

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hamburg

**2 - 4 WE, für Wohnprojekt geeignet - großes energetisch  
teilsaniertes Wohnhaus im Grünen**



Objekt-Nr. **OM-272797**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.140.000 €**

Ansprechpartner:  
Martina Člasen

22145 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	855,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	258,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine besondere Immobilie, die aufgrund der Aufteilung und des großen Platzangebotes geeignet ist als Zweifamilienhaus, für Mehrgenerationenwohnen, als Gemeinschafts-Wohnprojekt oder vieles mehr.

Das Haus besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss mit einem ca. 1m hohen Drempel, einer nicht ausgebauten Dachfläche und einem Vollkeller mit einer Garage für 2 PKW.

Das Grundstück umfasst 855qm. Der große Garten ist ideal nach Südwesten ausgerichtet, auf der Straßenseite befindet sich ein neu angelegter Vorgarten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 5-Zimmerwohnung mit insges. ca. 138qm Wohnfläche.

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit ca. 120qm Wohnfläche, davon entfallen ca. 39qm auf eine separat erschlossene 1,5-Zimmer Einliegerwohnung.

Die Belichtung im OG erfolgt über Fenster in den Giebeln und Dachflächenfenster. Die zum Garten ausgerichtete Wohnung verfügt über eine geschützte Loggia. Die Zusammenlegung zu einer 4-5 Zimmer-Wohnung ist möglich.

Über den Wohnungen befindet sich außerdem ein nicht ausgebauter Dachboden, in dem die Wohnfläche erweitert werden könnte.

Im Untergeschoss befinden sich neben einer Garage mit 2 PKW-Stellplätzen noch Vorratsräume, ein Heizöltank (8000l), der Heizungsraum, eine Waschküche und ein Schwimmbecken, ca. 5 x 7m, Tiefe ca. 1,40m (seit ca. 15 Jahren nicht mehr genutzt).

Die beiden Wohnungen EG und OG wurden 1982 in 2 Teileigentumseinheiten aufgeteilt. Eine Teilungserklärung liegt vor.

Das Haus wurde 1973 in konventioneller Bauweise errichtet.

Das Gebäude hat 2-schalige Außenwände mit tragendem Kalksandsteinmauerwerk, einer ca. 4cm starken Kerndämmung und einer Klinkerverkleidung. Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton mit schwimmendem Estrich.

Das Dach ist im Bereich der Obergeschosswohnung wärmegeklämmt. Die Kellerdecke ist überwiegend wärmegeklämmt.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, BJ. 2016 mit zentraler Warmwassererwärmung.

Modernisierungen:

- 2016: Neue Zentralheizung Öl-Brennwertkessel (Wirkungsgrad ca. 98%)
- 2018: Neue Fenster (3-fach-Verglasung) und Eingangspodest für ca. 40.000 €

(das Giebelfenster im Spitzboden Gartenseite und die Dachflächenfenster im OG wurden noch nicht erneuert)

- 2021: Dichtigkeitsprüfung der Schmutzwasserleitung
- 2021: neue Bepflanzung des Vorgartens

Energiebedarfsausweis: Endenergiebedarf 132,7 kWh/(m<sup>2</sup>.a) (Energieklasse „E“), erstellt 7/2023

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, die Obergeschosswohnung ist teilweise renovierungsbedürftig.

Die Ausrichtung der Dachflächen bieten die Möglichkeit der Installation einer Solarthermie- oder Photovoltaikanlage, sowie des Einbaus von Dachgauben an.

Durch teilweise nicht tragende Wände sind die Grundrisse variabel veränderbar.

## Ausstattung

2-3 Wohnungen,

großzügige, variable Grundrisse,

neue 3-fach verglaste Fenster

Zentralheizung

3 Einbauküchen

4 Bäder

Gäste-WC

Ausbaureserve im Dach

Doppelgarage

Schwimmbad

Lagerraum

Terrasse / Loggia

großer Garten

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das großzügige Wohnhaus mit 2 Wohnungen und einer Einliegerwohnung, Tiefgarage und einem großen Garten liegt im Stadtteil Meiendorf am Ende einer ruhigen Sackgasse. Durch die großzügigen Gärten, auch in der Nachbarschaft, schauen Sie hier nur ins Grüne.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung, in Berne finden Sie zahlreiche Ärzte, weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie einen Wochenmarkt.

Der lebendige und beliebte Stadtteil Volksdorf mit seinem großen Wochenmarkt, Kino, Restaurants und Cafes ist in wenigen Autominuten zu erreichen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Ruhe und Erholung im Volksdorfer Wald oder dem Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal.

Grund- und weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die U-Bahnstationen Berne und Meiendorfer Weg sind in 5 min mit dem Fahrrad erreichbar, Buslinien in 5 Gehminuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie

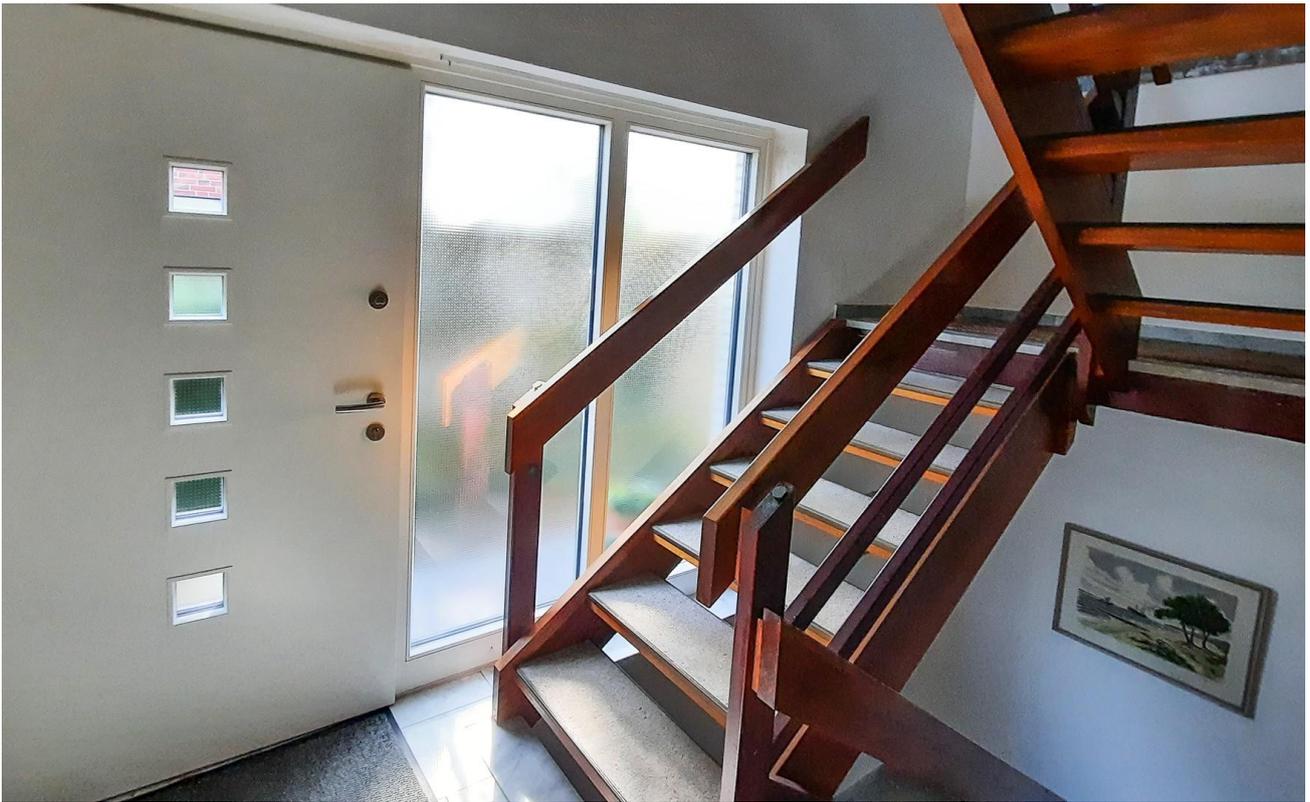


Paradies für Gartenfreunde



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Eingang



Flur EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Essen EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Zi. 1 EG



Zi. 2 EG

# Exposé - Galerie



Zi. 3 EG



Zi 4 EG

# Exposé - Galerie



Bad 1 EG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon OG



Küche OG



Zimmer 1 - OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 - OG



Wohnen OG Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Küche OG Einliegerwohnung



Schlafen OG Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Ausbaureserve Dach



Ausbaureserve Dach

# Exposé - Galerie



Keller Schwimmbecken



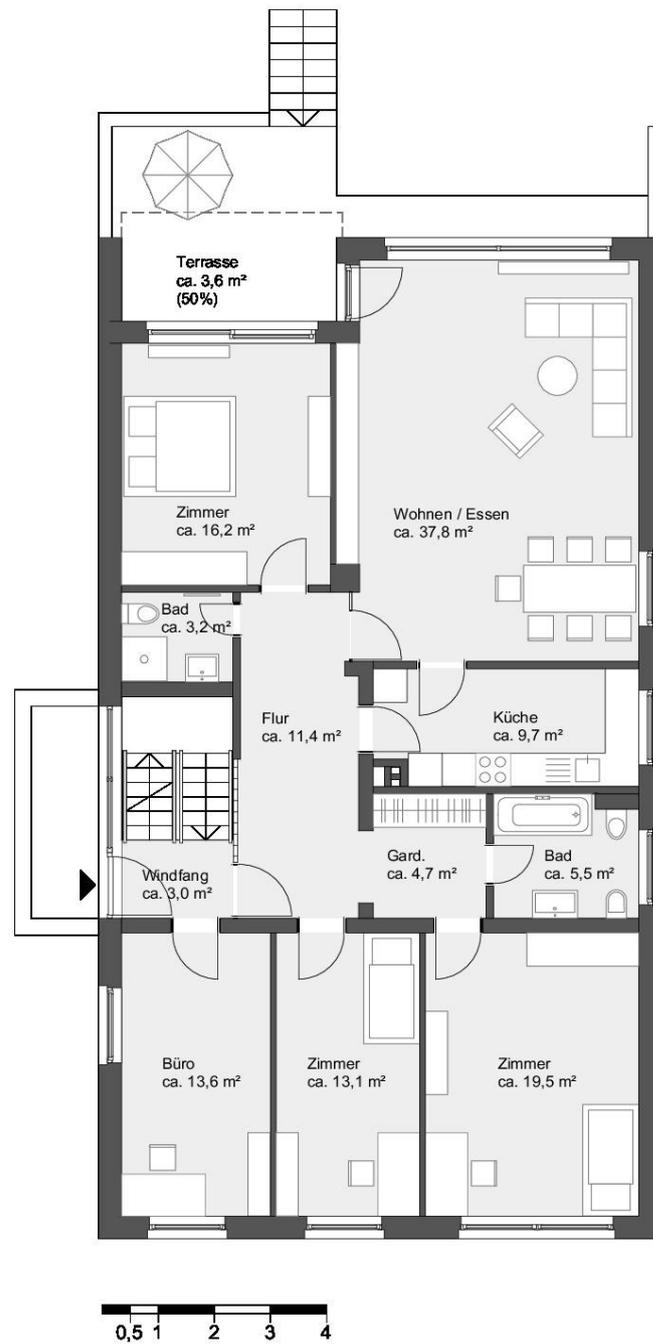
Keller Doppelgarage

# Exposé - Galerie

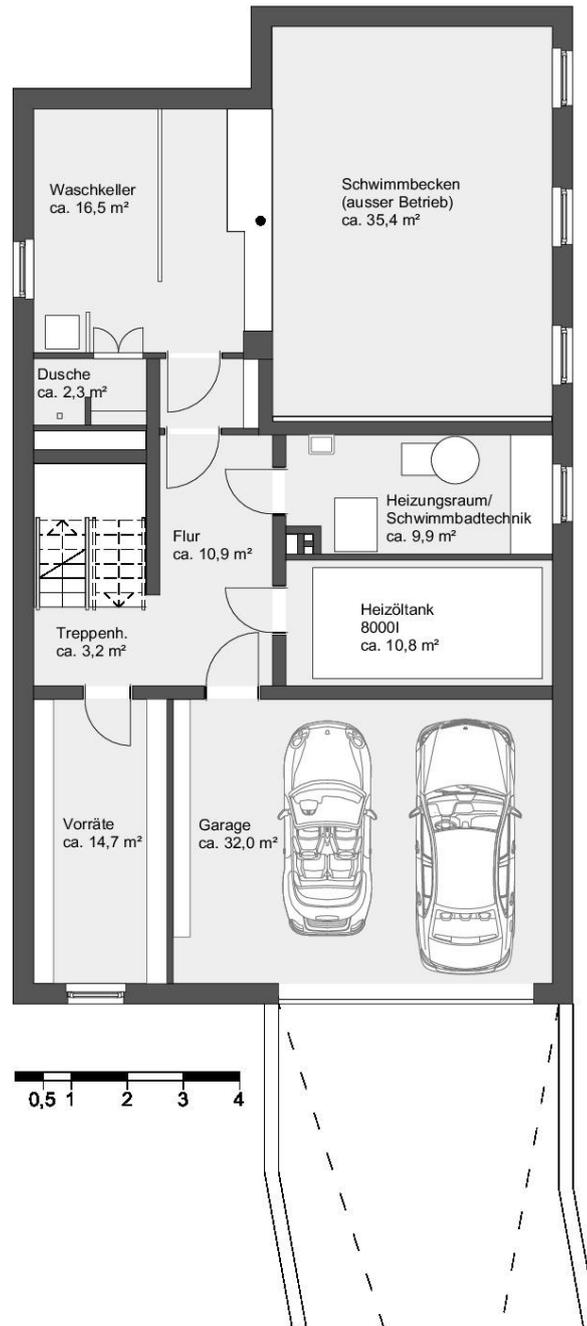


Keller Vorräte

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

