

# Exposé

## Reihenendhaus in Hamburg

### Geräumiges Mehrgenerationenhaus mit vermieteter Maisonette-Einliegerwohnung Hamburg Eidelstedt!



Objekt-Nr. OM-308531

**Reihenendhaus**

Verkauf: **795.000 €**

22523 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	292,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	5	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	194,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte Endreihenhaus beeindruckt bereits beim ersten Anblick durch seinen liebevoll gestalteten Vorgarten und die charmante Sonnenterrasse, die zum Verweilen in den Morgenstunden einlädt.

Mit zwei getrennten Wohneinheiten bietet dieses Haus eine flexible Nutzung für Familien als eine sehr große Wohneinheit oder als Familien-Wohneinheit mit Kapitalerträgen durch die Vermietung der Maisonette-Wohneinheit im Dachgeschoss/Spitzboden.

Insgesamt verfügt das Haus über 3 Schlafräume in Wohnbereich 1.

Wohnbereich 2 (Maisonette-Wohnung) verfügt als vermietete Einheit über 1 Schlafräum. Nutzt man die Maisonette-Wohnung als Erweiterung zu Wohneinheit 1 ergeben sich 2 Schlafräume, insgesamt 5 Schlafräume.

Wohneinheit 1: Großzügiges Familienidyll

Die Hauptwohneinheit erstreckt sich über drei Etagen (Kellergeschoss, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) und wurde kontinuierlich modernisiert. Der einladende Flur führt direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit einer eleganten Doppelflügeltür abgetrennt ist. Die Küche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten (Einbau 2022, Geschirrspüler erneuert 2024), das Gäste-WC mit Fenster sowie die Holzoptik-Fliesen und Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Das Obergeschoss bietet ein Elternschlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken sowie zwei Kinderzimmer, die aktuell durch einen Durchbruch verbunden und vielfältig nutzbar sind. Eine Abstellkammer wurde clever zu einem begehbaren Kleiderschrank ausgebaut. Über eine freitragende Stöver-Holzterpe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das einen weiteren Flur als Stauraum und einen internen Zugang zur Einliegerwohnung bietet - die Kombination der Wohnbereiche ist also problemlos möglich. Die Maisonette-Wohnung ist zusätzlich über die Aussentertpe erreichbar, sodass bei einer Vermietung die Wohneinheit 1 vollständig getrennt ist.

Der wohnlich ausgebaute Keller ist ein Highlight zur Entspannung, Hobbies o. Werken: Vom gefliesten Flur aus gelangen Sie in

- die Waschküche mit zusätzlicher Dusche,
- den Vorratskeller,
- einen ged. Aussen-/Werkkeller und
- zwei wohnliche Räume.

Der Wellness-/Sportraum mit Sauna bietet ein angenehmes Gefühl dank Korkboden, während der Näh- und Hobbyraum mit weichem Teppichboden ausgestattet ist.

Wohneinheit 2: Vermietete Maisonette-Einliegerwohnung

Die separate Einliegerwohnung, zugänglich über eine stilvolle Außenwendeltterpe, erstreckt sich über das Dachgeschoss und den Spitzboden. Diese lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung verfügt über eine neuwertige Einbauküche (2022), ein modernes Duschbad (2023) mit großem Fenster und einen gemütlichen Wohnbereich mit zahlreichen Fenstern (mit und ohne Schräge) im Dachgeschoss. Der Spitzboden mit Veluxfenster bietet einen unerwartet großzügigen Rückzugsort, der als Wohlfühloase genutzt werden kann.

Außenbereich und Ausstattung

Der gepflegte, nicht einsehbare Garten ist eine grüne Oase mit geschmackvoll angelegten Beeten, einem Kräutergarten und gewachsenen Sträuchern. Die Terrasse im hinteren Bereich ist durch einen berankten Holzschutz zu beiden Seiten abgegrenzt und mit einer Markise zum Sonnenschutz ausgestattet. Ein Gartenhäuschen sowie ein Geräte-/Fahrradschuppen am Carport (Straßenseite) bieten praktischen Stauraum.

Gut durchdachte Raumaufteilung und Nutzbarkeit

Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert und ist in einem sanierten Zustand.

Die Wohnräume sind gut geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Vollkeller verfügt über eine Deckenhöhe von über 2,30 m und ist teilweise wohnlich nutzbar.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Carportstellplatz mit angrenzendem Schuppen, der erst 2022 saniert wurde.

## Ausstattung

Sonstige Angaben

Das Haus wird über eine Zentralheizung mit Gas beheizt. Der Energieausweis liegt vor und weist die Einstufung C aus.

Die Immobilie ist nach Absprache auch kurzfristig verfügbar!

Bitte beachten Sie, dass Makleranfragen nicht erwünscht sind.

Ausstattung auf einen Blick:

- Zwei Wohneinheiten
- Beide Wohneinheiten stetig renoviert und modernisiert
- Hochwertige Bodenbeläge: Fliesen in Holzoptik, Eichenparkett, Vinylkorkparkett
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- Vollbad und separates Duschbad und zusätzliche Dusche im Keller (Hundebesitzer?)
- Gäste-WC
- Sauna/Infrarotkabine im Keller
- Neuwertige Einbauküchen (2022, E-Geräte z.T. aus 2024)
- Großzügiger Garten mit Terrasse, Markise, Gartenhäuschen und Carport
- Familienfreundliche Lage mit Spielplätzen in der Nähe

Dieses Haus bietet eine einzigartige Kombination aus Komfort, Flexibilität und Lage – perfekt für Familien oder Kapitalanleger.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Grundstücksfläche: ca. 292 m<sup>2</sup>

Verfügbar ab: nach Absprache auch kurzfristig

Objektzustand: renoviert/saniert

Bodenbelag: Fliesen, Parkett, Vinylkorkparkett, teilweise mit Fußbodenheizung

Energie

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Anbieter-Objekt-ID: 308531

Verfügbarkeit nach Absprache!

PROVISIONSFREI

Keine Makleranfragen erwünscht.

## Lage

Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30er Zone, eingebettet in ein attraktives und familienfreundliches Wohnumfeld mit Reihen- und Einzelhausbebauung in Hamburg Eidelstedt, nahe der Grenze zu Halstenbek. Der malerische Krupunder See ist nur 1,3 km entfernt, und zwei Spielplätze in unmittelbarer Nähe (Spielplatz Ameisenkamp und Halstenbeker Weg) bieten ideale Spielmöglichkeiten für Kinder. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi (400 m) und Penny (550 m) sind fußläufig erreichbar. Der Eidelstedter Platz mit zahlreichen Geschäften liegt nur 2 km entfernt. Die Hamburger Innenstadt ist mit dem Auto in etwa 30 Minuten erreichbar, während der nächste HVV-Anschluss nur ca. 200 m entfernt liegt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche Ofen hoch

# Exposé - Galerie



Küche Spüle Keramik



Küche Beleuchtung&Durchreiche

# Exposé - Galerie



Küche Fronten modern



Flur Hauseingang



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Erker Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich Panorama Sitzfenst



Flur Treppe OG

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG 2



Badezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Zimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Treppendach Kupfer/Treppe



Eingang Maisonette Vermietung

# Exposé - Galerie



Treppe ins Dachgeschoß



Küche Einliegerwohnung 2022

# Exposé - Galerie



Wand Hauseingang



Vordere Terrasse

# Exposé - Galerie

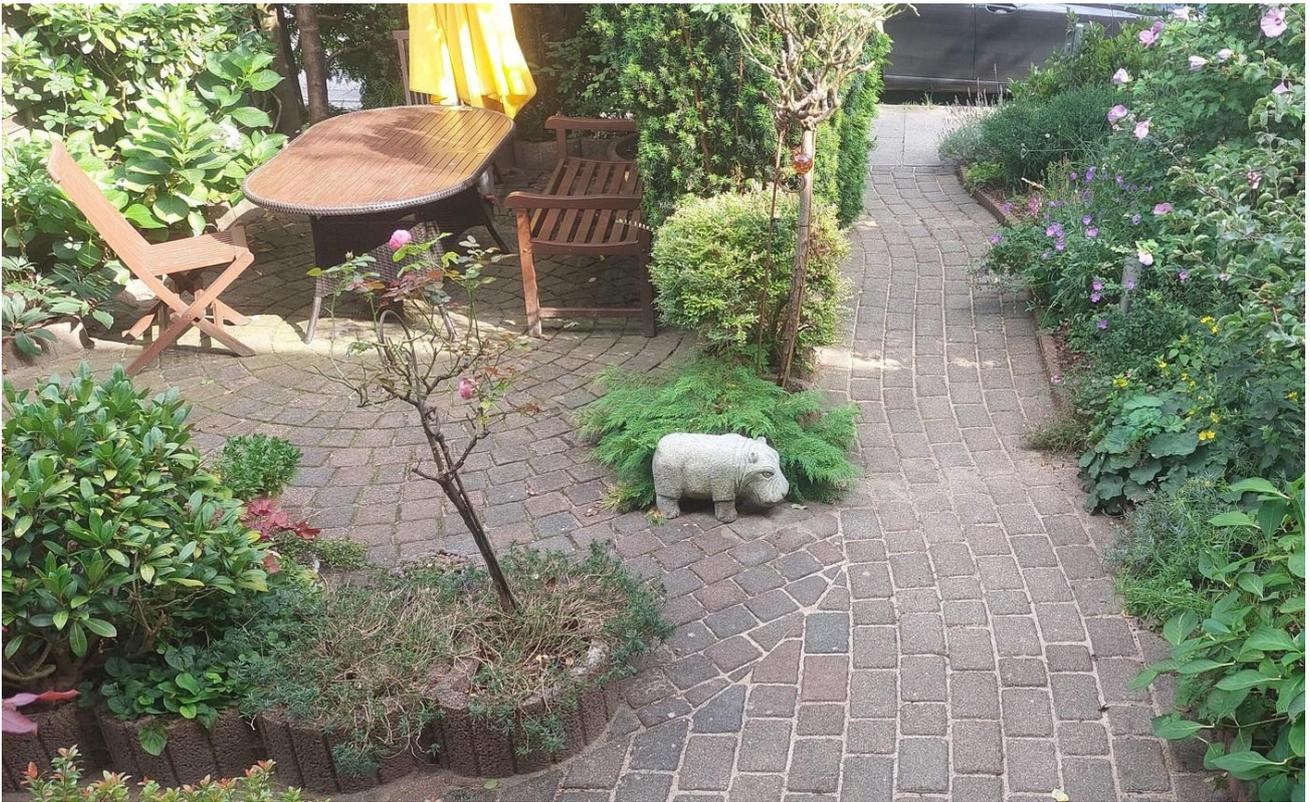


Garten vorn



Frühstücksterrasse u. Schuppen

# Exposé - Galerie



Vorgarten Frühstücksterrasse



Garten Terrasse hi. dem Haus

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse mit offener Markise

# Exposé - Galerie



Wachkeller Podest und Spüle



Waschkeller

# Exposé - Galerie



Waschkeller Dusche Hunde

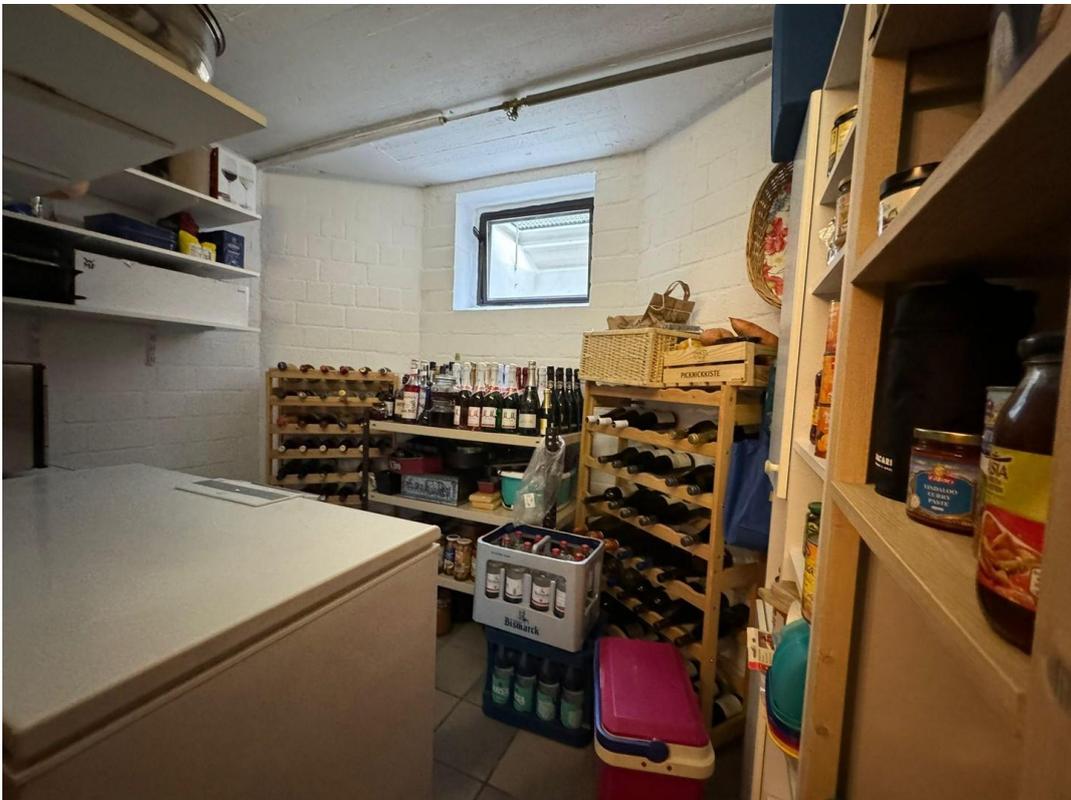


Keller Flur Dämmschiebetür

# Exposé - Galerie



Keller Hobby Teppich



Vorrat

# Exposé - Galerie

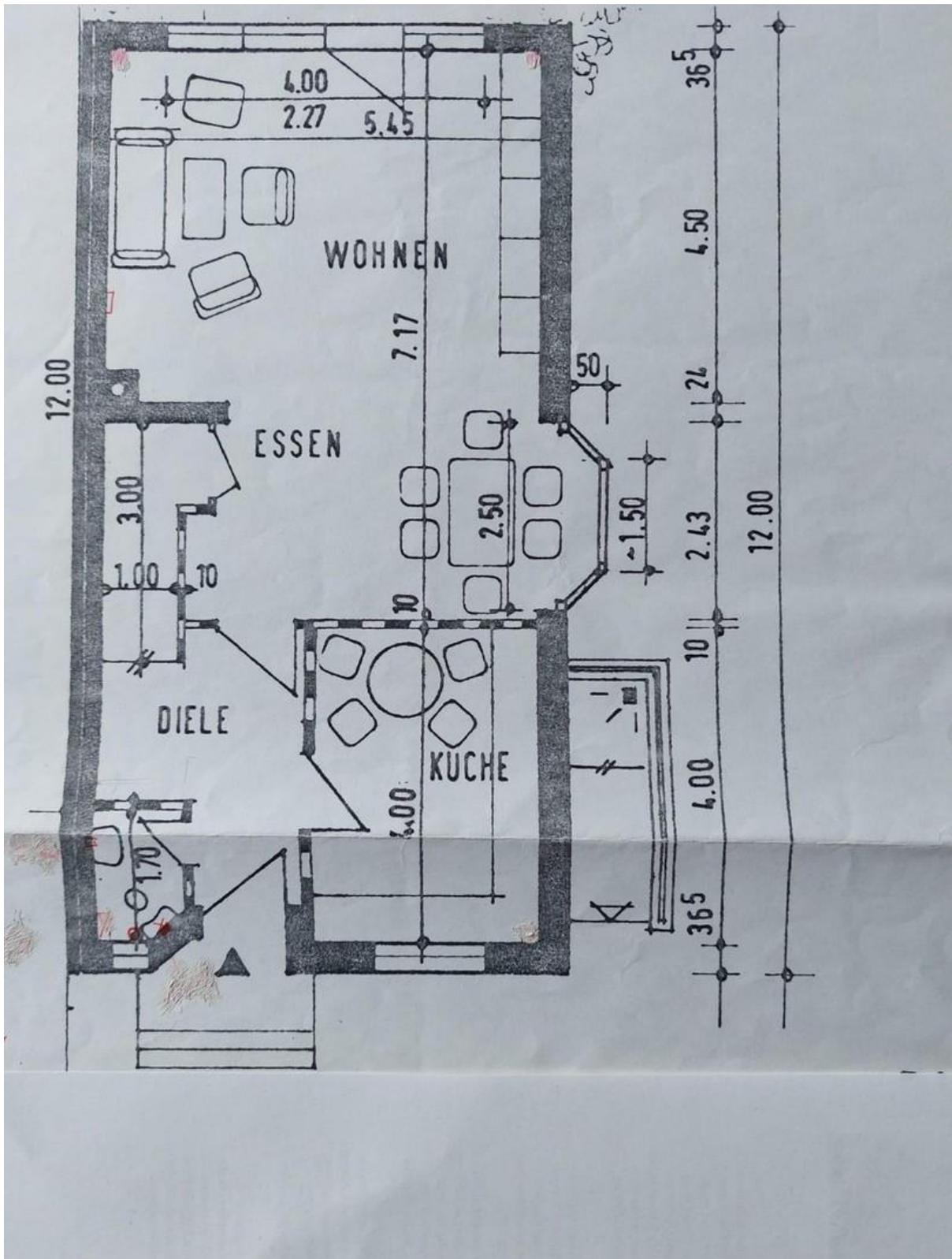


Keller Wellness Sauna Infrarot



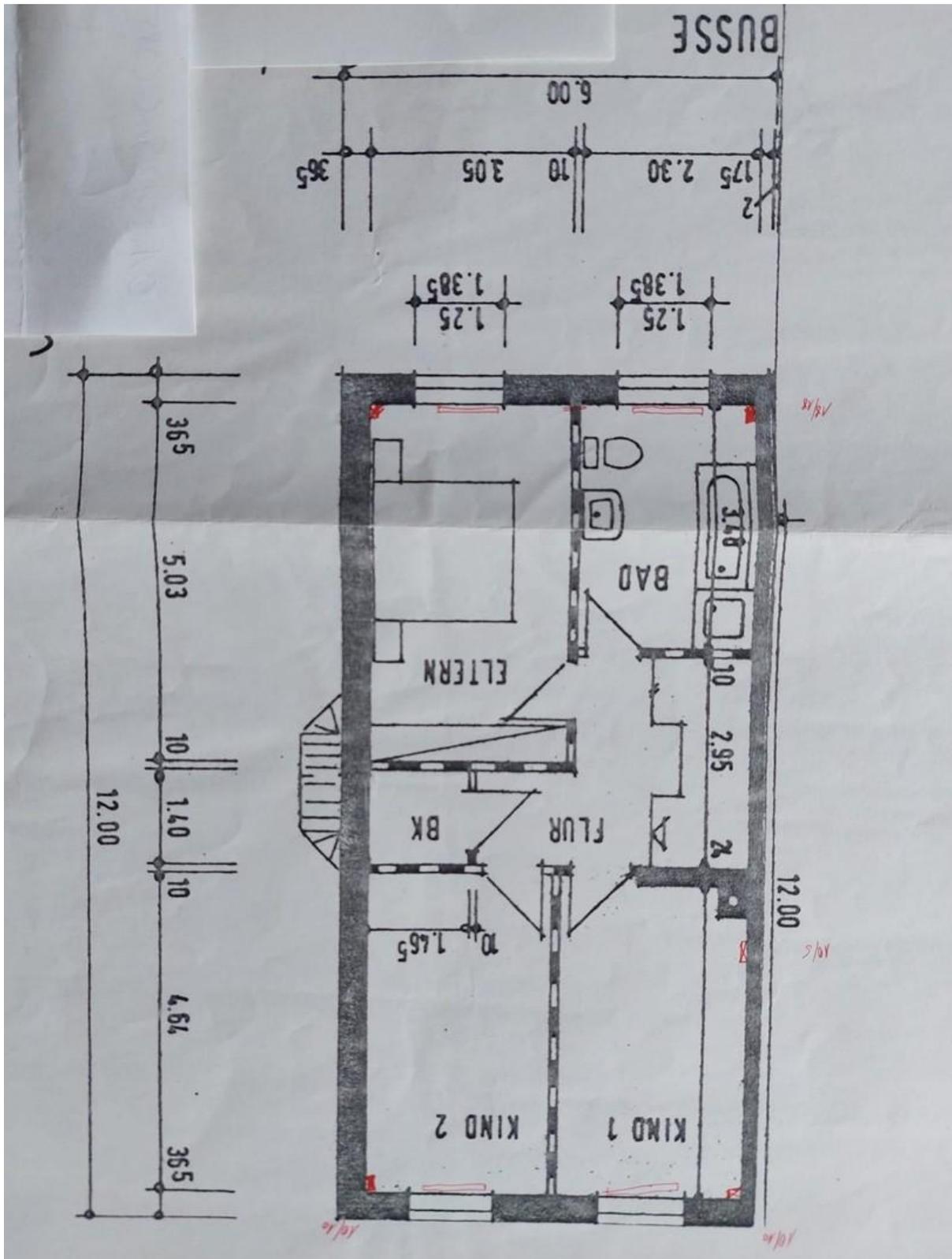
Kellertreppe

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

