

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Sonniges Einfamilienhaus in Wellingsbüttel



Objekt-Nr. **OM-295111**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

22391 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.11.2024
Grundstücksfläche	325,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	214,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf dem Grundstück rückwärtig zum Rohlfinkstiege wurde im Juli

2020 ein modernes Einfamilienhaus fertig gestellt. Das Haus liegt ruhig aber sehr zentral. Die Fassadengestaltung erfolgte mit einem hochwertigen, grauanthrazitfarbenen Klinker und durch die Gestaltung des Daches mit einem Glattziegel in altschwarz, sowie der Verkleidung der Gauben mit anthrazitfarbenen Resoplanplatten, erhält das Einfamilienhaus seine moderne und wertige Optik. Mit Blick auf die Verantwortung für die Umwelt, handelt es sich um ein Energiehaus in solider Ausführung und einem energetisch sehr effizienten Baustandard, so erfolgt die Beheizung der Immobilie über eine Luft-Wärmepumpe der Marke Buderus Logaplust WLW 196. Als weiteres qualitatives Merkmal ist die Bauausführung des Untergeschosses in Beton mit einem SikaProof System hervorzuheben.

Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf den Keller/Souterrainbereich, das Erdgeschoss mit ca. 74,6 m², das Obergeschoss mit ca. 59,4 m², sowie einem gut nutzbaren Spitzboden mit einer Grundfläche von ca. 25,62 m². Man betritt das Einfamilienhaus über den Windfang, in dem sich das Gäste-WC, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie Platz für eine Garderobe

befinden. Von hier aus gelangt man in die Diele, von der man den großzügigen Wohn-

Essbereich sowie die ebenso großzügige Küche erreicht. Vom Wohnbereich abgehend befindet sich eine Terrasse, welche eine Westausrichtung hat.

Über eine hochwertige Holzterrasse erreicht man das Obergeschoss, welches drei Schlafzimmer, davon eines mit Balkon, sowie ein großes Bad mit Badewanne und bodenebener Dusche bietet.

Über eine massive Raumpartterre gelangt man in den Spitzboden, der ideal als Arbeitszimmer, oder als Gäste- / Kinderzimmer genutzt werden kann. Hier ist eine Aufteilung in zwei Räume möglich. Die bodentiefen Fenster sowie ein großes Dachflächenfenster, sorgen für eine Lichtdurchflutung dieser Ebene.

Das Untergeschoss mit ca. 69,1 m², bietet ein vollwertiges Schlafzimmer mit Außenfenster, ein großzügiges Duschbad und eine Gäste- / Arbeitszimmer mit Tageslicht. Hier ist ebenso eine Fußbodenheizung vorhanden wie in den oberen Geschossen. Des Weiteren befinden sich hierin Abstellraum und der Heizungsraum.

Hervorzuheben sind bei diesem Einfamilienhaus die durchdachten Grundrisse aller Ebenen und die gelungene Materialwahl von wertigem Holzparkett in den Wohnräumen und wertigen Fliesen in den Badezimmern, sowie die Wahl der Fenster und Eingangstür. Die Wohnräume haben eine gute Größe mit hohem praktischem Nutzwert, was sich vom Untergeschoss bis in den Spitzboden durchzieht. Die gewählte Ausstattung vermittelt der Immobilie eine große Behaglichkeit und sehr angenehme Wohnatmosphäre.

Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit einem Natursteinpflaster befestigt. Die Belegung der Terrasse erfolgte ebenfalls mit Naturstein. Die Außenanlage ist auf das Haus abgestimmt und ansprechend sowie pflegeleicht angelegt. Der zum Haus gehörende Außenstellplatz, befindet sich unmittelbar vor dem Haus ein zweiter Aussenstellplatz wurde aus Rasenwaben erstellt.

