

Exposé

Reihenendhaus in Hamburg

**Von privat: Großzügiges Familiendomizil in Nienstedten
an der Elbchaussee**



Objekt-Nr. OM-250439

Reihenendhaus

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:
Wipplinger
Telefon: 0157 74262074

22587 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	425,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	65,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das vollständig und frisch renovierte Eckreihenhaus ist mit der Gesamtfläche von 230 m² großzügig geschnitten und sehr hell. Auf der Dachterrasse, der Terrasse und im Garten kann man die Südwestsonne genießen und ist vor Blicken geschützt. Der Garten hat einen alten Baumbestand sowie eine Steinmauer, so ist man gut zur Straße abgegrenzt.

Das Haus hat eine kubische Bauform und ein Flachdach, außen ist es rot verklindert.

Von der Tiefgarage aus hat man direkten Zutritt zum eigenen Keller, über den man das großzügige Erdgeschoss erreicht. Hier sind Küche, Essbereich und Wohnbereich miteinander verbunden. Vom großen Wohnzimmer betritt man die geschützte und uneinsehbare Terrasse. Neben der Haustür ist ein weiterer geschützter und durch einen hohen Zaun eingefasster Bereich im Garten, in dem man ebenfalls privat ist. Betritt man das Haus über die Haustür wird man von der großzügigen Diele empfangen, an der sich auch das 2019 erneuerte Gäste WC befindet.

Das Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer mit Ankleide sowie zwei weitere gut geschnittene Zimmer mit jeweiligem Zugang zur Dachterrasse. Alle Zimmer sind von der sehr geräumigen Galerie aus zu erreichen, die Platz für Arbeiten, Bibliothek oder Gemeinschaftsfläche bietet.

Das zweite Obergeschoss (Staffelgeschoss) ist optional, das heißt, vom Bauamt in der Bauvoranfrage bewilligt und noch nicht vorhanden!

Ausstattung

Helle Einbauküche

Bäder neu in 2018/2019

Kamin im Wohnzimmer

Holzfußboden und Fliesen im Erdgeschoss

Dachterrasse nach Süden und Westen

Bodentiefe Schiebefenster als Ausgang zur Dachterrasse in beiden Zimmern nach Süden und nach Westen

Bodentiefe Verglasung im Wohnzimmer nach Süden und nach Westen

Holzfenster und teils Rollläden

Vollunterkellerung mit 3 Kellerräumen und Tiefgarage

Tiefgaragenzugang zum Keller

Automatisches Tiefgaragentor

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Alle Flächen sind frisch renoviert, es besteht kein Instandhaltungsstau.

Es besteht die Möglichkeit, ein Staffelgeschoss von 54 m² Grundfläche mit eigener weiterer Dachterrasse (26,5 m²) nach Süden zu schaffen, entweder als Erweiterung des Hauses oder als weitere Wohneinheit mit Außenzugang, ein positiver Bauvorbescheid liegt vor.

Hierzu kann eine individuelle Architektenplanung angeboten werden.

Die späteren Gebote sollten in einer Range von 990 TEUR bis 1.100 TEUR liegen.

BITTE keine Makleranfragen, der Verkauf erfolgt von privat ohne Maklercourtage.

Lage

Das Haus ist 100 Meter vom Hirschpark und 800 Meter vom Elbstrand entfernt.

Der S-Bahnhof Blankenese ist 800 Meter entfernt und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der weit über Hamburgs Grenzen bekannte Elbvorort Blankenese ist sicher eine der exklusivsten Wohnlagen der Hansestadt. Der in wenigen Minuten zu erreichende sympathische Ortskern bietet alle Möglichkeiten, die Wünsche des täglichen Bedarfes zu erfüllen. Der beschauliche, mehrmals wöchentlich stattfindende Wochenmarkt, Cafés und Restaurants, Arztpraxen und eine Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften bieten hierfür ein breites Spektrum. Sämtliche Schulformen und mehrere Kindergärten bieten darüber hinaus gerade Familien ein komfortables Umfeld. Die Möglichkeit, in wenigen Minuten am Elbstrand zu sitzen und vorbeiziehende Schiffe auf dem Fluss zu betrachten, ist wohl als einmalig zu bezeichnen. Die S-Bahn-Station Blankenese bietet zudem eine direkte Anbindung an die Hamburger Innenstadt und auch an den Internationalen Flughafen Hamburg.

Das Haus liegt auf der Grenze von Blankenese zu Nienstedten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	223,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Südwestansicht

Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Dachterrasse



Dachterrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Küche

Exposé - Galerie



800 Meter entfernt



800 Meter zur Elbe

Exposé - Galerie



600 Meter durch den Hirschpark

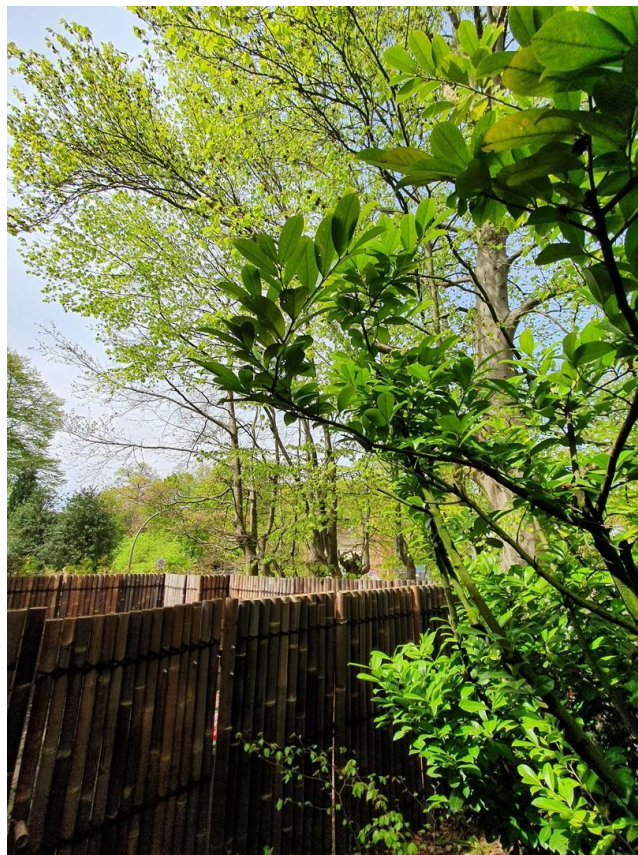


Blick von oben

Exposé - Galerie



Blick von Südwest

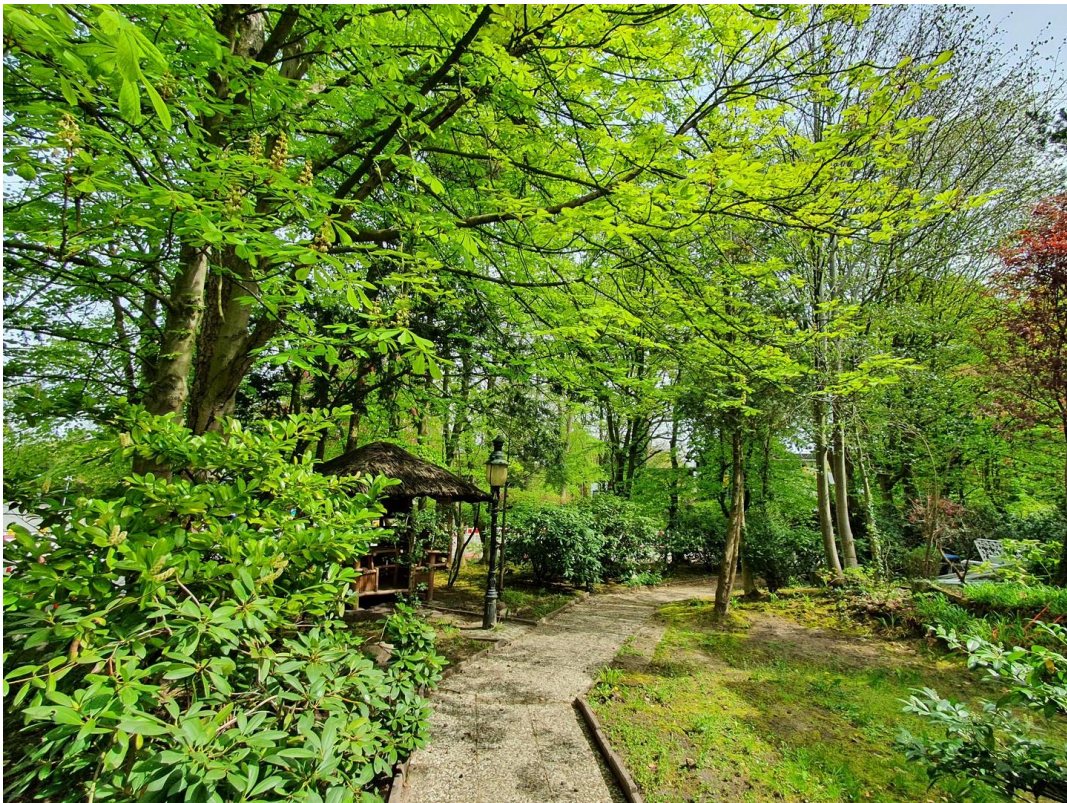


Weitere Terrasse nach Westen

Exposé - Galerie



Garten zur Elbchaussee



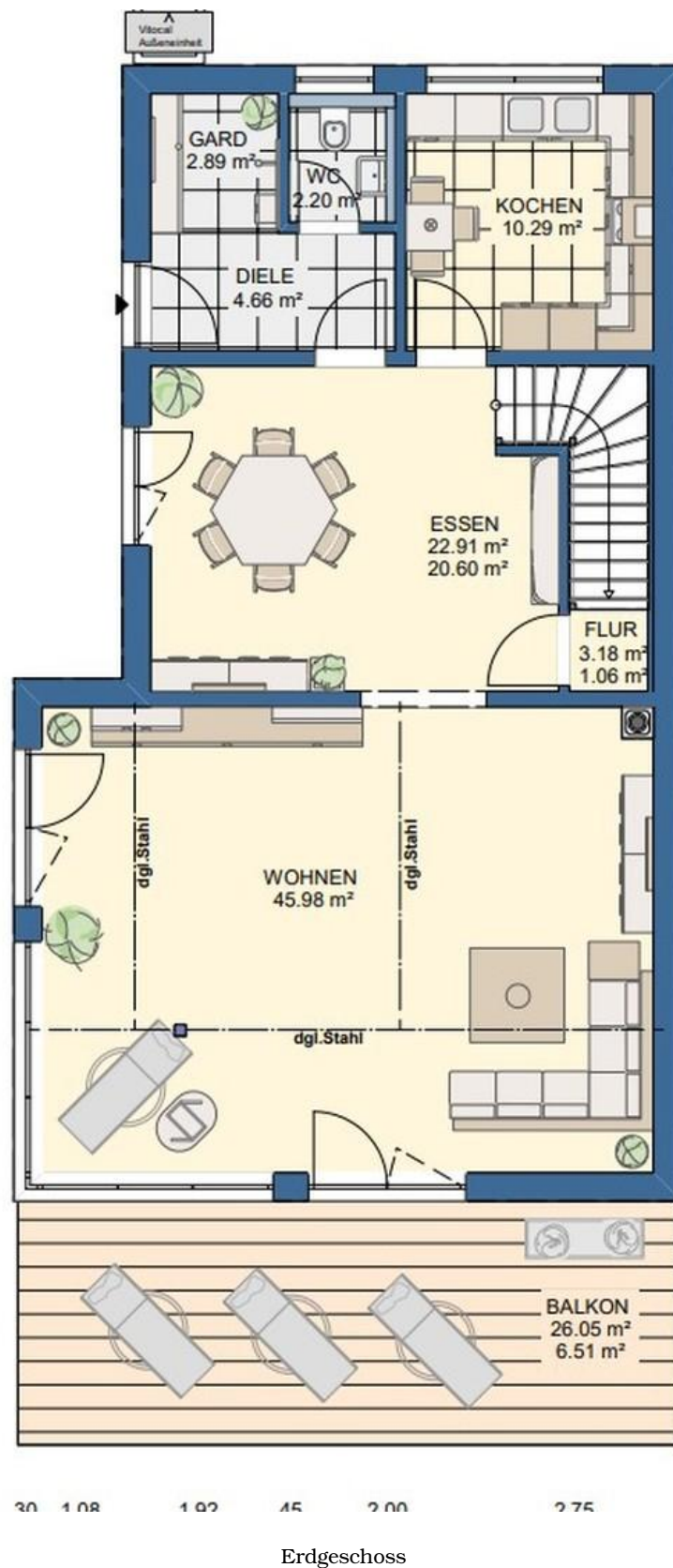
Garten zur Elbchaussee 2

Exposé - Galerie

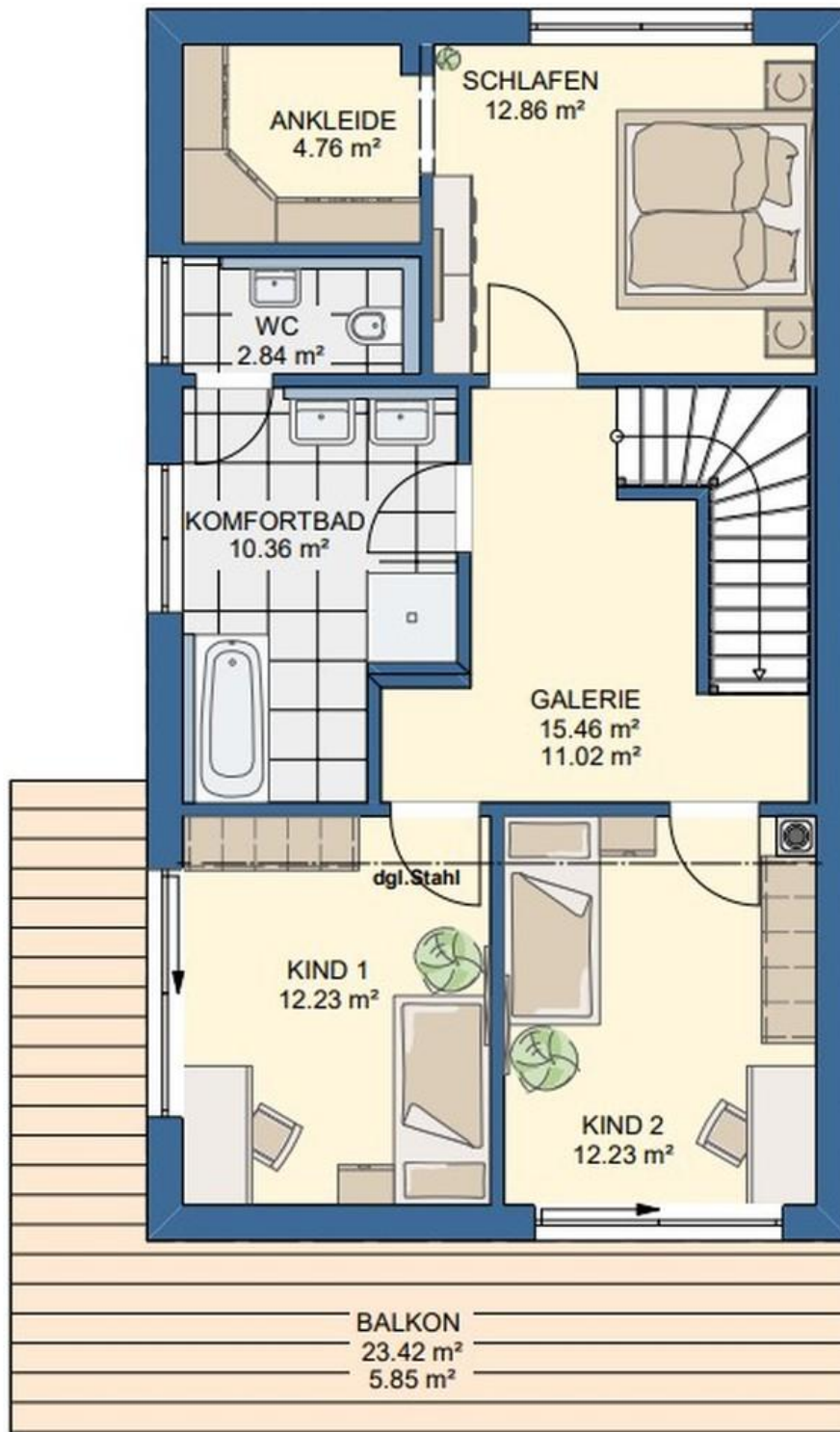


Zugang von der Elbchaussee

Exposé - Grundrisse

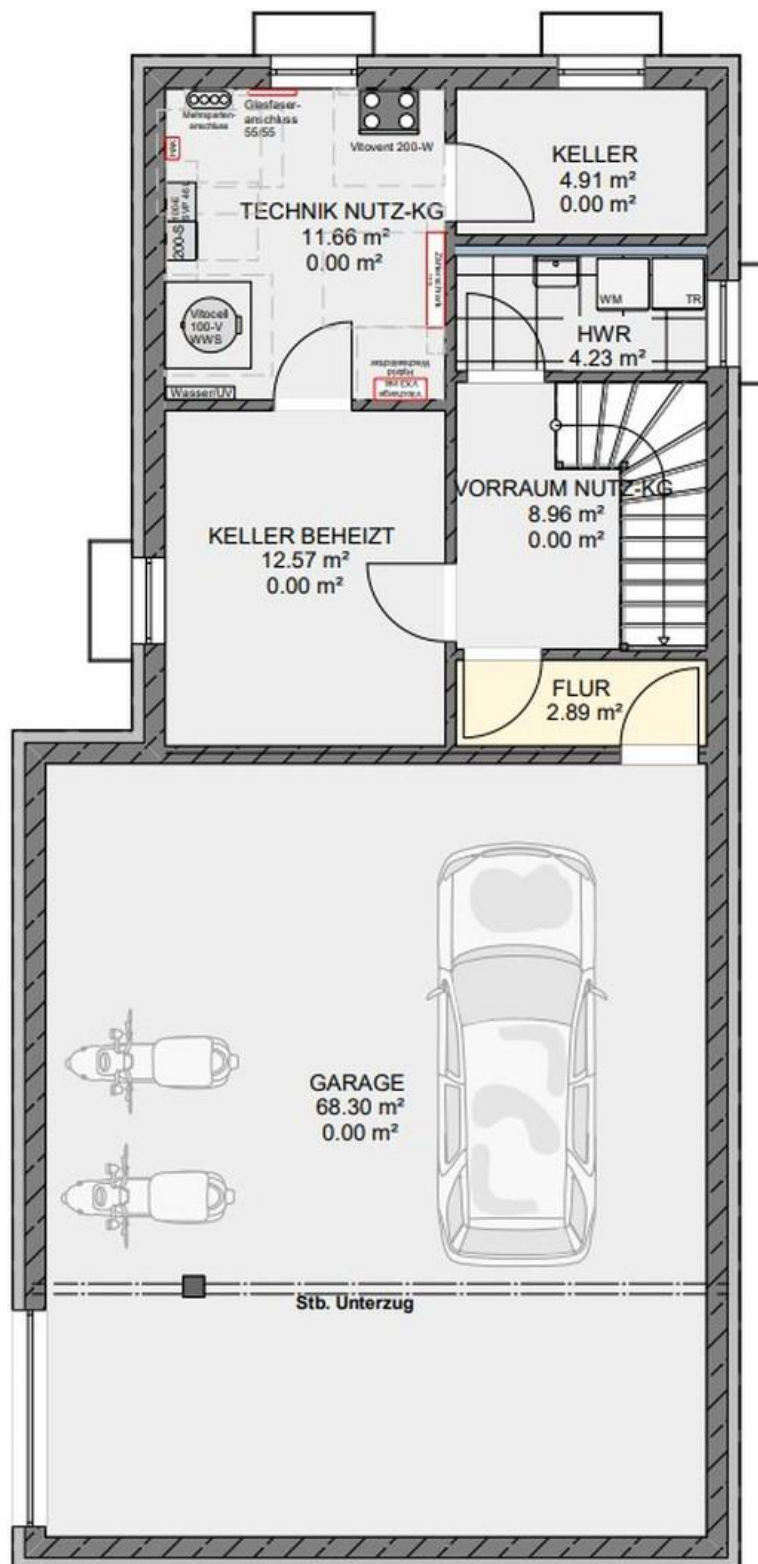


