

# Exposé

## Bungalow in Hamburg

**Einfamilienhaus in begehrter zentraler Lage: seltene  
Gelegenheit! Von Privat**



Objekt-Nr. **OM-292916**

### Bungalow

Verkauf: **894.000 €**

Ansprechpartner:  
H.W. Kulisch  
Mobil: 0177 7649257

22337 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	525,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit großzügiger Terrasse in begerter Lage von Hamburg-Ohlsdorf. Seit seiner Errichtung im Jahr 1971 wurde das Haus kontinuierlich modernisiert und wird aufgrund der sorgfältigen Pflege seiner Eigentümer in einem äußerst guten Zustand gehalten.

Es bietet genügend Platz für die ganze Familie und verfügt über eine Vielzahl von Räumen, die individuell genutzt werden können. Der Keller wurde ausgebaut und bietet nun zusätzliche 80 m<sup>2</sup> für diverse Zwecke wie Vorratsraum, Waschkraum, Sportraum, Duschbad, Werkstatt und Lagerraum.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer gemütlichen Küche mit Sitzbänken begrüßt. Von dort gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das derzeit als Wohn-/ Sportzimmer genutzt wird. Eine breite Schiebetür führt direkt zur großen Terrasse, die einen herrlichen Blick in den Garten bietet.

Ein Gang führt Sie vom Wohnzimmer aus zu drei weiteren Zimmern, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignen. Von hier aus gelangen Sie direkt zu einem modernen Badezimmer, während ein weiteres Badezimmer im Keller zur Verfügung steht. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC.

Diese Immobilie bietet viel Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse und Lebensstile. Entdecken Sie hier Ihr neues Traumhaus!

## Ausstattung

Die Immobilie besticht durch eine Vielzahl von Highlights:

- pflegeleichter Garten mit 115 qm großer Terrasse in Südwestlage
  - Neue Klimaanlage im Wohnzimmer
- (Kühlen und Heizen: Energieeffizienz Klasse A++/A+)
- Neue modernisierte Elektrik
  - Ein neuwertiger Kamin im Wohnbereich
  - Eine Fußbodenheizung im Badezimmer
  - Eine neue Hochterrasse/Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen
  - Eine Garage sowie ein gepflasterter Stellplatz für 2 weitere PKW
  - Ein Wintergarten für Gartengeräte und Fahrräder
  - Einen ausgebauten Keller mit kleinem Badezimmer
  - Neuer Vinylboden, Fliesen und Stäbchenparkett
  - Eine Einbauküche in sehr gutem Zustand

Die Ölzentralheizung befindet sich im Keller und ist aus dem Jahre 1996. Dazu gehört ein 3.000 Liter Öltank (Stahl, kunststoffbeschichtet). Die Deckenhöhe im Keller beträgt größtenteils 2,10 Meter.

Alle Möbel können auf Wunsch ohne weitere Kosten übernommen werden, sodass Sie sofort einziehen und sich wie zu Hause fühlen können. Die Nachbarschaft ist sympathisch und sehr entspannt, was das Wohnen hier besonders angenehm macht.

Die Immobilie wird von den Eigentümern privat verkauft, daher entstehen keine Maklerkosten.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für Ihr neues Zuhause und eine erstklassige Investition! Diese Immobilie in Hamburg-Ohlsdorf, einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt, verspricht nicht nur ein zentrales und dennoch ruhiges Wohnen, sondern auch eine nachhaltige Wertsteigerung.

Innerhalb von etwa 20 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Hamburger Innenstadt und die Außenalster. Die Immobilie liegt nur einen kurzen Fußweg von mehreren Bushaltestellen entfernt, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglichen. Zudem bringen Sie die S-Bahn und U-Bahn in kürzester Zeit in die Hamburger Innenstadt.

Die Immobilie grenzt direkt an das lebendige Viertel Barmbek-Nord, welches sich aufgrund seiner zentrumsnahen Lage in den letzten Jahren immer mehr zum beliebten Wohnquartier entwickelt hat. Entlang der Fuhlsbütteler Straße finden Sie eine Vielzahl von Restaurants, Geschäften und Dienstleistungen. Das Quartier 21 ist auch fußläufig zu erreichen mit Bildungs-, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen sowie Gastronomie und Einzelhandel. Dort befindet sich auch das Meridian Spa & Fitness, für eine perfekten Auszeit vom Alltag. Und für einen schnellen Einkauf ist Famila direkt um die Ecke. Hier finden Sie einfach alles.

Auch für Ihre Sicherheit und Gesundheit ist gesorgt - mit Ärzten in unmittelbarer Nähe sowie dem Barmer Krankenhaus, das nur wenige Minuten entfernt liegt.

Naturfreunde werden die Nähe zum Hamburger Stadtpark und Bramfelder See schätzen, die mit dem Fahrrad in nur 10 Minuten zu erreichen sind, während der Hamburger Flughafen nur 15 Minuten entfernt liegt. Genießen Sie die ideale Lage ohne Fluglärm, perfekt geeignet auch für Reisende.

Die Zukunftsaussichten für die Lage der Immobilie sind äußerst vielversprechend, insbesondere mit dem Anschluss an die neue Streckenführung der U-Bahn (U5). Die Haltestelle wird nur einen kurzen Fußweg entfernt sein.

Insgesamt bietet die Immobilienlage eine ideale Kombination aus urbanem Leben und Natur, die es zu einem begehrten Wohnort macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Einfamilienhaus

# Exposé - Galerie



Garage und Stellplatz



Ausblick von der Hochterrasse



Ausblick von der Hochterrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten



Wohnzimmer

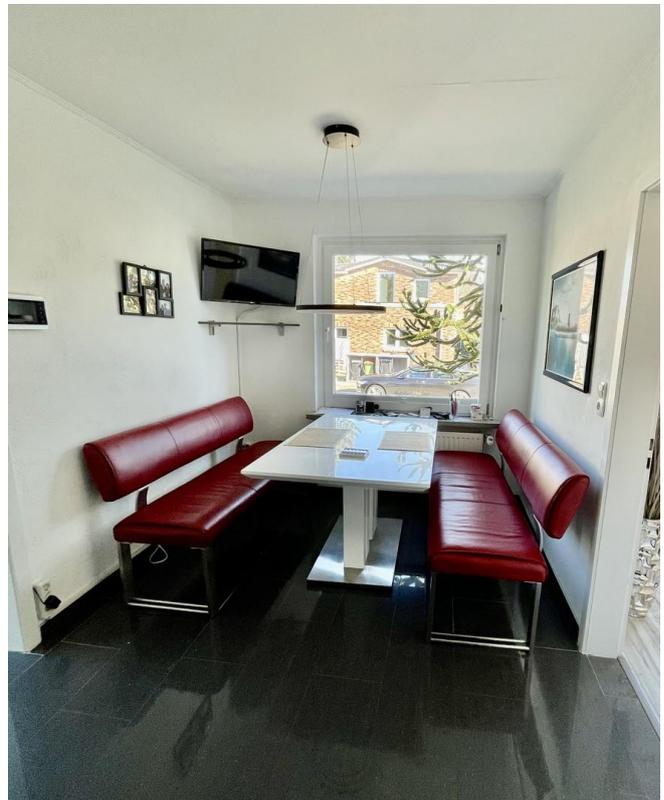
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin



Sitzmöglichkeiten Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Modernisierte Elektrik

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum

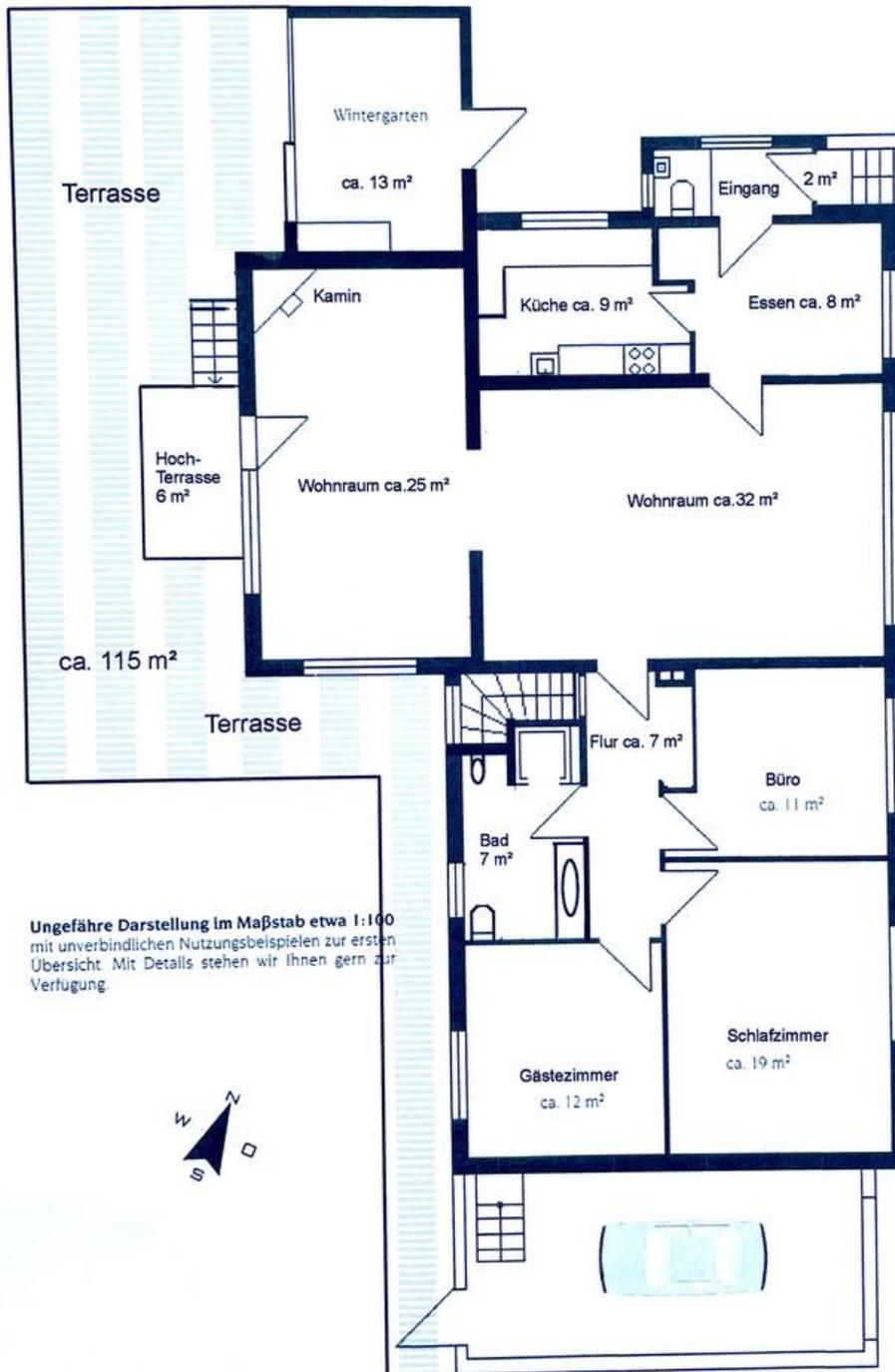
# Exposé - Galerie



Kleines Bad im Keller

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss

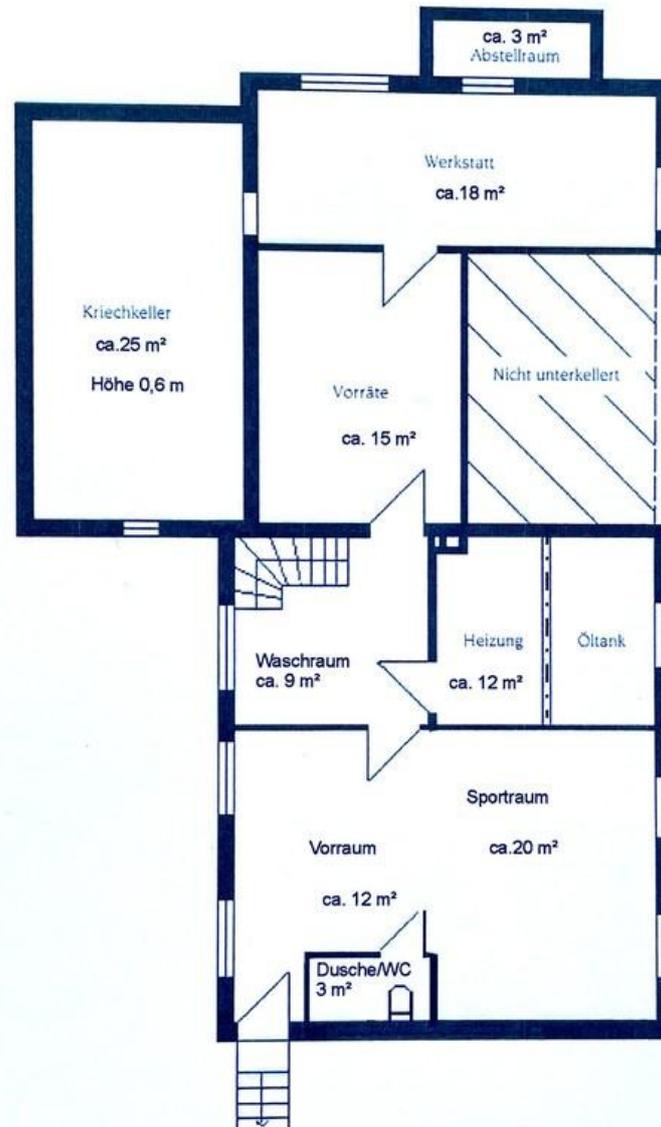


Ungefähre Darstellung im Maßstab etwa 1:100 mit unverbindlichen Nutzungsbeispielen zur ersten Übersicht. Mit Details stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Kellergeschoss



Ungefähre Darstellung im Maßstab etwa 1:100  
mit unverbindlichen Nutzungsbeispielen zur ersten  
Übersicht. Mit Details stehen wir Ihnen gern zur  
Verfügung

Grundriss Keller