

Mehr als ein Haus. Ein Ort zum Wohlfühlen.

Hier ist Platz fürs Leben.

Hohe Decken · zwei Balkone · Terrasse · vielseitiger Kellerbereich



HAMBURG-SCHNELSEN

22459 Hamburg

VERKAUFSEXPOSÉ

Das Wichtigste auf einen Blick

Freistehendes Einfamilienhaus · Baujahr 2006 · 22459 Hamburg-Schnelsen

875.000 €

Angebotspreis · provisionsfrei von privat

ca. 135 m²

Wohnfläche

ca. 293 m²

Grundstück, ideell nach WEG

2 Balkone

Obergeschoss

Räume & Außenbereich

- Wohn- und Essbereich (ca. 43 m²) mit Kamin
- Drei Zimmer im Obergeschoss
- Zusätzlich ca. 46 m² ausgebaute Kellernutzfläche mit Kellerbar und Duschbad
- Dachboden (ca. 63 m² Grundfläche) als Nutz- und Abstellfläche
- Südostterrasse, Garten und Weinpergola
- Ein Pkw-Außenstellplatz
- Raumhöhen im Erdgeschoss bis ca. 2,83 m

Ausstattung & Energie

- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Marmortreppe und elektrische Rollläden
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (laut Energieausweis)
- Gasheizung aus dem Baujahr 2006
- Photovoltaik: 6,56 kWp, 16 Module; seit 2022 in Betrieb
- Energiebedarfsausweis: Klasse D, 102,38 kWh/(m²·a)
- Ausweis gültig bis 08.04.2031

Kurze Wege. Viel Lebensqualität.

Ruhig wohnen in Hamburg-Schnelsen und gleichzeitig von einer vielseitigen Infrastruktur profitieren.

Frohmestraße und Schnelsener Zentrum: Das etablierte Stadtteilzentrum bietet Geschäfte, Bäckereien, Gastronomie und Dienstleistungen. Ein Wochenmarkt ergänzt das Angebot mit frischen Lebensmitteln und regionalen Produkten.

EINKAUFEN & SUPERMÄRKTE

Lidl, Netto, ALDI, PENNY und REWE sind in der Umgebung vertreten. Je nach Filiale beträgt der Fußweg grob etwa 10-20 Minuten.

BUS & BAHN

Bushaltestellen im nahen Umfeld (etwa 5-10 Gehminuten). Der AKN-Bahnhof Schnelsen (Linie A1) ist ebenfalls zu Fuß erreichbar (grob etwa 10-15 Minuten).

AUTOBAHN & MOBILITÄT

Anbindung an die A7 über die Schnelsener Anschlussstellen sowie an das Hamburger Hauptstraßennetz.

SCHULEN & ALLTAG

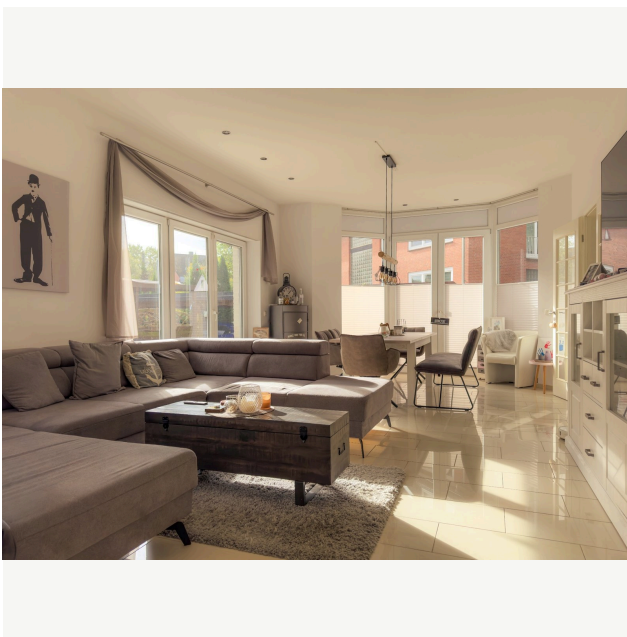
Die Grundschule Frohmestraße liegt im Stadtteil; weitere Schulen, Kindertagesstätten, Arztpraxen und Angebote für Familien befinden sich in Schnelsen.

