

Exposé

Reihenhaus in Hamburg / Niendorf Ruhig gelegenes Reihemittelhaus



Objekt-Nr. **OM-312712**

Reihenhaus

Verkauf: **489.000 €**

22453 Hamburg / Niendorf
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	168,00 m ²	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mittelreihenhaus bietet auf ca. 80 m² Wohnfläche und zusätzlichen ca. 40 m² Nutzfläche ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien. Das Haus wurde komplett saniert und besticht durch moderne Ausstattungsmerkmale, die den höchsten Wohnkomfort garantieren.

Wohnfläche: ca. 80 m²

Nutzfläche: ca. 40 m²

3 Zimmer

Baujahr 1961

Baujahr der Gas-Heizung: 2024, energieeffiziente und moderne Technik

Fenster: Alle Fenster wurden im Rahmen der Sanierung erneuert und sorgen für eine hervorragende Isolierung.

Elektrik: Die Elektrik wurde ebenfalls komplett erneuert und entspricht den neuesten Standards.

Durch die aufwendige Sanierung befindet sich das Haus in einem nahezu neuwertigen Zustand. Die Räume sind hell und gut geschnitten, was eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht.

Die Lage des Hauses überzeugt durch ihre ruhige, aber dennoch zentrale Lage. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung.

Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie dieses charmante, frisch sanierte Mittelreihenhaus zu Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattung

Boden: Laminat

Einbauküche: nicht vorhanden

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Lage:

Niendorf ist ein ruhiger und grüner Stadtteil, der sowohl städtisches Leben als auch naturnahe Erholung bietet. Die Niendorfer Höhe ist eine Wohngegend, die durch ihre Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten attraktiv ist.

Verkehrsanbindung:

Öffentliche Verkehrsmittel: Die U-Bahn-Station Niendorf Nord (U2-Linie) befindet sich in der Nähe und bietet eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt. Die Buslinien in der Umgebung ermöglichen ebenfalls flexible Mobilität.

Straßenverkehr: Durch die Nähe zur Bundesstraße B447 und zur Autobahn A7 ist die Lage auch für Autofahrer ideal, um zügig in andere Stadtteile oder in das Umland zu gelangen.

Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten: In der Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, darunter Edeka und REWE, sowie das Tibarg Center, ein Einkaufszentrum mit zahlreichen Geschäften und Restaurants.

Schulen und Kindergärten: Familienfreundlichkeit wird großgeschrieben – es gibt mehrere Schulen und Kindertagesstätten in der Nähe, darunter die Grundschule Niendorf.

Ärzte und Apotheken: Es gibt zahlreiche Arztpraxen sowie Apotheken im Umkreis, die eine gute medizinische Versorgung garantieren.

Freizeit und Erholung:

Niendorfer Gehege: Nur wenige Minuten entfernt liegt das Niendorfer Gehege, ein großes Waldgebiet mit vielen Wander- und Radwegen sowie einem Wildgehege – ideal für Naturfreunde und sportliche Aktivitäten.

Parks: Der Stadtteil verfügt über mehrere Parks und Grünflächen, die zum Spaziergehen und Verweilen einladen.

Sport und Fitness: In der Nähe gibt es Fitnessstudios und Sportvereine, die vielfältige Möglichkeiten für Sport und Bewegung bieten.

Zusammenfassung:

Das Haus liegt in einer gut angebundenen und gleichzeitig ruhigen Wohngegend, die sich durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Familien finden hier eine freundliche Umgebung mit guter Infrastruktur und vielen Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig ermöglicht die Verkehrsanbindung eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt und anderer wichtiger Punkte in der Stadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer