

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Reihenhaus Komponistenviertel



Objekt-Nr. OM-310364

Reihenhaus

Verkauf: **698.000 €**

22083 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	132,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die vier Reihenhäuser befinden sich hinter einem Hauptgebäude in einer schön gestalteten ruhigen Hofanlage mit einem Garten, auf dem sich auch ein kleiner eigener Kinderspielfeld befindet.

Die hier angebotene Einheit ist eines der mittleren Reihenhäuser und verfügt zusätzlich über einen eigenen eingezäunten Garten.

Mitsamt der eigenen Bäume ergibt sich eine kleine grüne Wohlfühloase inmitten der Stadt.

Unterhalb der vier Einheiten befindet sich eine Tiefgarage für die Reihenhäuser und das Vorderhaus und bietet die Möglichkeit ihr Auto sicher zu parken und schnell zu erreichen.

Es gehören zwei Stellplätze zum Reihnhaus dazu, davon ist einer derzeit vermietet.

Ausstattung

Das Reihnhaus verfügt im EG über ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum und einen Eingangsbereich mit Vorflur.

Im OG befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Wannensbad.

Den Garten erreicht man über die Terrasse vor der Küche und dem Wohnzimmer.

Vom Schlafzimmer im OG hat man Zugang zur Dachterasse.

In 2016 wurde in den Wohnräumen, den Fluren und der Küche ein neuer Bodenbelag verlegt und die Einheit wurde neu gestrichen.

In 2016 wurde eine Küche verbaut, die über Backofen, Herd, Spülmaschine verfügt. Waschmaschine und Trockner können im Gäste-WC untergebracht werden.

Das hohe Pultdach wurde 2020 in den beiden Räumen des OG mit Emporen als Spitzboden ausgebaut. Eine der beiden ist durch Abtrennung als separat zugängliche Abstellfläche nutzbar und wurde zudem wie ein Arbeitszimmer genutzt.

Die Bestandstreppe wurde in dem Zuge ebenfalls mit neuen Massivholzstufen versehen.

In 2021 wurden alle Innentüren erneuert.

In 2024 werden in allen Häusern die Fenster und Außentüren komplett erneuert und mit 3-fach Verglasung ausgestattet, die Kosten für die Modernisierung sind bereits beglichen und im Kaufpreis inbegriffen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Einer der beiden Tiefgaragenstellplätze ist derzeit vermietet.

Lage

Besonders hervorzuheben sind die zentrale Lage in Hamburg, die Nähe zur Alster sowie zur Hamburger Innenstadt.

Das Reihnhaus liegt am östlichen Rand des „Komponistenviertels“ in einer ruhigen Anwohnerstraße.

Neben der ruhigen Innenhofanlage einerseits bietet die Einheit zudem eine sehr gute Anbindung an die Nahverkehrsmittel. In der Nähe befindet sich neben zahlreichen Geschäften (z.B. im Einkaufszentrum Hamburger Meile) auch Restaurants und die Bartholomäus-Therme.

Zahlreiche Kitas, Schulen, Spielplätze und Parks machen das Viertel auch für Familien sehr attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppen



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Kinderzimmer

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse

Mittelreihenhaus im Komponistenviertel

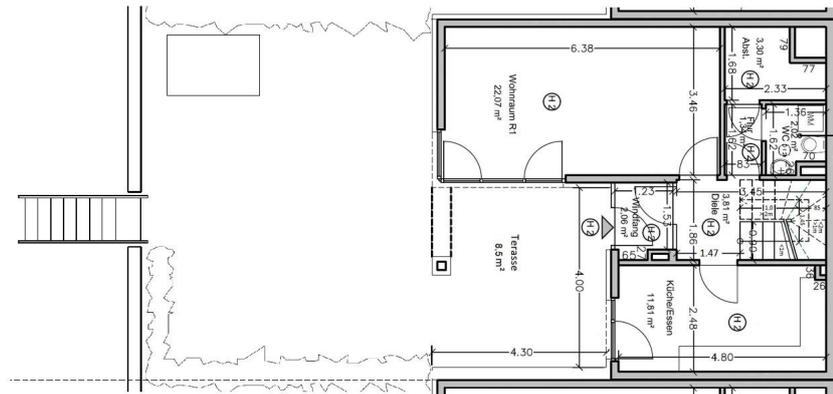
Grundriss EG

Außen

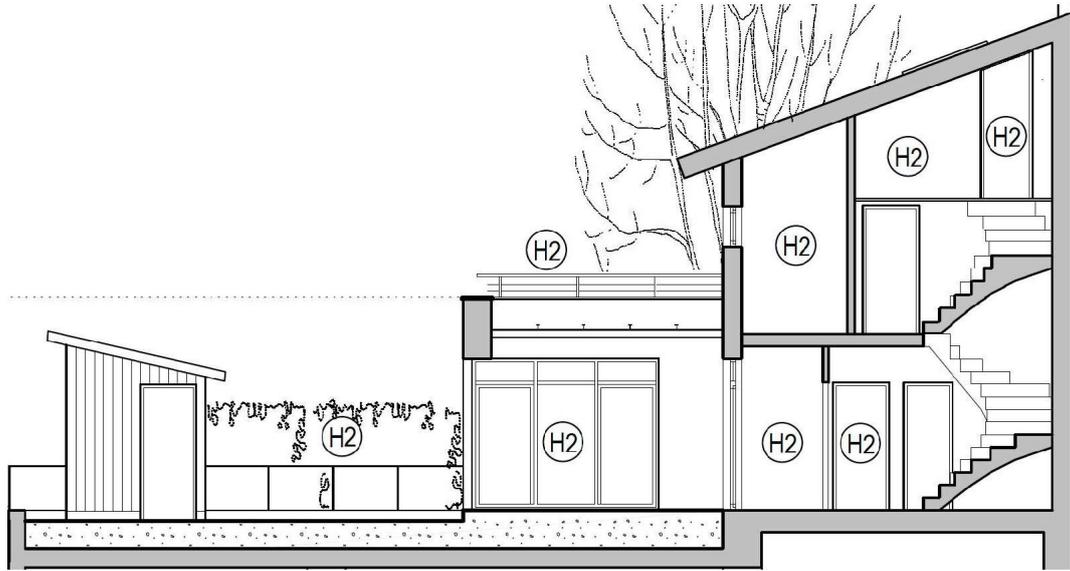
- Garten mit Gartenhaus
- Terrasse

Räume

- Wohnen R1
- Küche
- Abstellraum /HWR
- Gästebad
- Windfang



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