Licht von allen Seiten

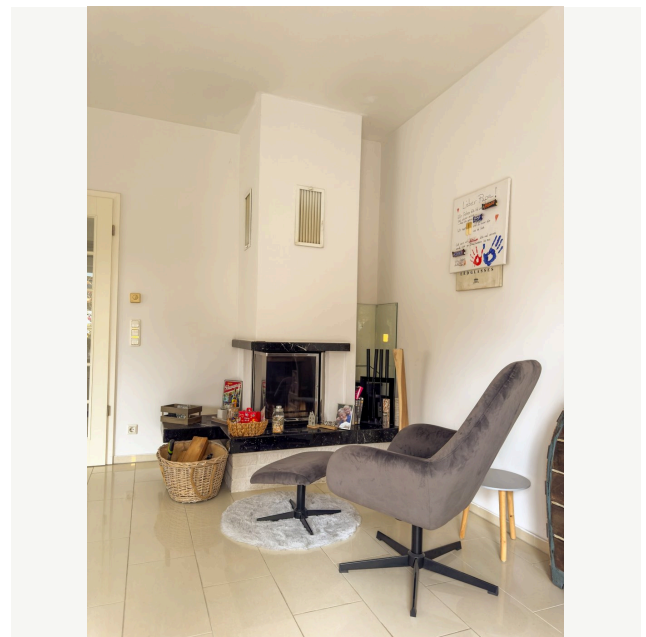
Große Fensterflächen, der offene Schnitt und der Blick zur Terrasse prägen diesen einladenden Wohnbereich. Sitzecke, Essplatz und Erker gehen hier harmonisch ineinander über.



Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Blick zur Gartenterrasse



Wohn- und Essbereich mit Erker



Kamin und gemütlicher Sitzbereich

Ankommen & Wohlfühlen

Eingangsbereich, Flur, Küche und Gäste-WC sind funktional angeordnet. Die offen gestaltete Treppe verleiht dem Eingangsbereich eine besondere Wirkung.



Eingang mit Marmortreppe



Flur im Erdgeschoss



Gäste-WC im Erdgeschoss



Einbauküche

Drei Zimmer. Zwei Balkone.

Das Obergeschoss bietet drei vielseitig nutzbare Zimmer und ein Tageslichtbad. Zwei der Zimmer haben jeweils einen eigenen Balkon von gleicher Größe – ein echtes Plus für die Nutzungsmöglichkeiten.



Zimmer 1 im Obergeschoss
mit Balkon



Zimmer 2 im Obergeschoss
mit Balkon



Zimmer 3 im Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss:
Eckbadewanne und Bidet



Badezimmer Obergeschoss:
Dusche

Ein Keller mit Möglichkeiten

Zwei ehemals getrennte Kellerräume wurden zu einer größeren, individuell eingerichteten Kellerbar zusammengefasst. Hinzu kommen weitere flexibel nutzbare Räume, ein Duschbad sowie Hauswirtschafts- und Technikflächen.



Große Kellerbar mit Theke und Sitzbereich



Die Kellerbar mit stimmungsvoller Beleuchtung



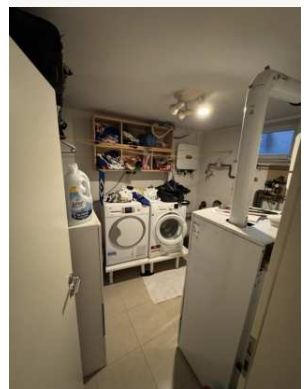
Weiterer Kellerraum



Duschbad: Dusche



Duschbad: WC und Waschbecken



Hauswirtschaft und Technik

Draußen zuhause

Die eingewachsene Weinpergola gibt der Terrasse einen angenehm geschützten Rahmen. Verschiedene Sitzplätze laden zum Entspannen und Zusammensein im Grünen ein.



