

Exposé

Provisionsfrei: Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Garten



Baujahr	2004
Zimmer	6
Wohnfläche	Ca. 145 m ²
Nutzfläche	Ca. 40 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 137 m ²
Anteil am Gemeinschaftseigentum	Ca. 108 m ²

Kaufpreis: 575.000€ (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: FAMILIE BOTT-GEIGER, E-MAIL: CLAUDIA.BOTT@GMX.DE



Überblick Anlage



Überdachter Eingangsbereich im Souterrain



Gartenansicht

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Billstedt liegt im Osten von Hamburg im Bezirk Mitte. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in der Nähe zu mehreren Parkanlagen (Schleemer Park, Öjendorfer Park, Boberger Dünen), die zum Entspannen und Verweilen einladen. In der Nachbarschaft findet sich eine Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen.

Für die Organisation des familiären Alltagslebens ist die Anbindung vorteilhaft und abwechslungsreich. Kindergärten und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar, zudem finden sich in der unmittelbaren Umgebung mehrere Spielplätze und eine betreute Spielewerkstatt. Ebenfalls liegt ein Hallen- und Freibad in etwa 350 m Entfernung.

Im Alltag zeigen sich die sehr praktikable Lage des Objekts sowie die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ein großes Einkaufszentrum sowie mehrere Supermärkte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, die ärztliche Versorgung ist durch Praxen und Apotheken in der näheren Umgebung gesichert. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die nächste Bahnstation ist zudem bequem zu Fuß erreichbar. Für Autofahrer liegen in verhältnismäßiger Nähe mehrere Autobahn-Auffahrten.

Zusammenfassend kombiniert die Lage der Immobilie ein ideales Umfeld für Familien mit hohem Freizeitwert und einer sehr guten Anbindung an die Verkehrs-Infrastruktur.

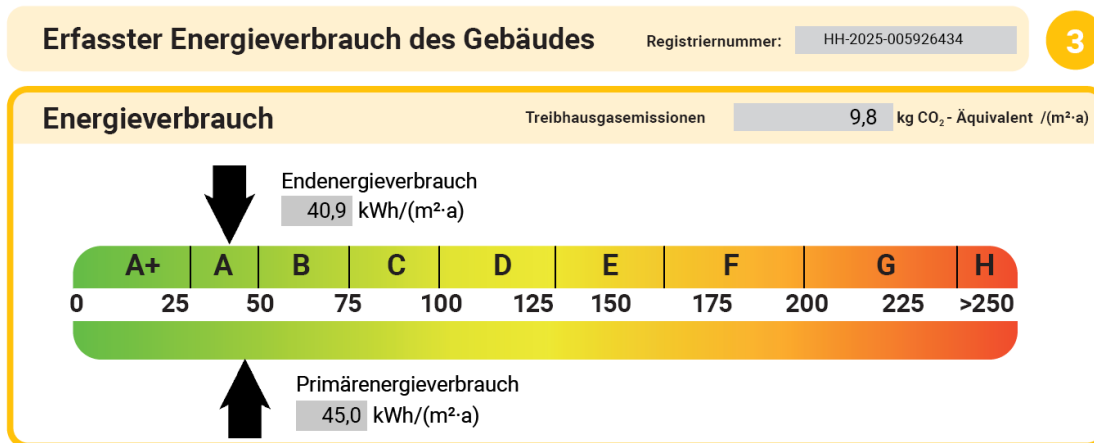
Entfernungen

Supermarkt / Einkaufszentrum	Ca. 150 m / 700 m
Grund- / Stadtteilschule / Gymnasium	Ca. 700 m / 1,3 km / 3,2 km
Kindergarten / Kinder-Tagesstätte	Ca. 300 m
Hallen- und Freibad	Ca. 350 m
Ärztliche Versorgung, Apotheken	Ca. 700 m
Bushaltestelle	Ca. 30 m
U-Bahnhof	Ca. 600 m
Autobahn	Ca. 2,5 km

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit 6 Zimmern in Hamburg Mitte, Ortsteil Billstedt. Sie erwarten vier Schlaf-/Kinderzimmer, drei Badezimmer plus ein Gäste-/Arbeitszimmer. Hinzu kommt ein großzügiger Wohn-/ Ess- und Küchenbereich (ca. 40 m²) mit Zugang zum Garten.

Dieses im Jahr 2004 erbaute, südlich ausgerichtete Reihenhaus besticht durch seine Größe und energieeffizienten Eigenschaften (KfW-Förderung für Niedrigenergie-Bauweise). Zudem wurde der Spitzboden ca. 2008 gedämmt und ausgebaut. Dadurch ist der Energiebedarf im Winter besonders gering (Effizienzklasse „A“ im Bedarfsausweis), während im Sommer das schnelle Erhitzen des Gebäudes verhindert wird.



Das Haus präsentiert sich in einem sehr guten Pflegezustand. Laufende Instandhaltungen (z.B. neue Heizung 2019) und regelmäßige Renovierungen ermöglichen ein sorgenfreies Wohnen.

Die optimale Raumaufteilung bietet auf ca. 145 m² Wohnfläche besten Wohnkomfort für Paare bis hin zu größeren Familien, wie Sie auch auf den nachfolgenden Fotos gut erkennen können.

Souterrain:

- Durch die überdachte Haustür betreten Sie den gefliesten Eingangsbereich mit Windfang, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.
- Auf dieser Ebene befinden sich ein wohldimensioniertes Gäste- bzw. Arbeitszimmer sowie ein Gäste-Bad mit Dusche.
- Zusätzlichen Stauraum bietet der absolut trockene Kellerraum, der sich im Alltag darüber hinaus als Waschkeller oder Hobbyraum anbietet.

Erdgeschoss:

- Über die halbgewendelte Steintreppe erreichen Sie das Herzstück des Hauses, das als Treffpunkt und Oase für die ganze Familie dient.
- Auf dieser Ebene sorgen Holzdielen für eine wohnliche Atmosphäre. Die bodentiefen Fenster bieten zudem einen großzügigen Lichteinfall.
- Die Einbauküche fügt sich zeitlos ins freundliche Erscheinungsbild ein. Die Elektrogeräte wurden erst vor wenigen Jahren erneuert.
- Aus dem Wohnzimmer haben Sie Zugang zur Holzterrasse und zum pflegeleichten Garten. Hier befindet sich auch ein Abstellraum für Gartengeräte.

Obergeschoss

- Über die offene, gewendelte Holzterasse, die sich bis zum Dachgeschoss erstreckt, gelangen Sie zunächst zum ersten Obergeschoss.
- Zwei vergleichbar große, praktisch geschnittene Schlafzimmer verfügen über bodentiefe Fenster und Französische Balkone.
- Das Badezimmer auf dieser Ebene bietet neben einer Dusche auch eine Badewanne.

Dachgeschoss:

- Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche.
- Das südlich ausgerichtete Schlafzimmer wird durch eine geräumige Gaube erweitert und wirkt dadurch besonders offen und freundlich.
- Die Grundfläche des nördlichen Schlafzimmers ist geringfügig größer. Zwei Dachfenster lassen auch hier viel Tageslicht einfallen.
- Das zusätzliche Duschbad entzerrt den familiären Alltag und ist besonders praktisch z.B. für Kinder und Teenager.

Spitzboden:

- Der gedämmte und ausgebaute Spitzboden verfügt über eine Grundfläche von 20,1 m², von denen ca. 19,5 m² als Nutzfläche gem. Nutzfächenverordnung gelten.
- Über ein Dachflächenfenster wird der Raum mit Tageslicht versorgt.
- Die ausgefahrene Bodentreppe kann bei Nutzung des Raumes mittels einer praktischen Klappe von oben abgedeckt werden.

Sonstiges:

- Das Reihemittelhaus verfügt über einen privaten Stellplatz hinter dem Gebäude, der über eine hierfür vorgesehene Zufahrt erreicht wird.
- Weitere Parkmöglichkeiten finden sich an der Straße.

Zusammenfassend bieten wir Ihnen ein rundum familienfreundliches Objekt im besten Zustand, das durch die beschriebene Ausstattung und die Lage in einer anwohnerfreundlichen 30 km/h-Zone überzeugt und gleichzeitig ideal angebunden ist.

Das Reihenhhaus wird nach Absprache ab Herbst 2026 frei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte keine Makleranfragen!



Eingangsbereich mit Windfang



Halbgewendelte Steintreppe



Gäste- / Arbeitszimmer



Gäste- / Arbeitszimmer (Gegensicht)



Gäste-Bad mit Dusche



Keller- und Hauswirtschaftsraum



Wohnzimmer mit Ausgang zu Terrasse und Garten



Wohnzimmer



Terrasse mit Garten



Pflegeleichter Garten



Essbereich und Küche



Küche



Küche



Offene Holzterre zum Obergeschoss



Gesamter Wohn- und Esszimmerbereich



Gesamter Wohn- und Esszimmerbereich (Gegensicht)



Schlafzimmer Obergeschoss Nord



Schlafzimmer Obergeschoss Nord (Gegensicht)



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss (Gegensicht)



Schlafzimmer Obergeschoss Süd



Schlafzimmer Obergeschoss Süd (Gegensicht)



Flur und Treppenaufgang ins Dachgeschoss





Schlafzimmer Dachgeschoss Nord



Schlafzimmer Dachgeschoss Nord (Gegensicht)



Badezimmer
Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss Süd



Schlafzimmer Dachgeschoss Süd (Gegensicht)

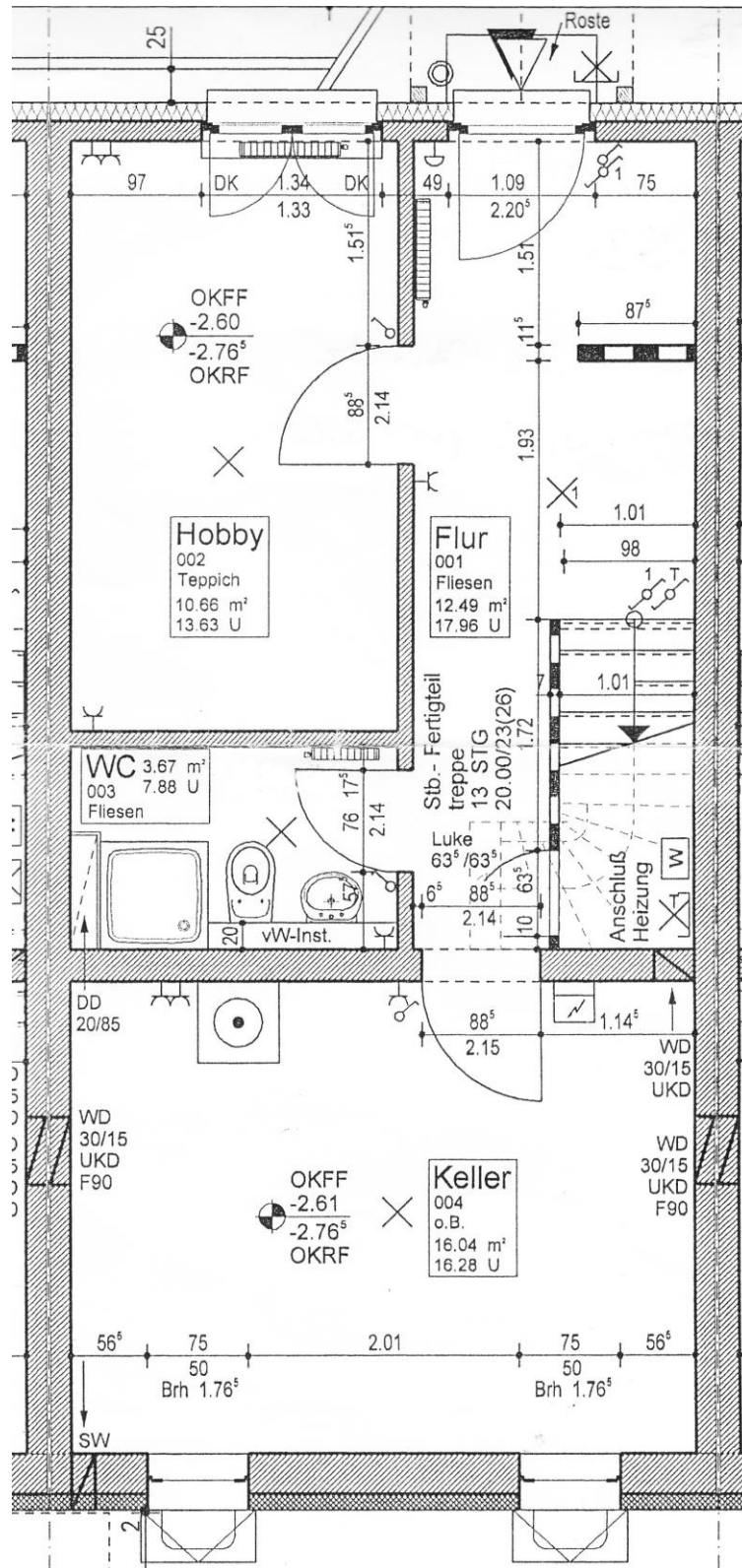


Gedämmter und ausgebauter Spitzboden

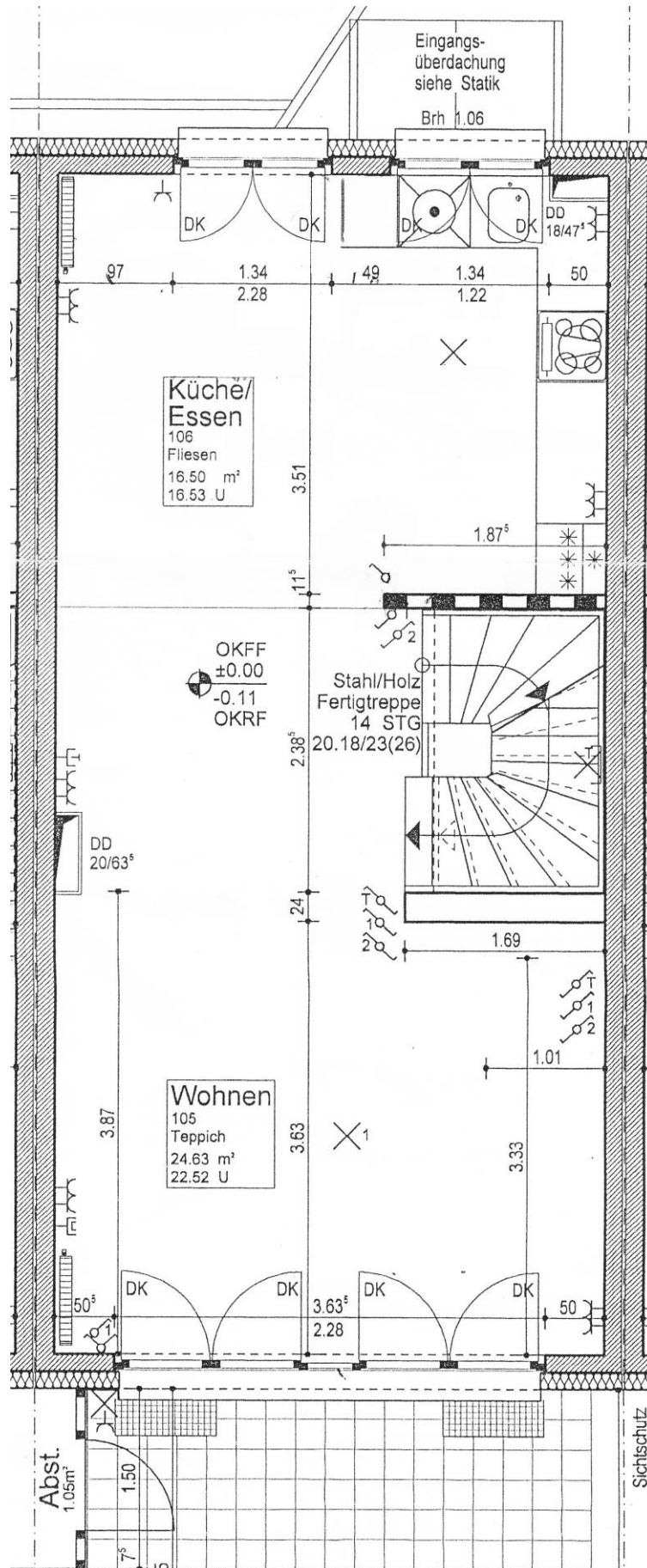


Gedämmter und ausgebauter Spitzboden (Gegensicht)

