

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

**-VON PRIVAT- Exklusives neuwertiges Einfamilienhaus  
mit gehobener Ausstattung in TOP Lage**



Objekt-Nr. OM-312512

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **849.000 €**

21147 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	507,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das attraktive, zweistöckige Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus. Zu der Immobilie gehören neben fünfeinhalb einladenden Zimmern ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige und sehr stilvolle Wohn- und Essbereich und ein zusätzliches Büro, das ideal für Personen ist, die im Homeoffice arbeiten. Alle drei Schlafzimmer im Obergeschoss sind sehr geräumig und mit breiten Fenstern ausgestattet. Die großzügigen Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre, die den Räumen eine freundliche und einladende Wirkung verleiht. Das Ankleidezimmer, das wunderschön und modern gestaltet ist, schafft nicht nur Ordnung, sondern auch besondere Momente. Besonders praktisch: Die drei Stellplätze, die sich direkt am Objekt befinden, sparen Ihnen langwieriges Parkplatzsuchen. Besonders hervorzuheben ist, dass sich dieses Haus in einem neuwertigen Zustand befindet. Es wurde mit hochwertigen Materialien gebaut und zeichnet sich durch eine moderne, gepflegte Ausstattung aus.

Der Dachboden bietet viel Stauraum und sorgt dafür, dass Sie zusätzliche Gegenstände ordentlich unterbringen können.

Ein wunderschöner, sehr gepflegter Garten sorgt für eine erholsame und entspannende Atmosphäre. Hier kann man die Natur genießen, zur Ruhe kommen und den Außenbereich als Rückzugsort nutzen.

Falls jemand auf der Suche nach einem bezugsfertigen Zuhause ist, ist der er hier an der richtigen Adresse.

## Ausstattung

Die Immobilie hat im ganzen Haus anthrazitfarbene Rollläden, die elektrisch per App gesteuert werden können. Das Objekt ist mit einer modernen Alarmanlage und einem Überwachungssystem (Kameras mit Bewegungsmelder) ausgestattet, welches praktisch per App gesteuert werden kann.

Das ganze Erdgeschoss, das Badezimmer, sowie die Treppe wurden fachmännisch mit Villeroy & Boch Fliesen (75cmx75cm) verlegt. Auch das stilvolle Gäste-WC ist komplett mit Villeroy & Boch Sanitäreanlagen und Badmöbeln ausgestattet.

Der exklusive Doppelwaschtisch von BURGBAD verleiht dem großen Badezimmer eine stilvolle Note.

Eine wunderschöne Einbauküche ist mit hochwertigen Miele Einbaugeräten, wie z.B. mit einem Dampfgarer, einer schwebende Dunstabzugshaube und einem breiten Induktionskochfeld, ausgestattet. So wird jeder Kochmoment zu einem besonderen Highlight!

Eine besondere Terrassenüberdachung mit integrierten Spots verwandelt jede Sommernacht in eine wunderschöne Wohlfühlase.

Der Gartenschuppen rundet das Gesamtbild perfekt ab und bietet zusätzlichen Stauraum für das ganze Gartenequipment und Fahrräder.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei diesem Hausverkauf fallen KEINE Maklergebühren an, da das Haus direkt von privat gekauft wird. Dadurch sparen Sie hohe Maklerkosten und können den Kaufprozess unkomplizierter und kosteneffizienter gestalten. Sie profitieren von einem direkten Kontakt mit dem Verkäufer und senken gleichzeitig die Gesamtkosten des Hauskaufs erheblich.

Bitte beachten Sie, dass Makleranfragen unerwünscht sind.

## **Lage**

Das Einfamilienhaus, das sich auf einem Eckgrundstück befindet, liegt direkt an einer Spielstraße in einer sehr gepflegten Lage im Neubaugebiet Vogelkamp Neugraben. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind nur paar Meter entfernt und der Bahnhof Neugraben ist auch fußläufig unter 10 Minuten erreichbar. Von dort aus erreicht man den Hamburger Hauptbahnhof in ca. 24 Min.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Flur und Wohnbereich



Gäste-WC



Bad Waschtisch

# Exposé - Galerie



Badewanne



Ankleidezimmer



Flur oben

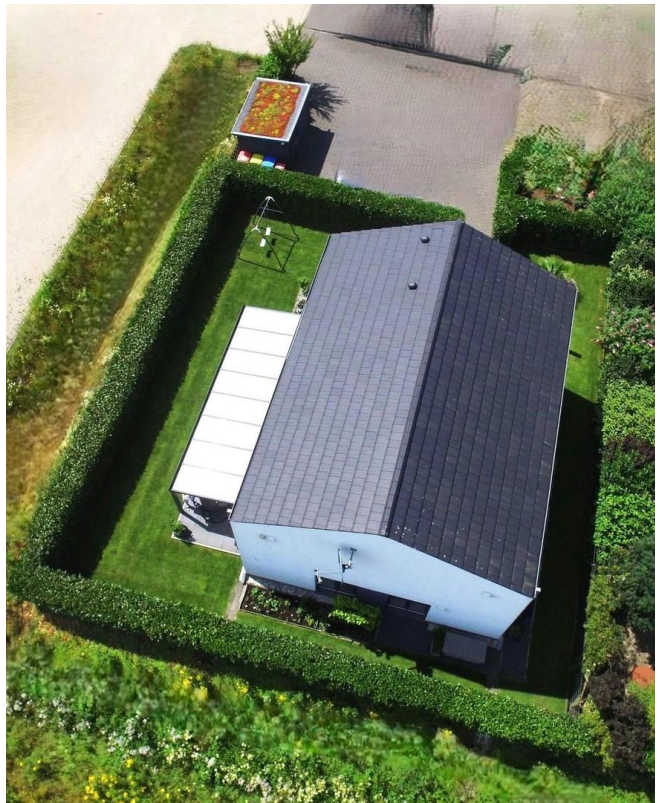
# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhausfenster



Hinteransicht Haus



# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse Bild 1

# Exposé - Galerie

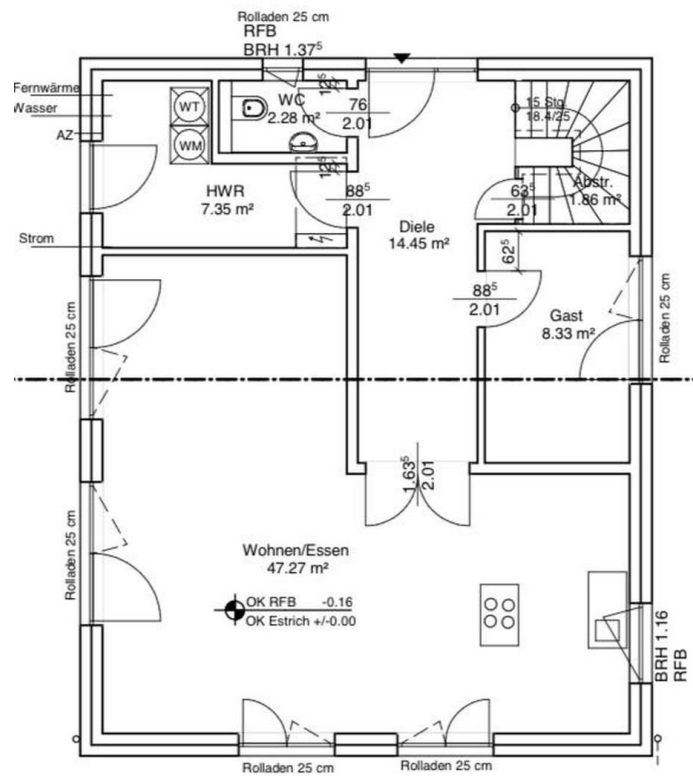


Terrasse Bild 2

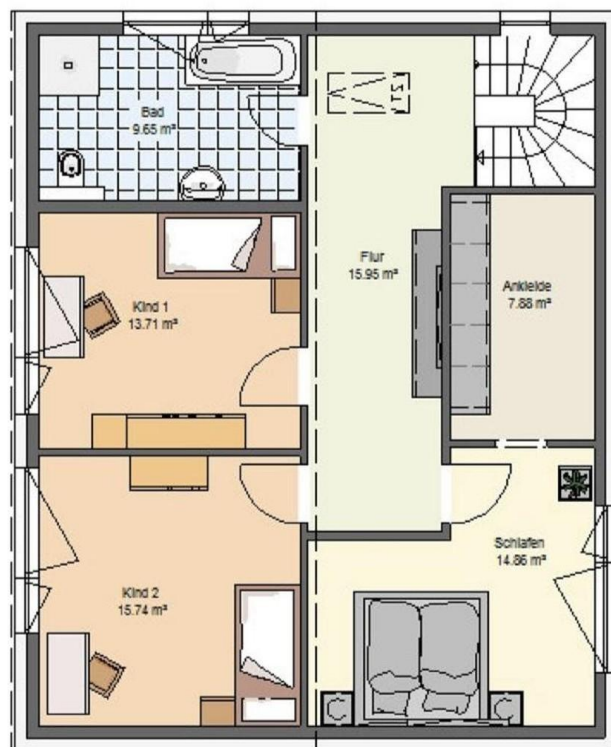


Grünbereich Einfahrt

# Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss