

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Einfamilienhaus in bester Lage - Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-311733

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Wölkenstrasse 10
22393 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	563,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	124,07 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	41,89 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese provisionsfreie Immobilie steht auf einem traumhaften Grundstück in perfekter Lage. Das Grundstück ist nahezu uneinsehbar durch hohe Buchenhecken. Die Nachbarschaft ist freundlich und sehr angenehm.

Das gemütliche Haus hat fünf Zimmer und ist damit perfekt für eine kleine Familie geeignet.

2001 wurde die ehemalige Garage wohnlich ausgebaut und ist direkt mit dem Haus verbunden. (Eine entsprechende Genehmigung liegt vor).

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsarbeiten und eine umfassende Sanierung durchgeführt, siehe weiter unten im Text.

Es handelt sich um einen individuellen und wunderschönen Rotklinker. Ein Haus mit Charakter und einer interessanten Geschichte.

Alle Wohn- und Schlafräume sind sehr hell und größtenteils mit Laminat ausgelegt. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Duschbad. Im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer mit einer Badewanne.

Die Grundfläche des Hauses beträgt 187 Quadratmeter. Bedingt durch die Dachschrägen im OG reduziert sich dieser Wert auf eine Wohn- und Nutzfläche von 165 Quadratmetern (davon entfallen 41 Quadratmeter auf den Teilkeller).

Der Keller hat einen beheizten und mit Teppich ausgelegten Raum, der mit zwei großen Fenstern versehen ist und zusätzlich als Wohnraum, Spielzimmer oder Büro genutzt werden könnte (dann wären es sogar 6 Zimmer).

Da das Haus freistehend ist, gibt es im Garten für jeden Geschmack das richtige Plätzchen. Die Terrasse ist perfekt nach Süden ausgerichtet und lädt zum Verweilen ein. Hier wurde vor wenigen Jahre eine hochwertige Markise mit Elektroantrieb installiert und die Terrasse wurde in 2022 mit Echtholz-Terrassendielen von OrganoWood neu ausgestattet.

Im Keller befinden sich neben dem Spielzimmer/Wohnraum ein Hauswirtschaftsraum und ein Werkkeller mit Werkbank und Schraubstock und vielen Regalen.

Das Haus wurde in den letzten Jahren immer wieder modernisiert. So wurde unter anderem vor wenigen Jahren das Dach perfekt isoliert und komplett neu eingedeckt, alle Leitungen ausgetauscht, eine moderne Gastherme (Brennwerttherme) installiert, Doppelglasfenster eingebaut und die Bodenbeläge erneuert.

Darüber hinaus wurden zeitgemäße Schalter und Steckdosen der Firma Gira und elektrische Rolläden mit Dämmerungssteuerung verbaut.

Die ansprechende und repräsentative Einbauküche aus 2016 ist mit modernen und hochwertigen Geräten der Firma Neff bestückt.

Last but not least wurde kürzlich die Abwasserleitung bis zur Straße saniert und entspricht nun den Anforderungen zur Dichtheitsprüfung in Hamburg.

Das Grundstück von ca. 563 Quadratmetern Größe verfügt über einen Stellplatz.

Ein großer Vorteil für die Käufer:

Das Objekt wird von Privat verkauft - sie sparen die Courtage!

Der Energieausweis ist gemäß der gesetzlichen Anforderungen ein sog. Bedarfsausweis.

Die Brennwerttherme wurde erst in 2024 von einer Fachfirma gewartet und vom Schornsteinfeger geprüft. Alles tip top!

WICHTIG:

Der Energieverbrauch der letzten Jahre ist nachweislich deutlich geringer gewesen als es die Angaben aus dem Bedarfsausweis vermuten lassen und liegt auf einem relativ

kostengünstigen Niveau. Leider werden bei der Erstellung eines Bedarfsausweises die tatsächlichen Heizkosten bzw. tatsächlich verbrauchten Gasmengen nicht berücksichtigt.

Bitte keine Anfragen von Maklern!

Ausstattung

Ein großes Gartenhaus aus 2018 ist ebenfalls Bestandteil des Angebotes (siehe Photos).

- praktischer Fahrradunterstand (2019)
- tlw. elektrische Rollläden mit Dämmerungsschaltung (2001)
- spezielle Sicherungstechnik als Einbruchschutz
- Wohnküche mit hochwertigen Geräten von Neff (2016)
- Teilkeller, mit Tageslichtfenstern
- neue Terrassendielen (2022)
- elektrische Markise mit Fernsteuerung (2019)
- komplette erneuertes und zeitgemäss gedämmtes Dach (2010)
- Sanierung Elektrik (2001/2016)
- Sanierung Wasserleitungen (2001)
- Moderne Brennwerttherme (2011)
- Die Bäder, Fenster, Böden, Türen, Türgriffe und vieles mehr wurde in den letzten Jahren erneuert.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich in sehr beliebter Wohnlage in dem familienfreundlichen und begehrten Stadtteil Hamburg Sasel. Hier gibt es eine sehr gute Infrastruktur und zahlreiche Grüngelände im Alstertal.

In Sasel gibt es alle Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Das exklusive Alstertal Einkaufszentrum ist in nur 1,5 km Entfernung erreichbar. Der Saseler Markt als Ortsteilzentrum mit Geschäften, Ärzten, Restaurants, Postfiliale etc. ist fußläufig erreichbar.

Die Buslinien des hvv sind in 3 Minuten fußläufig erreichbar.

Die S-Bahn-Station Poppenbüttel ist in 10 Gehminuten oder mit dem Bus in 2 Minuten erreichbar.

Die Immobilie liegt im Geschäftsbereich von MOIA, wodurch die Angebote des ÖPNV perfekt ergänzt werden.

Das Haus selbst liegt in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	165,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur EG



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Badezimmer EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Treppe

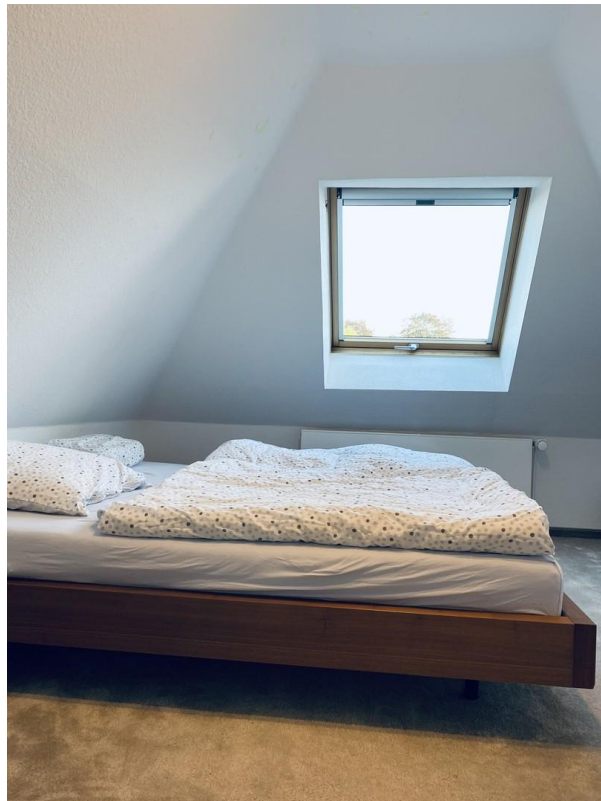


Flur OG

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer



Zugang 3. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer



Garten



Hausansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Hausansicht

Exposé - Galerie



Terrasse (13 QM)



Terrasse (13QM)



Terrasse (13QM)