Die Küche wurde 2021 von uns eingebaut und ist von Ikea, somit ist ein Tausch der Fronten jeder Zeit möglich. Das Grundstück ist eingezäunt und lädt zum Grillen ein. Zusätzlich steht ein kleines Gerätehaus auf dem Grundstück dieses wird als Fahrradabstellplatz genutzt. Das Haus liegt ruhig aber sehr zentral. Zur S-Bahn benötigt man ca 10 Minuten-eine Bushaltestelle ist in ca 2 Minuten erreichbar.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Dieses schöne Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Wellingsbüttel. Zentral und doch sehr ruhig. Wellingsbüttel zählt zu den begehrtesten und wertigsten Wohnlagen in Hamburg. Das hohe soziale Niveau, der charmante dörfliche Charakter und die perfekte Infrastruktur prägen die besondere Lebensqualität in Wellingsbüttel. Hier finden Sie sämtliche Fachgeschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte aller Fachrichtungen sowie ein vielseitiges Gastronomieangebot. Ein feiner Wochenmarkt findet zweimal in der Woche im Ortskern statt. Zahlreiche Schulen und Kindergärten sind ebenso in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen. Die Hamburger Innenstadt oder den Flughafen erreichen Sie in ca. 20 Minuten mit dem PKW. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Haltestelle der S-Bahn, die Sie in nur 30 Minuten in die Innenstadt bringt, ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das Leben und Wohnen in Wellingsbüttel ist lebens- und liebenswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht



Garten/Terrasse



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Garten

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Gäste WC

Exposé - Galerie



Esszimmer/Flur EG



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich

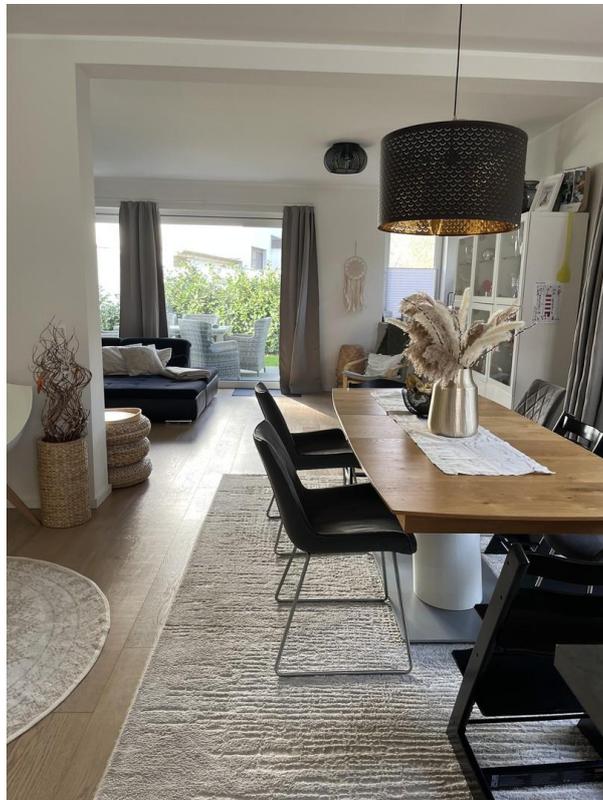


Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Küche

Exposé - Galerie

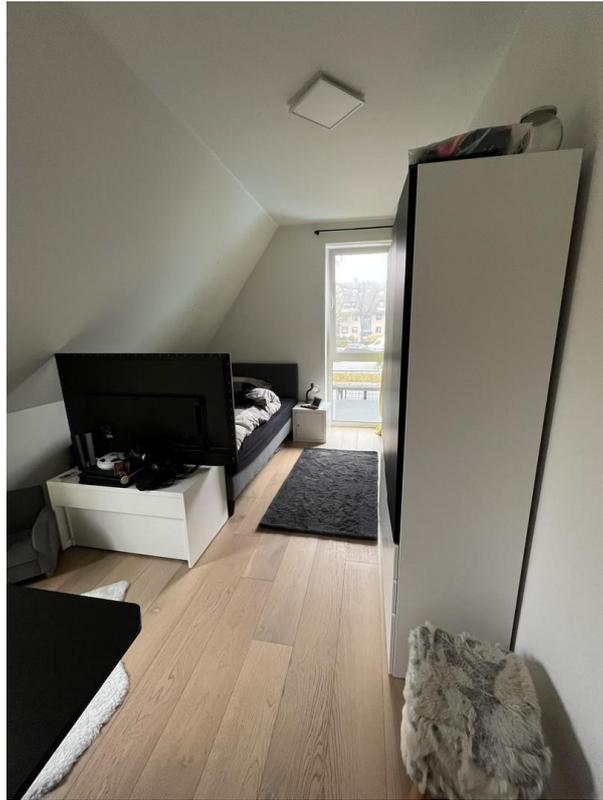


Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1/Büro



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Balkon

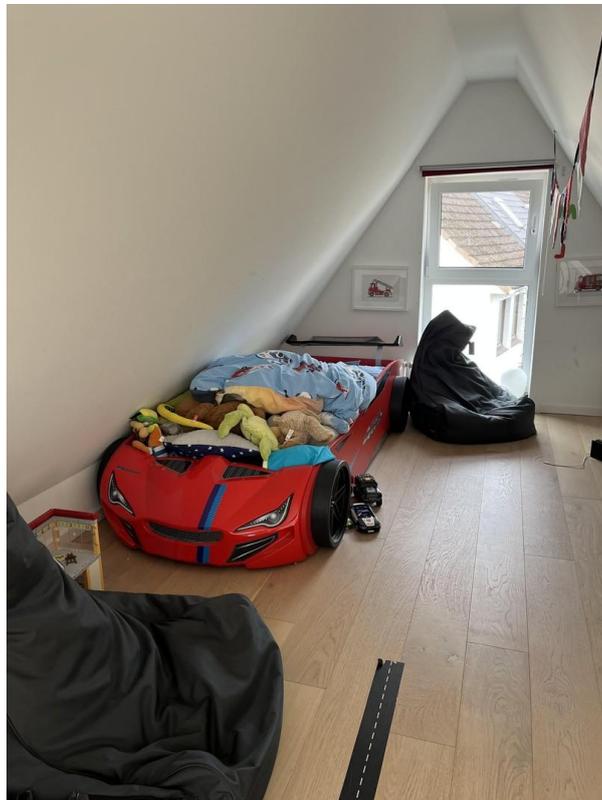


Flur OG

Exposé - Galerie



Treppe Dachgeschoss

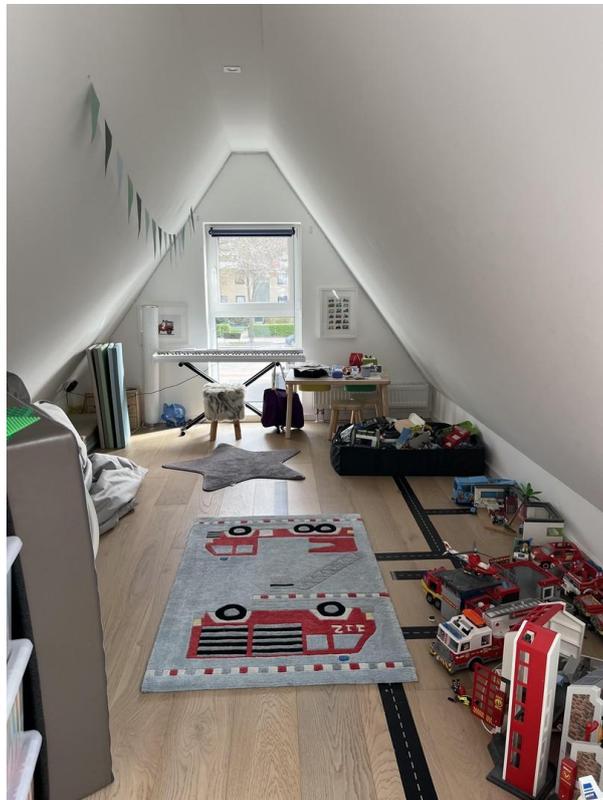


Dachgeschoss ausgebaut

Exposé - Galerie



