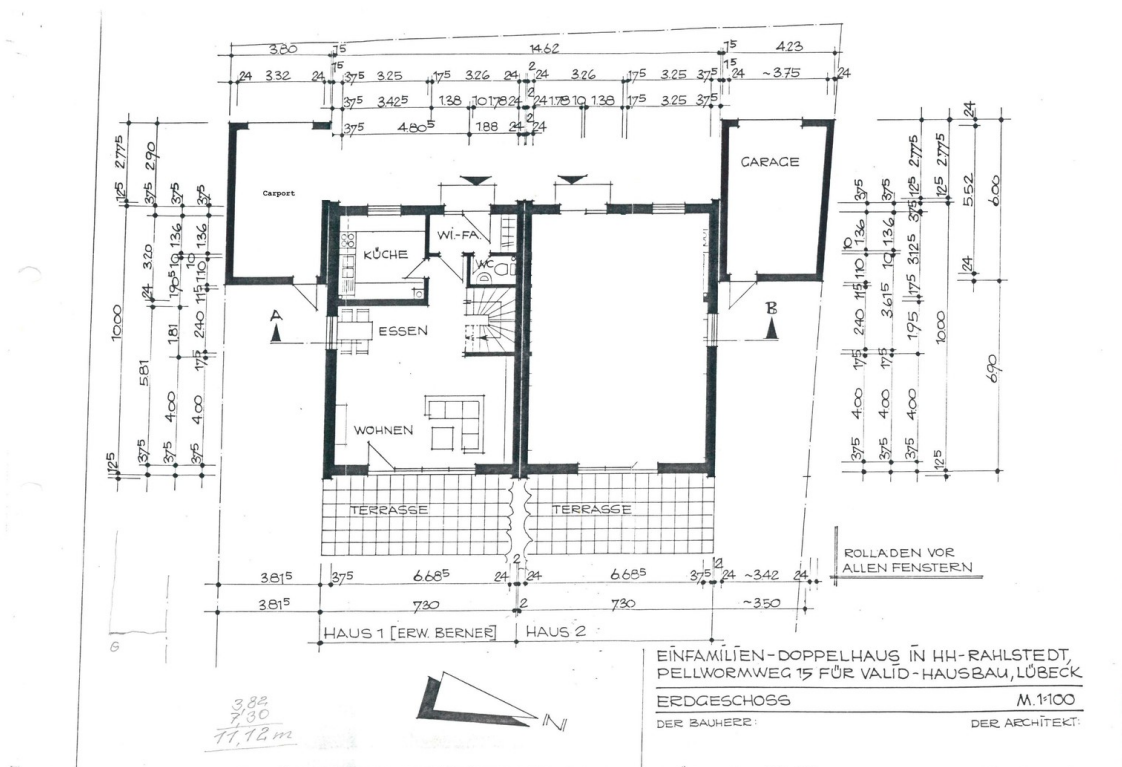
Pellwormweg 15a, 22149 Hamburg

Wohnfläche 114m²
Grundstück 312m²
Baujahr 1984
4 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC
Energieeffizienz A
Wärmepumpe
PV-Anlage 10kW + Speicher 10kWh

Modernisierungen

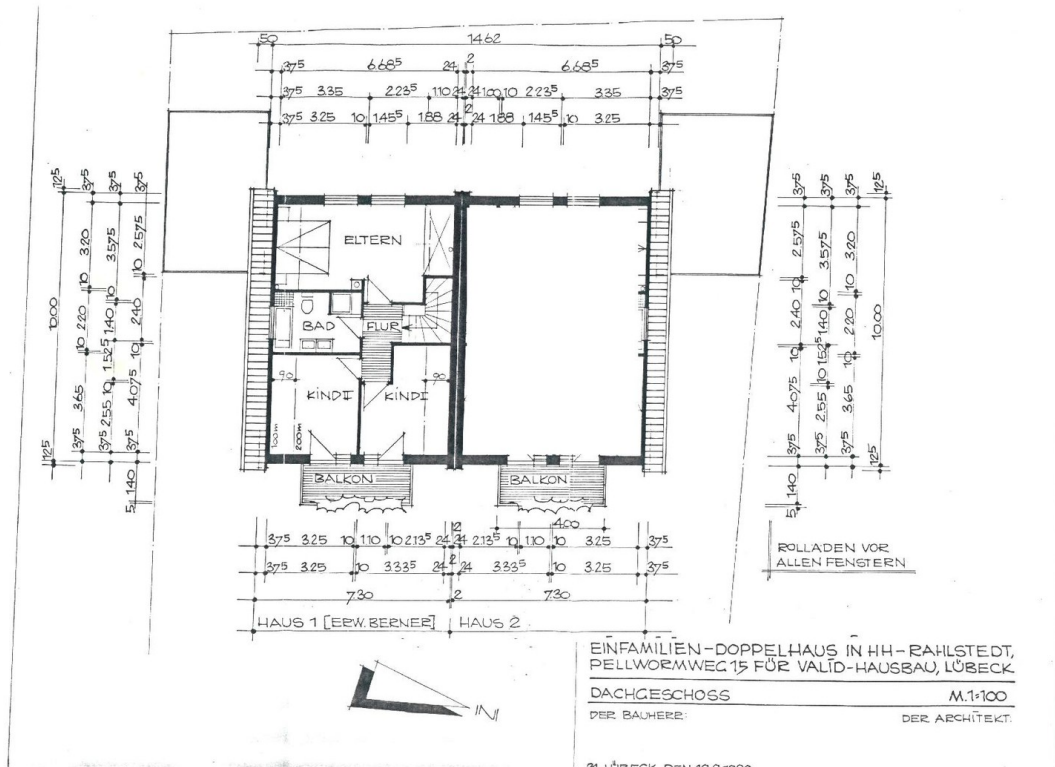
- 2001 Küche
- 2008 Gartenzaun
- 2012 Handlauf Treppe
- 2017 Dachveredelung
- Besitzerwechsel 2021
- 2021 Wohnzimmer 2 neue Lichtauslässe Decke
- 2021 Haus komplett gestrichen, Küchendecke gespachtelt
- 2021 Fahrradbox im Vorgarten
- 2021/22 WoZi + Kellerterasse: Fußböden neu, Wände+Decke gespachtelt
- 2023 Heizung neu - Wärmepumpe
- 2023 Sanitärer Umbau Keller - Einbau WC und WB
- 2024 Klettergerüst im Garten
- 2024 Carport neues Dach + Randverkleidung + Anstrich innen&außen
- 2024 Sicherungskasten neu
- 2024 Fenster OG+Küche neu inkl. Rollläden (z.T. elektrisch) und festen Fliegengittern
- 2024 Hauseingangstür neu
- 2025 PV-Anlage Inbetriebnahme
- 2025 Metallgeräteschuppen im Garten
- 2025 Fußböden OG neu
- 2025 Heizungsthermostate OG elektrisch mit Raumeinstellung
- 2026 Innentüren neu

Modernisierungen

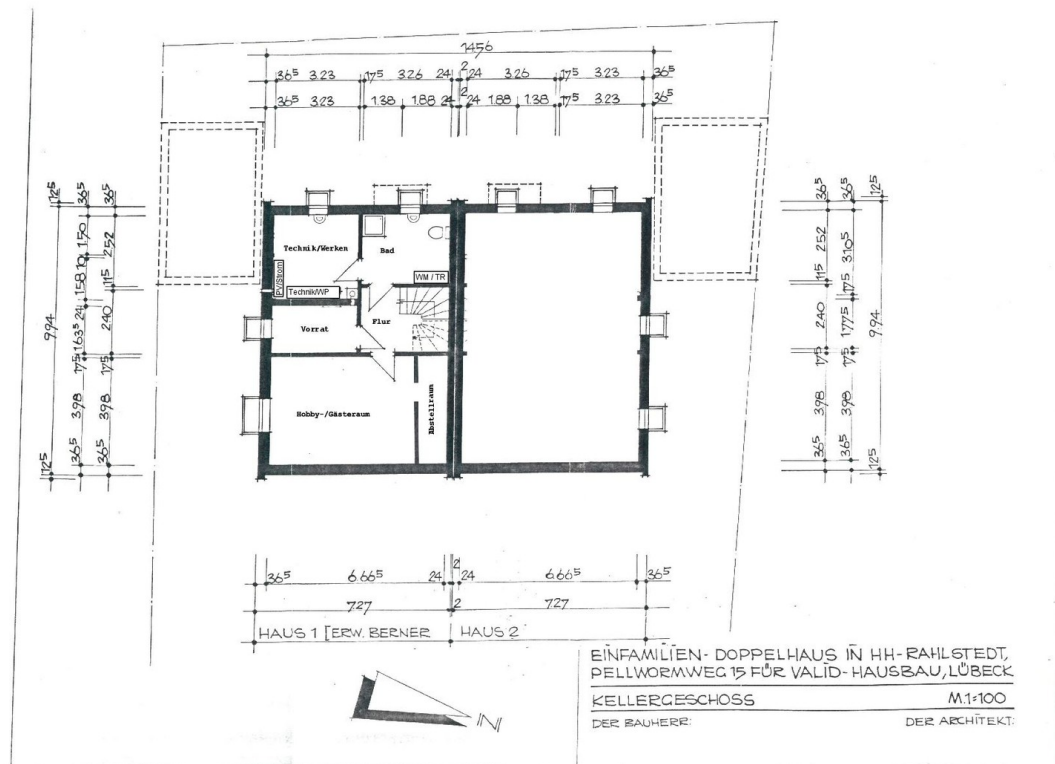


Grundriss EG

Exposé - Galerie



Grundriss OG



Grundriss KG

Exposé - Anhänge

1. Modernisierungen

Pellwormweg 15a, 22149 Hamburg

Wohnfläche 114m²

Grundstück 312m²

Baujahr 1984

4 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC

Energieeffizienz A

Wärmepumpe

PV-Anlage 10kW + Speicher 10kWh

Modernisierungen

2001 Küche

2008 Gartenzaun

2012 Handlauf Treppe

2017 Dachveredelung

Besitzerwechsel 2021

2021 Wohnzimmer 2 neue Lichtauslässe Decke

2021 Haus komplett gestrichen, Küchendecke gespachtelt

2021 Fahrradbox im Vorgarten

2021/22 WoZi + Kellertreppe: Fußböden neu, Wände+Decke gespachtelt

2023 Heizung neu - Wärmepumpe

2023 Sanitärer Umbau Keller - Einbau WC und WB

2024 Klettergerüst im Garten

2024 Carport neues Dach + Randverkleidung + Anstrich innen&außen

2024 Sicherungskasten neu

2024 Fenster OG+Küche neu inkl. Rollläden (z.T. elektrisch) und festen Fliegengittern

2024 Hauseingangstür neu

2025 PV-Anlage Inbetriebnahme

2025 Metallgeräteschuppen im Garten

2025 Fußböden OG neu

2025 Heizungsthermostate OG elektrisch mit Raumeinstellung

2026 Innentüren neu