

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg Grünes Familiennest in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-311960

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Danuta

21109 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	404,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie überzeugt durch ihren individuellen Stil, der einer kleinen Familie viel zu bieten hat. Über einen Natursteinweg gelangen Sie zum Eingang mit einem offenen Windfang mit Fenster. Vom Eingang gelangen Sie in einen Flur, der vorbei an einer großzügigen Küche mit Abstellraum in das weiträumige und Lichtdurchflutete Wohnzimmer führt. Die Küche wurde 2019 mit Siemens Geräten neu gestaltet, der Geschirrspüler wurde im März 2024 ausgetauscht. Durch das Wohnzimmer erreicht man die große überdachte Terrasse, die man zu jeder Jahreszeit genießen kann. Über einen Seitenflur erreichen Sie das Gäste-WC und den Hauswirtschaftsraum. Der Hauswirtschaftsraum hat Anschlüsse für eine Waschmaschine, einen Trockner und Platz für trocknende Wäsche. Die im Flur befindliche Treppe führt ins Obergeschoss, wo man an einen großzügigen Badetempel mit Dusche und Wanne vorbeikommt und die oberen drei Zimmer erreicht. Im Schlafzimmer befindet sich ein Einbauschränk, der ausreichend Stauraum bietet. Vom oberen Flur führt eine Treppe in den ausgebauten Spitzboden, der als zusätzlicher Schlafraum verwendet werden kann und nicht zur Wohnfläche zählt. Dort befinden sich auch großzügige Stauräume. Alle Fenster des Erdgeschoß und die Dachflächenfenster sind mit Außenrollläden ausgestattet. Das Grundstück ist eingezäunt, hat einen gemauerten Schuppen und ein Carport mit einen zusätzlichen Schuppen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in einer kleinen sehr grünen Siedlung mit Einzel- und Doppelhäusern in Georgswerder und gehört zum Bezirk Mitte. Die Siedlung ist aufgrund des zu Fuß erreichbaren Kindergartens und der danebenliegenden Schule bei jungen Familien sehr beliebt. Mit nicht weit entfernte Bushaltestelle ist man gut angebunden und kann z.B. den Hauptbahnhof innerhalb von 20 Minuten erreichen. Auch mit dem Auto kommt man schnell ans Ziel. Der Stadtteil ist mit Einkaufszentrum und vielen Ärzten und Bildungseinrichtungen ausgestattet. Der Stadtteil präsentiert sich jung und kulturell vielfältig. Viele Nacherholungsbereiche, auch in Haus nähe, locken zum Spazieren gehen und vielem mehr. Ein paar Schritte zu Fuß ist man direkt an der Wilhelmsburger Dove Elbe. Die zum Spazieren, joggen und Fahrradfahren einlädt. Fußläufig sind auch Sportverein, Gastronomie, Eiscafé und Bäcker erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Küche