

**Bezugsfertiges, kernsaniertes
Mittelreihenhaus mit beheiztem
Wintergarten, Fußbodenheizung & Carport
im Hamburger Osten**

22119 Hamburg | 390.000,00 €



Daten im Überblick

Objekttyp	Mittelreihenhaus
Lage	22119 Hamburg (Billstedt / Schiffbek)
Baujahr Gebäude	1949
Sanierungsstand	2018 umfassend kernsaniert (Elektrik inkl. Sicherungskasten, alle Leitungen, Heizung, Bäder, Küche, Dachinnendämmung)
Wohnfläche	ca. 88,09 m ² (EG ca. 63,34 m ² , OG ca. 24,75 m ²)
Grundstücksanteil	ca. 345 m ² (nach Miteigentumsanteil / WEG)
Zimmeranzahl	4 Zimmer + Spitzboden als zusätzlicher Stauraum
Badezimmer	2 vollwertige Bäder (EG: Duschbad; OG: Wannenbad – beide 2018 erneuert)
Küche	Moderne, offene Einbauküche (2018) von Nobilia mit Frühstückstischof & Markengeräten von Neff
Heizungsart & Wärme	Gas-Brennwertheizung (2018) von Junkers mit Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
Stellplatz	Eigener Pkw-Stellplatz mit wettergeschütztem Carport im Vorgarten
Energieausweis-Typ	Verbrauchsausweis (gültig bis 11.10.2036, Registriernummer: HH-2026-006675083)
Endenergieverbrauch	122,64 kWh/(m ² ·a) (Warmwasser vollständig enthalten)
Energieeffizienzklasse	D
Wesentlicher Energieträger	Erdgas (Heizung und Warmwasser)
Baujahr Wärmeerzeuger	2018
Treibhausgasemissionen	29,43 kg CO ₂ -Äquivalent/(m ² ·a)
Kaufpreis	390.000,00 €
Käuferprovision	0,00 % – Provisionsfrei von Privat
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung / kurzfristig bezugsfertig

Objektbeschreibung

Ruhig, zentral und ohne Renovierungsaufwand: Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen

Dieses gepflegte Mittelreihenhaus aus dem Baujahr 1949 bietet die ideale Verbindung aus solider Bausubstanz und modernem Wohnkomfort. In einer ruhigen und grünen Wohnstraße von Hamburg-Billstedt gelegen, eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Paare mit Platzbedarf wie für Familien mit Kindern: Die Nachbarschaft ist freundlich und gewachsen; Kindertagesstätten sowie diverse Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in direkter Umgebung und sind für die Kinder sicher und bequem fußläufig erreichbar.

Ein unschätzbarer Komfortvorteil im täglichen Leben: Das eigene Grundstück ist direkt befahrbar. Ihr persönlicher Stellplatz mit überdachtem Carport befindet sich direkt im Vorgarten unmittelbar vor der Haustür. Ob Wocheneinkauf, Getränkekisten oder Kinderwagen – kurze Wege führen Sie bei jedem Wetter trockenen Fußes direkt ins Haus.

Die Immobilie befindet sich in einem exzellenten Pflegezustand und kann **sofort bezogen werden**. Im Jahr 2018 wurde das Haus aufwendig kernsaniert: Sämtliche Frisch- und Abwasserleitungen sowie die Elektrik inklusive des Strom- und Sicherungskastens wurden komplett neu installiert. Eine moderne Gas-Brennwertheizung versorgt das Gebäude effizient mit Wärme, wobei im gesamten Erdgeschoss eine behagliche **Fußbodenheizung** unter großformatigen Fliesen verlegt wurde.

Erdgeschoss: Offenes Wohnen & lichtdurchfluteter Wintergarten

Vom einladenden Eingangsbereich mit praktischer Garderobennische gelangen Sie in den offenen Essbereich, der den kommunikativen Mittelpunkt bildet. Die moderne, offene Einbauküche ist funktional geschnitten und bietet neben einer gemütlichen Frühstücksbar vollwertige Markengeräte (unter anderem ein Cerankochfeld, Dunstabzug und einen rückenfreundlich hochgebauten Backofen). Ein ruhig gelegenes Zimmer im Erdgeschoss lässt sich flexibel als Hauptschlafzimmer, Gästezimmer oder ungestörtes Homeoffice nutzen. Das angrenzende Erdgeschoss-Bad wurde 2018 modernisiert und verfügt über eine bodentiefe Walk-in-Dusche, Hänge-WC, Handtuchheizkörper und Tageslicht.

