

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

### Doppelhaushälfte mit großem Garten in Rahlstedt



Objekt-Nr. **OM-277175**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:  
Joachim Walter

22143 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	612,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2000. Genießen Sie den hellen Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Garten. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum. Voll unterkellert. Der große Garten mit Obstbäumen und sonniger Terrasse lädt zum Entspannen ein. Perfekt für Familien!

## Ausstattung

Man betritt das Haus durch den überdachten Eingangsbereich auf Gartenseite. Neben dem Eingangsbereich mit Windfang liegt die Einbauküche mit kleinem Essbereich. Auch ein Gäste WC schließt sich an den Eingangsbereich an. Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls der großzügige und helle Wohn-Essbereich mit direktem Gartenzugang.

Vor dem Wohnzimmer befindet sich die sonnige Terrasse mit angeschlossenen Holzschuppen für Gartenmöbel u.Ä. Der große, sonnige Garten punktet mit Obstbäumen, großen, Schatten spendenden Bäumen und einem Tischtennisplatz.

In den Obergeschossen befinden sich je nach Nutzung insgesamt drei bis vier Schlafzimmer und zwei Bäder: Ein Elternschlafzimmer mit angeschlossenen Bad inklusive Badewanne, sowie zwei weitere, gleich große Zimmer und ein Duschbad befinden sich im 1.OG. Im Dachgeschoss befindet sich ein zusätzlicher großzügiger Raum welcher als Schlafzimmer genutzt werden kann.

Der Keller besteht aus drei Räumen, welche zurzeit den Waschkeller, eine Werkstatt und ein Lager beinhalten. Der Keller ist trotz Sanierung etwas feucht. Ab und zu muss deswegen ein Luftentfeuchter angeschlossen werden. Auch eine Heizung wurde aus diesem Grunde nachträglich im Keller installiert.

Sonstiges zur Ausstattung:

Fenster mit Doppelverglasung

Gasheizung von 2021/22, (H2-fertig)

Anschluss von Photovoltaik möglich

Solarthermie vorgerüstet

Kaminschornstein vorhanden, Kaminofen vorgerüstet

1 PKW Stellplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus ist Teil einer Eigentümergemeinschaft. Die Nachbarschaft ist freundlich.

An eine Seite des Gartens grenzt ein kleiner Hang mit Bäumen, dahinter liegt eine Lärmschutzwand.

## Lage

Grün am Stadtrand gelegen, befindet sich dieses Haus in einer Sackgasse in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Höltigbaum. Das Haus ist von drei Seiten von Garten bzw Bäumen umgeben. An eine Seite des Gartens grenzt ein kleiner Hang mit Bäumen, dahinter liegt eine Lärmschutzwand, welche das Grundstück von der Straße Höltigbaum abschirmt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, inklusive eines Lidl am Anfang der Straße, sind fußläufig erreichbar. Die Kita ist nur 100 Meter entfernt und der Bahnhof sowie das Stadtzentrum sind

bequem mit dem Fahrrad in 8 Minuten zu erreichen. In 3 km erreicht man die Autobahn nach Lübeck und an die Ostsee (A1).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,18 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang - Ostfassade

# Exposé - Galerie



Blick Garten zu den Nachbarn



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Blick von Nordwest



Küche - Blick nach links

# Exposé - Galerie



Küche - Blick nach rechts



Essecke im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Offenes Treppenhaus in die OGs



WC im EG

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer / Bad

# Exposé - Galerie



Bad Ensuite (Eltern)



Bad Ensuite (Eltern)

# Exposé - Galerie



Duschbad 1.OG



Duschbad 1.OG



Dachgeschoss - Bild 1

# Exposé - Galerie

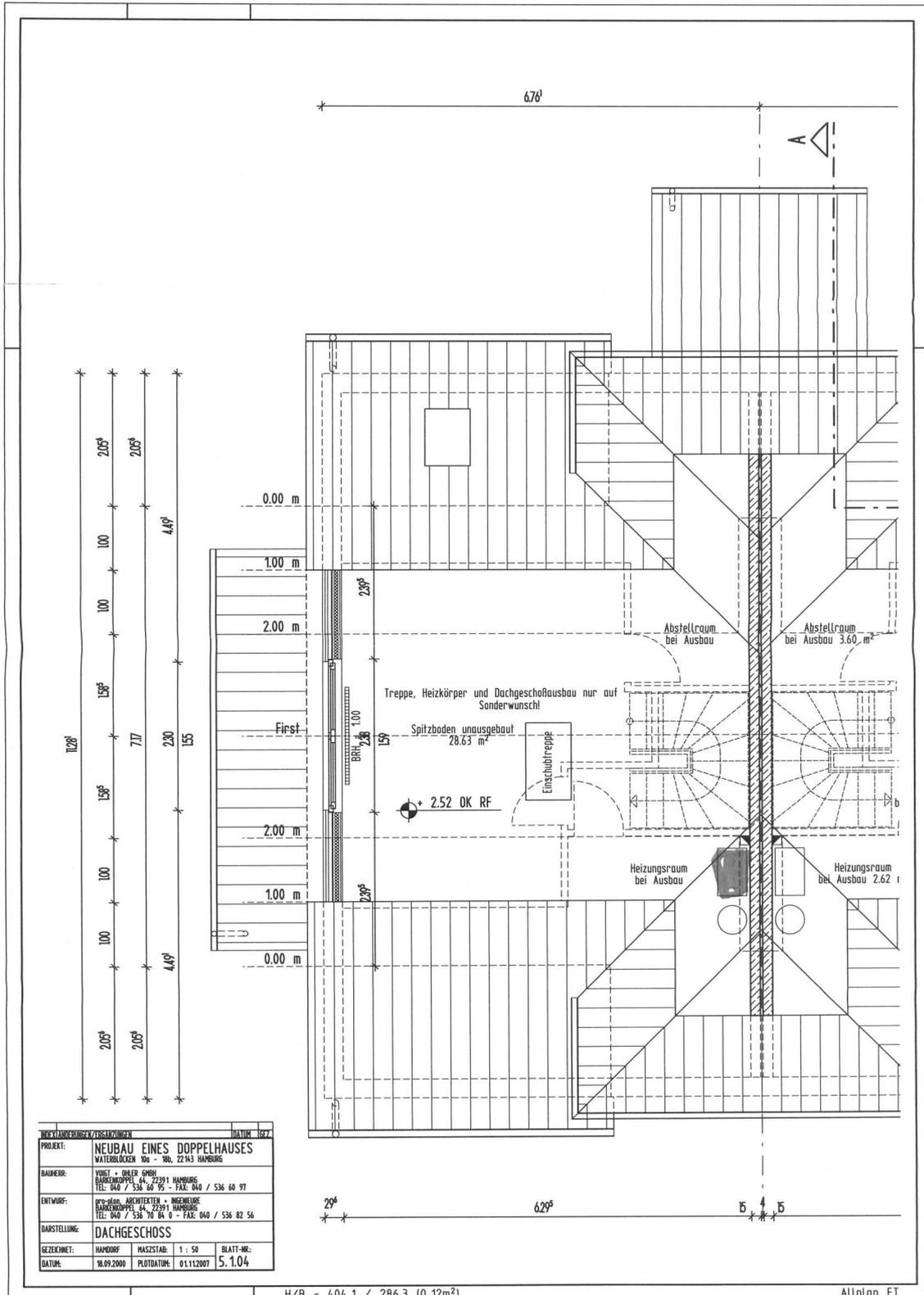


Dachgeschoss - Bild 2



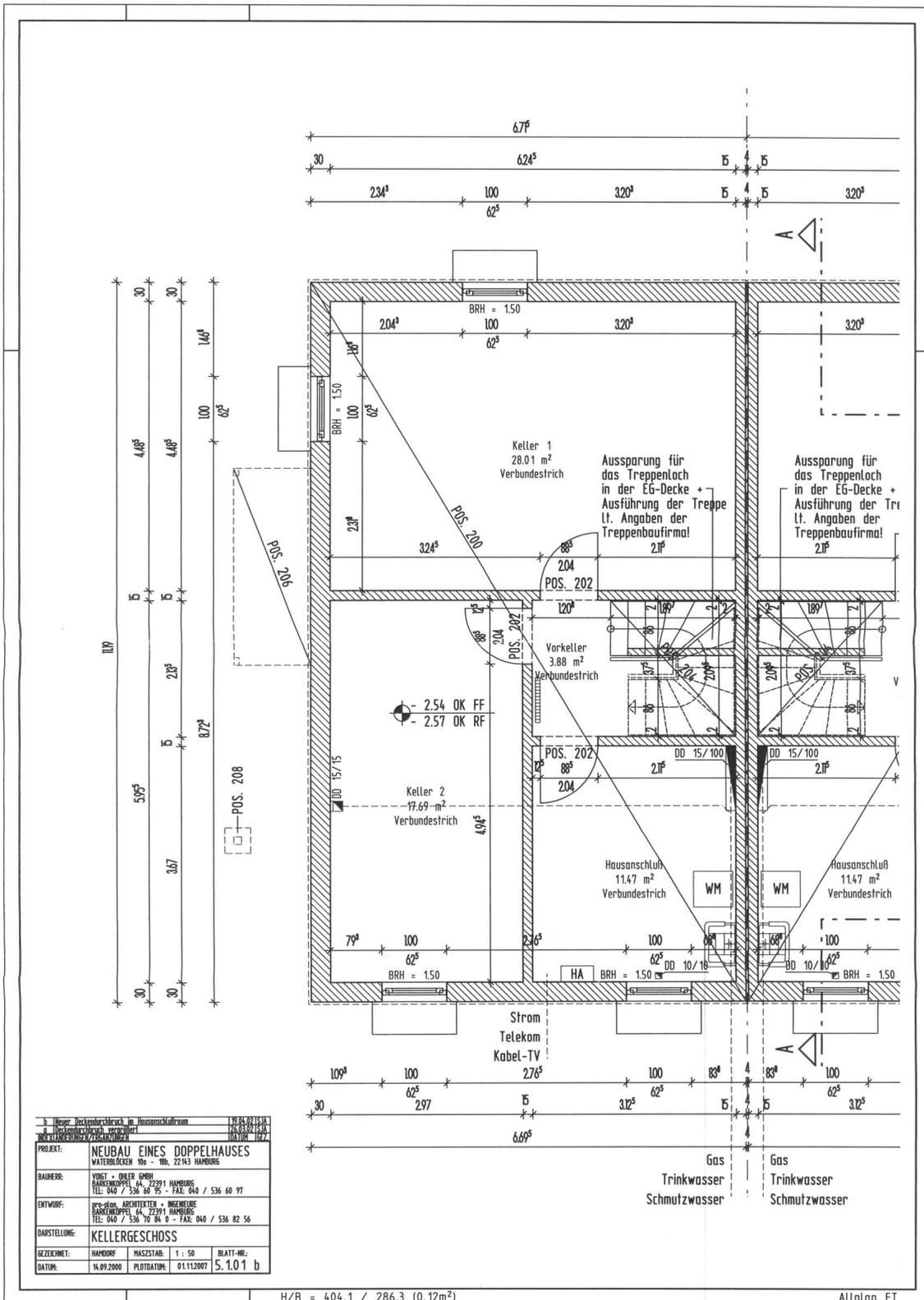
Dachgeschoss - Bild 3

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

