

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hamburg

**3 Freistehende Gebäude , erweiterbar auf 520 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche möglich**



Objekt-Nr. OM-313971

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:  
Elisa Ram

22143 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	830,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	11
Zimmer	12,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Jahre 1920 errichtete Vorderhaus wurde 1959 um einen gartenseitigen Anbau mit Veranda erweitert und erhielt ein neues Satteldach um einen vollständigen Ausbau zu ermöglichen. Die Wohnfläche wurde so auf eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> erweitert. Es ist voll unterkellert, Kellerhöhe 1,80 m. EG und OG sind mit je 3 Zimmer, Küche und Badezimmer ausgestattet. Im DG (ausgebaut) befinden sich noch zwei Kinderzimmer mit einem Badezimmer.

Zusätzlich wurde das 2. Objekt/Nebengebäude 1991 zur Wohnhaus auf zwei Ebene umgebaut.

Hier beträgt die Wohnfläche ca. 94 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Ebene mit zwei Badezimmer, 1 x Küche und 4 Zimmer. Hier besteht Sanierungsstau, daher wurde dieses Gebäude nicht im Kaufpreis berücksichtigt. Beide Badezimmer und zwei weitere Zimmer sollten entkernt und neu verputzt werden.

Das dritte Objekt ist ein Art Bungalow (gemauert) mit Wasseranschluss/Stromanschluss und Heizungsanschluss. WC Anschluss liegt vor.

Hier sollten die Innenwände neu verputzt werden.

Es handelt sich hier um einen Raum, der individuell über Trennwände aufgeteilt werden kann. Hier beträgt die Fläche ca. 40 m<sup>2</sup>.

Dieses Objekt kann als Büro/Studio oder Werkstatt genutzt werden, da es wie die anderen Objekte separat ist.

Beheizt werden alle Objekte mit Gas-Brennwert-Heizungsanlage (50 KW) mit zentraler Warmwasserbereitung versorgt.

Alternativ besteht die Möglichkeit durch den Abriss des Objektes II, das vorder Haus auf III Ebene zu erweitern und somit eine Netto Wohnfläche bis 520 m<sup>2</sup> zu erreichen.

Laut Baubehörde wird bei einem Neubau/Anbau der Antrag auf Folgegeschoss und GRZ Befreiung auf 0,35 bewilligt.

Für Freiberufler oder Handwerksunternehmen sind diese Objekte gut geeignet, da ein Teil gewerblich und privat genutzt werden kann.

## Ausstattung

bitte hinterlegen Sie Ihre Daten, damit ich mich zurück melden kann

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Einbauküche

## Sonstiges

Eine eigene Einfahrt mit separaten Eingängen zu je Objekt

## Lage

Lage

Wohnen in Top-Lage unweit des Zentrums/Bahnhof von Rahlstedt!

Rahlstedt als bürgerlicher grüner Stadtteil im Nordosten von Hamburg zeichnet sich besonders durch seine alten Villenviertel und seine direkte Lage an unberührter Natur aus. Hier lohnt es sich zu leben! Nicht nur die landschaftlichen Reize, sondern auch die gute Infrastruktur machen Rahlstedt zu einem attraktiven Wohnort.

Die hier angebotene Immobilie liegt an einer zentralen Straße in einer der bevorzugtesten Wohnlagen von Rahlstedt gegenüber Einkaufspassage.

Das Umfeld ist grün; Neben den zahlreichen liebevoll angelegten Gärten und kleinen Grünanlagen befindet sich das Naturschutzgebiet Höltingbaum mit seinen zahlreichen Wanderwegen nur ca. 1500 m und das Rahlstedter Gehölz mit dem Waldspielplatz Rahlstedt nur ca. 500 m entfernt.

Einen besonderen Vorteil bietet diese Wohnlage durch ihre Nähe zum Zentrum von Rahlstedt, welches ca. 800 m entfernt ist und in ca. 10 Gehminuten zu erreichen ist. Hier ist das moderne Einkaufscenter von Rahlstedt genauso zu finden, wie Supermärkte, Bäcker, Restaurants, Banken, eine Post, zahlreiche Ärzte sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ein an mehreren Tagen stattfindender Wochenmarkt komplettiert das attraktive Angebot dieses Stadtteilzentrums.

Für die regelmäßigen Einkäufe befinden sich ein Edeka- und ein Aldi-Markt sowie ein Bäcker in unmittelbarer Nähe nur ca. 1 Gehminute entfernt.

Das Haus ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle Heckende mit den Linien 29 und 462 in Richtung Bf. Rahlstedt ist in ca. 2 Gehminuten zu erreichen. Vom Bf. Rahlstedt aus beträgt die Fahrzeit zum Hamburger Hauptbahnhof ca. 18 Minuten.

Für Autofahrer besteht über die nahegelegene Bargtheider Straße eine gute Anbindung an die Innenstadt von Hamburg. Zudem befindet sich die Autobahnauffahrt Stapelfeld der Autobahn A1 in einer Entfernung von nur 6 Fahrminuten.

Auch für Kinder sind einige Angebote in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine Kita befindet sich ca. 600 m, eine Grundschule ca. 750 m, eine Stadtteilschule und das Gymnasium Oldenfelde ca. 1,8 km sowie das Gymnasium Rahlstedt ca. 2,3 km entfernt.

Freizeitmöglichkeiten in Rahlstedt bieten vor allem der AMTV (ca. 1400 m), der Rahlstedter Sport-Club (ca. 2200 m) und der Rahlstedter Hockey und Tennis Club (ca. 1900 m) sowie das Familienbad Rahlstedt mit dem dahinter liegenden Bauspielplatz (ca. 1800 m).

Rahlstedt bietet somit vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten mit besten Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Infrastruktur.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

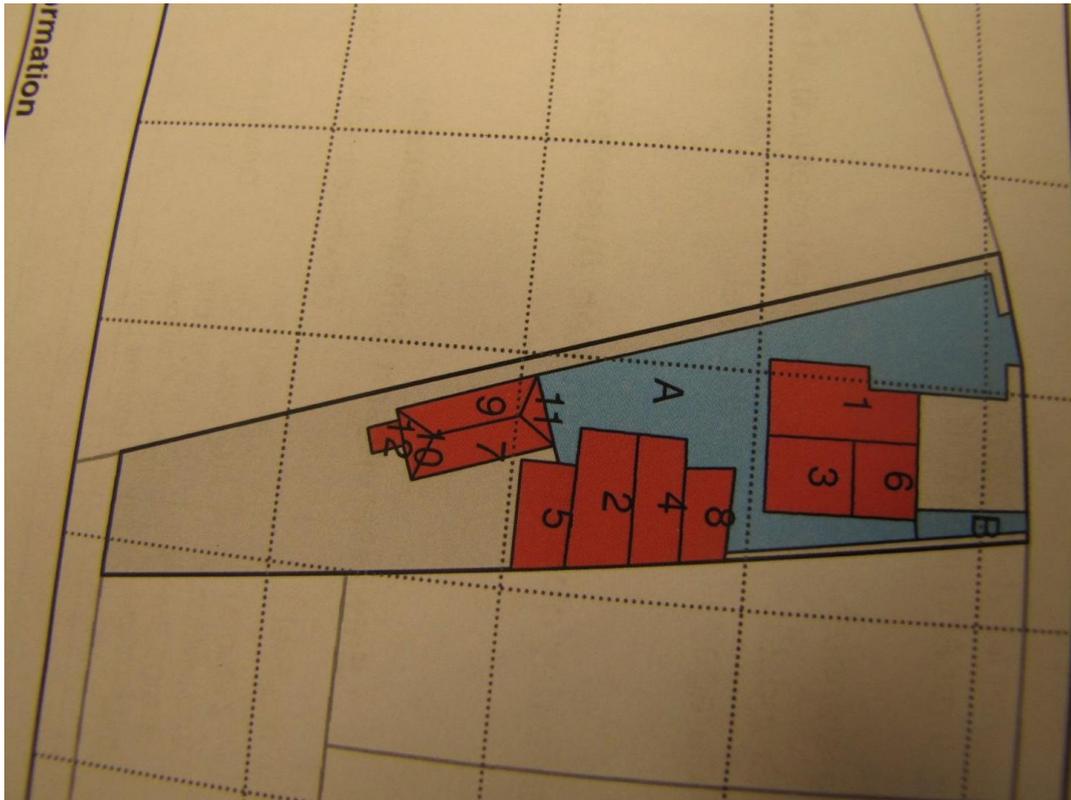


Objekt II



Objekt III

# Exposé - Galerie



Skizze der drei Objekte



Garten

# Exposé - Galerie



Gartenansicht Südseite



Rosen

# Exposé - Galerie



Rosen



Gartenansicht

# Exposé - Galerie

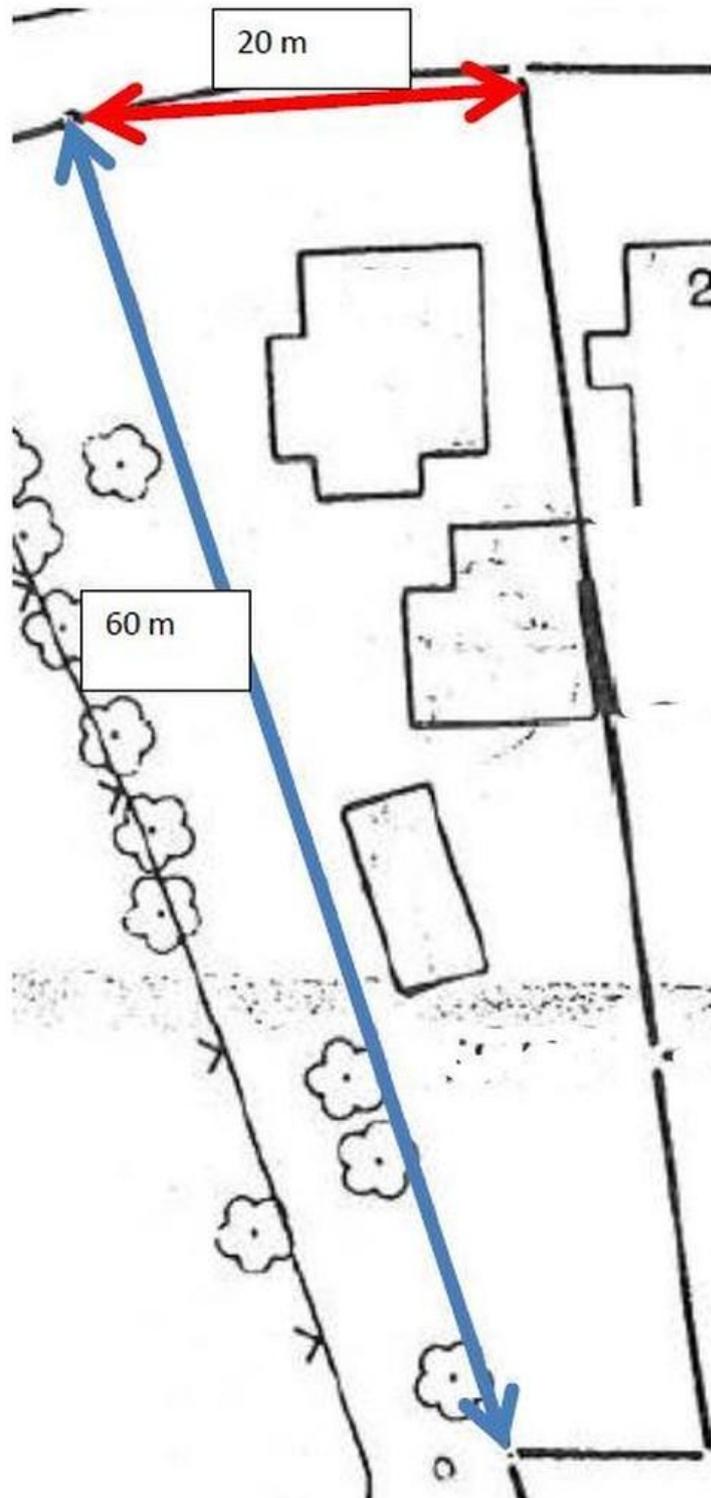


Objekt I



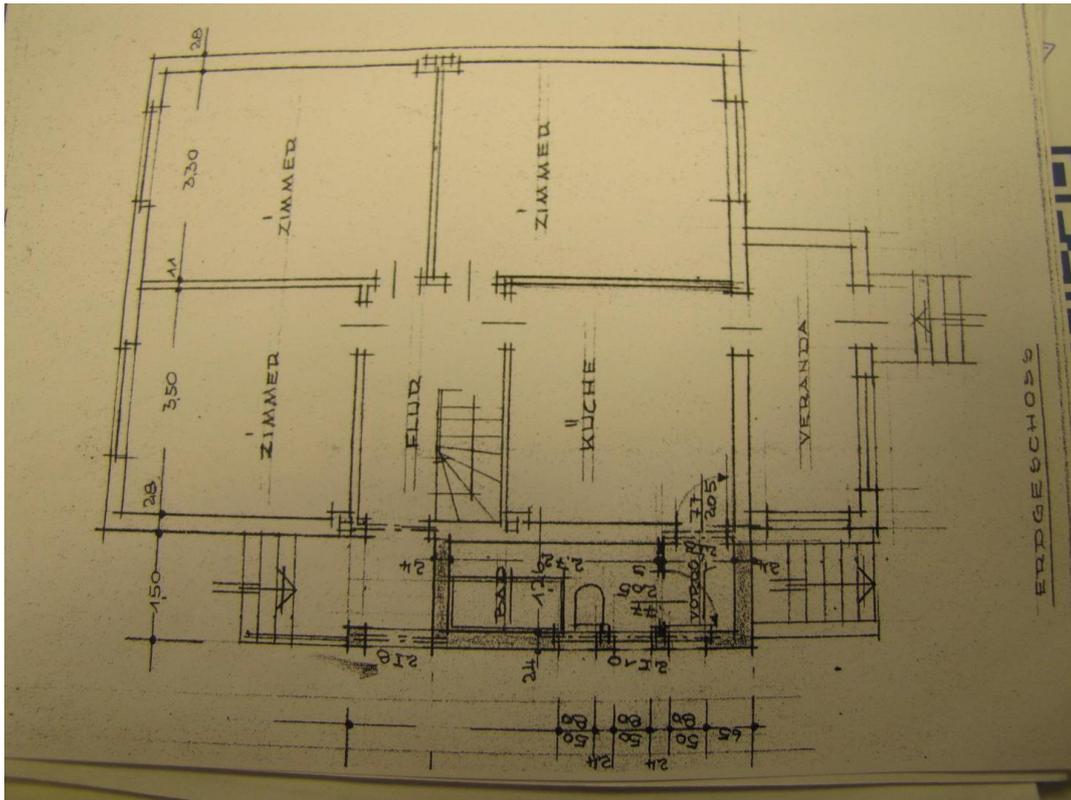
Seitenansicht

# Exposé - Grundrisse

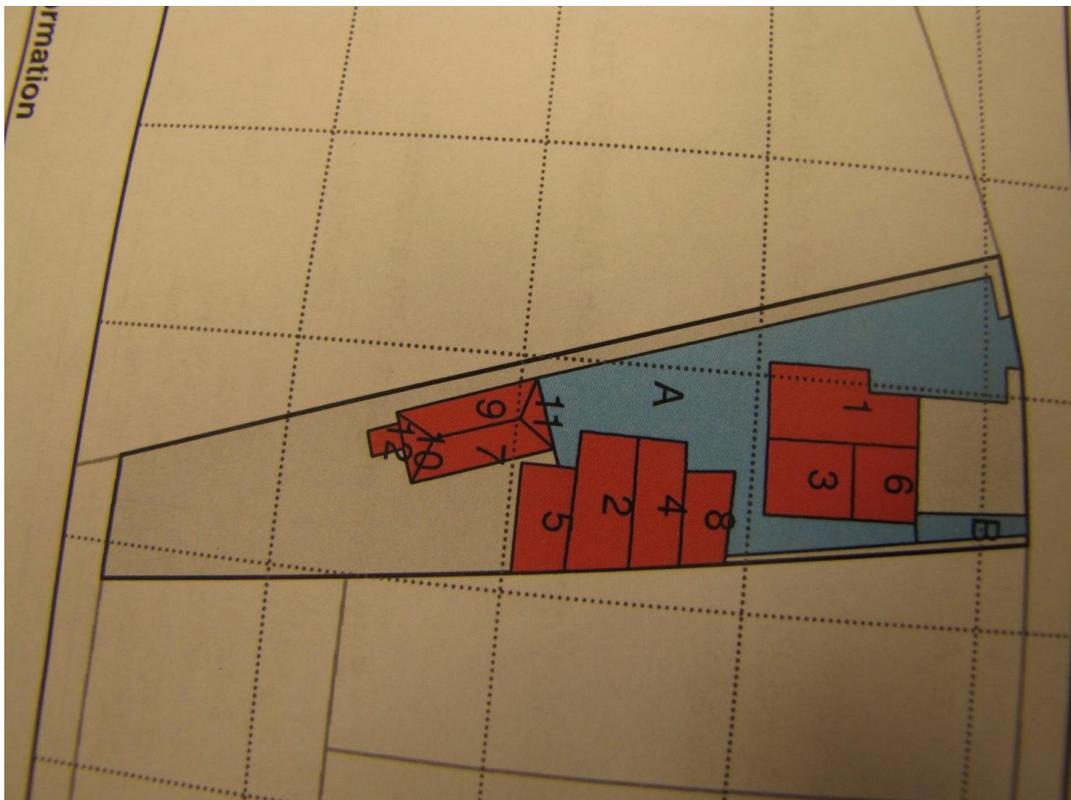


Anordnung der Objekte

# Exposé - Grundrisse



Objekt I EG und OG identisch



Skizze Anordnung der Objekte

# Exposé - Grundrisse



Flurkarte 2024 ,Nachbarbe