Terrasse mit Essplatz



Geschützter Sitzbereich unter der Weinpergola



Weinreben an der Pergola

Das Haus im Wechsel der Jahreszeiten

Unterschiedliche Blickwinkel zeigen die Architektur des Hauses: freundlich bei Tageslicht, stimmungsvoll am Abend und mit ganz eigenem Reiz in der Winterzeit.



Gartenseite mit den zwei Balkonen bei Nacht



Vorderansicht bei Tageslicht



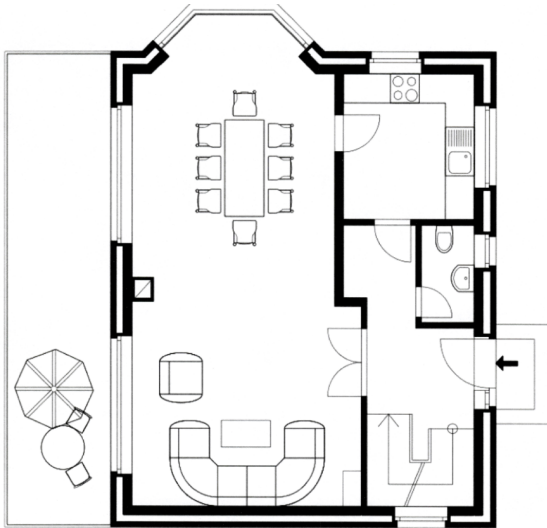
Seitenansicht mit Stellplatz



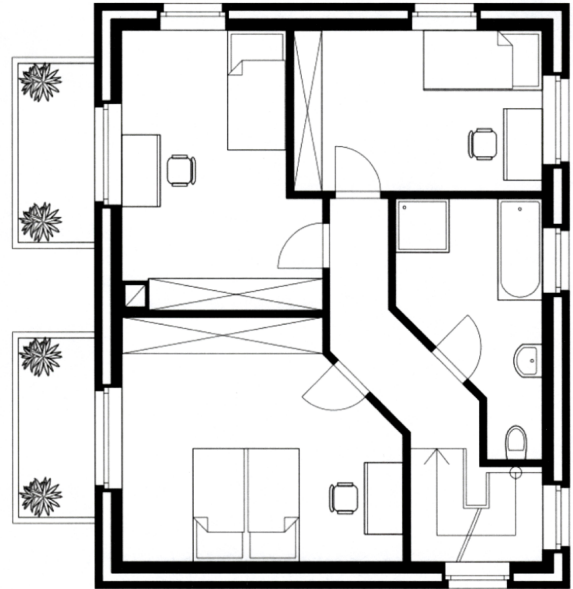
Die Weinpergola im Winter

Grundrisse

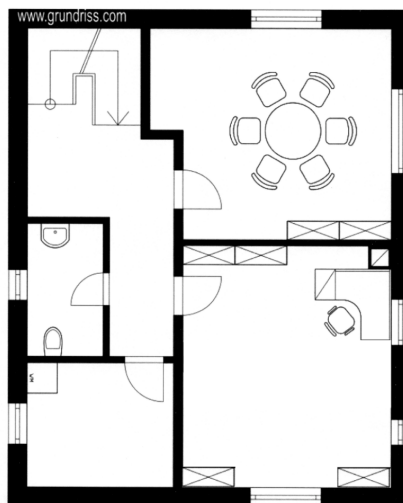
Die Grundrisse zeigen die Raumaufteilung im Erd-, Ober- und Kellergeschoss.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss (nach Umbau)

