

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hamburg

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten in Hamburg Bramfeld



Objekt-Nr. OM-304661

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
Jesco von Heintze

22175 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	978,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	4
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, wo die Nachbarn sich noch miteinander unterhalten.

Eingebettet in ein äußerst gepflegtes, knapp 1.000 qm großes und pflegeleichtes Grundstück mit beeindruckenden Rhododendronbüschen wurde der Hauptteil des mit einem klassischen Satteldach versehenen Hauses 1963 erbaut.

1976 wurde die Wohnfläche durch einen Anbau auf insgesamt 180 qm erweitert, die sich auf sechs Zimmer über zwei Etagen verteilt. Im Souterrain des vollunterkellerten Hauses befindet sich ein weiterer Raum mit großem Tageslichtfenster und einer Anbindung an den Hauswirtschaftsraum, den Heizungskeller und die Garage, die mit einem elektrischen Tor ausgestattet ist.

Durch die Eingangstür gelangt man in den mit schwarzen Schieferbodenplatten gefliesten Flur im Erdgeschoss, in dem sich neben einem Gäste-WC auch die vollausgestattete Küche befindet.

Angrenzend befindet sich ein großzügiger, zu zwei Seiten verglaster Wohnbereich mit direktem Ausgang durch bodentiefe Fenster/Türen auf die weitläufige Terrasse, die innen und außen perfekt miteinander verbindet und über einen kleinen Hang hinab in den herrlichen Garten führt.

Vom Wohnzimmer haben Sie Zugang in den rechtwinklig angebauten offenen Essbereich, ebenfalls mit direktem Austritt auf die Terrasse (Süd-Ost-Ausrichtung). Genießen Sie also im Herzen des

Hauses den Blick ins Grüne durch drei große Fensterfronten.

Eine gepflegte geschwungene Terrazzotreppe führt vom offenen Flur mit Oberlicht hinauf ins Obergeschoss. Hier befindet sich neben dem großen Duschbad ein geräumiges Zimmer mit Balkon und Gartenblick sowie ein weiteres kleines Zimmer.

Durch dieses gelangen Sie zur Zeit in den 1950 erbauten vorderen Hausteil. Hier könnten beide Haushälften ohne großen Aufwand wieder voneinander getrennt werden.

Im OG des vorderen Wohnteils erwartet Sie ein großzügiges Zimmer mit großen Fenstern und separatem WC. Über eine Treppe gelangen Sie in den im Erdgeschoss befindlichen Küchen-, Wohn- und Essbereich der Einliegerwohnung mit Duschbad und separatem Eingang.

Beide Einheiten wären somit auch getrennt voneinander nutzbar, eignen sich aber auch perfekt für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bei anderweitigem Nutzungskonzept ließe sich das Grundstück auch in zwei Baugrundstücke teilen.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt im Grünen und gleichzeitig zentral. Die nur rund 15 Kilometer entfernte Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW in rund 30 Minuten erreichbar. In 15 Minuten sind Sie in den ländlichen Randgebieten Hamburgs. Zudem sorgen zahlreiche Buslinien für eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Mehrere große Supermärkte und andere Einkaufsmöglichkeiten liegen nur wenige hundert Meter entfernt und können fußläufig erreicht werden. Verschiedene Schulformen und Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Restaurants befinden sich im direkten Umfeld.

Zum Spazierengehen, Fahrradfahren, Joggen oder Vögel beobachten laden verschiedene Parks mit ihren kleinen Seen ein und zum Schwimmen oder Baden gibt es in angemessener Entfernung sogar ein

Freibad.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	323,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Eingänge mit Schieferplatten



Flur mit Schieferplatten1

Exposé - Galerie



Flur mit Schieferplatten2



Küche1

Exposé - Galerie



Küche2



Wohnzimmer1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Wohnzimmer3

Exposé - Galerie



Esszimmer1



Esszimmer2

Exposé - Galerie



Terrasse1



Terrasse2

Exposé - Galerie



Terrasse3



Großer Garten

Exposé - Galerie



Gartenansicht2



Blütenpracht

Exposé - Galerie



Gartenhaus



GästeWC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Bad1



Bad2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Studio 1



Kinderzimmer/Studio 2



Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer2



Vordere Wohnung1

Exposé - Galerie



Vordere Wohnung2



Vordere Wohnung3

Exposé - Galerie



Vordere Wohnung Bad



Vordere Wohnung Küche

Exposé - Galerie



hinterer Kellerraum



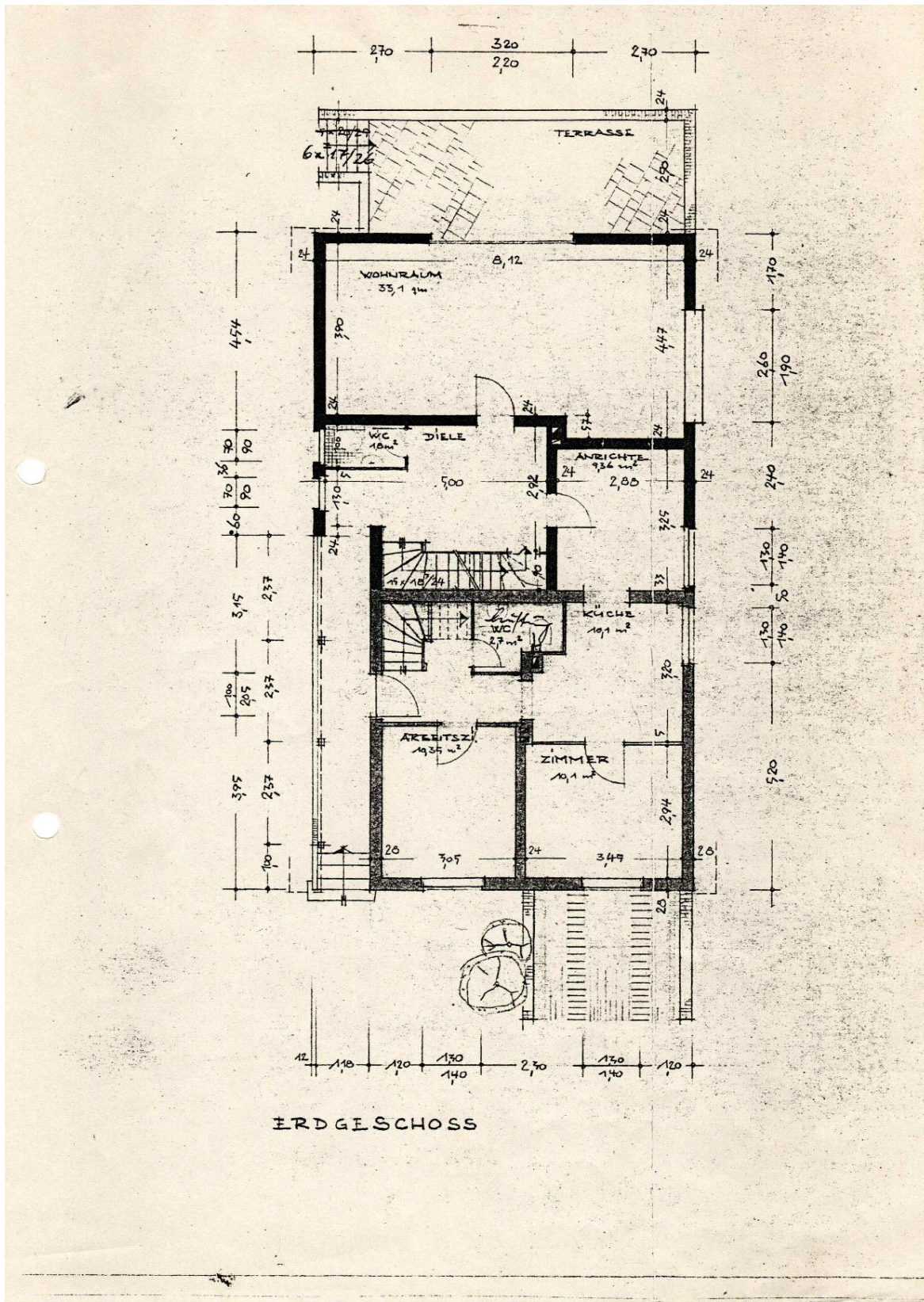
vorderer Kellerraum

Exposé - Galerie



Waschküche

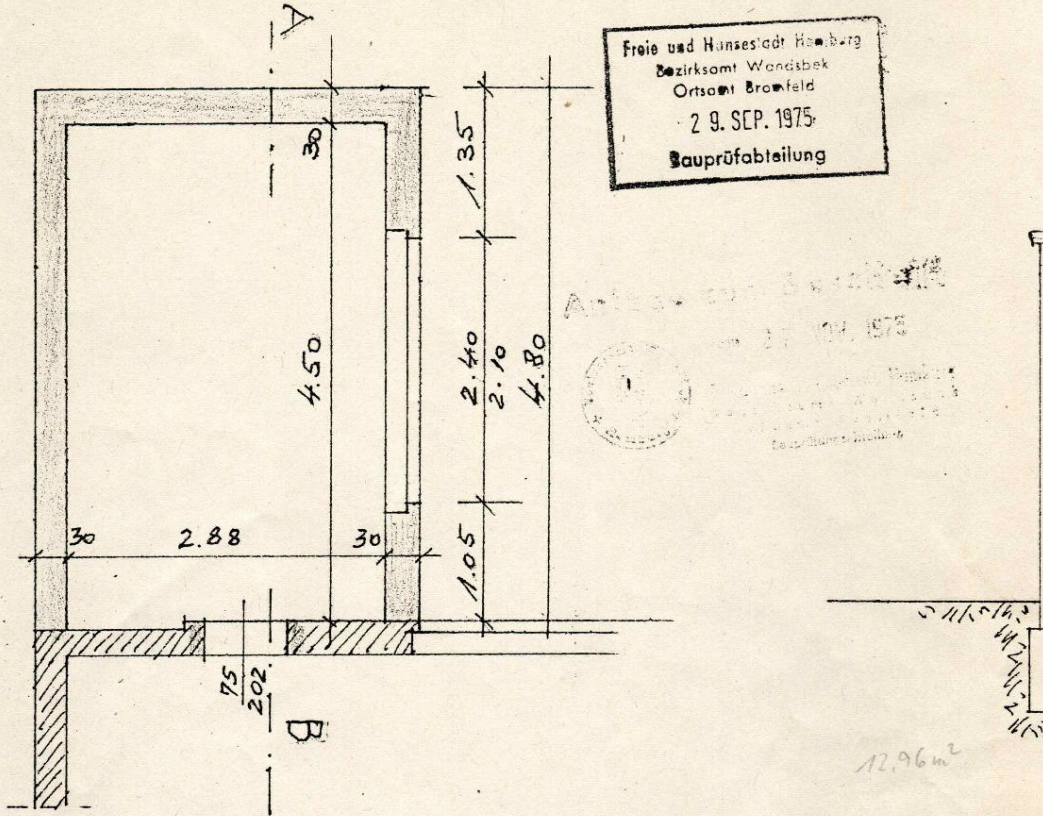
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Br 46696

9 1



GRUNDRISS

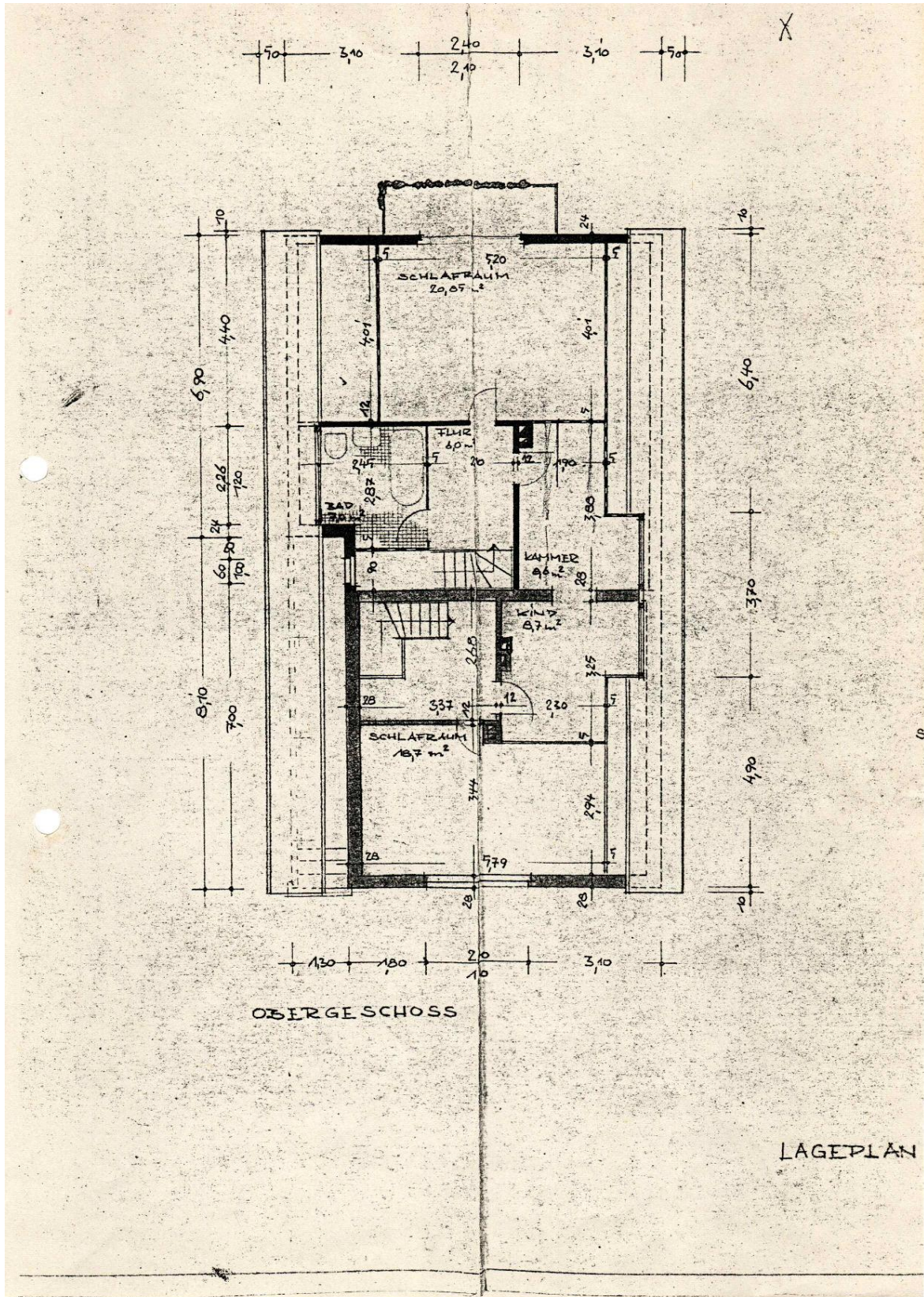
M = 1:50

ANBAU EINES SCHLAFRAUMES

MALVENSTIEG 3

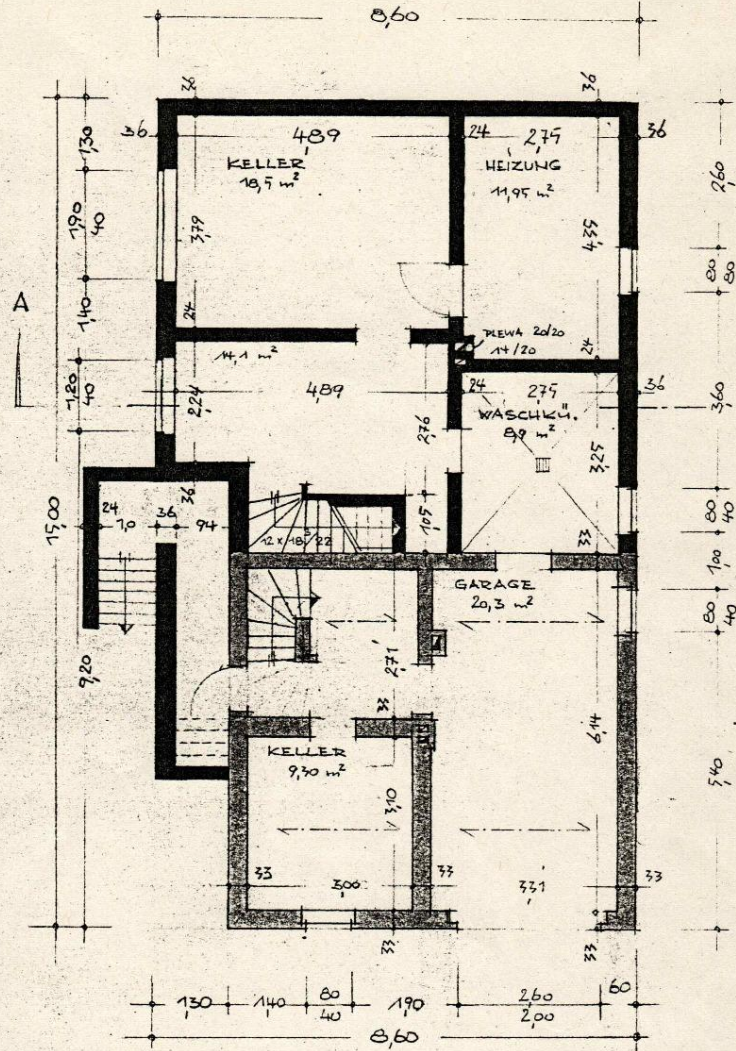
SEPT. 75

Exposé - Grundrisse

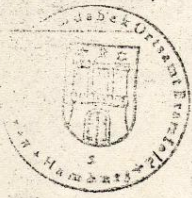


Exposé - Grundrisse

7.2
46696



KELLER
Anlage zum Genehmigungsbescheid
Nr. 420/63 vom 28. JUNI 1963



[Handwritten signature]

Techn. Assistent

KARL BOBZIN, ARCHIT HAMBURG-BRAMFELD, BRAMFELDER CHAUSSEE 257, RUF	
BAUHERR:	ROLF RATZ
BAUSTELLE:	HAMB.-BRAMFELD MALVENSTIEG
GEHEITAND:	KELLER
ZIPFEL-NR.:	681
BLATT-NR.:	
MASSSTAB:	1:100
DATUM:	
DER ARCHITEKT:	
DER BAUHERR:	