

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

**Haus am See mit schönem Garten, Whirlpool,
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-281972**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.550.000 €**

Ansprechpartner:
Jensen

22395 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.040,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Vermarktung erfolgt privat.

Durch ein elektrisch betriebenes Gartentor erreichen Sie den gepflasterten Vorplatz wo PKW Stellplätze und die großzügige Doppelgarage auf dem 1040 qm großem Grundstück zur Verfügung stehen. Das Grundstück wurde 2020 neu eingezäunt. Das in massiver Bauweise erbaute, vollunterkellerte Haus betreten Sie durch die 2017 neu eingebaute Eingangstür. Im Erdgeschoss, ca. 86 qm, empfängt Sie die großzügige Diele mit Swarovskieinbaustrahlern. Von hier aus erreichen Sie die Garderobe und das geflieste Gäste-Duschbad, renoviert 2014. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Küche mit Zugang zu einer Terasse. Die Küche wurde 2014 neu eingebaut. Sie verfügt über einen Kühlschrank, 2 Backöfen, einen Geschirrspüler und einen Induktionsherd.

Weiter gelangen Sie über die Diele in das großzügige Wohn-Esszimmer mit ca. 56 qm und einem traumhaften Blick auf den Rodenbeker Teich und das angrenzende Naturschutzgebiet. Das Wohnzimmer verfügt über einen im Jahr 2016 neu eingebauten Panoramakamin und Einbaustrahler im Boden und in der Decke. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die weitere Terrasse mit Zugang zum am See gelegenen Garten mit Whirlpool. Der Whirlpool wurde 2021 samt Elektrik und einer schönen Gartengestaltung eingefügt. Über die offen gestaltete Holzterrasse gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich 3 individuell gestaltbare Zimmer und das großzügige Vollbad mit angrenzender Loggia. Das Vollbad wurde 2013 komplett umgestaltet und renoviert und neu verliest. Es verfügt über eine großzügige Dusche und eine frei stehende Badewanne. Das Schlafzimmer verfügt ebenso über einen Zugang zu der Loggia mit Blick in den schön angelegten Garten und See. Außer im Badezimmer wurden 2013 in allen Zimmern im 1. OG die Parkettfußböden neu gelegt. Das Dachgeschoss wurde 2019 neu gestaltet. Über die zwei Heizkreisläufe wird das Haus im Dachgeschoss sowie im Keller über Heizkörper und im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Gastherme wurde 2017 ausgetauscht. Das große Kellergeschoss umfasst ca. 87 qm. Über die Kellertreppe erreichen Sie den größten Raum mit 41 qm. Hiervon geht ein weiterer Raum mit 17 qm, eine Waschküche mit 10 qm, ein Saunabereich mit 8 qm, ein Abstellraum mit 6 qm und der Heizungsraum mit 5 qm ab. Der offen gestaltete Keller eignet sich gut zum Übernachten für Gäste oder als Sport- und Hobbyraum. Weitere Räume im Kellergeschoss bieten umfangreiche Ablagemöglichkeiten und einen großen Waschkraum. Der Saunaofen wurde 2020 erneuert.

Das Haus verfügt über ein Alarmanlage und die Vorrichtung für elektrische Rollläden. Teilweise sind die Rollläden vorhanden. Die Fenster im 1. OG und DG sowie teilweise im Erdgeschoss wurden durch dreifachverglaste Kunststofffenster 2017 ausgetauscht. Die Gaszentralheizung wurde 2017 neu eingebaut. Und für ein gutes Raumklima im Keller sorgt ein SolarVenti (solarbetriebene permanente Lüftungsanlage).

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energieausweis Klasse C gültig bis 22.11.2033

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Das Haus befindet sich direkt am Naturschutzgebiet Rodenbeker Quellental in einer ruhigen 30er Zone in den beliebten Hamburger Walddörfern. Der großzügige Garten bietet mit einer überdachten Terrasse mit wunderschönem Blick auf den direkt an den Garten angrenzenden Rodenbeker Teich, sowie einer nicht überdachten Terrasse zum Vorgarten einen Platz zum Verweilen und genießen. Auf dem 1040qm großen Grundstück befindet sich nur wenige Meter vom Seeufer entfernt ein in 2021 angeschaffter Whirlpool für 4 Personen, der im Kaufpreis

enthalten ist. Ein dafür installierter Stromanschluss und Verteiler befinden sich in unmittelbarer Nähe des Whirlpools. Der Alsterwanderweg verläuft an der Grundstücksgrenze und Sie können ihn bis zur Alsterquelle in Kayhude oder Richtung Innenstadt an der Außenalster entlang wandern. Die Alster ist fußläufig 50 m vom Grundstück entfernt, wo Sie ihr Kanu zu Wasser lassen können und die wunderschöne Natur beim Kanufahren genießen. Auch Pferdeliebhaber kommen hier auf ihre Kosten, das ausgiebige Waldgebiet bietet zahlreiche Möglichkeiten für Ausritte. Auch andere Freizeitaktivitäten wie Joggen, Fahrradfahren und mountainbikefahren erfreuen sich hier direkt vor der Haustür großer Beliebtheit. Sportvereine sind mehrere in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Golfliebhaber finden im 2,5 km entfernten Golfclub Treudelberg eine traumhafte Gelegenheit ihrem Sport nachzugehen. Für Familien mit kleinen Kindern gibt es drei verschiedene Kindergärten in einer Entfernung zwischen 600 und 1200 Metern. Die nächste Grundschule Lehmsahl-Mellingstedt ist 1300 meter entfernt und auch weiterführende Schulen 2300 meter Stadtteilschule Bergstedt, 2600 meter Gymnasium Ohlstedt, oder 3600 meter Gymnasium Oberalster für größerer Kinder gut zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie ärztliche Versorgung, befinden sich am 1500 Meter entfernten Bergstedter Markt, sowie im 5 Autominuten entfernten Duvenstedt oder Hoisbüttel. Für einen ausgiebigeren Einkaufsbummel bietet sich das 10 Autominuten entfernte Alstereinkaufszentrum (AEZ) an, wo es auch Arztpraxen für verschiedenste Fachgebiete gibt. Ein schönes Restaurant, der 'Quellenhof' befindet sich gegenüber des Grundstückes auf der anderen Seite des Sees und ist in 3 Fußminuten zu erreichen. Weitere Restaurants in der Umgebung sind das Stock's, die Mellingburger Schleuse, das Lenz und viele mehr. Die Bushaltestelle für den öffentlichen Nahverkehr befindet sich 60 Meter vom Haus entfernt. Bergstedt ist verkehrstechnisch sehr gut (B434, A1 und A 7) angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Whirlpool Blick zum See

