Exposé

Zweifamilienhaus in Hamburg OT Bergedorf

Haus mit großem Garten im Villenviertel - Praxisgeeignet

Objekt-Nr. OM-310824

Zweifamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Haase

21029 Hamburg OT Bergedorf
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	652,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Das solide in traditioneller Bauweise errichtete Haus befindet sich in allerbester Wohnlage. Im Villenviertel Bergedorfs gelegen und doch sehr stadtnah. Alles ist fußläufig erreichbar, der idyllische Wochenmarkt ebenso wie die Apotheke, das Haus im Park, Kita und Gymnasium, alles ist "um die Ecke " und dennoch ist das Grundstück ruhig gelegen in einer nicht sehr frequentierten Kopfsteinpflasterstraße. Hinter dem Haus eine grüne Oase, die Gestaltungsmöglichkeiten offen lässt, eine Einfahrt führt zum hinteren Grundstücksteil mit Doppelcarport, Schuppen und Fahrradunterstand.

Ursprünglich als Einfamilienhaus hergestellt, wurde das Gebäude in der Zeit von 2003- 2008 modernisiert und in 2 Wohneinheiten aufgeteilt. Die Aufteilung ist mit wenig Umstand reversibel.

Besonders geeignet wäre das Objekt auch für die Aufteilung : unten (Arzt)Praxis, oben Wohnen.

Zur unteren Wohneinheit (ca 85 qm, 3Zimmer, 2Bäder, Küche) gehört die Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Waschkeller; die ehemalige Garage wurde als Teil der Wohnung integriert und erhielt ein eigenes Bad. Eingang zu dieser Wohnung ist der seitlich gelegene Haupteingang. Ein Kfz-Stellplatz befindet sich vor dem Haus.

Die zweite Wohneinheit (ca.105 qm, 4 Zimmer, Küche, Bad) hat ihren Zugang durch die hinten gelegene Gartentür und beinhaltet das Obergeschoss sowie das ausgebaute große Dachzimmer, welches durch eine großzügige Treppe angeschlossen wurde. Im Dachgeschoss an das Zimmer anschließend gibt es eine (ausbaubare) Abstellkammer.

Beide Wohneinheiten sind nicht vermietet, also bezugfertig.

Das Haus ist bis auf den ehemaligen Garagenteil unterkellert. Der Keller ist trocken und hell, mit modernen Fenstern ausgestattet. Mit wenig Aufwand ließe sich hier z.B. ein Home-office (oder Labor) einrichten.

Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Brennwert Heizung von 2012. Zusätzlich wird wird über Solarkollektoren warmes Wasser erzeugt.

Ausstattung

> Zwei Wohneinheiten (reversibel)

> EG 2 Duschbäder , OG 1 Bad Dusche + Wanne + Doppelwaschtisch

> Teilweise Außendämmung (Nord- und Südseite)

> Gas Brennwertheizung (Viessmann) und solare

Brauchwassererwärmung

> Elektro- Sicherungsschränke/Zählerschränke erneuert, 3

Zählerschränke vorhanden (2 in Betrieb)

> Die Fenster sind alle modernisiert und aus Holz (Tischlerei

HolzVerBindung), die Kellerfenster aus Kunststoff

3-fachverglast Drehkipp(2020).

> Kellergeschoss trocken und sehr gut nutzbar

> 1 Stellplatz vor dem Haus, Doppelcarport/Schuppen hinter dem Haus

(Garten)

> Glasfaserkabel liegt im Bürgersteig vor dem Haus

> Kanalrohrinspektion 2023

Fußboden:
Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Diese Offerte ist freibleibend. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich

vorbehalten.

Lage

Natur

In unmittelbarer Umgebung finden sich stadtnah der Schlosspark sowie das Schillerufer mit dem sich anschließenden Bille-Wanderweg Richtung Reinbek.

In Richtung Bergedorfer Geesthang (Schorrhöhe, Herrmann Löns Höhe) und Friedhof sowie zur historischen Sternwarte führt ein Wander-/Joggingweg (vom Rathauspark beginnend) an der Schulenbrook entlang, später beliebig erweiterbar bis Börnsen (Dalbek Schlucht) , Escheburg... am Geesthang durch den Wald.

Schlendert man durch das Villenviertel Richtung Wasserturm, gelangt man in das schöne Bergedorfer Gehölz Richtung Wentorf (und weiter Richtung Sachsenwald) oder Reinbek über die Pionier-Brücke (Bille-Vogelschutzgebiet). In Wentorf befindet sich auch die Lohe (ehemaliges Militärübungsgelände, jetzt Naturschutzgebiet, beliebt bei Hundehaltern). Richtung Wohltorf der beliebte Tonteich (Badesee).

Für Fahrradausflüge bieten sich natürlich auch die Vier- und Marschlande zwischen Bergedorf und Elbe an , die zum Bezirk Bergedorf gehören.

Ein weiteres Naturphänomen unweit von Bergedorf sind die Boberger Dünen, dort finden wir Heidelandschaft, Badeseen , Segelflugplatz Vogelschutzgebiet.

Kultur

Als östlichster Stadtteil von Hamburg ist Bergedorf zwar sehr gut an "die große Stadt" angeschlossen, hat aber durchaus ein eigenes Kulturleben. Ein neues Kulturelles Zentrum ist das Körber-Haus (ehemals Lichtwark) mit einem Theater , es gibt ein Kino, das Kulturzentrum Lola mit vielfältigem Programm, verschiedene Jugendzentren (z.B. Cafe Flop in unmittelbarer Nähe des Objektes), Das Bürgerhaus "Haus Brügge" , das "Haus im Park" (auch in unmittelbarer Nähe) und vieles mehr.

Der Bezirk Bergedorf ist ein eigener Verwaltungsbezirk, daher sind alle Ämter vor Ort (bis auf das Finanzamt, es wurde zum FinA Hamburg-Ost verlegt nach HH- Hamm).

Auch einen Recyclinghof hat Bergedorf sowie diverse Baumärkte und Möbelhäuser.

Verkehr

In 200 m Entfernung ist die nächste Bushaltestelle, der Bahnhof Bergedorf ist aber auch fußläufig erreichbar. An öffentlichen Verkehrsverbindungen in alle Richtungen herrscht kein Mangel.

Der Autoverkehr ist mit 2 Zufahrten (Curslack und Bergedorf) an die große Welt angebunden über die A25 (Geesthacht- Moorfleet- A1 Richtung Hannover) und im Norden über die Auffahrt Reinbek an die Berliner Autobahn A24 , über Anschlussstelle Billstedt oder Barsbüttel an die A1 Richtung Lübeck / Kiel (>404)

Die "normale" Verkehrsader Richtung Hamburg ist die B5.

Für Fahrradfahrer bietet die Bergedorfer Umgebung ein weites und vielfältiges Wegenetz, welches z.T unabhängig vom Autoverkehr ist.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

Nord 1

Exposé - Galerie

Nord 2

Südost mit Zufahrt

Exposé - Galerie

Balkon Süd

Garten

Exposé - Galerie

Dachzimmer (Heaven)

Stairway to Heaven

Exposé - Galerie

OG Zimmer Südost Ansicht 1

OG Zimmer Südost Ansicht 2

Exposé - Galerie

OG Zimmer Südwest 2

OG Zimmer Südwest 2

Exposé - Galerie

OG Zimmer Südwest 3

OG Küche

Exposé - Galerie

OG Bad

OG Bad 2

Exposé - Galerie

OG Balkon

OG Flur

Exposé - Galerie

Küche Erdgeschoss

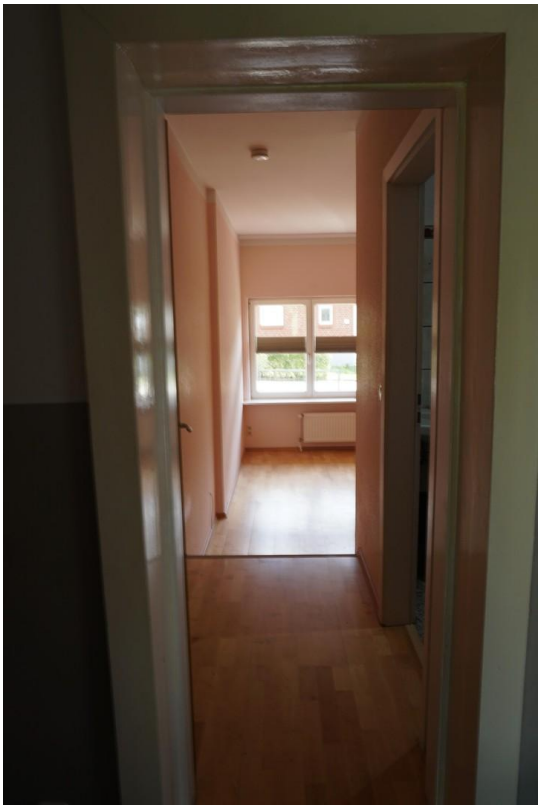
Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie

Wohnzimmer unten 1 Süd

Wohnzimmer unten 2 Süd

Exposé - Galerie



"Garagenzimmer" mit eigenemBad

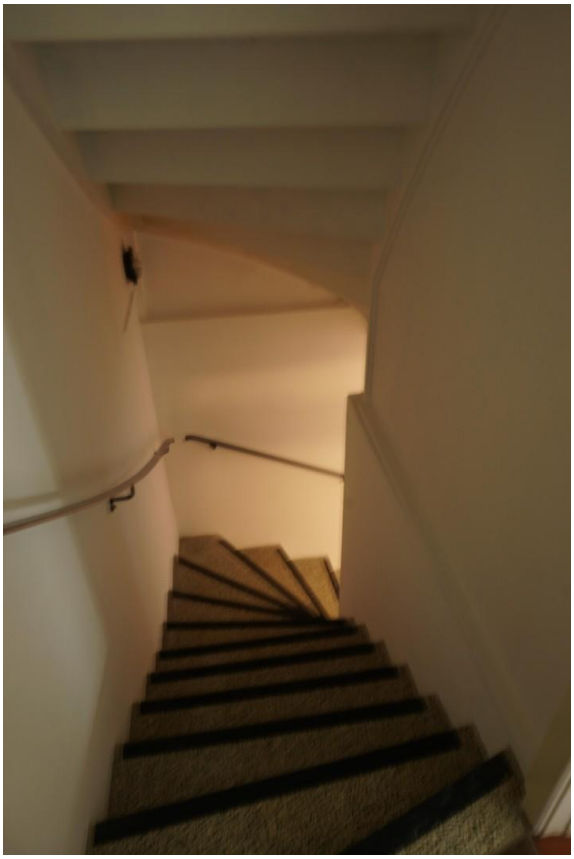
Bad 1 Erdgeschoss

Exposé - Galerie

Bad 2 Erdgeschoss

Schlafzimmer unten Ost

Exposé - Galerie



Treppe zum Waschkeller

Waschkeller 1

Waschkeller 2

Kellerraum Südost Ansicht 2

Kellerraum Nord mit Heizung

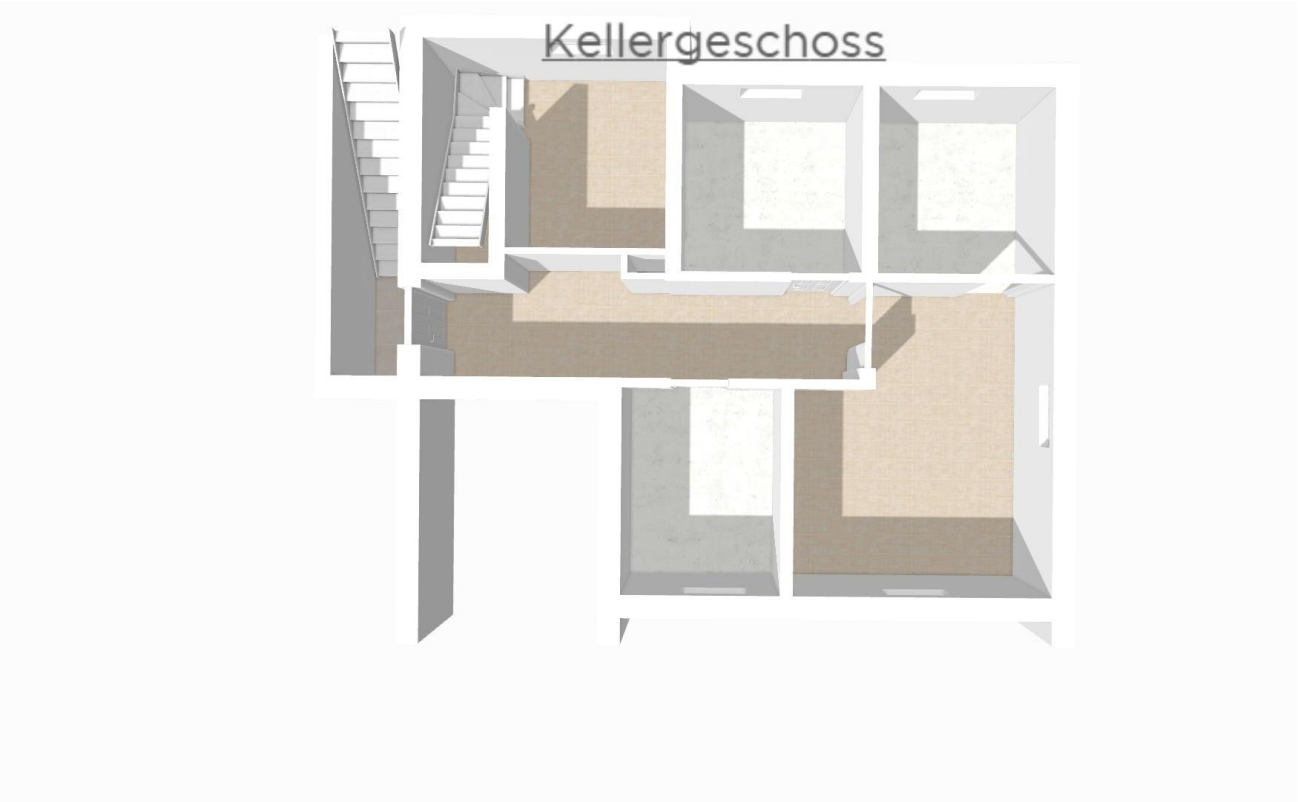
Exposé - Galerie

alle Hauseingänge

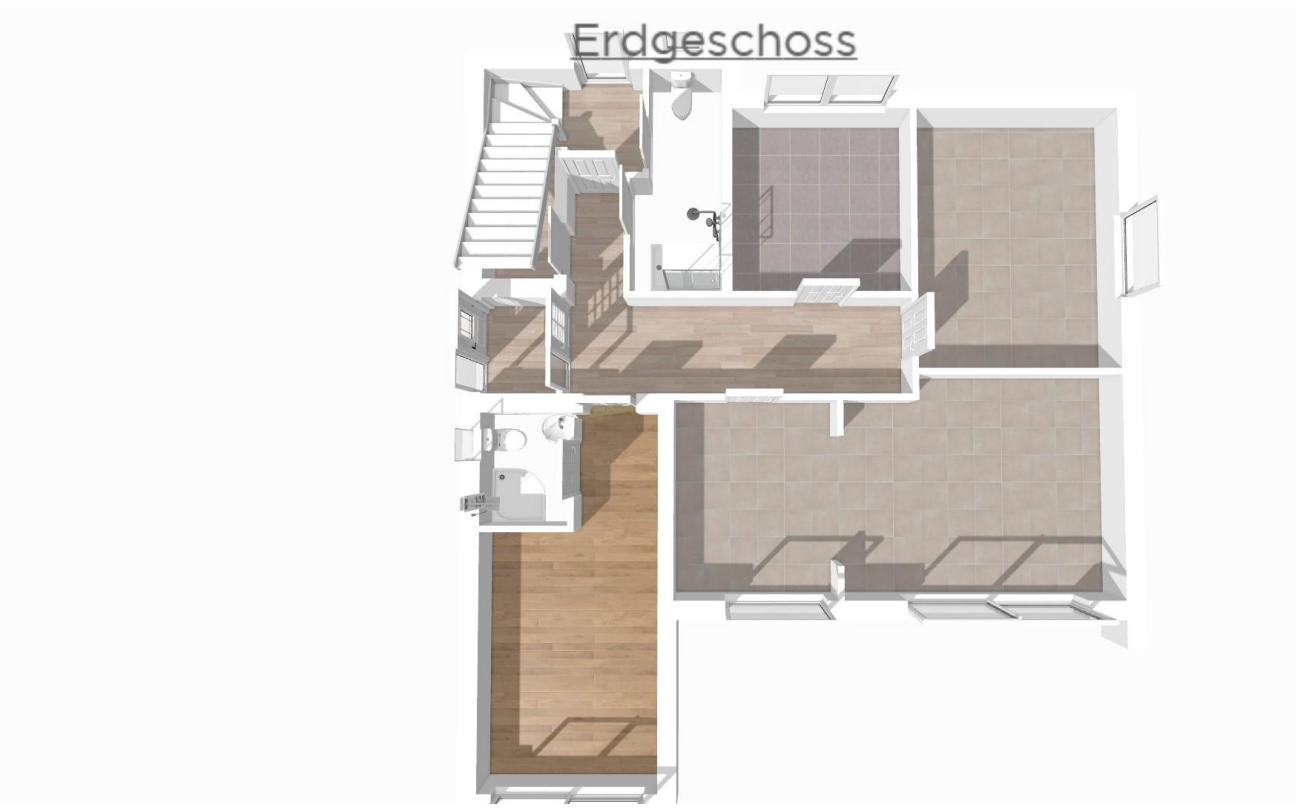
Carport

Apfelblüte

Exposé - Grundrisse



Keller

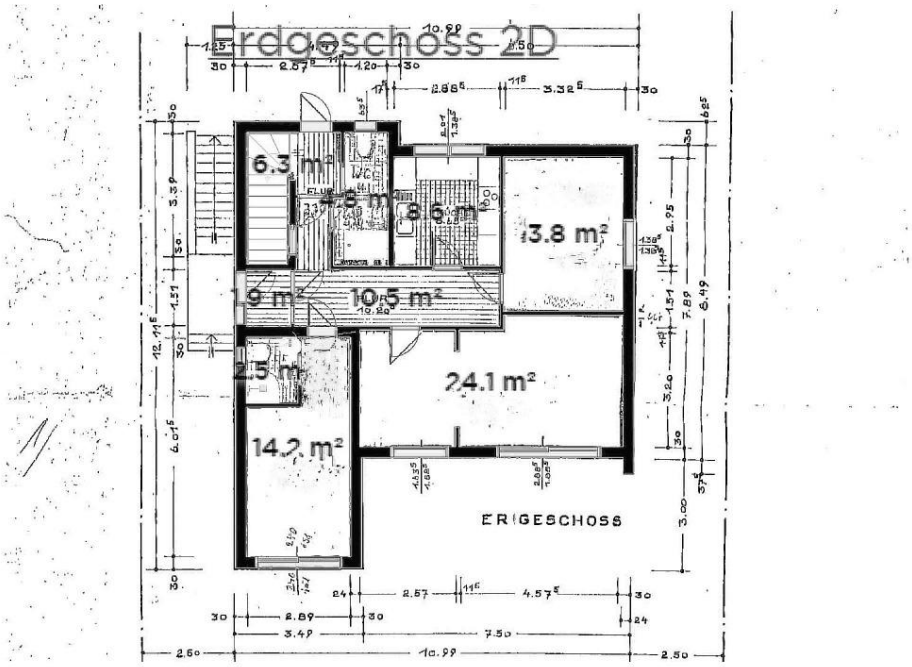