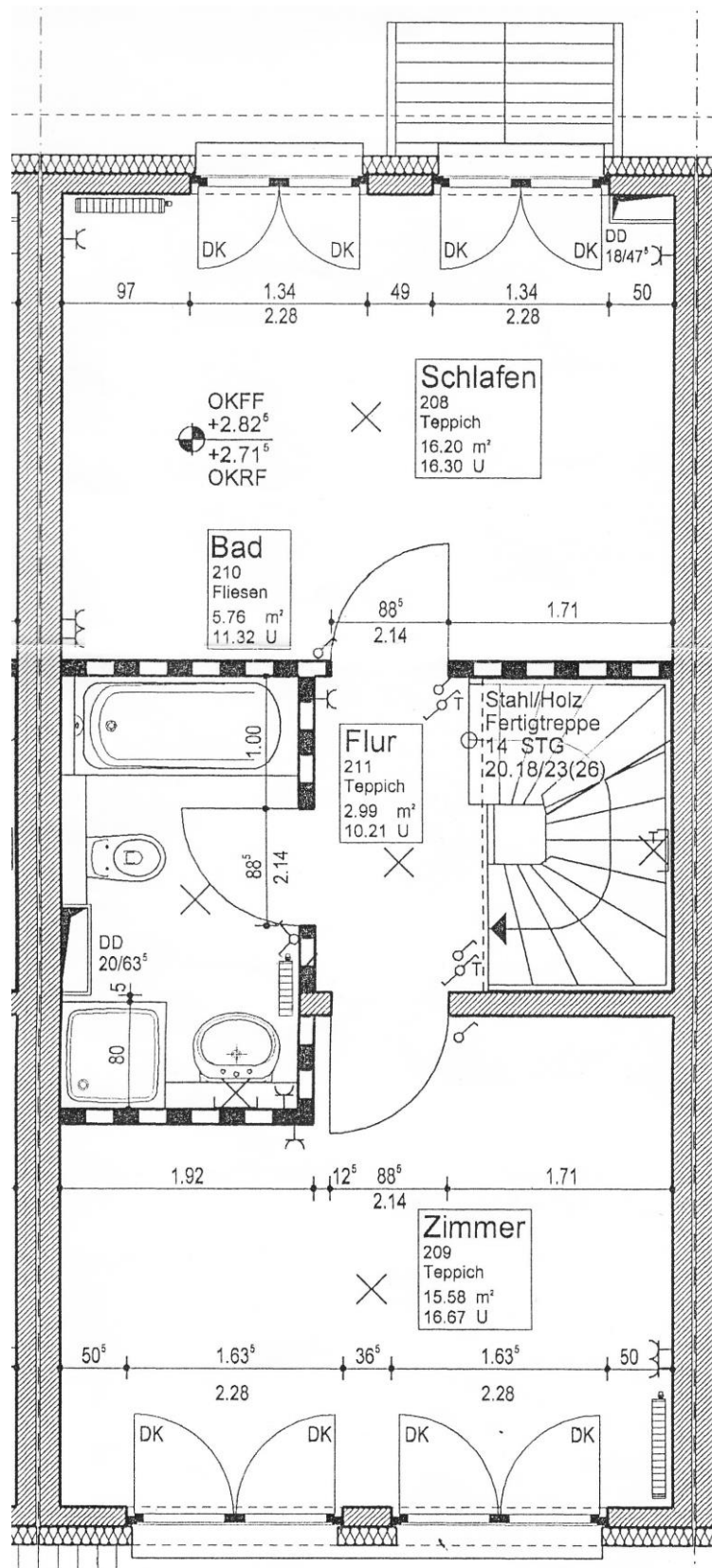
Grundrisse



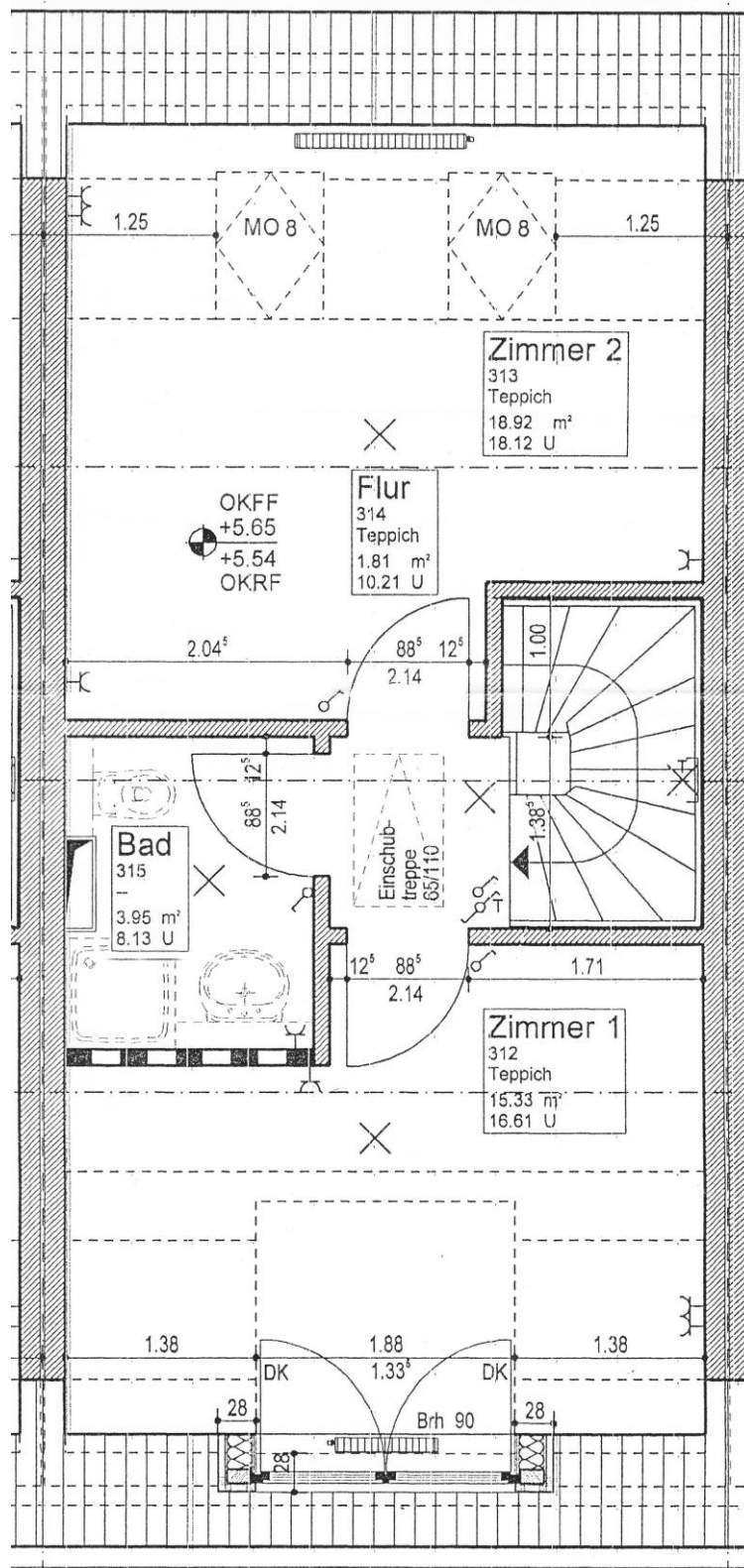
Souterrain



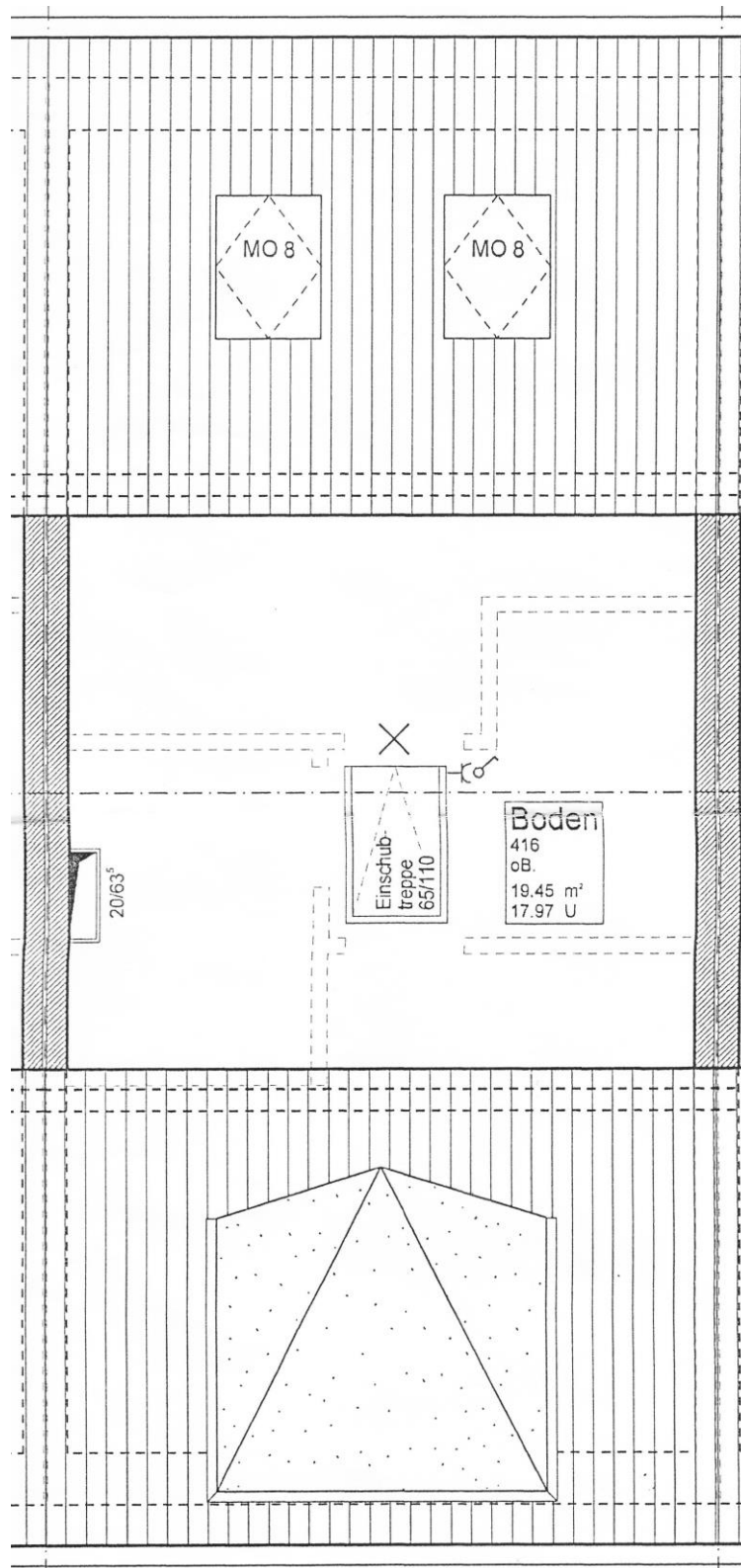
Erdgeschoss (Terrasse gekürzt)



Obergeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Reihenmittelhaus
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Hamburg-Billstedt

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	575.000€
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	Herbst 2026
Aktuelle Nutzung	Bewohnt
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 145 m ²
Nutzfläche	Ca. 40 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 137 m ²
Anteil am Gemeinschaftseigentum	Ca. 108 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Dusch-/Badezimmer	3