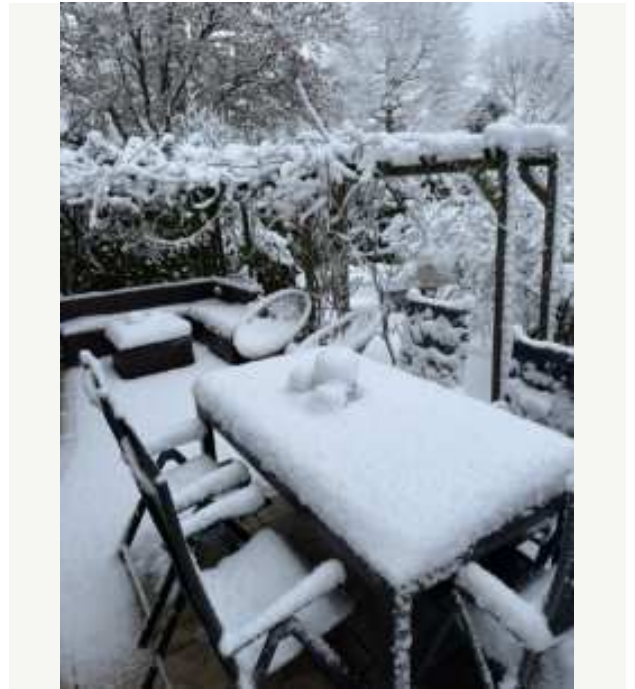
Im Kellergeschoss wurden zwei Räume zu einem großen Raum mit Kellerbar zusammengelegt. Der Kellergrundriss zeigt diese Änderung.

Weitere Eindrücke

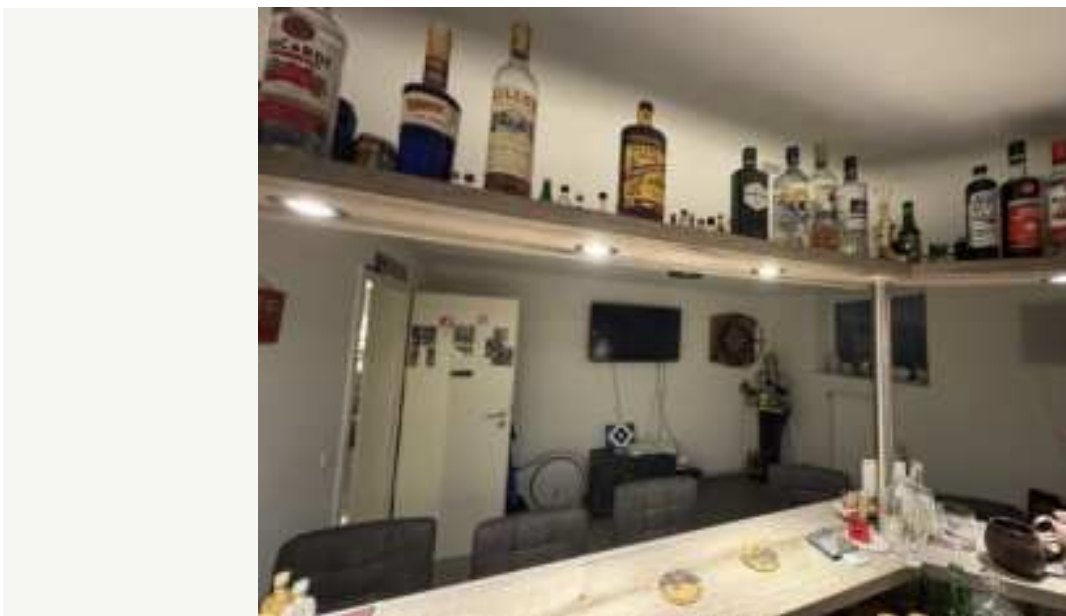
Wohnstraße, Kellerbar und Terrasse im Winter



Die baumbestandene Wählingsallee



Terrasse im Winter



Kellerbar aus einer weiteren Perspektive

Neugierig geworden?



Fotos vermitteln einen ersten Eindruck – aber das großzügige Raumgefühl und die besondere Atmosphäre dieses Hauses erlebt man am besten persönlich.

Schauen Sie sich das Haus gerne live und in Farbe an! Ich freue mich darauf, Ihnen mein Haus persönlich zu zeigen.

Besichtigungen sind nach Absprache auch kurzfristig möglich.