Dachgeschoss ausgebaut



Dachgeschoss ausgebaut

Exposé - Galerie



Familienbad mit Badewanne



Familienbad

Exposé - Galerie



Dusche

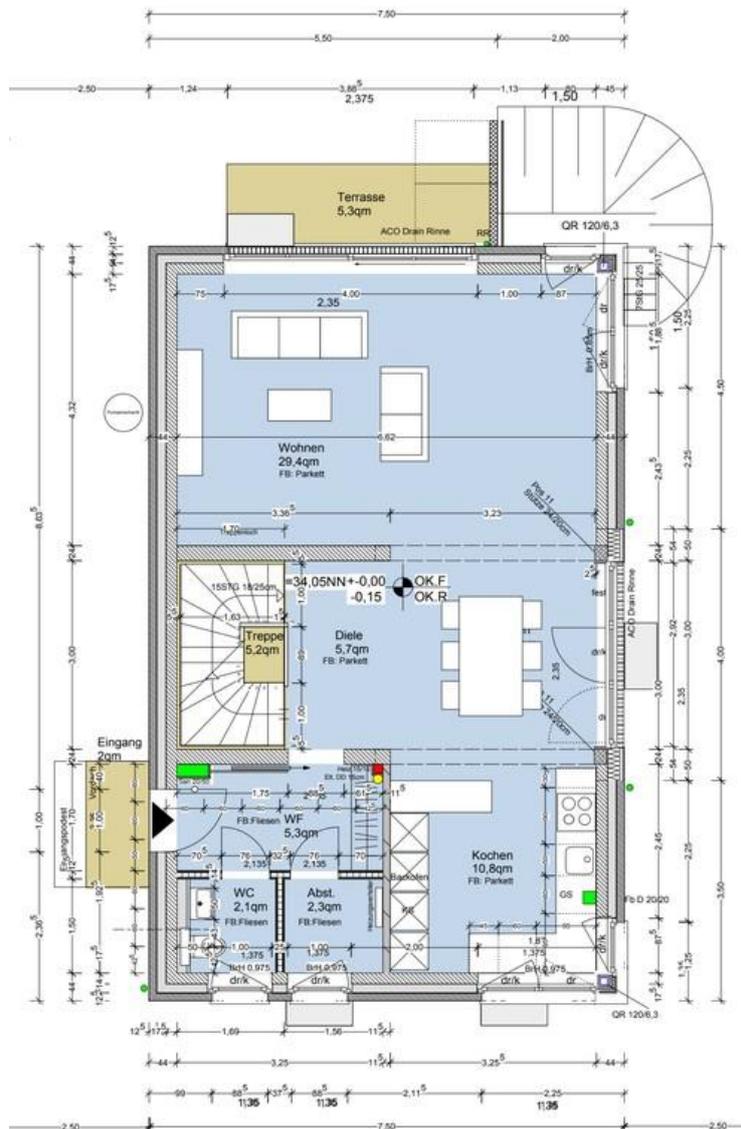
Exposé - Galerie



Hausansicht Planung

Exposé - Grundrisse

17:02 ☺

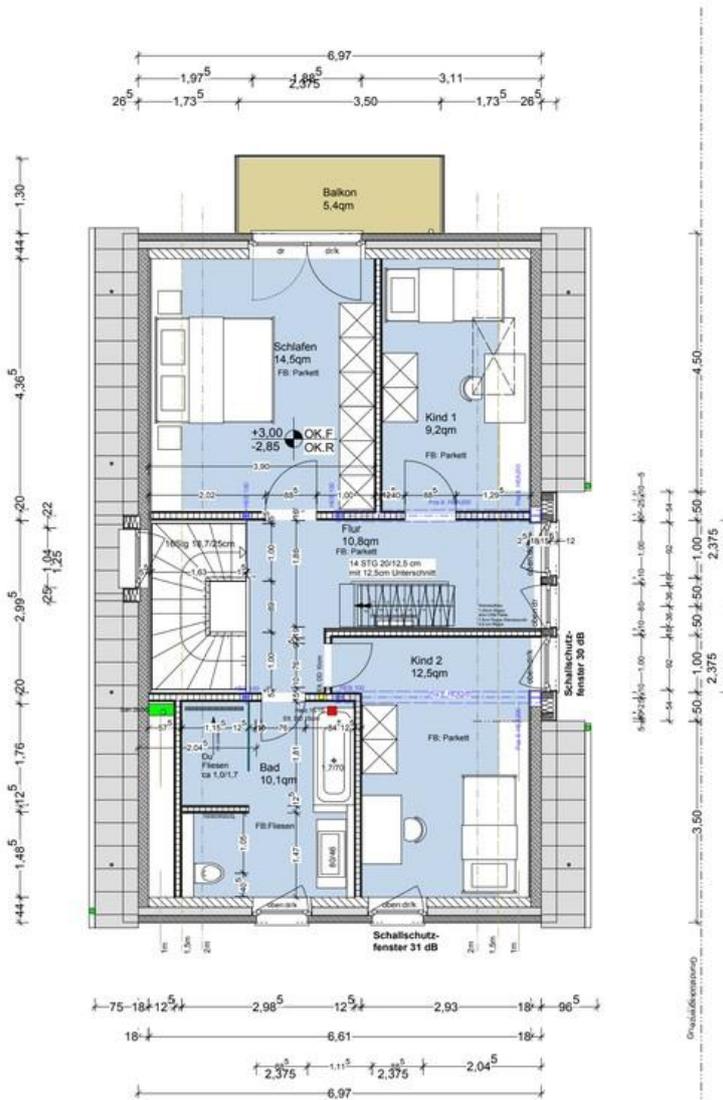


Haus 3:
Grundriss Erdgeschoss

Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

17:02 ☺

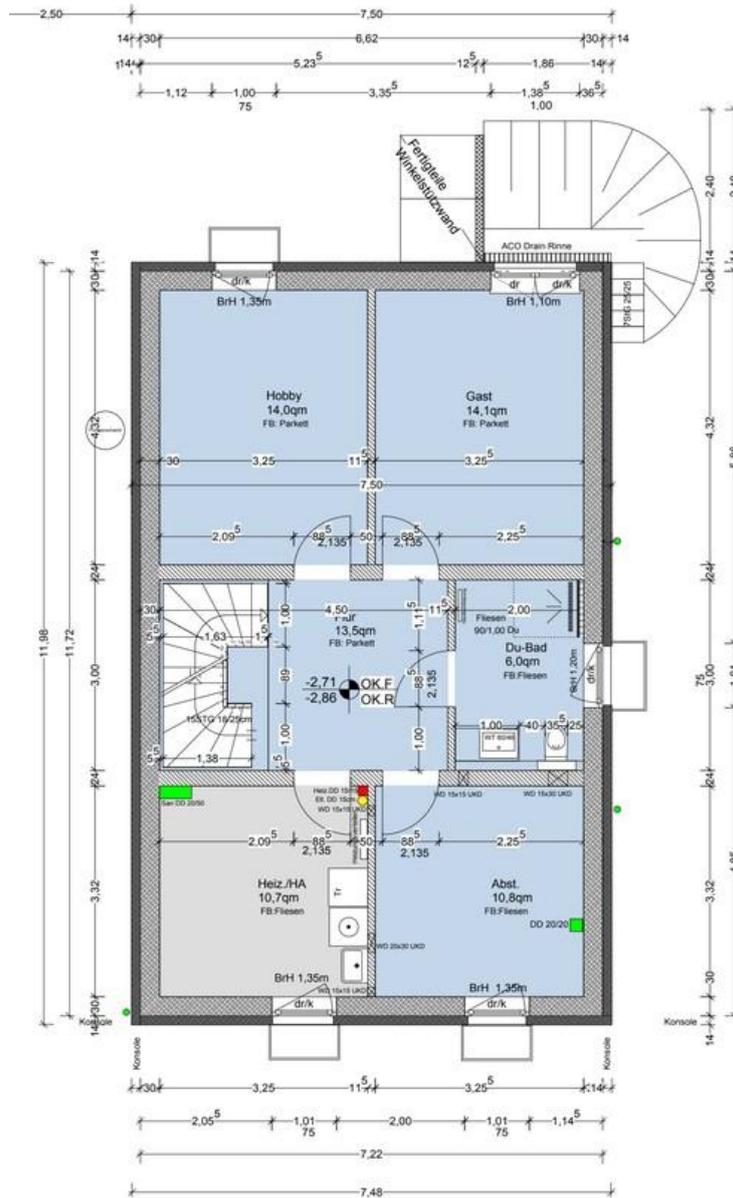


Haus 3:
Grundriss Dachgeschoss

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

17:03 ☺



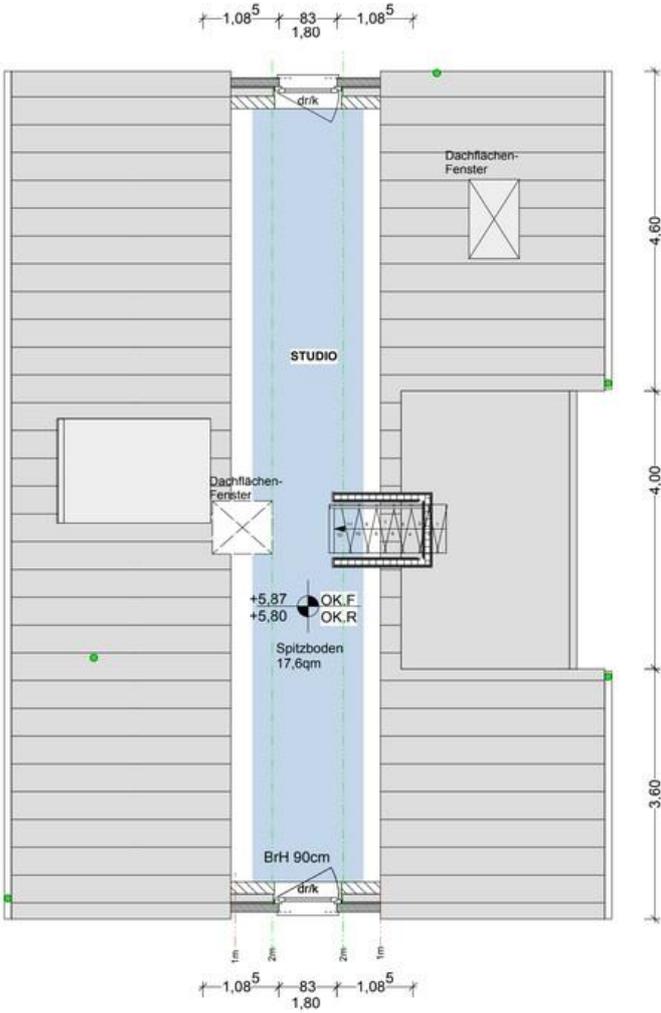
Haus 3:
Grundriss Kellergeschoss

Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse

17:03 ☺

📶 49



Haus 3:
Grundriss Spitzboden

Grundriss DG