Vom sonnigen Wohnzimmer aus betreten Sie den beheizten Wintergarten: Durch die integrierte Heizung lässt sich dieser Raum an 365 Tagen im Jahr als vollwertige Wohnraumerweiterung mit Panoramablick ins Grüne nutzen. Daran schließen sich die neu gepflasterte Sonnenterrasse und der gepflegte Garten an: Das Grundstück ist rundum blickdicht eingefriedet, mit Bewegungsmeldern und geschmackvoller Außenbeleuchtung ausgestattet und hält im hinteren Bereich ein massives Holz-Gartenhaus mit überdachtem Freisitz und Grillplatz bereit – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoss & praktischer Stauraum

Über eine massive Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das 2018 von innen komplett wärme gedämmt wurde. Hier erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer für Kinder, Gäste oder Hobby sowie ein zweites vollwertiges Badezimmer mit Badewanne unter dem Dachflächenfenster. Für die vielen Dinge des Alltags bietet der über eine Einschubtreppe erreichbare Spitzboden einen wertvollen trockenen Stauraum.

Ausstattungs-Highlights

- **Vollständige Kernsanierung (2018):**
 - Elektrik inklusive modernem Sicherungskasten komplett neu
 - Sämtliche Frisch- und Abwasserleitungen im Haus erneuert
 - Moderne Gas-Brennwertheizung (2018)
 - Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
 - Dachgeschoss 2018 von innen gedämmt
- **Beheizter Wintergarten & Terrasse (2022):** Voll verglast, beheizt und ganzjährig als vollwertiger Wohnbereich nutzbar.
- **Moderne offene Küche (2018):** Weiße Hochglanzfronten, Frühstücksbar mit Barhockern und Marken-Einbaugeräte auf Sichthöhe.
- **2 Badezimmer (2018):** Erdgeschoss mit bodentiefer Walk-in-Dusche und Fenster; Obergeschoss mit Wannenbad unter Dachfenster.
- **Carport-Stellplatz (2021):** Eigener Pkw-Stellplatz direkt im Vorgarten vor der Haustür – Grundstück direkt befahrbar.
- **Garten:** Blickdicht eingewachsen, gepflasterte Sonnenterrasse, Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern und massives Gartenhaus mit Grillplatz und zusätzliche Nutzfläche..
- **Gute Energieeffizienz:** Verbrauchsausweis mit Energieeffizienzklasse **D** (122,64 kWh/(m²·a) inkl. Warmwasser).
- **Provisionsfrei:** Keine Maklercourtage für den Erwerber.



Lage & Infrastruktur: Hamburg-Billstedt (Schiffbek)

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im gewachsenen Stadtteil Billstedt (Ortsteil Schiffbek). Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Reihenhäusern mit viel Grün.

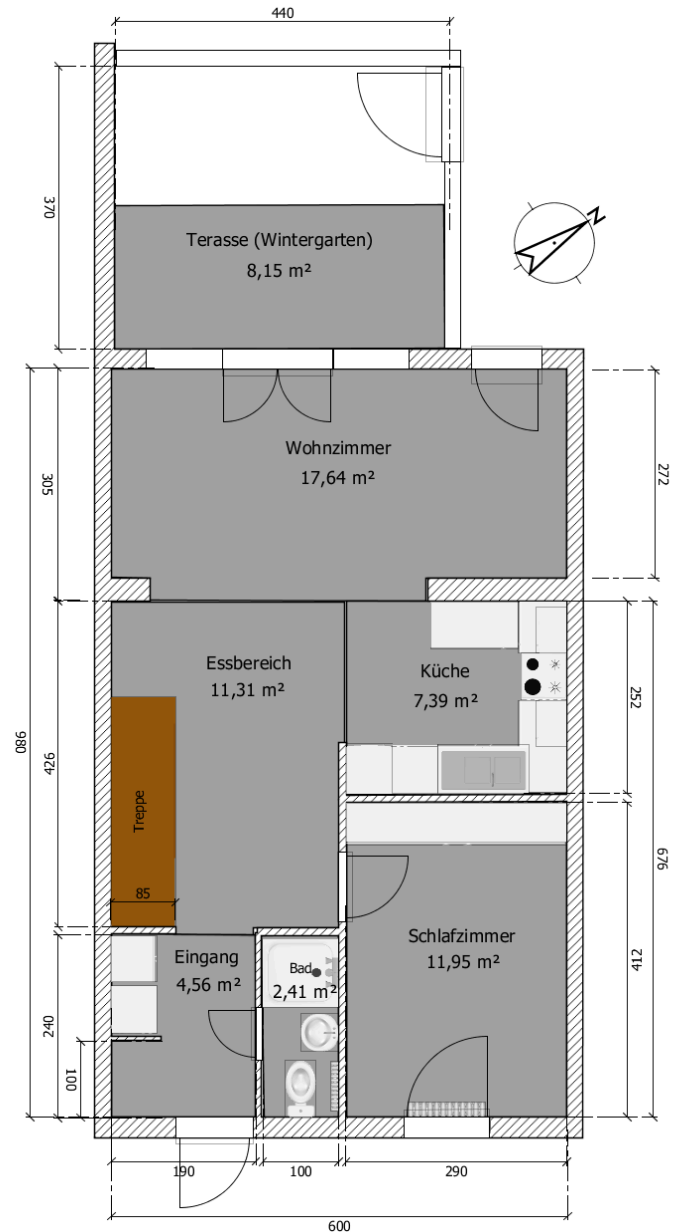
- **Familie & Bildung:** Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar.
- **Einkaufen & Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das nahegelegene *Billstedt-Center* bietet mit über 110 Geschäften ein umfassendes Einkaufsangebot.
- **Öffentlicher Nahverkehr (HVV):** Die U-Bahn-Stationen *Legienstraße* und *Billstedt* (U2 / U4) sowie diverse Buslinien sorgen für eine zügige Anbindung (ca. 12 Minuten bis zum Hamburger Hauptbahnhof).
- **Autobahnanbindung:** Die Autobahnen A1 und A24 sowie die Bundesstraße B5 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.
- **Naherholung:** Der weitläufige *Öjendorfer Park* mit dem *Öjendorfer See* sowie das Hallen- und Freibad Billstedt bieten ideale Freizeitmöglichkeiten im Grünen.



Grundrisse & Raumaufteilung

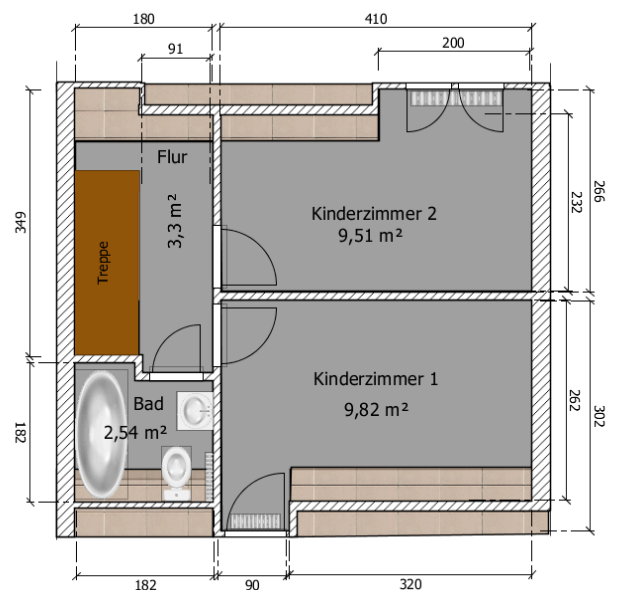
Erdgeschoss (ca. 63,34 m²)

- **Wohnzimmer:** ca. 17,64 m²
- **Beheizter Wintergarten:** ca. 8,08 m²
- **Offener Essbereich:** ca. 11,31 m²
- **Schlafzimmer / Büro:** ca. 11,95 m²
- **Einbauküche:** ca. 7,39 m²
- **Duschbad:** ca. 2,41 m²
- **Eingang / Diele:** ca. 4,56 m²



Obergeschoss (ca. 24,75 m²)

- **Kinderzimmer 1:** ca. 9,82 m²
- **Kinderzimmer 2:** ca. 9,43 m²
- **Wannenbad:** ca. 2,41 m²
- **Flur:** ca. 3,09 m²
- **Spitzboden:** Zusätzliche Nutzfläche / trockener Stauraum

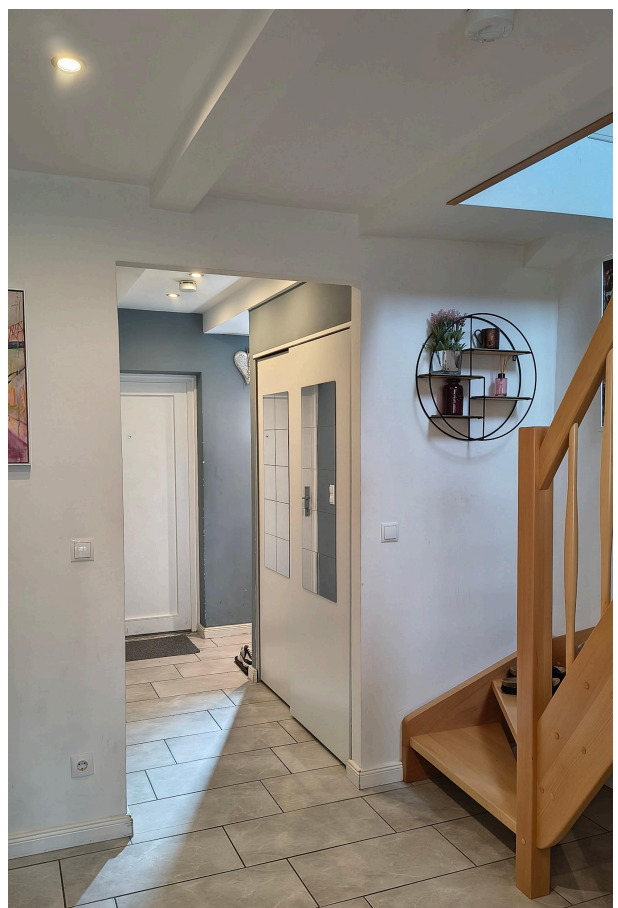
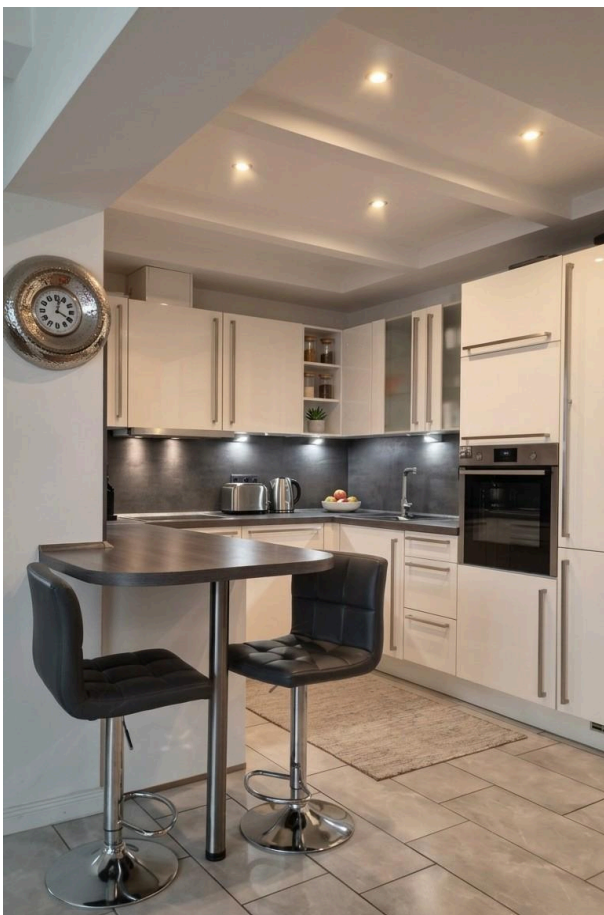


