

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg

**Zuhause ist kein Ort, sondern ein Gefühl**



Objekt-Nr. OM-303630

**Reihenhaus**

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:  
Schreiber

22415 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1961	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes, modernisiertes Reihenmittelhaus mit Süd-West Ausrichtung.

Offene Küche mit Blick in den Garten, kurzer Weg für das Essen auf der Terrasse.

Großer offener Eingangsbereich mit offener Treppe ins OG

Links im Eingangsbereich befindet sich ein kleiner Flur mit einem Einbauschränk von dem man zum Gäste-WC kommt.

Die hohen Decken im Obergeschoss und Fenster lassen die Zimmer geräumiger wirken.

Hier im Garten kann man so richtig mal abschalten vom arbeitsreichen Tag.

Unverbauter Blick von der Terrasse,

„KEINE MAKLERANFRAGEN!!! Sonst liegt ein Verstoß gegen § 7 Abs. 2 Nr 3 UWG Vor.

## Ausstattung

Das Haus wurde komplett saniert, in der Zeit 2012 - 2015,

Das Haus hat einen neuen Dachstuhl bekommen.

Im EG Vollholz Parkett und im OG Laminat.

Bad Wanne 180 x 80 Dusche 120 x 100 Bidet.

Im OG Galerie,(Büro oder Spielecke 3,4 m<sup>2</sup>) (altes Bad)

Im OG eine Deckenhöhe von ca. 320 cm.

Vom Schlafzi. und (Kinderzi. Ca.7,3 m<sup>2</sup>) Zugang zur Dachterrasse ca. 15 m<sup>2</sup>

Im Schlafzi. und (Kinderzi. Ca. 7,3 m<sup>2</sup>), Außenrollläden

Kelleraußenwände wurden neu abgedichtet und mit 60 mm Styrodur-Dämmung versehen.

Haus Vorderseite und Rückseite Kooltherm K5 WDVS-Dämmplatte 120 mm WLK 022

Dezentrale Lüftung: Schlaf, Kinder, Bad und Keller.

Fenster 3-fach-verglast mit Schallschutz und WK2 (Neu RC2)

Im Erdgeschoss und Obergeschoss Fußbodenheizung.

Wohnzimmer-Kamin nicht angeschlossen, auch nicht auf dem Dach.

Im Keller 1 Rückstauklappe. Hamburger Abwasser Auflage, durchgeführt 2019

Schuppen Ca. 13 m<sup>2</sup> aus Recyclingkunststoffbrettern.

Überdachte Glas-Terrasse, Seitenwände mit Schallschutz.

Wasser Entkalkungsanlage.

Küche ca. 14,5 m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer 21 m<sup>2</sup>

Schaltbare Steckdosen. Heizungssteuerung Homematic

Zentrale Hausstaubsaugeranlage (Ideal für Allergiker)

Wäscheinwurf im EG, OG zum Keller.

Dach mit Betondachpfannen eingedeckt und mit ca. 9 m<sup>2</sup> Solar-Röhrenkollektoren

Heizung Warmwasserspeicher 650 L

Pflegeleichter Garten mit Kunstrasen.

Videoklingel, diverse Einbauschränke, Wasserfilter im Keller.

Neue Wasser Anschlussleitung von der Straße 2016.

Regenwassertank 2500 L. für Gartenbewässerung, 4 Außenwasserhähne.

Eigenen Hausstromanschluss mit 3 H-Sicherungen.

Vor dem Haus Fahrradgarage, für Brennholz und 2 Abfallbehälter, Hochbeet,

2022 neue Terrasse mit Feinsteinzeugfliesen

2024 Haus von außen gestrichen, sanitäre Artikel im Bad ausgetauscht und neue Gefrierkombination.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Gebäudenutzfläche (AN) 108,00 m<sup>2</sup> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

## Lage

AEZ Alstertal Einkaufszentrum Hamburg 7,7 km

Naturbad Kiwittsmoor 2,4 km

Hamburg Airport 3.4 km entfernt

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Grünflächen und Kleingartenanlagen

Das Raakmoor, eine der wenigen Restflächen einer ehemals ausgedehnten Hochmoorregion in Hamburgs Norden, umfasst ca. 90 ha - von denen ca. 35 ha als Naturschutzgebiet ausgewiesen wurden.

Grundschule Katharina-von-Siena-Schule, Eberhofweg 75, 22415 Hamburg, 1,1 km

Grundschule Schule Krohnstieg, Krohnstieg 107, 22415 Hamburg, 2,6 km

Grundschule Astrid Lindgren Grundschule, Eberhofweg 63, 22415 Hamburg, 2,2 km

Gymnasium Langenhorn, Grellkamp 40, 22415 Hamburg, 3,3 km

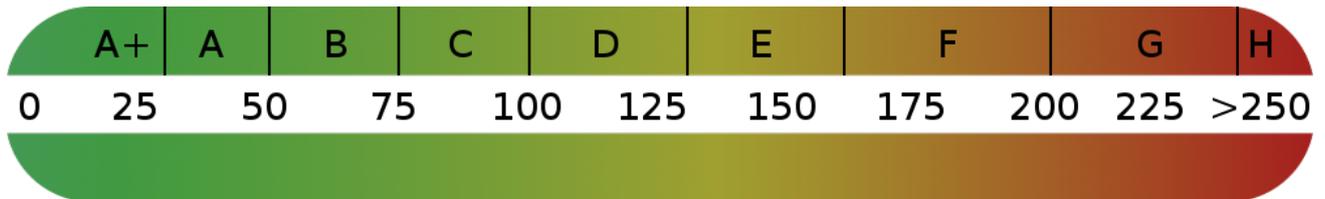
Gymnasium Hummelsbüttel, Hummelsbüttler Hauptstraße 107, 22339 Hamburg 2,9 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Offene Küche

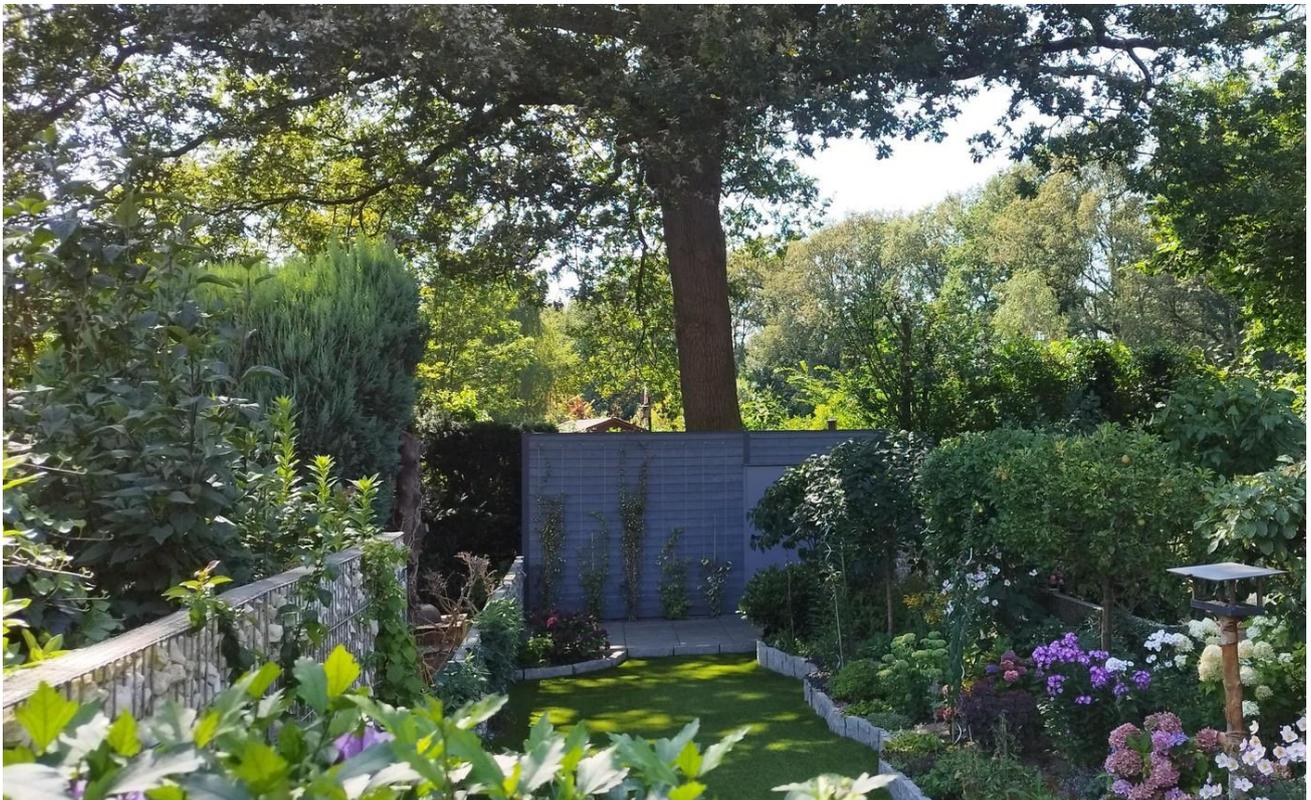
# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Unverbauter Blick von der Terr

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzi. mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzi. mit Essbereich



Wohnzi. mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur OG mit Schrank



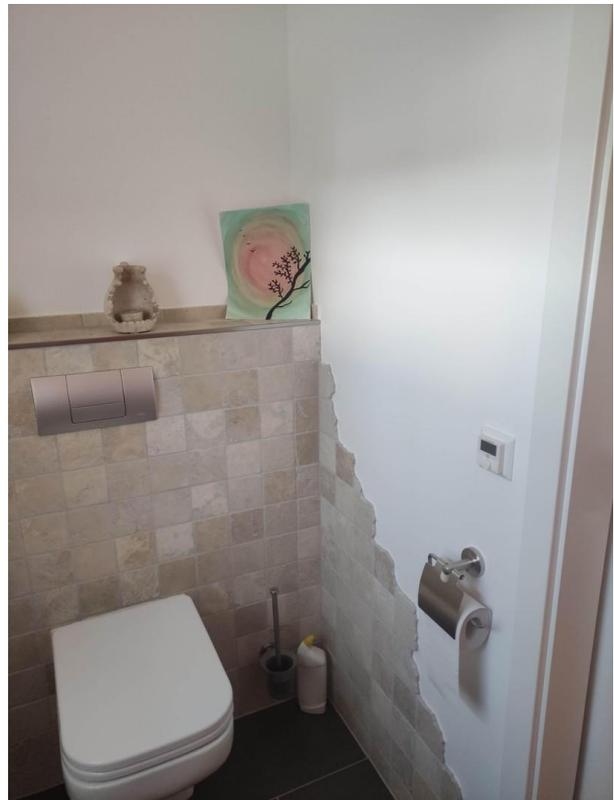
OG Galerie, Büro od. Spielecke



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Gäste WC

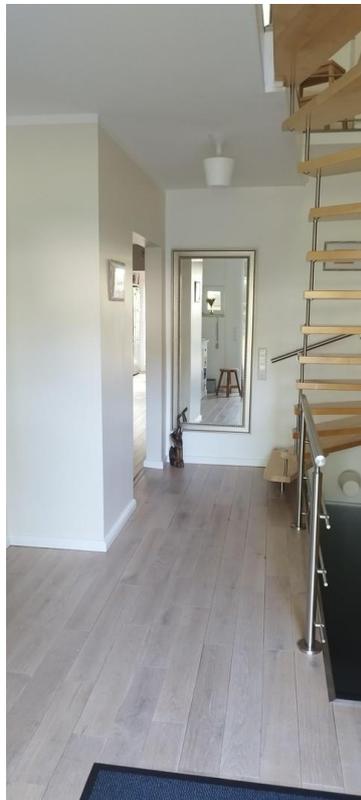


Kleiner flur mit einbauschränk

# Exposé - Galerie



Flur eingangsbereich



Flur eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur eingangsbereich



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzi.

# Exposé - Galerie



Schlafzi.



Schlafzi.

# Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzi.



# Exposé - Galerie

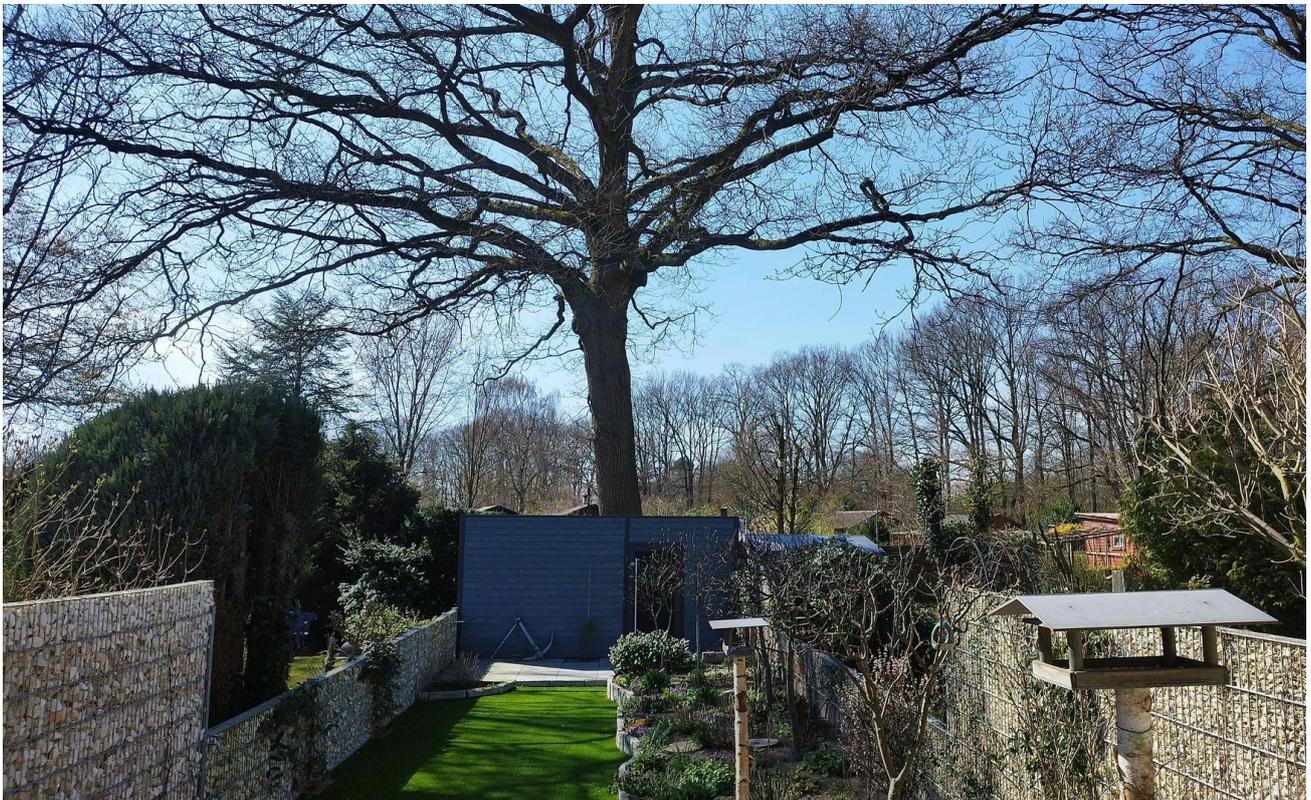


Ausblick nicht bezahlbar

# Exposé - Galerie

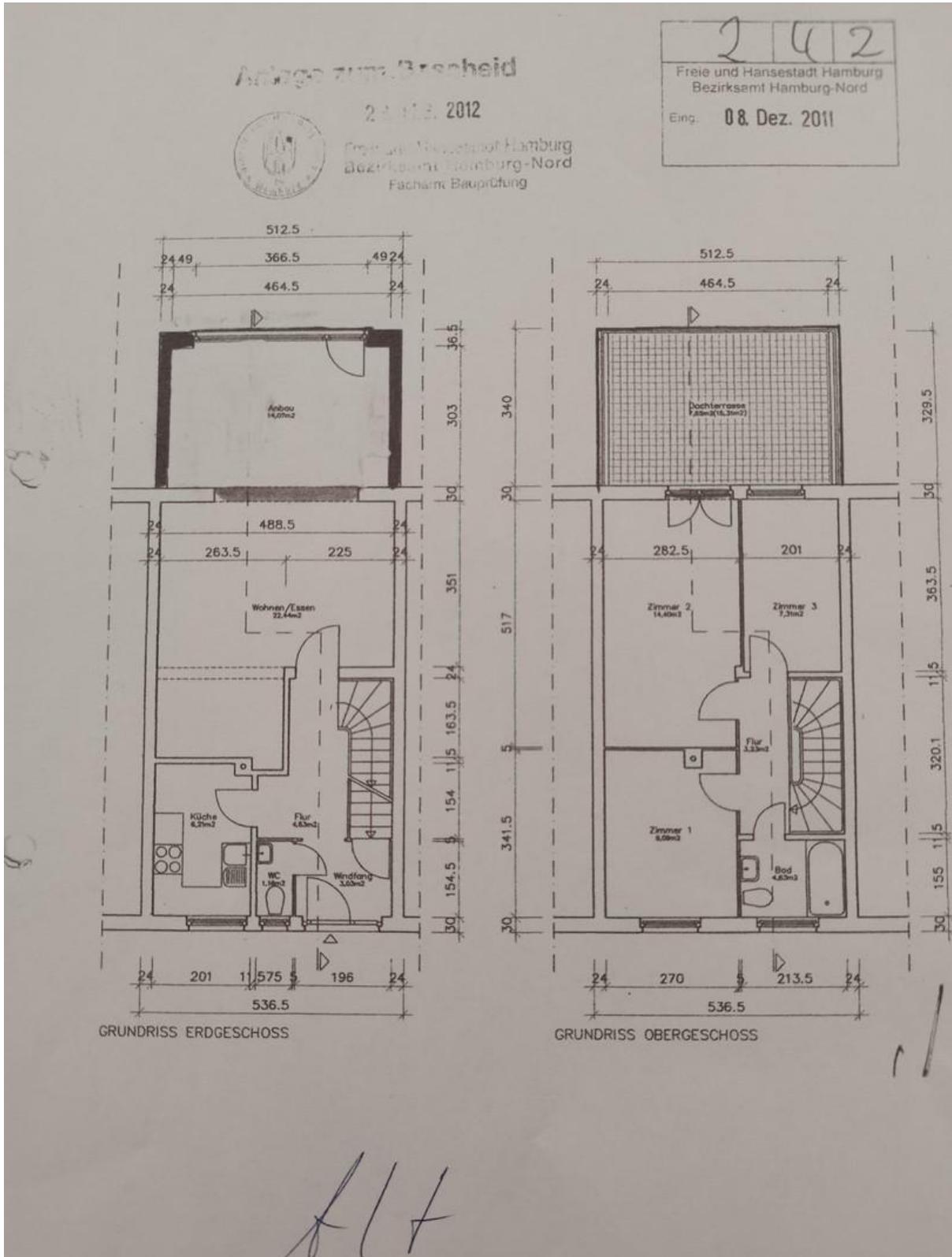


Ausblick nicht bezahlbar



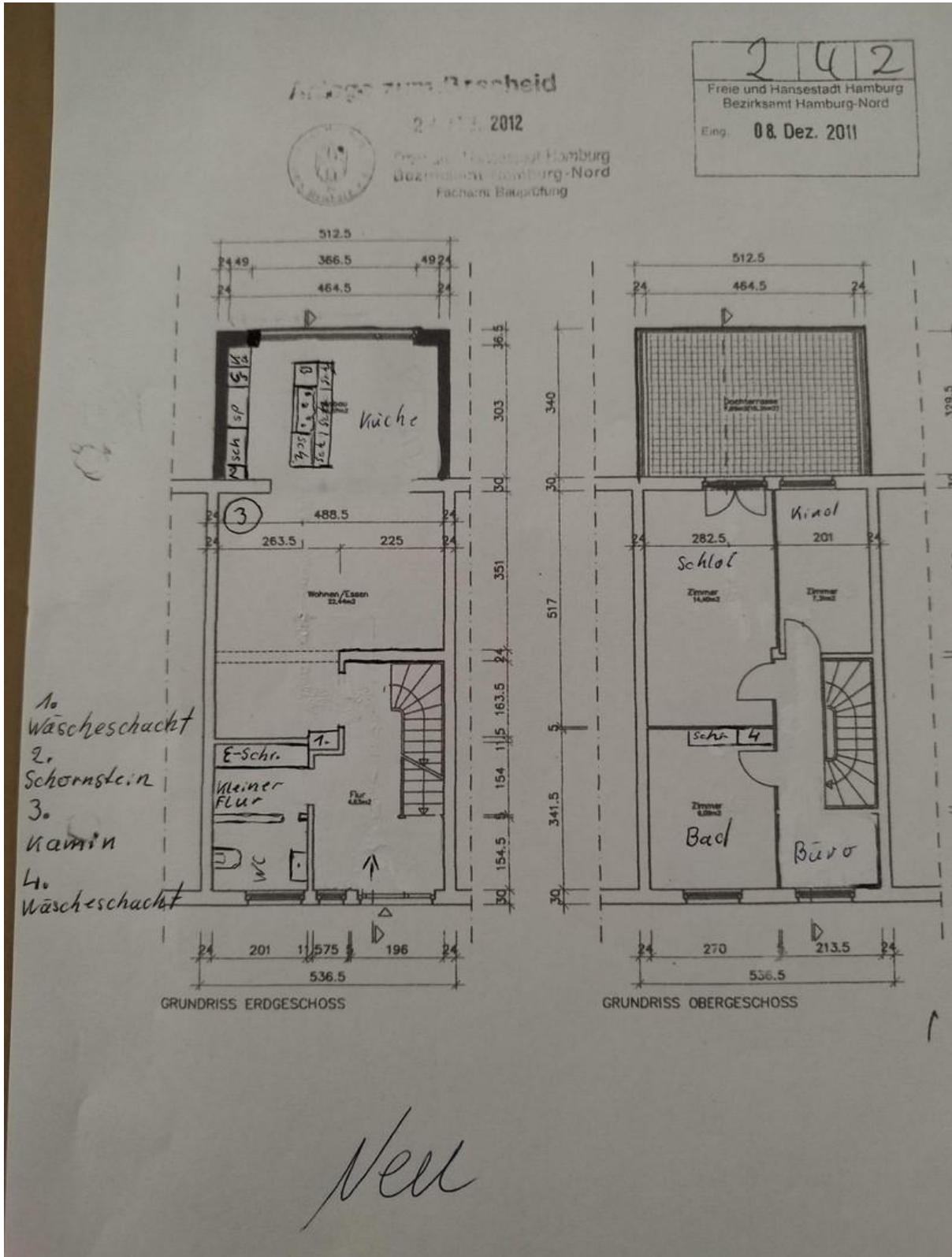
Ausblick nicht bezahlbar

# Exposé - Grundrisse



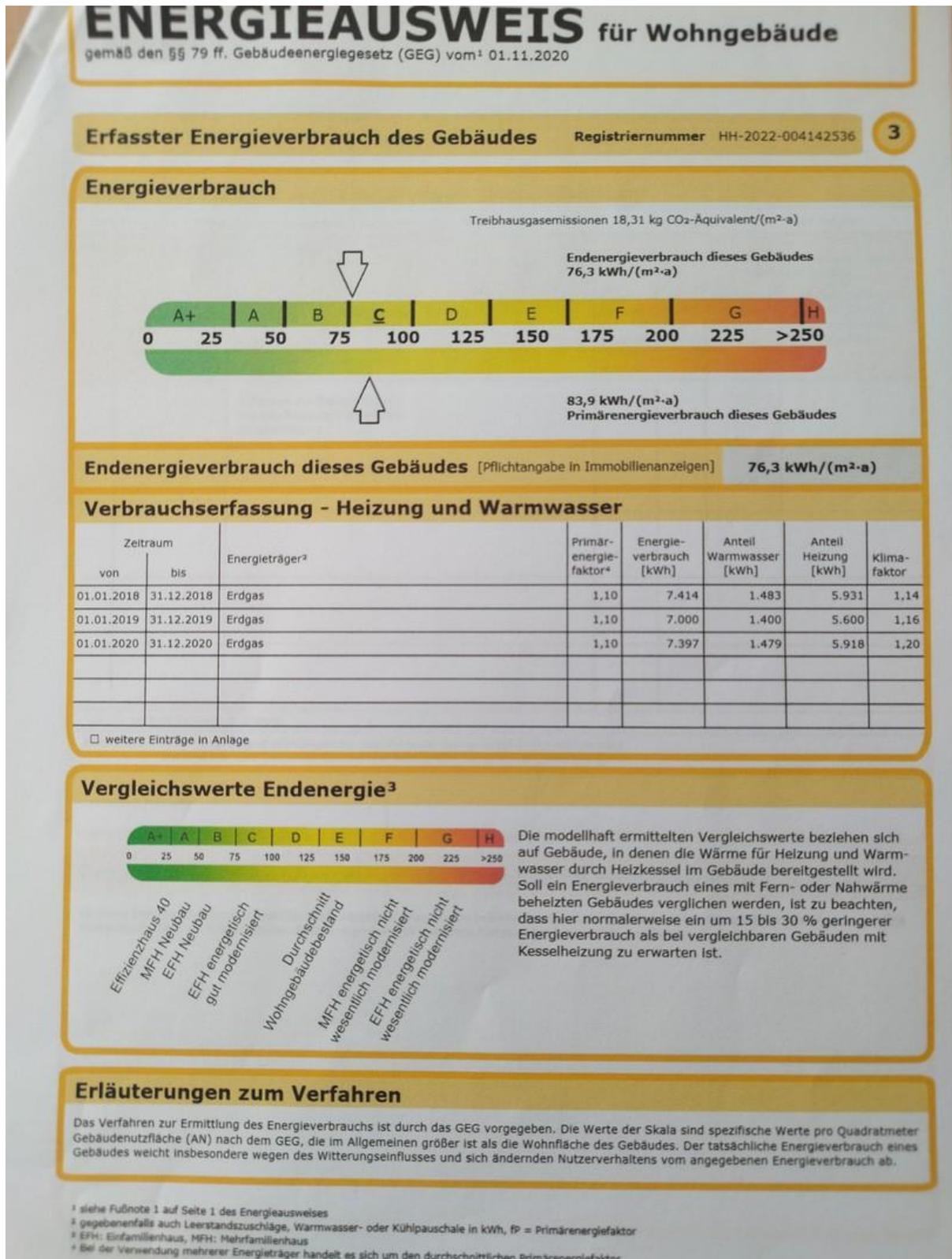
Grundriss alt

# Exposé - Grundrisse

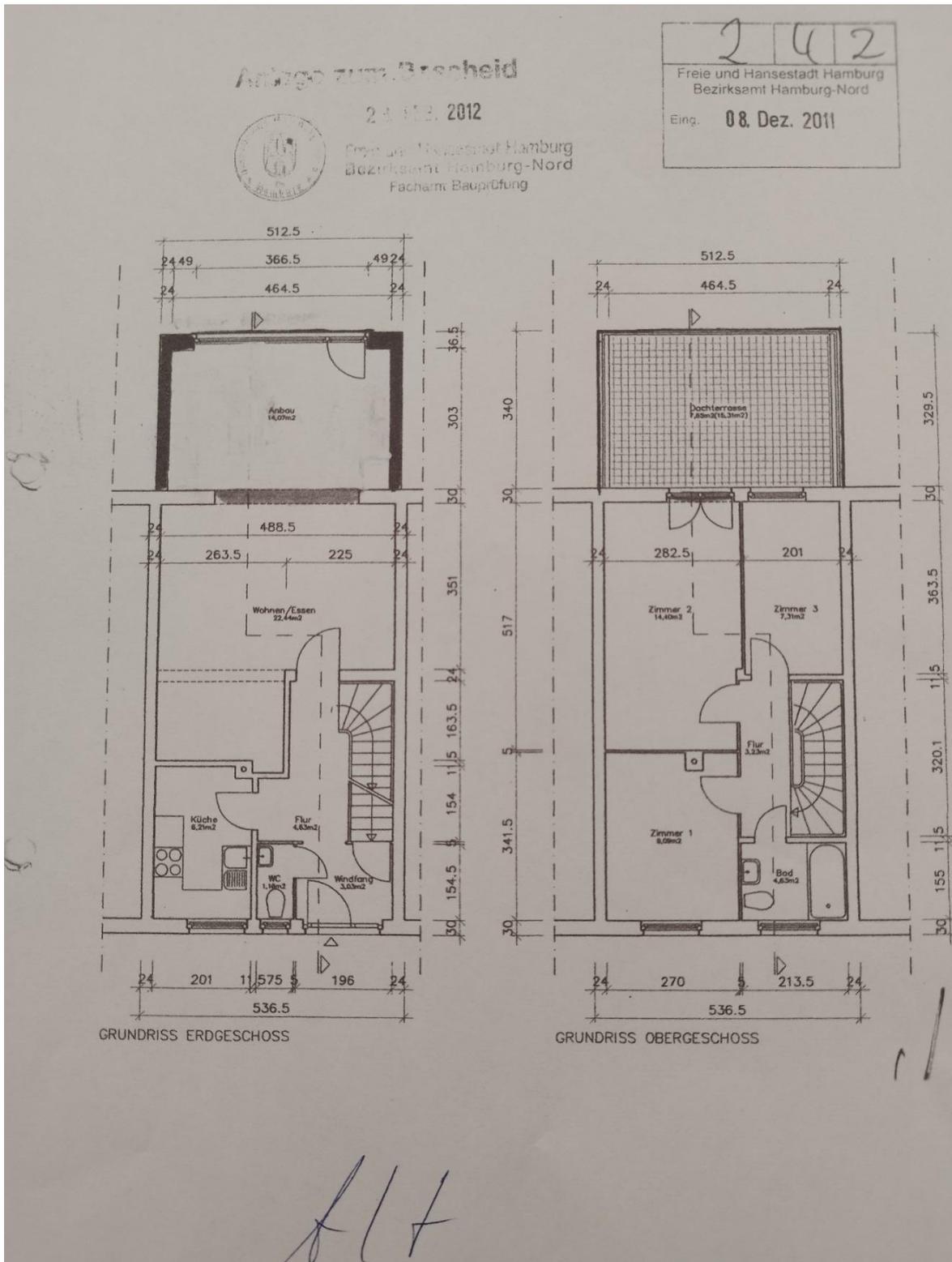


Grundriss neu

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