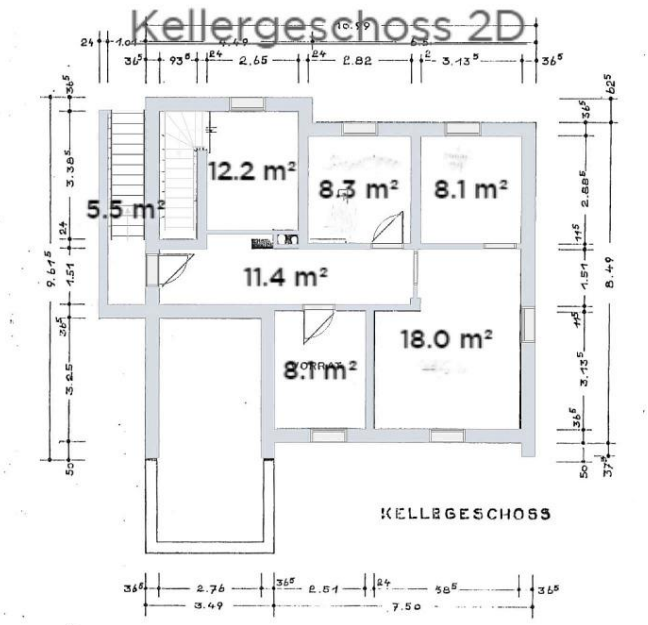
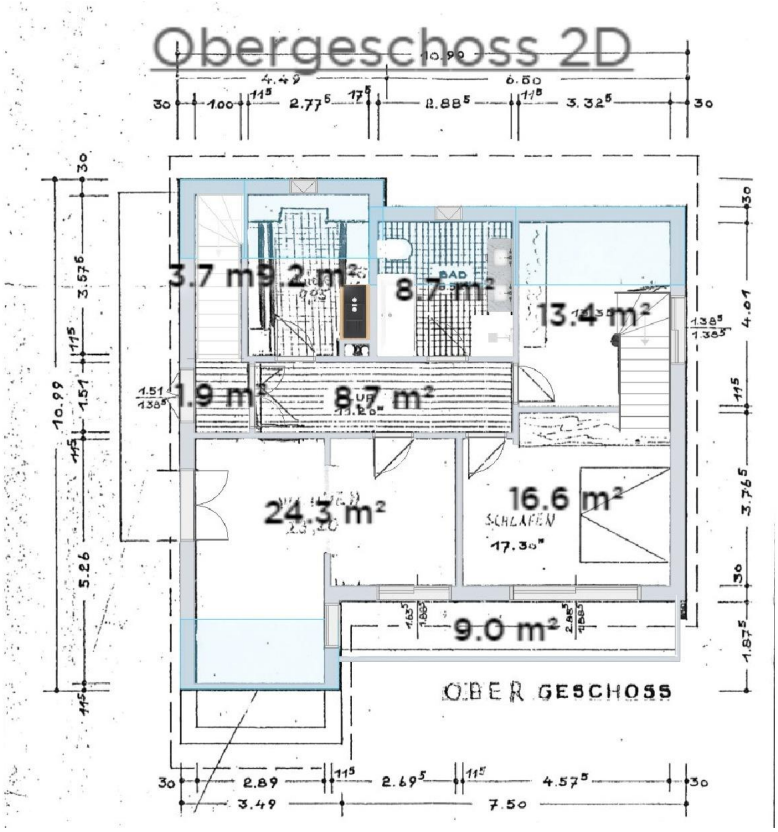
Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse




Kellergeschoss 2D
5.5 m²
12.2 m²
8.3 m²
8.1 m²
11.4 m²
18.0 m²
8.1 m²
KELLERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse