

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hamburg

Traumhaus in Hamburgs Süden: Natur pur - City in 20 Min.



Objekt-Nr. OM-274999

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.630.000 €**

Ulenweg 4
21149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.447,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	16,00	Garagen	3
Wohnfläche	432,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	250,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche, moderne 2-Familien Haus, mit zusätzlicher separater Einliegerwohnung, liegt in Alleinlage auf einem 1447 m² gärtnerisch gepflegten Naturgrundstück in voller südlicher Hanglage. Es liegt auf der attraktiven, leicht hügeligen "Waldseite" des Stadtteils Hamburg-Hausbruch südlich der Elbe, direkt am Naturschutzgebiet Fischbeker Heide.

Das grüne Villengebiet ist eines der begehrtesten Wohnlagen mit hohem Freizeitwert und sehr guter Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Waldorfschule Heideburg, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel etc. Durch die zentrale Lage erreicht man in 20 Minuten die Hamburger City.

Die Wohnfläche des Hauses von 434 m² verteilt sich auf drei großzügig geschnittene Wohnungen (91 m², 203 m², 138 m²) mit jeweils separatem Eingang.

Die Wohnungen sind seit vielen Jahren an sehr nette Mieter:innen vermietet.

Die Dachgeschosswohnung mit 138 m² wird zum 28. Februar 2025 frei.

Alle Wohnungen haben große bodengehende Fenster, überdachte Terrassen und Loggia, Deckenhöhen 2,70 m, im Keller 2,5 m.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen großen beheizbaren Kellerraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Die Nutz- und Verkehrsfläche beträgt gut 250 m²

Über der Dachgeschosswohnung steht zusätzlich eine vollisolierte Dachbodenfläche von ca. 130 m² als Abstellmöglichkeit für diese Wohnung zur Verfügung.

Das separate Garagengebäude hat drei verschließbare Garagen mit jeweils einem Stellplatz davor. Das Garagengebäude befindet sich direkt vor dem Haus.

Das Haus hat eine Schließanlage.

Alle Anschlüsse für Telefon, Fernsehen, Kabel, Internet, sind vorhanden.

Ausstattung

Das 1970 fertiggestellte Mehrfamilienhaus wurde fortwährend aufwendig renoviert und modernisiert und ist wärmetechnisch auf dem neuesten Stand. Das gilt insbesondere für die Wände, Fenster und Haustüren.

Das Dach wurde 2003 mit lasierten Dachpfannen neu eingedeckt und vollständig durchisoliert. Alle Fundamente wurden 2011 freigelegt und isoliert, ebenso erhielten die Außenwände eine zusätzliche Isolierung. Die Bäder wurden 2016 renoviert. Die Dachüberstände und Außenfassade wurden 2022 neu gestrichen.

2022 wurde die neueste Viessmann Gas-Brennwertheizung Vitocrossall, mit separater Warmwasseraufbereitung neu installiert. Die Heizung ist auf dem neusten technischen Stand.

Das Haus ist in einem technisch und optisch einwandfreien Zustand, es gibt keinen Reparaturstau. Die durchgeführten Arbeiten sind dokumentiert.

Alle Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, haben neuwertige Küchen. Wände sind weiß gespachtelt oder weiß tapeziert.

Fußbodenbeläge: Parkett, Fliesen, Naturstein und Teppichboden.

Weitere Ausstattung:

Verglaster Balkon, große Terrasse, Wintergarten, Loggia, Kamin, Keller, Vollbäder, Duschbäder, Einbauküche, Gäste-WC, Garten, Gartengeräteschuppen.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Objekt ist nicht nur für Kapitalanleger interessant, sondern auch zur Eigennutzung bei gleichzeitiger Vermietung der übrigen Wohnungen, z. B. für Freiberufler oder Großfamilie.

Wir bitten um Verständnis, dass bei ernsthaftem Kaufinteresse und dem Wunsch nach Besichtigung, wir erst Besichtigungstermine vereinbaren können, wenn uns von Ihnen ein Finanzierungsnachweis bzw. eine gleichwertige Finanzierungszusage vorliegt.

Da zur Zeit die Wohnungen vermietet sind und wir daher Termine mit den Mietern vereinbaren müssten, ist eine andere Regelung nicht möglich.

Lage

Es ist eine der besten, sehr ruhigen und sonnigsten Villenlagen im Süden Hamburgs.

Der Ulenweg ist eine wenig befahrene Sackgasse (30 km Zone).

Sie haben vom Haus aus direkten! Zugang zum Naturschutzgebiet Fischbeker Heide.

Sie genießen einen herrlichen Blick in die sonnendurchflutete Natur.

Sie wohnen ruhig, frei von nervendem Flugzeuglärm, wie er üblicherweise in vielen westlichen und nördlichen Hamburger Wohngebieten zu hören ist, werden Sie hier nicht belästigt. Im Gegenteil, Sie können bei offenem Fenster schlafen und sich vom Vogelgezwitscher verzaubern lassen.

5 Min. Fußweg zur S-Bahn Neuwiedenthal mit P&R, abschließbarer Fahrradunterstand, 20 Min. Fahrt bis zum Hauptbahnhof; 5 Autominuten zu den Autobahnanschlüssen.

Leicht zu erreichen, auch fußläufig, sind Einkaufszentren, Ärzte, Schulen, auch Waldorfschule (900m), Kindergarten, Fitnesscenter, Schwimmbad, Sporteinrichtungen, Segelflugplatz, 3x Wochenmarkt Neugraben und Harburg, Einkaufen auf Bauernhöfen, Freizeit- und Wildpark in unmittelbarer Nähe, direkt am Europafahrrad- und Wanderweg, hoher Freizeitwert.

Vom Haus aus können Sie sofort losjoggen, Mountain biken, Rad fahren und wandern.

Von der Haustür aus gibt es einen privaten, direkten und abschließbaren Zugang zu einem abends beleuchteten Trimm-Dich-Pfad.

Infrastruktur:

Apotheke, Post, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Fachärzte, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Waldorfschule, Gesamtschule, Schwimmbad, Sportvereine, Technische Universität Harburg, Harburger Binnenhafen, Öffentliche Verkehrsmittel.

Infrastruktur:

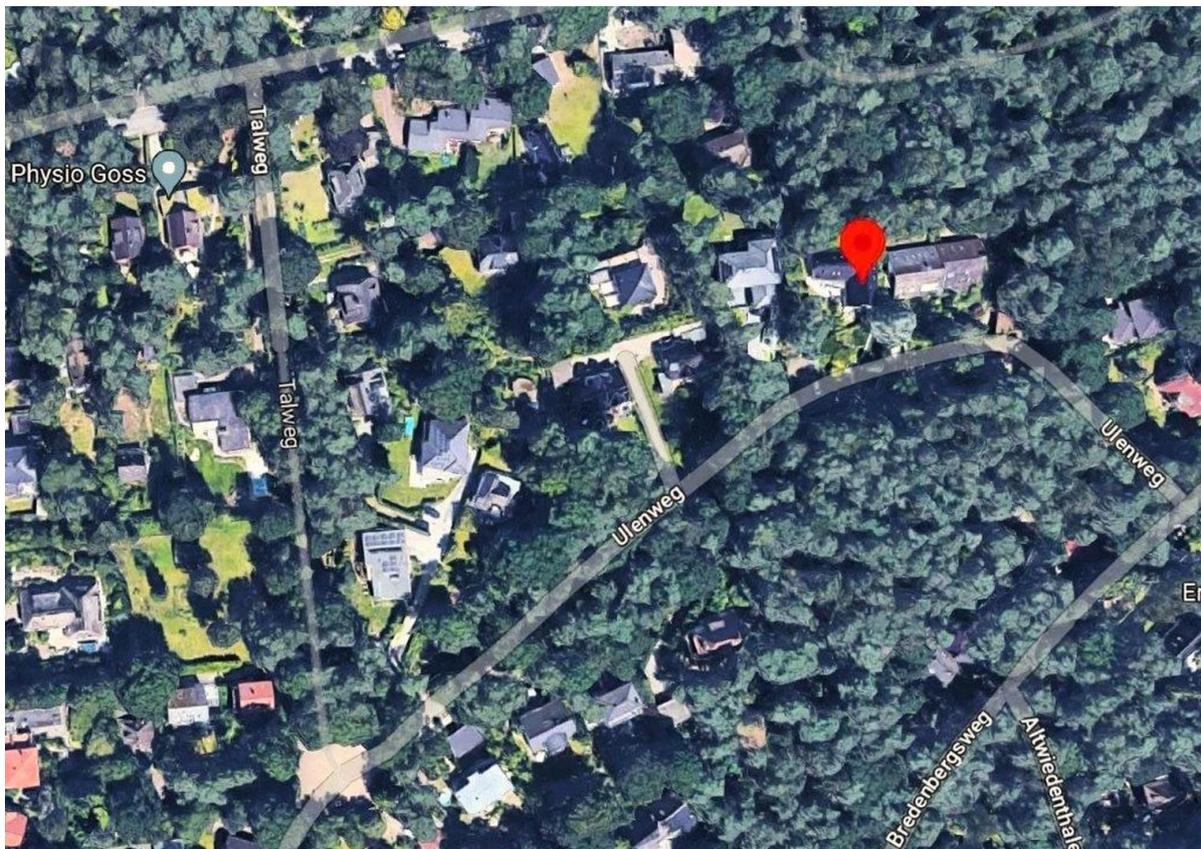
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,33 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



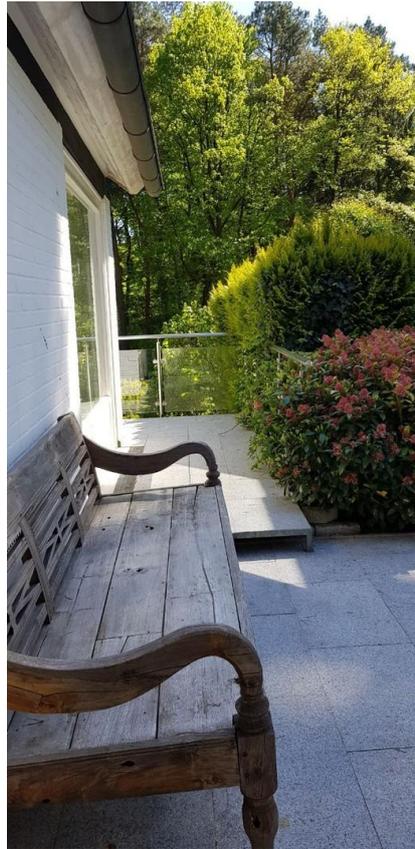
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



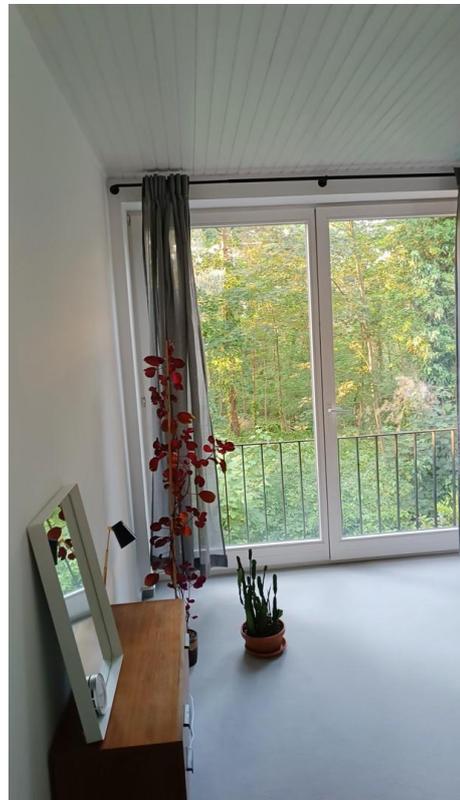
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



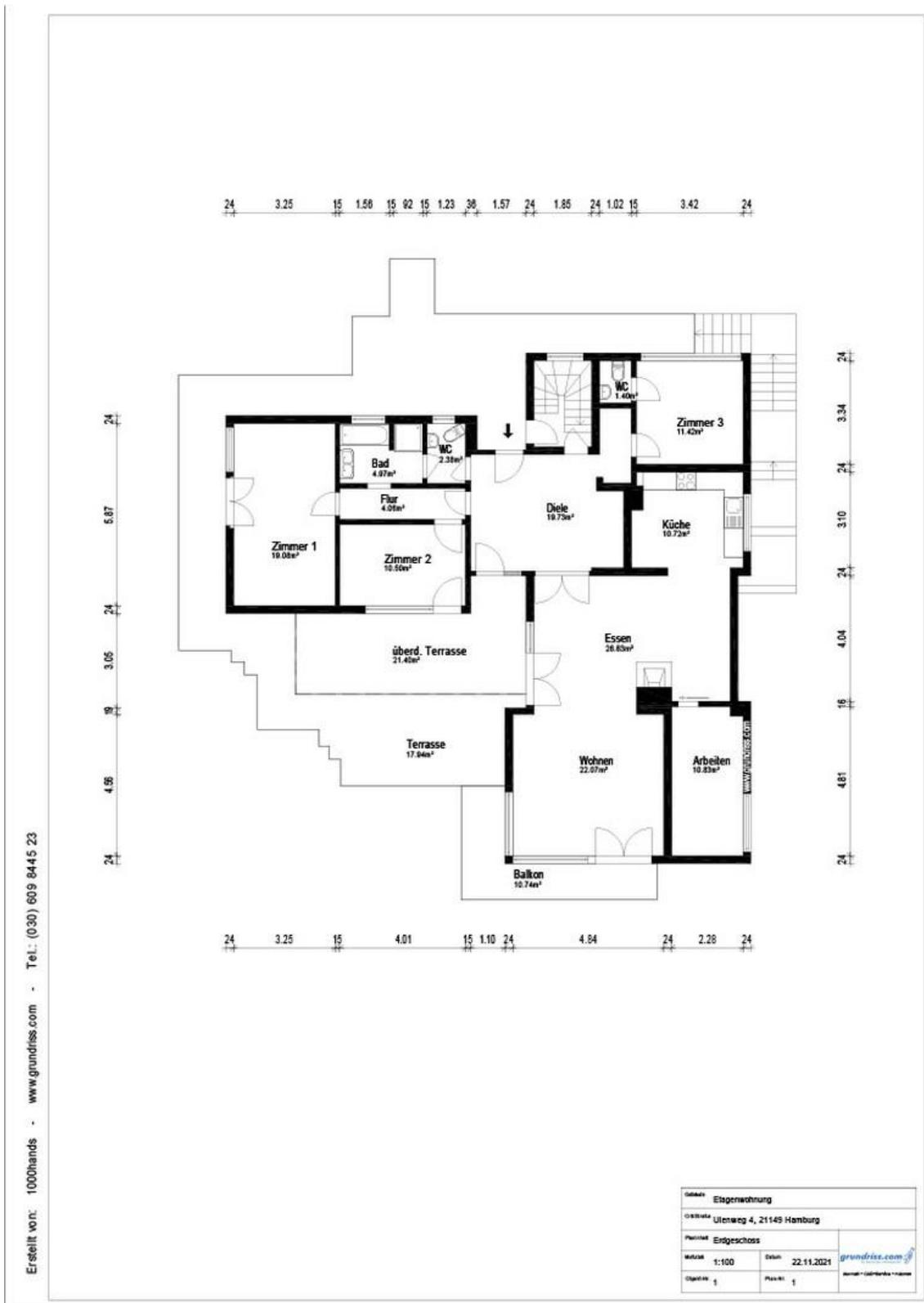
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

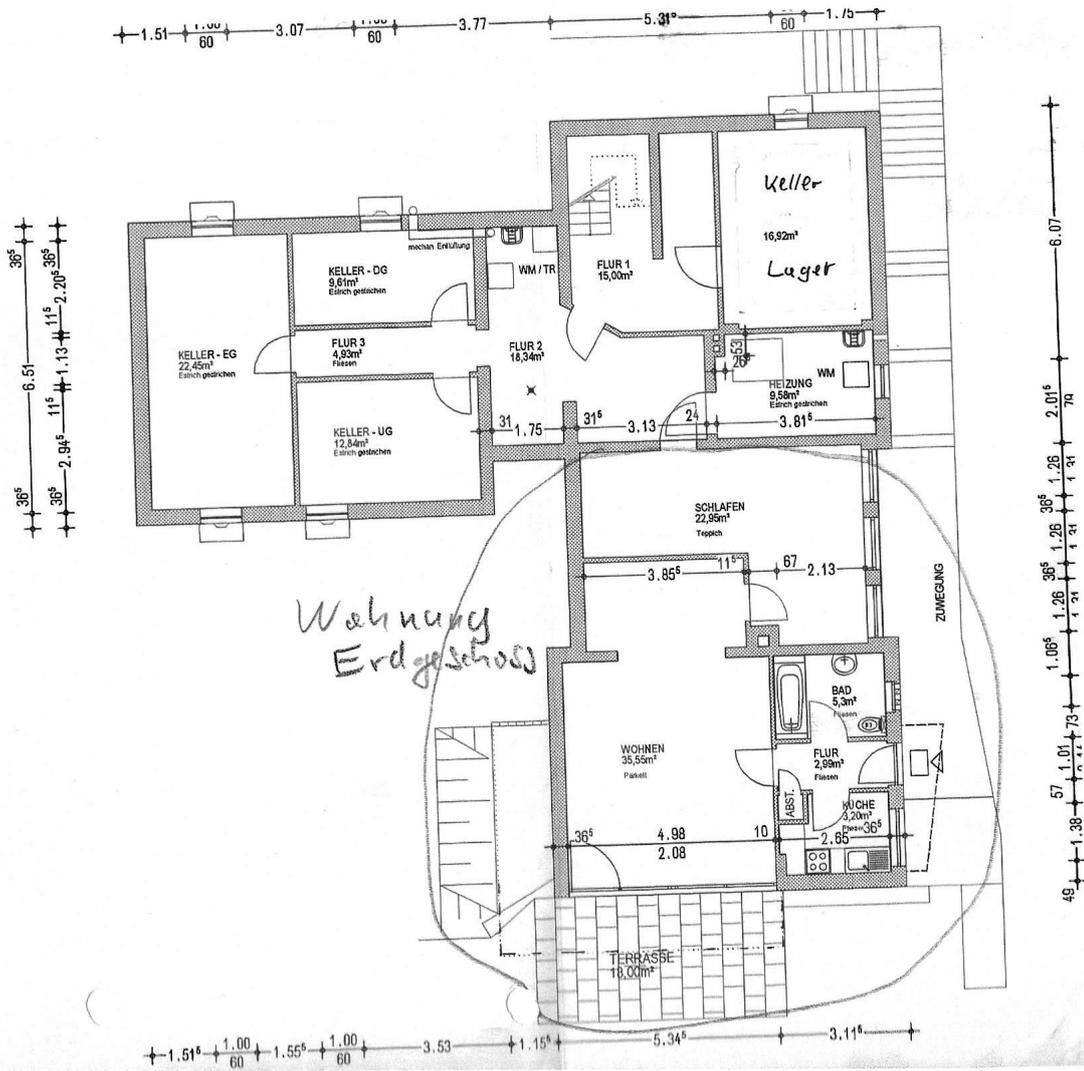


Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

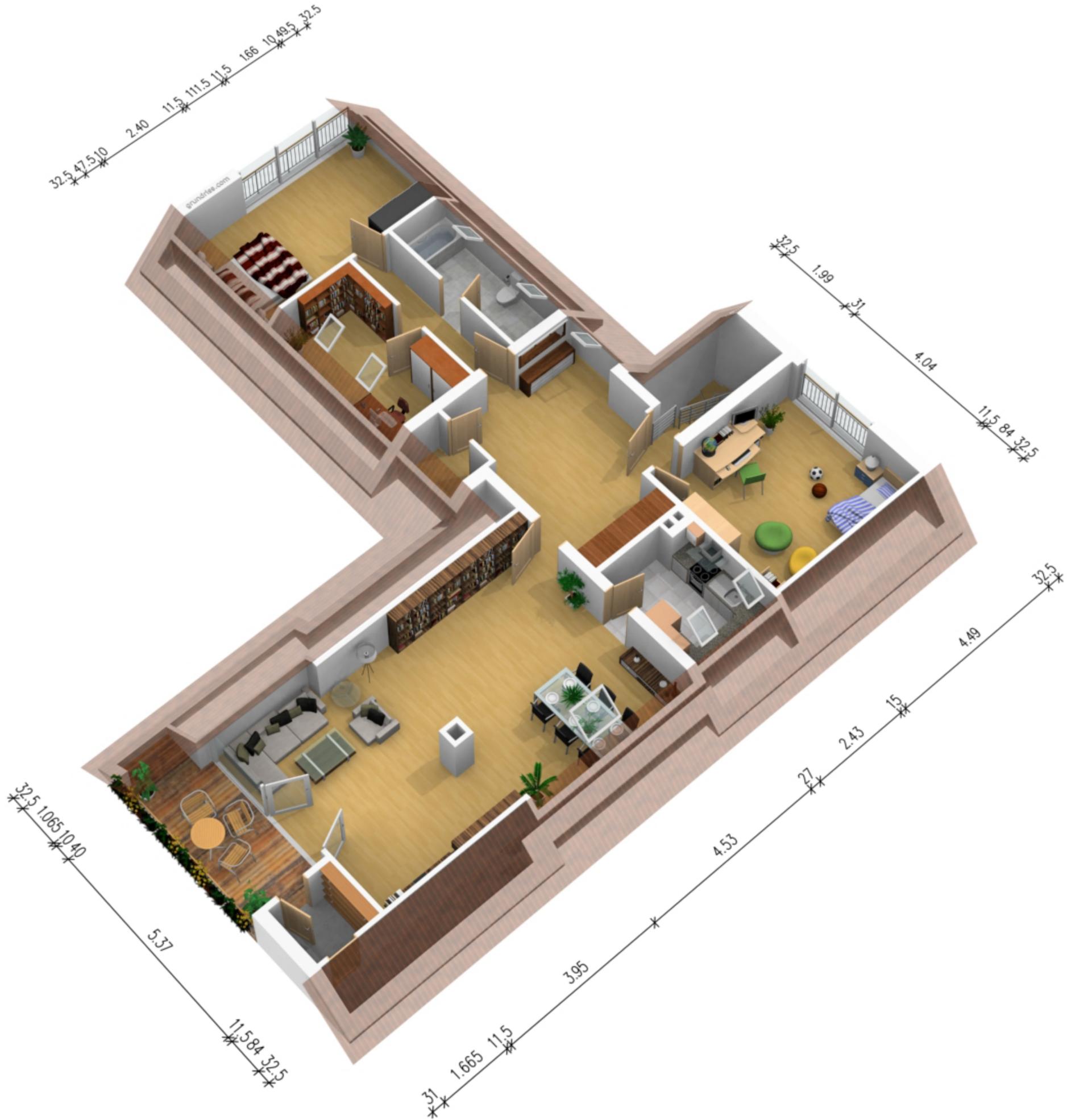


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
4. Bodenrichtwert



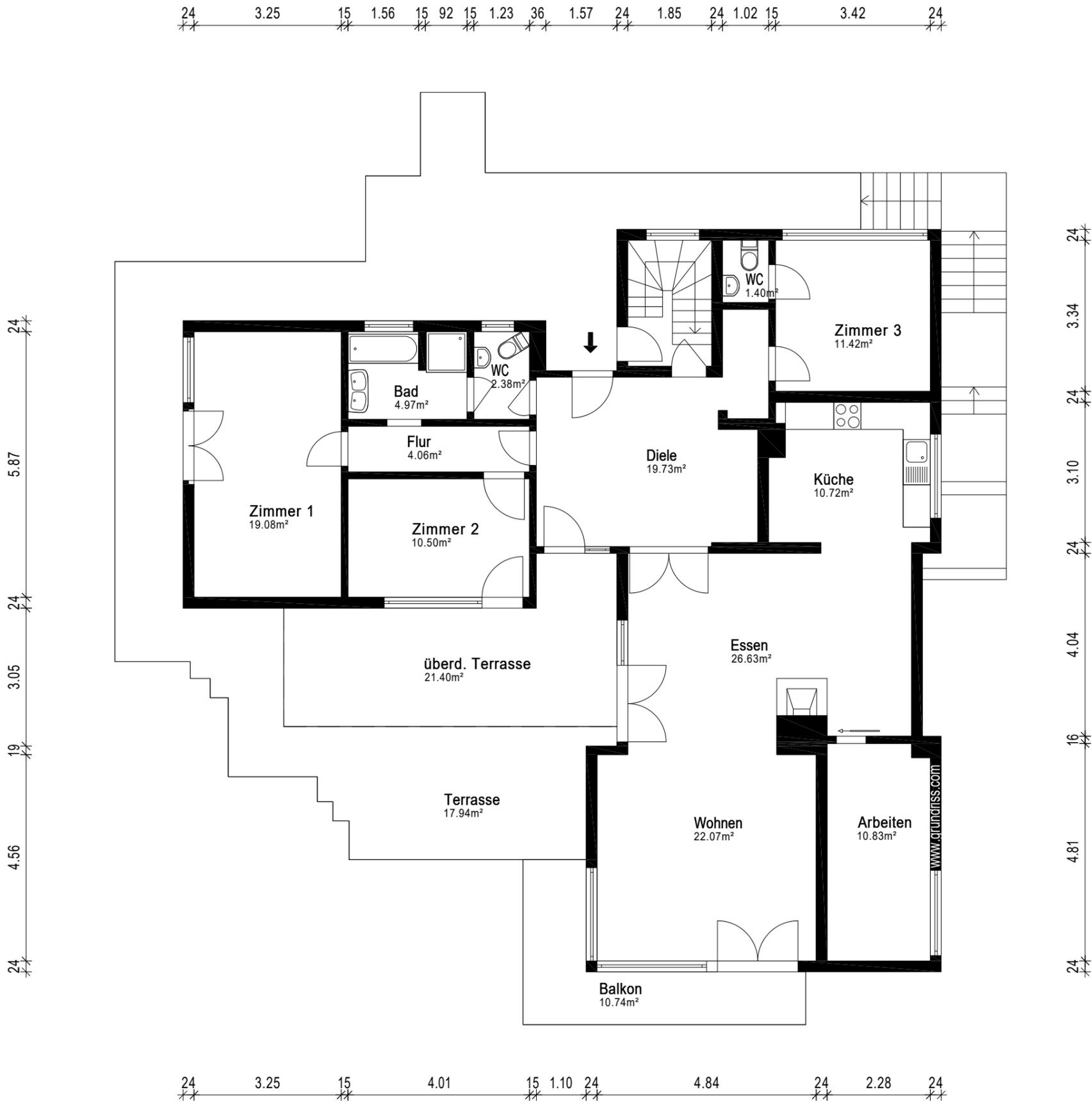
32.5 47.5 10 2.40 11.5 111.5 11.5 166 10.49.5 32.5



32.5 1.99 31 4.04 11.5 84 32.5

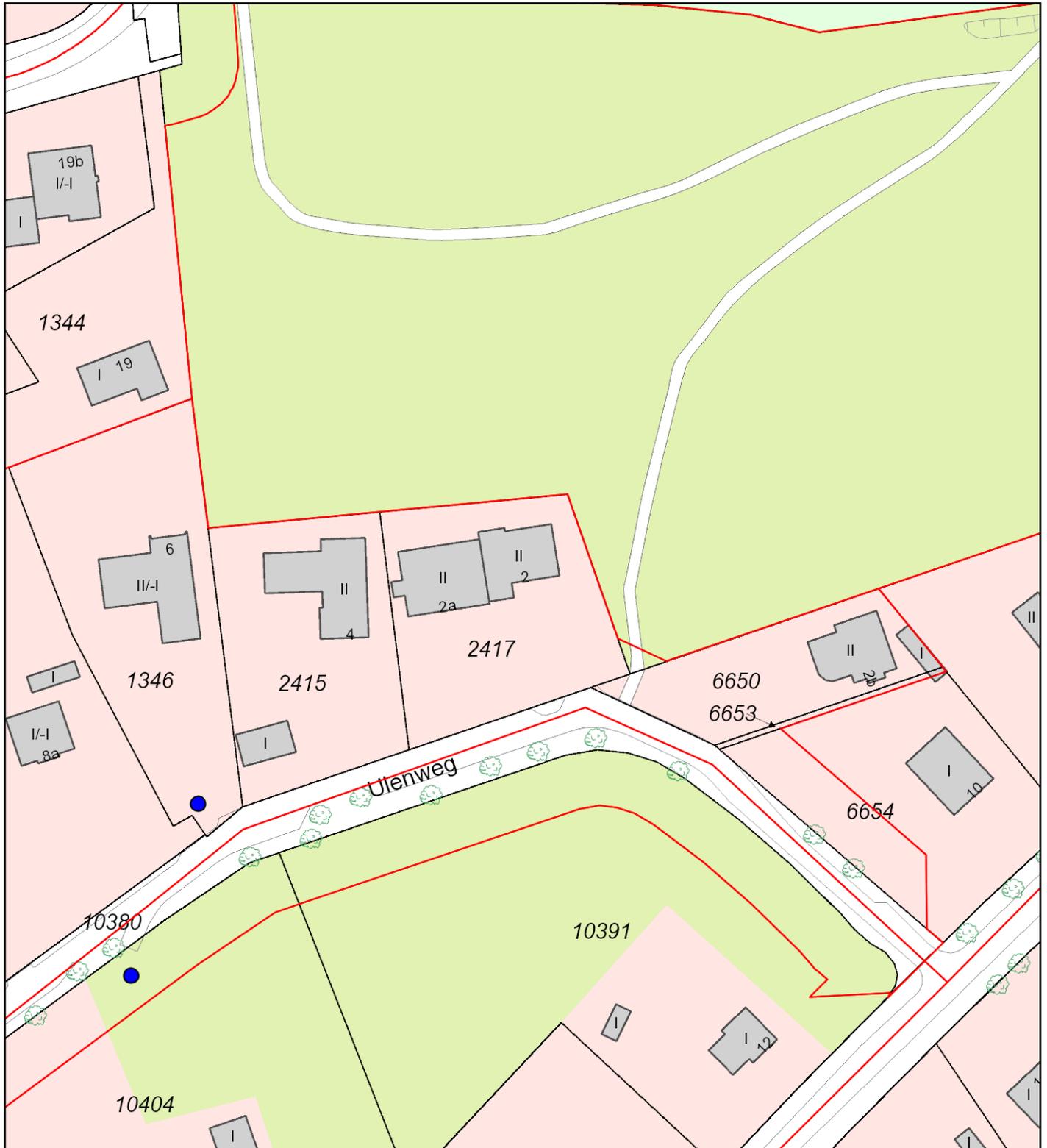
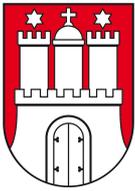
32.5 4.49 15 2.43 27 4.53 3.95 31 1.665 11.5

32.5 1.065 10 40 5.37 11.5 84 32.5

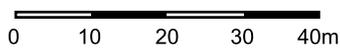


Gebäude		Etagenwohnung	
Ort/Straße		Ulenweg 4, 21149 Hamburg	
Planinhalt		Erdgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	22.11.2021
Objekt-Nr.	1	Plan-Nr.	1

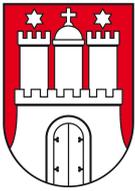




Maßstab 1:1000



- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks



Bodenrichtwertnummer: 01244152

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	554,71 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Ulenweg 6
PLZ, Gemeinde	21149 Hamburg
Bezirk	Harburg
Stadtteil	Hausbruch
SGE (Stat. Gebietseinheit)	100009
Baublock	714054

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de