Exposé - Galerie



Spielgeräte



Stellplatz

Exposé - Galerie



Spielgeräte



Fahrradstellplatz

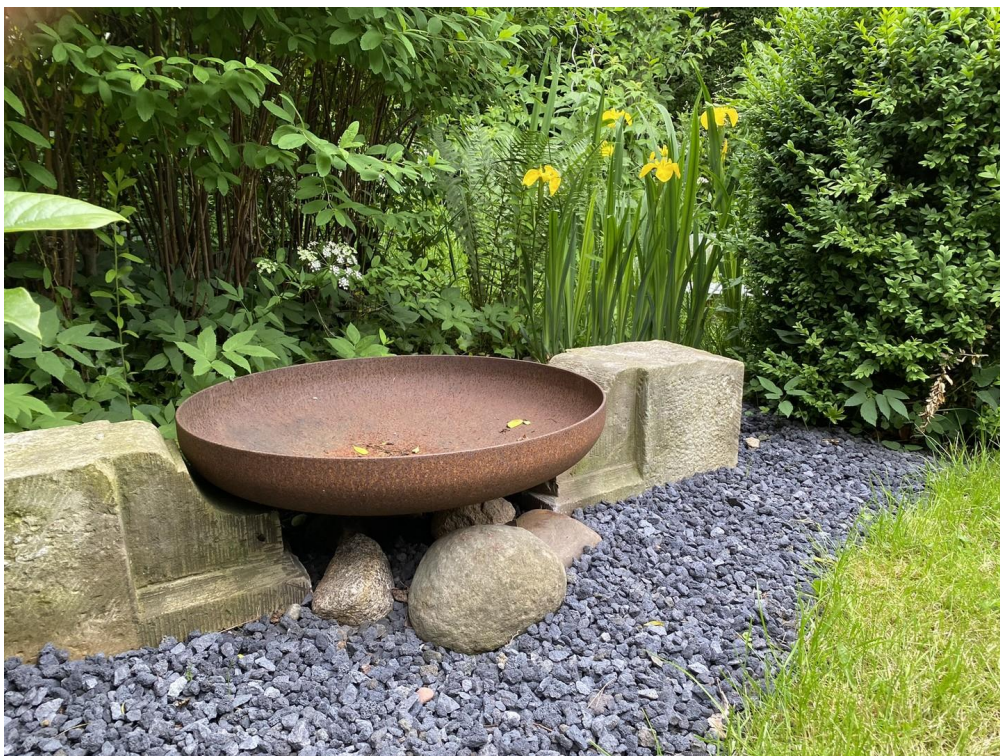


Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie

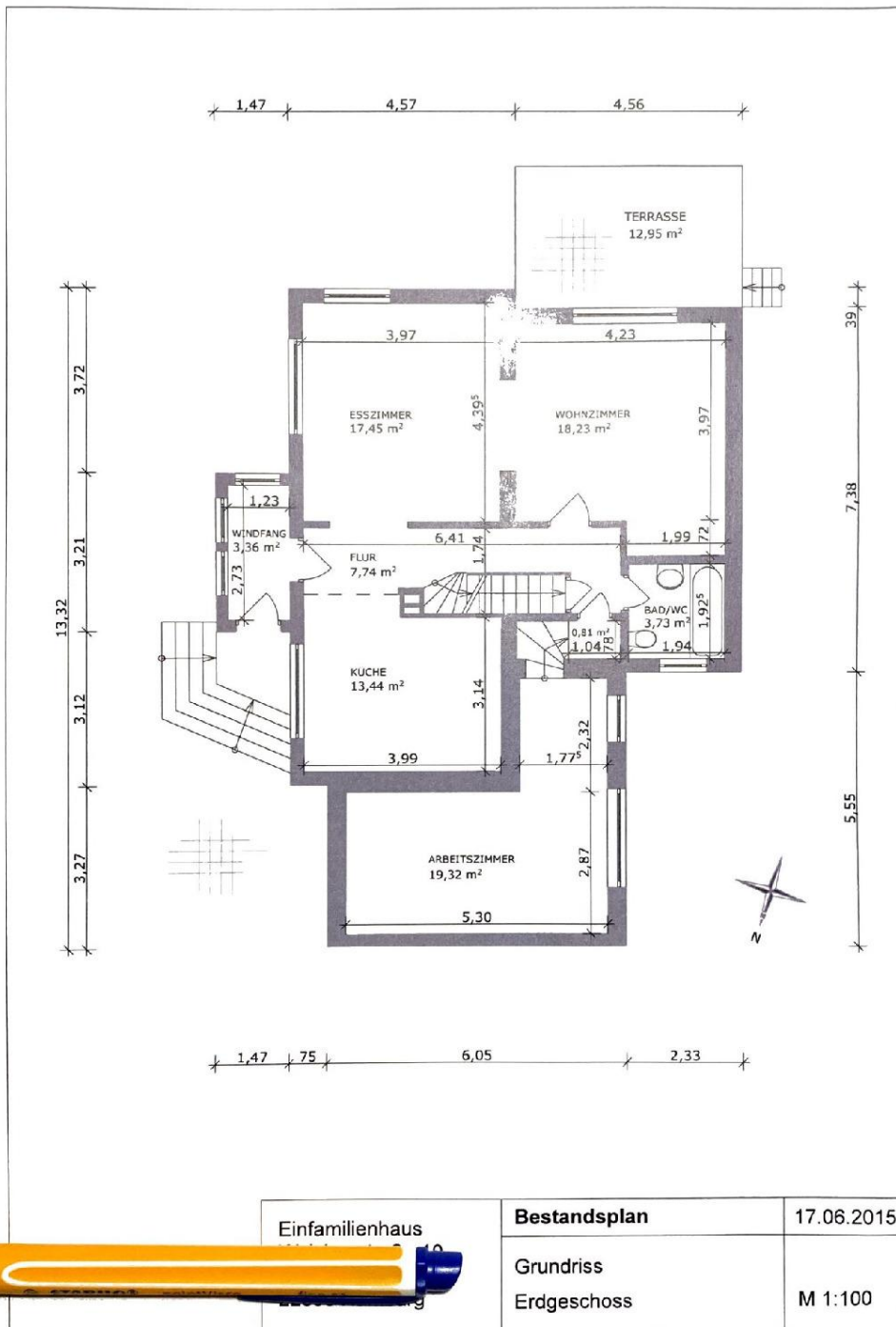


Garten



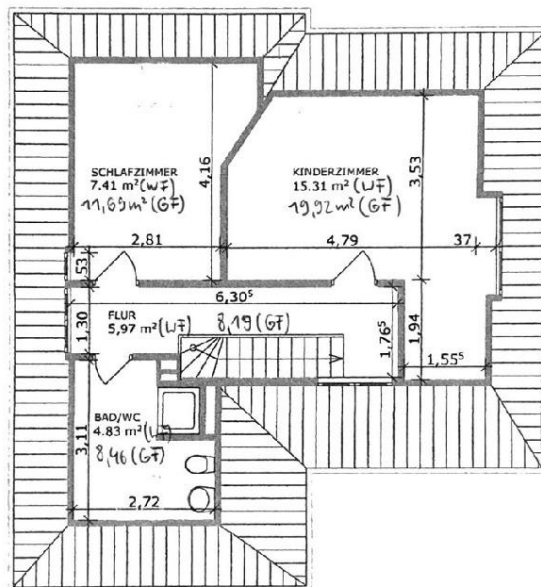
Terrasse

Exposé - Grundrisse



Einfamilienhaus	Bestandsplan	17.06.2015
	Grundriss Erdgeschoss	M 1:100

Exposé - Grundrisse

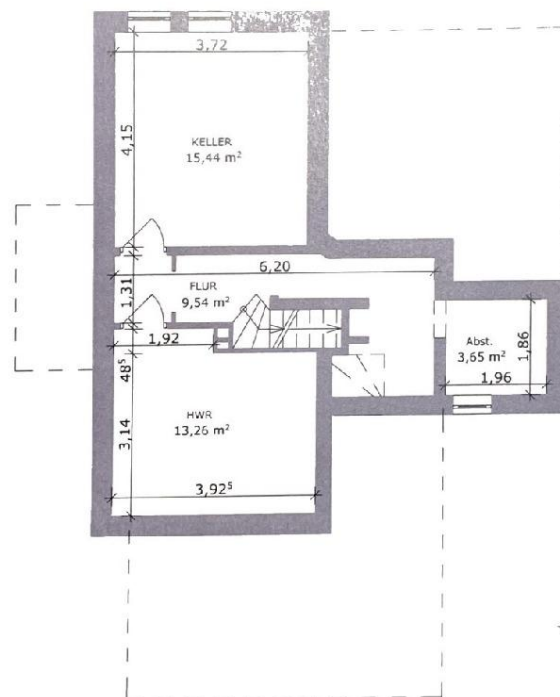


WF = Wohnfläche
 GF = Grundfläche



Einfamilienhaus	Bestandsplan	17.06.2015
	Grundriss	
	Dachgeschoss	M 1:100

Exposé - Grundrisse



Einfamilienhaus 22393 Hamburg	Bestandsplan	17.06.2015
	Grundriss Keller	M 1:100

Exposé - Grundrisse

Einfamilienhaus
 XXXstr. 10
 22393 Hamburg

KELLER

	Grundfläche QM	Faktor	Nutzfläche QM
Flur	9,54	1,00	9,54
Raum 1	15,44	1,00	15,44
Raum 2	3,65	1,00	3,65
Raum 3	13,26	1,00	13,26
SUMME	41,89		41,89

ERDGESCHOSS

	Grundfläche QM	Faktor	Wohnfläche QM
Windfang	3,36	1,00	3,36
Flur	8,55	1,00	8,55
Wohnzimmer	18,23	1,00	18,23
Esszimmer	17,45	1,00	17,45
Küche	13,44	1,00	13,44
Schlafzimmer 1	19,32	1,00	19,32
Bad/WC	3,73	1,00	3,73
Terrase	12,95	0,50	6,48
SUMME	97,03		90,56

OBERGESCHOSS

	Grundfläche QM	Faktor	Wohnfläche QM
Flur	8,19	0,729	5,97
Schlafzimmer 2	11,69	0,634	7,41
Schlafzimmer 3	19,92	0,768	15,30
Bad/WC	8,46	0,571	4,83
SUMME	48,26		33,51

	Grundfläche QM		Wohn-/Nutzfläche QM
SUMME	187,18		165,96