Exposé - Galerie



Garten zum See



Vordergarten

Exposé - Galerie



EG Diele



EG Küche

Exposé - Galerie



Küche EG, Ausgang zur Terasse



EG Küche

Exposé - Galerie

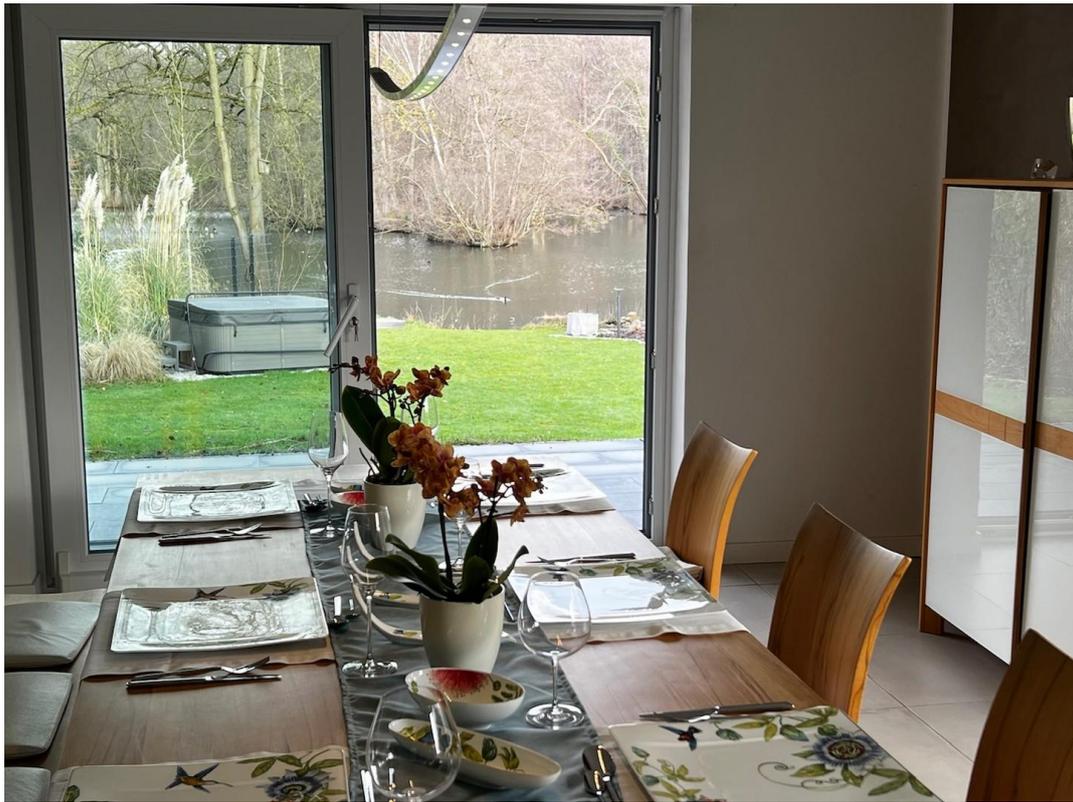


EG Gästebad mit Dusche



EG Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Wohn-Esszimmer



EG Wohn-Esszimmer, Seeblick

Exposé - Galerie



EG Wohn-Esszimmer



EG Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Wohn-Esszimmer



EG Wohn-Esszimmer Abends

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer mit Kamin



1. OG Treppenhaus

Exposé - Galerie



1. OG Schlaf-oder Kinderzimmer



1. OG Arbeits-oder Gästezimmer

Exposé - Galerie



1. OG Schlaf-oder Kinderzimmer



1. OG Schlaf-oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer



1. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer und Loggia



1. OG Loggia zum See

Exposé - Galerie



1. OG Dusch- und Wannenbad



1. OG Vollbad und Loggia

Exposé - Galerie



DG, Nutzfläche

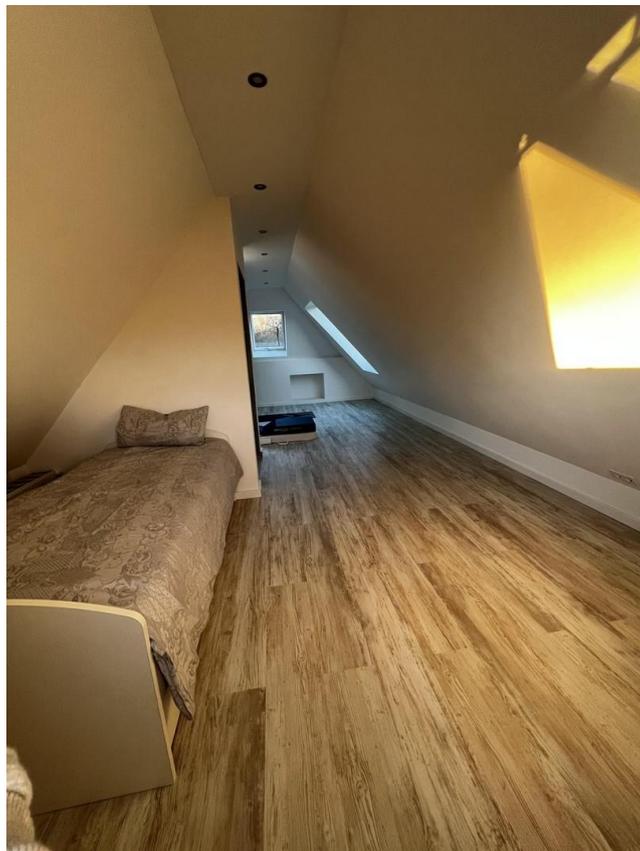


DG, Hobbybereich

Exposé - Galerie



DG, Arbeitsbereich



DG, Gästebereich

Exposé - Galerie



DG, Gästebett



KG, großer Hobbybereich

Exposé - Galerie



KG



KG, Sauna

Exposé - Galerie



KG weiterer Abstell- Hobbyraum



Blick zum Restaurant

Exposé - Galerie



Blick zum Quellenhof

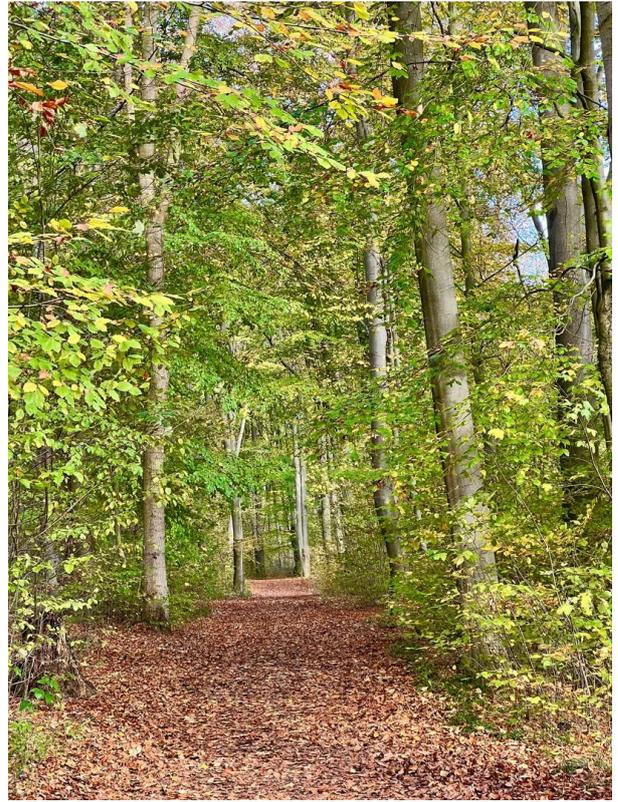


Seeblick

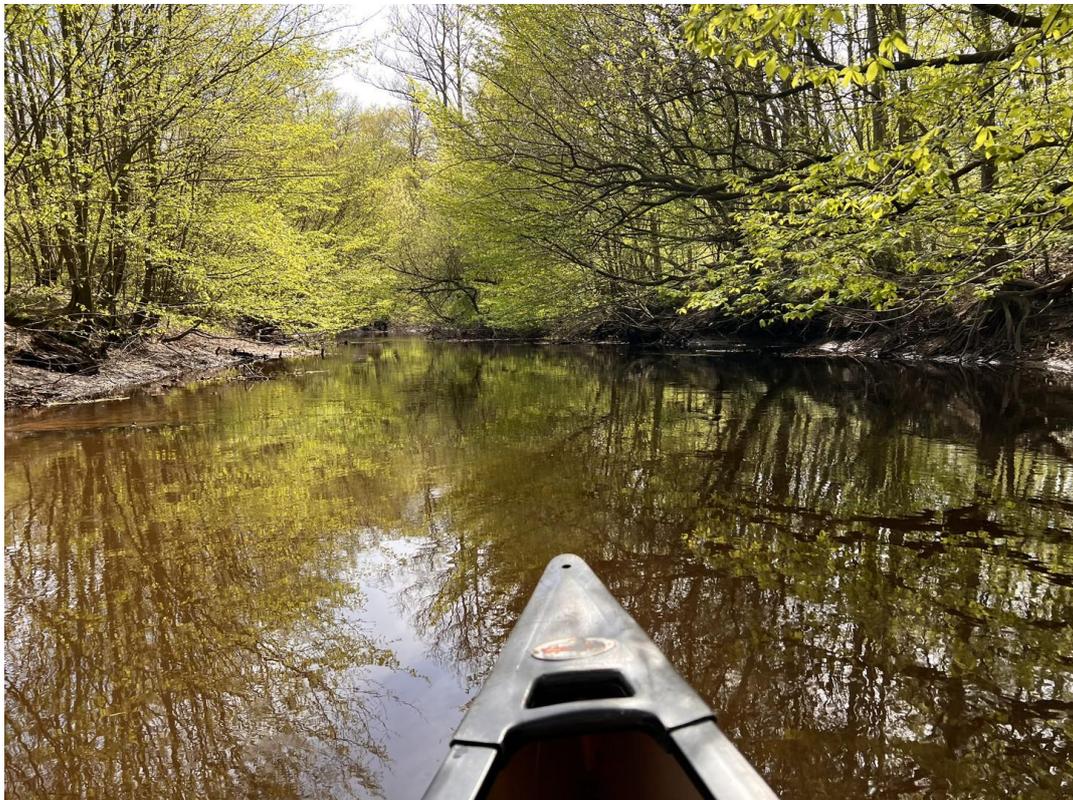
Exposé - Galerie



Alster-Kanueinstieg 50m



angrenzendes Naturschutzgebiet

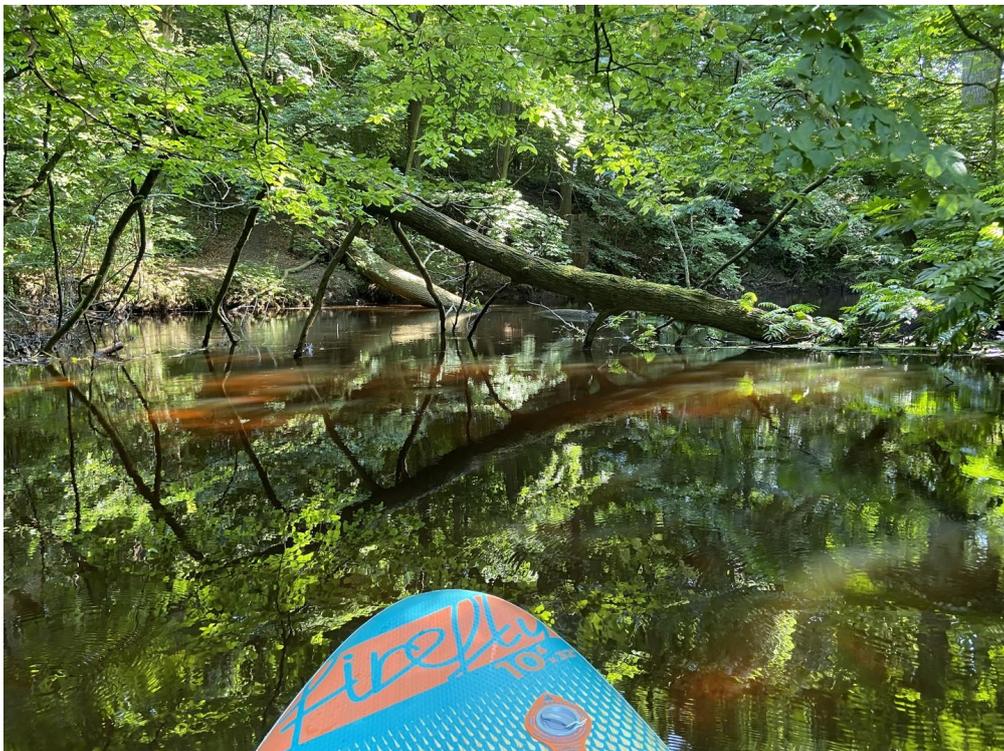


Kanufahren 50m vom Haus

Exposé - Galerie



Burg Henneberg



Kanu und SUP 50m vom Haus

Exposé - Galerie

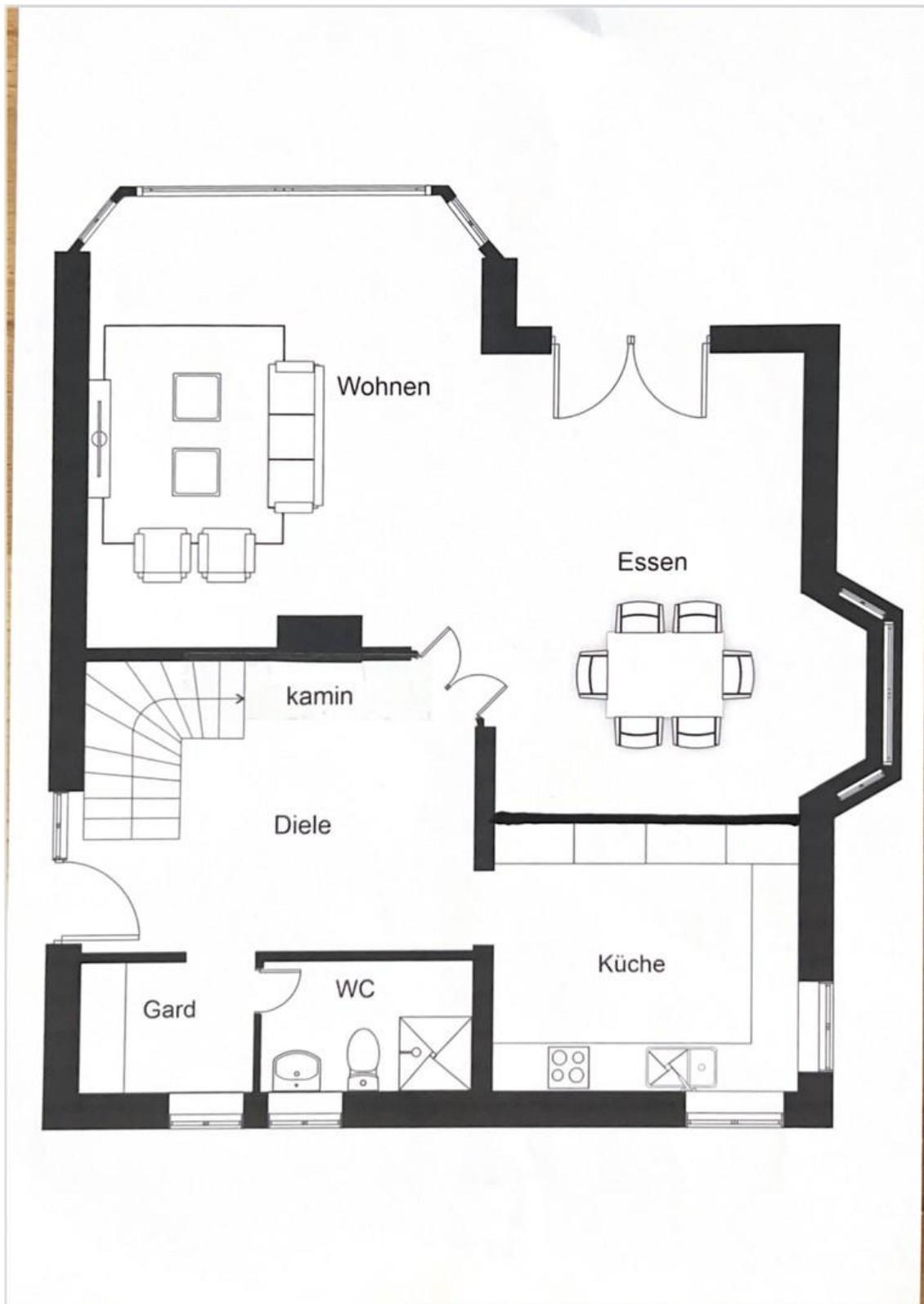


angrenzendes Naturschutzgebiet



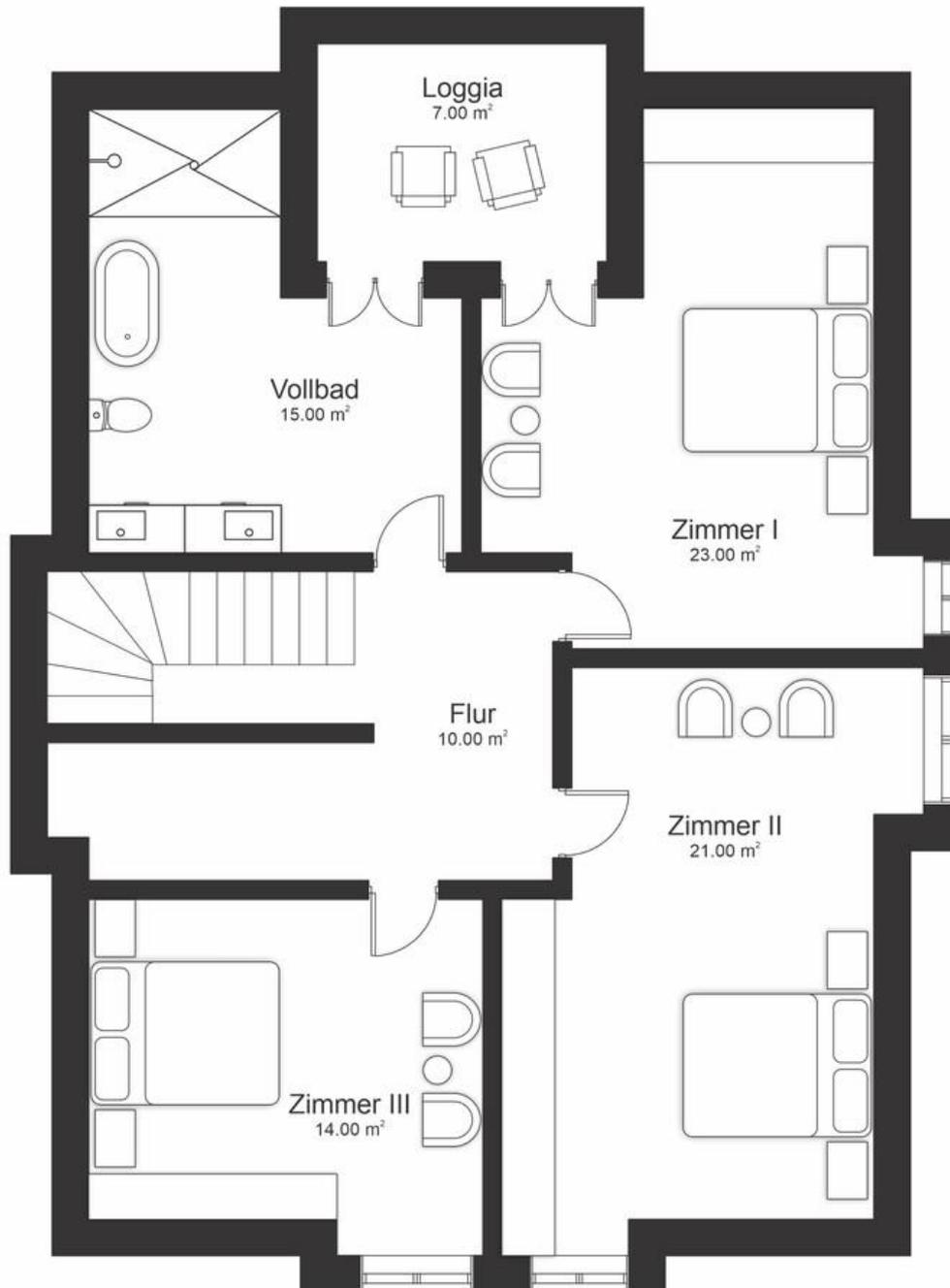
Wiese Bergstedter Markt

Exposé - Grundrisse



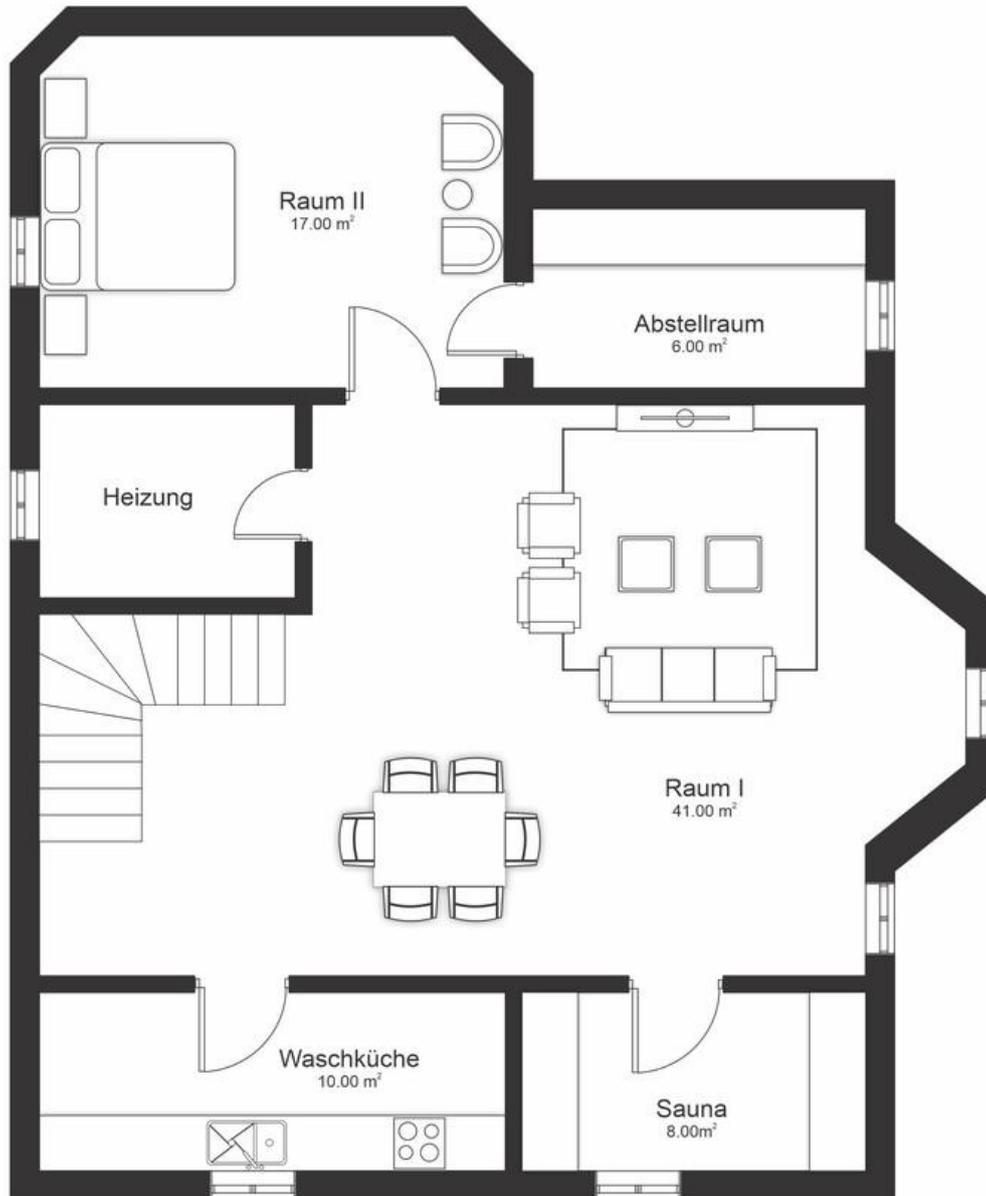
EG 86qm

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss ca. 90qm

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss 87qm Nutzfläche