Anzahl Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	1

Bauweise

Baujahr	2004
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,50 m
Anzahl Etagen (inkl. Souterrain und ausgebautem Spitzboden)	5
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Teilkeller
Anzahl Stellplätze	1 Außenstellplatz
Elektroinstallation	3-adrig
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2019
Befuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	1 Stück, ca. 20 m ²
Ausgebauter Spitzboden	Ja, mit Dachflächenfenster

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	50 MBit/s (DSL), 1.000 Mbit/s (Kabel)
Internetanbieter	Telekom, Vodafone, 1&1, etc.
Fernsehanschluss	Kabel

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	2079/Schiffbek
Grundbuch-Blatt-Nr.	7215-6
Belastungen	Nein
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Teilungserklärung

Urkundenrollen-Nr. Teilungserklärung,	283/2003, Notar Thomas Roß, Ahrensburg
Ergänzungserklärungen	194 sowie 236/2004, ebd.

Letzte Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Neue Heizung	2019
Bad im Obergeschoss	2015
Renovierungen	Fortlaufend

Nebenkosten pro Monat

Grundsteuer	Ca. 45 €
Versicherung	Ca. 40 €
Müll & Straßenreinigung	Ca. 25 €
Instandhaltungsrücklage	Ca. 60 €
Verwaltungskosten	Ca. 30 €
Sonstiges (Wartungen, Dienste)	Ca. 30 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	25.08.2035
End-Energieverbrauch/-bedarf	40,90 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	A
Wesentlicher Energieträger	Gas