Wichtige Hinweise für Kaufinteressenten

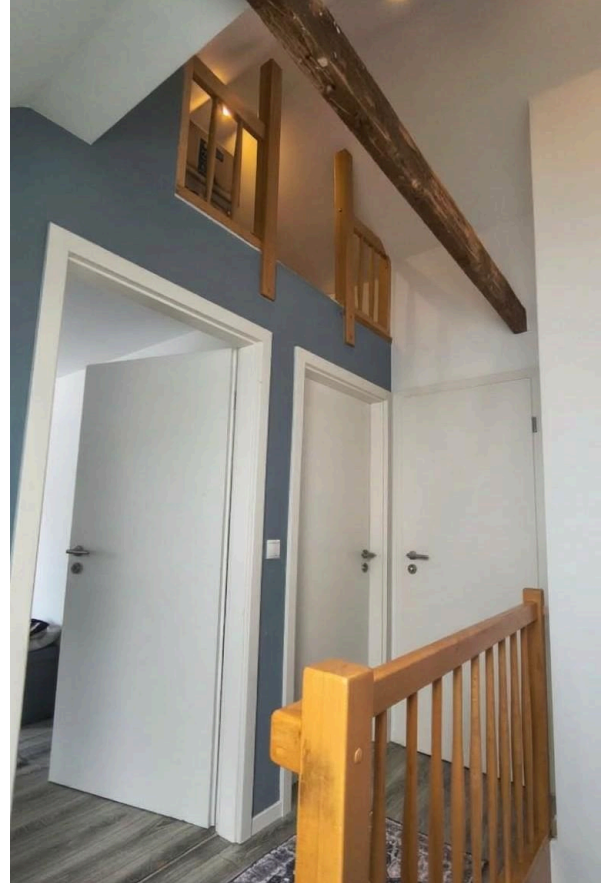
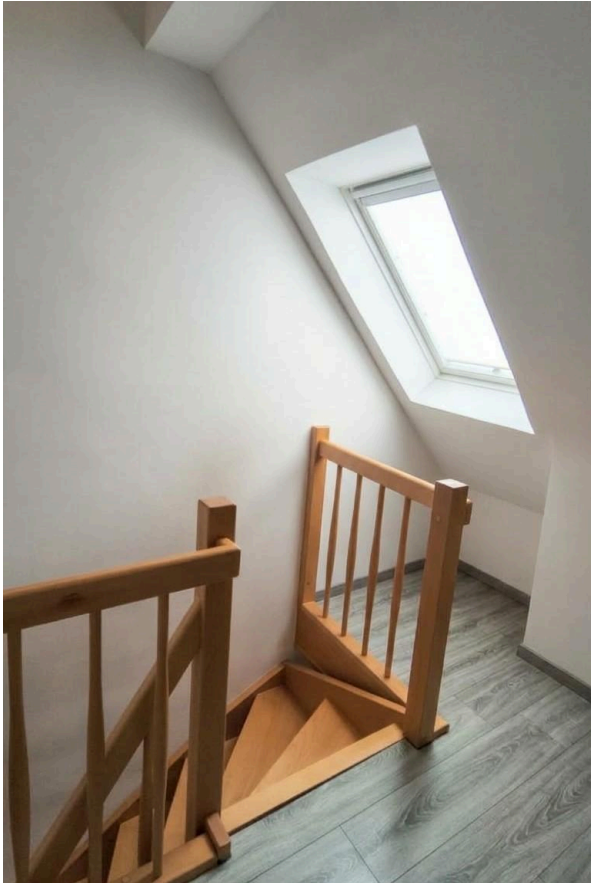
- **Privatverkauf:** Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei** direkt durch den Eigentümer.
- **Makleranfragen unerwünscht:** Kontaktaufnahmen durch gewerbliche Immobilienmakler, Vermittlungsagenturen oder Akquisiteure sind ausdrücklich **nicht gestattet** und werden nicht beantwortet.
- **Besichtigungstermine:** Um Termine verbindlich zu koordinieren, bitten wir Sie, bei Terminanfragen eine vorläufige **Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank** oder einen Eigenkapitalnachweis bereitzuhalten.
- **Haftungsausschluss:** Sämtliche Angaben basieren auf bestem Wissen und den vorhandenen Unterlagen. Ausschlaggebend sind allein die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.

