

# Exposé

## Reihenendhaus in Hamburg

### Freundliches 7-Zimmer-Reihenendhaus in Hamburg Wellingsbüttel



Objekt-Nr. **OM-310503**

#### Reihenendhaus

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Sascha Weise

22391 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1960	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	331,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem zweistöckigen Reihenendhaus handelt es sich um eine attraktive Immobilie aus dem Jahr 1960.

Mit An- und Umbauten (Wintergarten, Erker) hat das Haus eine Wohnfläche von ca. 142 qm. Das Grundstück (Eigentum, keine Erbpacht) hat eine Größe von 331 qm.

Der großzügige Keller bietet Potential für eine Nutzung über Stauraum hinaus (das Haus ist vollunterkellert, bis auf das Gartenzimmer).

Weitere Nutzfläche bietet ein charmanter Dachboden.

Das Badezimmer im Obergeschoss wurde vor einigen Jahren neu gestaltet mit Badewanne und Duschmöglichkeit, im Erdgeschoss sind ein Gäste-WC mit Waschbecken und zusätzlich ein kleines Duschbad mit Waschbecken vorhanden.

Der Preis für die Immobilie samt Grundstück liegt bei 680.000 € als Verhandlungsbasis.

## Ausstattung

Die Heizung (Gas) ist vor 8 Jahren durch eine Brennwertheizung ersetzt worden. Verbrauch: ca. 2200 Kubikmeter Gas oder 24200 kWh / Jahr

entsprechend ca. 170 kWh / Qm und Jahr.

Stab-Parkett in Wohn- & Esszimmer

Ein schneller Glasfaser-Internetanschluss wurde kürzlich installiert.

Die Einbauschränke, u.a. die unverwüstliche Nieburg-Küche, auch andere Möbel, können gern übernommen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Lage ist ruhig, aber verkehrsgünstig: Bus /Penny ca. 400 m, Alstertal-Einkaufszentrum ca. 2.800 m, Grundschule ca. 900 m, Gymnasium 1.000 m, Stadtteilschule 1.400 m. Auch einige Kitas befinden sich in der näheren Umgebung.

Nur ca. 1.000 m entfernt liegt der belebte Ortskern von Wellingsbüttel mit S-Bahn, Wochenmarkt, Ärzten, Restaurants, Cafés, Rewe, Budni, Bäckerei sowie einigen kleinen Geschäften. Direkt dahinter lädt der Grüngürtel des Alstertals zu Spaziergängen, Kanufahrten oder anderen Freizeitaktivitäten ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Front und Gehweg

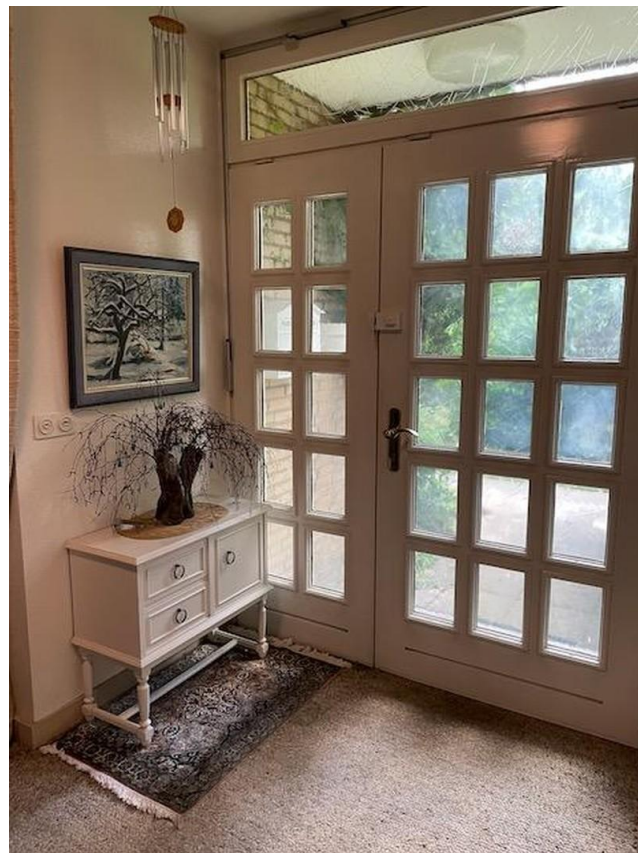


Front und Gartenzugang

# Exposé - Galerie



Flur EG



Haustür

# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Esszimmer



Blick aus Esszimmer

# Exposé - Galerie



Gartenzimmer



Blick aus Garten



Blick zu Nachbarn

# Exposé - Galerie



Nieburg Küche



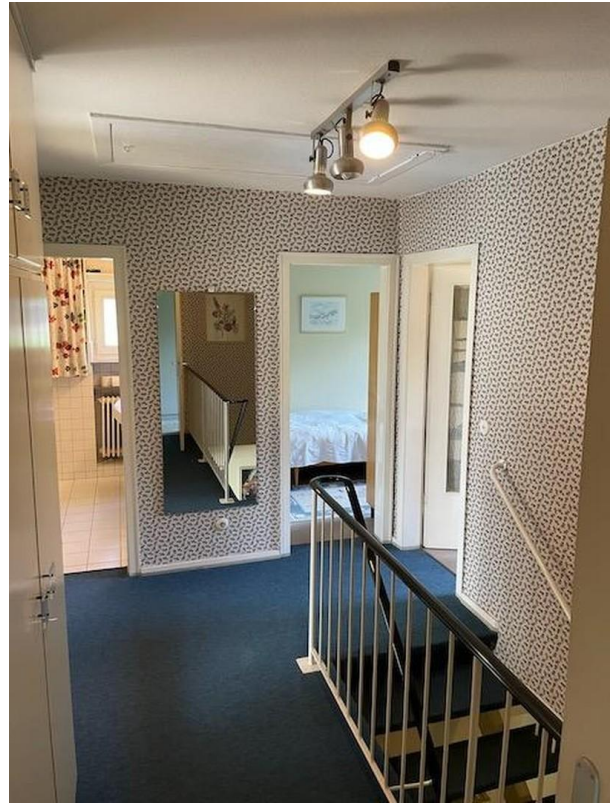
Nieburg Küche



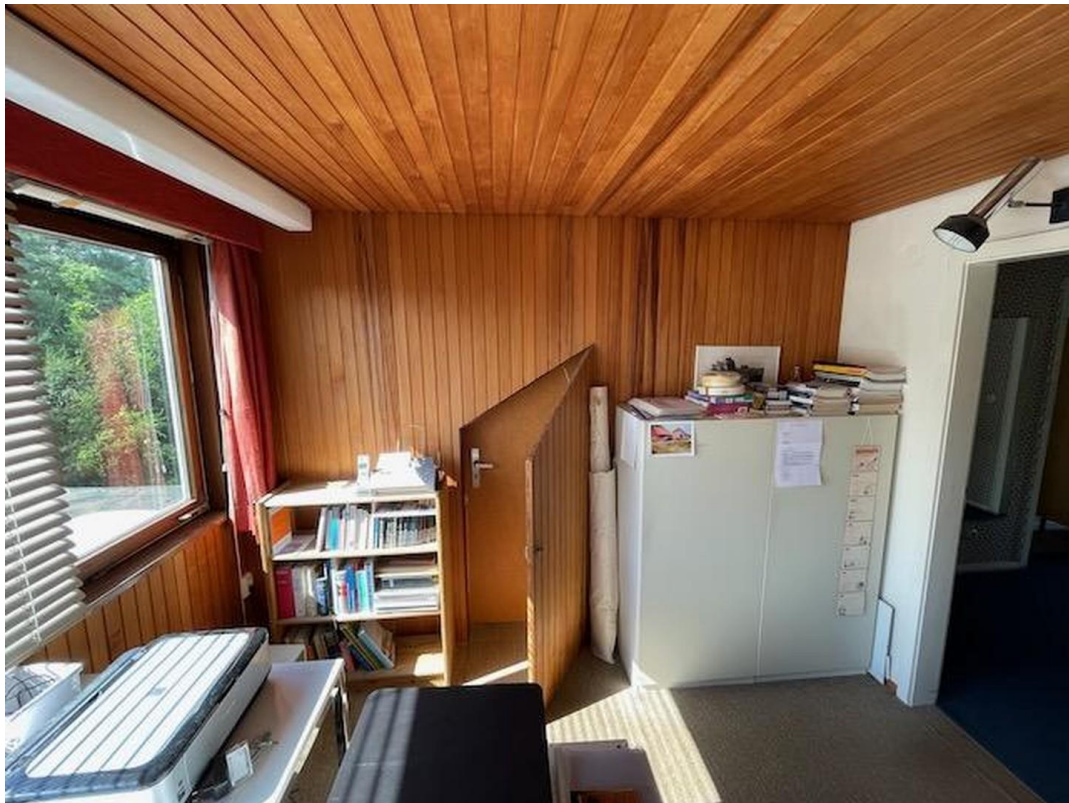
# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG



Bürozimmer

# Exposé - Galerie



Bürozimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



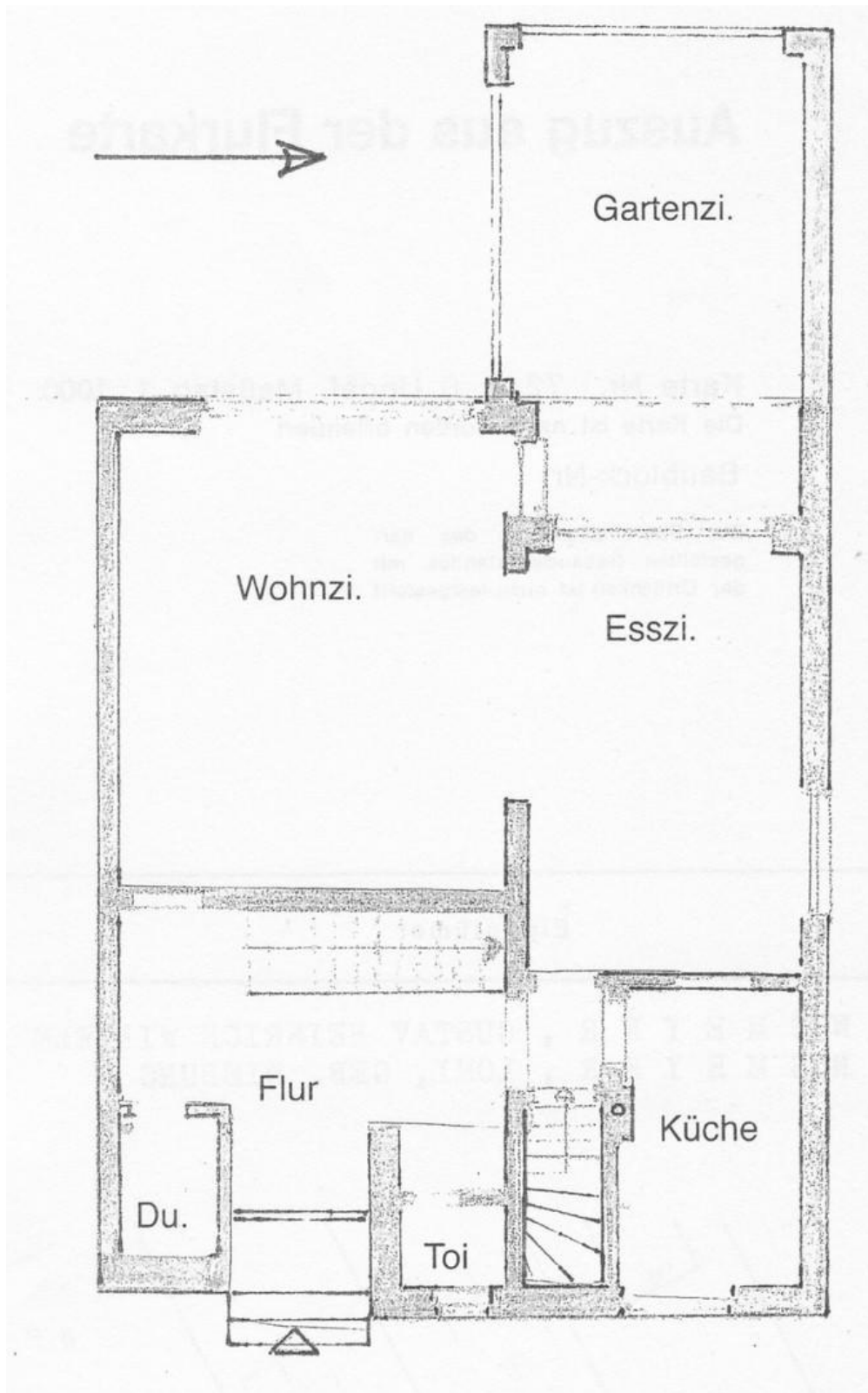
Waschkeller

# Exposé - Galerie



Keller Flur

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