Exposé - Grundrisse



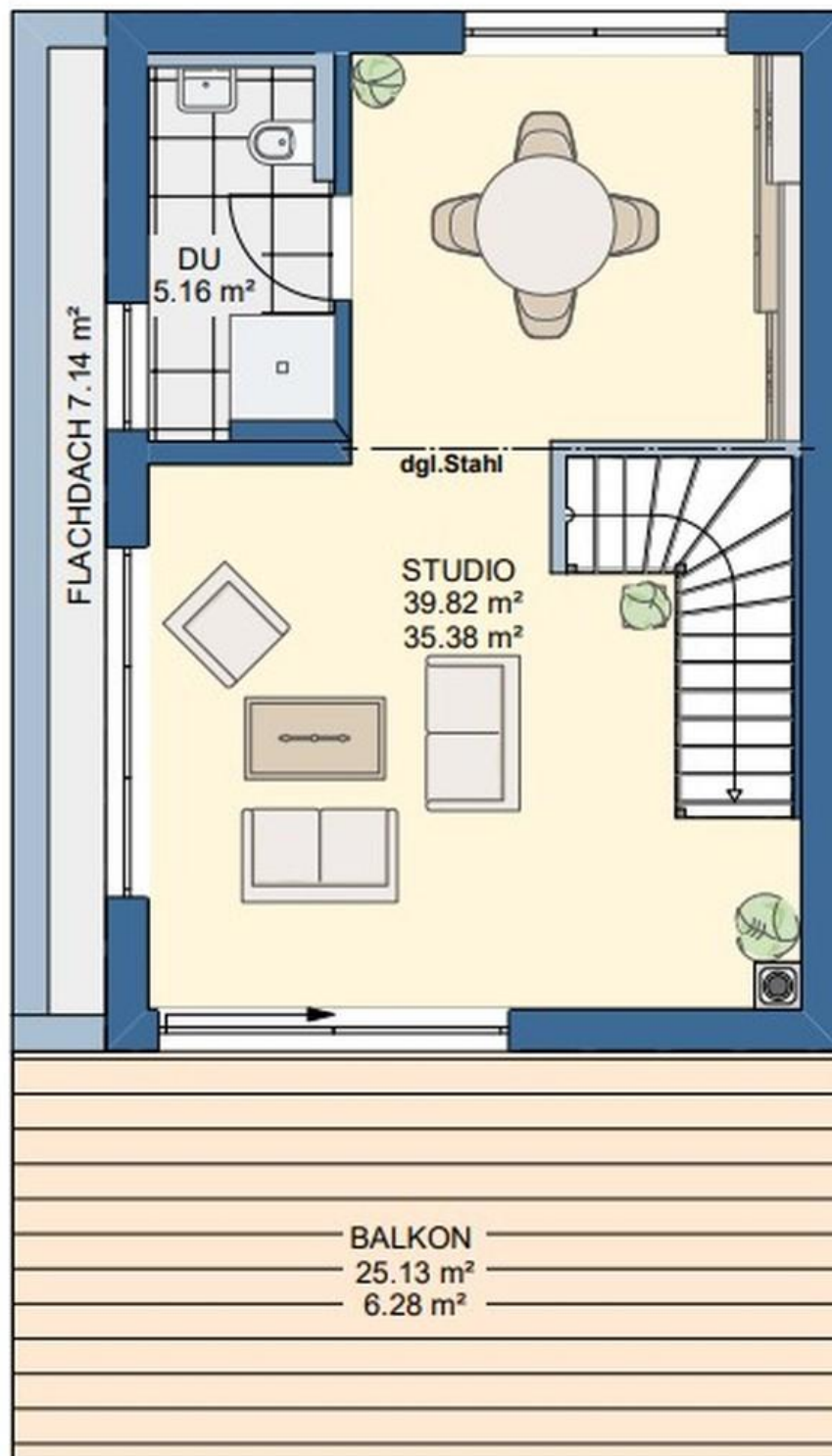
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller und Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Optional: Aufstockung 2. OG