

Bergedorf / Alt Nettelburg

Sie suchen ein Zuhause zum Wohlfühlen?

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten und schönem Garten in familienfreundlicher, ruhiger Lage, mit sehr guter Anbindung in die HH- Innenstadt, könnte es sein!

Preis: 665.000,- €

Die vollunterkellerte Immobilie mit 2 Wohneinheiten (ca. 100 qm im EG und 60 qm im OG) überzeugt durch eine geschmackvolle Innenausstattung mit lichtdurchfluteten Räumen und viel Platz für Familie, Generationen, Gäste oder ein Homeoffice.



Die Hausaufteilung & Energieausweis

- Einfamilienhaus (freistehend) Baujahr 1980 in konventioneller Massivbauweise, guter Objektzustand
- ca. 160 qm Wohnfläche
- ca. 100 qm Nutzfläche / Keller
- 1 teilausgebauter Spitzboden
- 573 qm sonniges Grundstück / Garten
- die Terrasse in Süd -/ Westausrichtung
- 1 Garage, 1 extra Stellplatz
- 1 Holzschuppen am Haus
- Gasheizung (von 2019)
- Energieverbrauchsausweis mit Energieeffizienzklasse: D
- Energieverbrauch: 118,66 kWh (qm*a)

Erdgeschoss:

großzügiger, offener Küchen-/Wohnbereich inkl. moderner, heller EBK mit Zugang zur Terrasse / Garten. Insgesamt gibt es 3 weitere Schlafzimmer, 1 Bad mit Dusche, WC und Badewanne sowie ein Gäste-WC.

Obergeschoss und Spitzboden:

im OG befindet sich ein heller Wohn-/Essbereich mit großer, sonniger Loggia. 1 Schlafzimmer, 1 Küche mit moderner EBK sowie 1 Duschbad mit WC. Im Flur bietet der Einbauwandschrank reichlich Platz zum Verstauen.

Der ausgebaute Spitzboden ist zusätzlich vielseitig gut nutzbar.

Alle Räume im EG und OG haben Tageslichtfenster.

Keller:

vollunterkellert, aufgeteilt in 6 gut belüftete Kellerräume (ca. 100 qm) zur großzügigen Aufbewahrung. Eine ausgebaute Retro-Kellerbar sichert auf jeden Fall zukünftige Partys.

Ausstattung:

- Laminatböden in Wohn –und Schlafräumen
- helle Fliesen in Küchen, Bädern, Fluren und Gäste-WC
- Teppichboden in 2 Schlafräumen (EG)

Modernisierung:

- 2010 neue EBK im EG und OG
- 2010 Bäder- Modernisierung
- 2019 Einbau neue Gastherme (Viessmann)
- 2023 neue Zimmertüren OG
- 2023 neue Wohnungstüren EG / OG
- 2024 neue Kunststofffenster (Fa. Brand, ECO 5000 ENERGETO MD), inkl. Terrassentür (bis auf 1 feststehendes Fenster im EG)

Lage:

Die Immobilie liegt im naturnahen, grünen Hamburger Stadtteil Bergedorf / OT Nettelburg. Die Wohngegend ist durch ihre ruhige, verkehrsberuhigte Lage sehr angenehm und bei Familien besonders beliebt.

Der ÖPNV findet hier eine hervorragende Anbindung, 3 Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Schritten erreichbar. In die Hamburger Innenstadt gelangt man mit der S-Bahn in 20 Minuten.

Per PKW über fährt man über die A25 in 15 Minuten in der HH-City

Das Bergedorfer- CCB ist per PKW in 5 Minuten erreicht, per Fahrrad in 15 Min.

Eine gut durchdachte Infrastruktur sorgt fußläufig für ein entspanntes Leben:

Supermarkt , Arzt, Zahnarzt, Bäcker ca. 7 Min.

Schulen, Kindergärten, 3 Spielplätze und der Sportverein SVNA sind ebenfalls in kurzer Gehzeit erreichbar.

Die Nähe zur Natur ist grandios: viele Grünflächen, Spazierwege, Parks, 2 Badeseen laden zur Aktivität und zum Verweilen ein.

Dies ist ein Privatverkauf ohne Provision!

Exposéanfragen beantworten wir sehr gern, wenn Sie Ihren Namen, die E-Mail-Adresse, Ihre Telefonnummer und Adresse hinterlassen.

Makleranfragen sind nicht erwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!