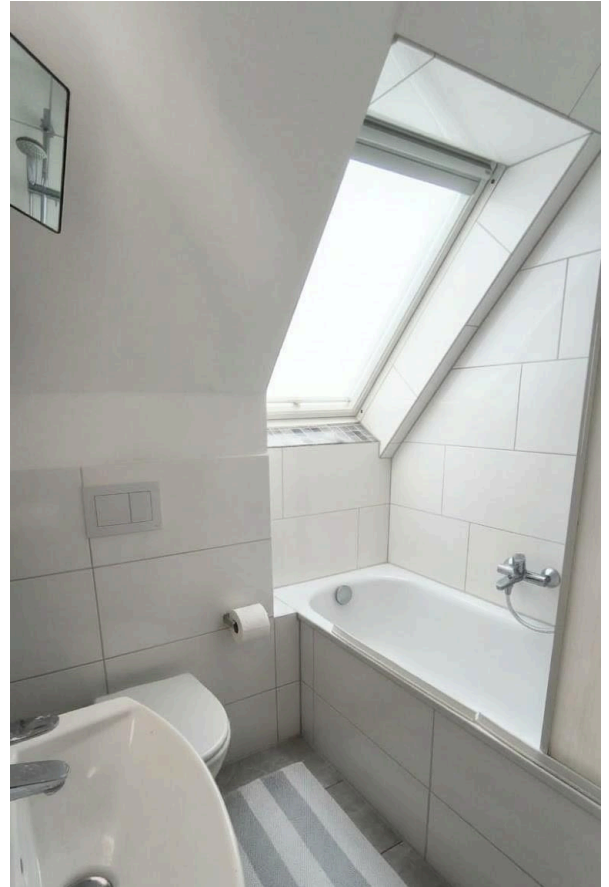


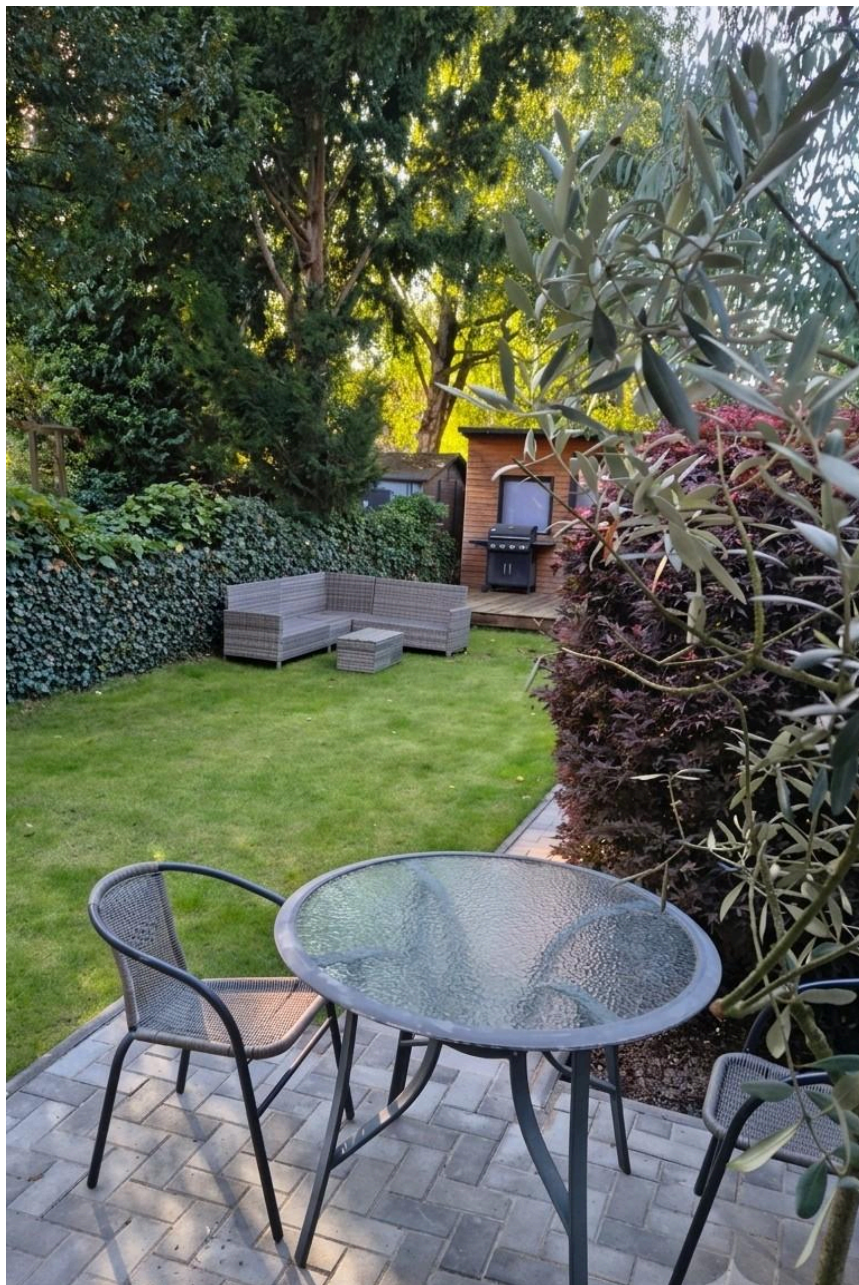












Kontakt & Ansprechpartner

Verkäufer Ashraf Obydi

Standort 22119 Hamburg-Billstedt

E-Mail a.obydi@web.de

Besichtigungstermine Nach vorheriger schriftlicher Abstimmung