

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Einfamilienhaus mit Wärmepumpe in bevorzugter Lage



Objekt-Nr. OM-315037

Einfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
Vania Goes Freitag

Sperbertwiete 6
22175 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	378,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage:

Neuwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage im Zentrum von Bramfeld, nahe am Waldrand und doch zentral.

Neueste Technik:

Zukunftsweisende Heiztechnik dank einer extrem kostengünstigen Wärmepumpe.

Ausstattung:

Ein helles, anspruchsvolles Ambiente erwartet Sie in Ihrem neuen Zuhause.

Eine gehobene Ausstattung für Ihren bestens zu verwirklichenden Lebensstandard durch Fußbodenheizung im ganzen Haus, Designfliesen in Natursteinoptik im Erdgeschoss und in den beiden Bädern, modernen und gemütlichen Vinylböden in den Schlafzimmern, bodentiefen Fenstern, alle mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Eine elegante und moderne Küche, mit hochwertigen Geräten, Induktionskochfeld in der Kochinsel, geräumige Schränke und vielen Schubladen, Backofen und Mikrowelle in Augenhöhe laden zum Kochen, Backen und natürlich zum Genießen ein.

Über eine Einfahrt von der kaum befahrenen Straße gelangen Sie auf das ca. 378 m² große, absolut ruhig gelegene Grundstück. Stellplätze am Haus erleichtern das Ein und Ausladen bei Ausflügen und Erledigungen.

Stufenlos betreten Sie Ihr Haus in eine lichtdurchflutete Galerie, der Eingangsbereich ist einladend groß und offen gestaltet, bietet viel Platz für Garderobe und den Empfang von Gästen.

Eine Mahagoniholztreppe führt ins Obergeschoss, das große, von innen verspiegelte und dadurch nicht von außen einsehbare Panoramafenster über die gesamte Höhe der Eingangsgalerie verzaubert durch wunderschöne Lichtspiele zu jeder Tageszeit. Linker Hand befinden sich das Gästebad mit (bodenebener) Dusche und das Gästezimmer (oder Home-Office, wie bei uns) sowie der Hauswirtschaftsraum. Wenden Sie sich nach rechts durch die Galerie, so betreten Sie Ihren großzügigen Wohn- und Essbereich, an den sich die Küche anschließt, unserem Lieblingsplatz.

Die offene Küche mit praktischer Kochinsel und Sitzmöglichkeiten und wahrhaftig ausreichend Arbeitsflächen lädt zum Zubereiten von raffinierten Gerichten und zum gemütlichen Verweilen ein. Ferner bietet die Küche einen bequemen Zugang zur Gartenterrasse in Südwest- und Westlage, von wo aus Sie dem Sonnenuntergang im gemütlichen Liegestuhl bei einem leckeren Getränk beiwohnen können. Ausgelassene Sonnentage im Grünen warten sehnsüchtig.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, dort befinden sich drei weitere Zimmer, dabei das großzügige Schlafzimmer. Durch die großen bodentiefen Fenster auch im Obergeschoss ist das Haus von Tageslicht durchflutet. Das große, hochwertige Bad mit bodenebener Dusche und Badewanne, sowie Doppelwaschbecken lässt keine Wünsche übrig.

Der moderne Neubau, Dezember 2020 erstmals bezogen, wird effizient, nachhaltig und sparsam mit einer Wärmepumpe beheizt. Der Energieverbrauch spricht für sich! Elektrische Rollläden sind dabei nicht nur ein Komfortmerkmal. Um noch energieeffizienter zu sein, wurden hochwertige Poroton-Ziegel verwendet. Und um noch unabhängiger zu werden, können Sie ganz einfach eine Photovoltaikanlage installieren, um noch unabhängiger zu werden, denn alle Vorbereitungen dafür haben wir bereits getroffen. Die Klinkerfassade und das Dach mit Hochglanzdachziegel sind nicht nur schön anzusehen, sondern dank der deutlich erhöhten Haltbarkeit der Materialien haben Sie auf Jahrzehnte hinaus kaum noch Nacharbeiten zu erledigen und können das Leben und Wohnen ganz entspannt genießen.

Sie werden sich hier in Bramfeld sehr bald zuhause fühlen, die Nachbarschaft ist sehr angenehm und freundlich und das Umfeld bietet alles, was das Leben lebenswert macht. Dazu unten mehr.

Ausstattung

- Freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Neff
- Designerfliesen in Natursteinoptik
- Edle Mahagonihartholztreppe
- Panoramafenster in der Galerie des Eingangsbereichs
- Elektrische Einbaujalousien an allen Fenstern
- Zukunftsweisende Heiztechnik mit Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Porotonsteine für optimalen Wärme und Schallschutz
- Schallschutzverglasung in allen Fenstern

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sämtliche Angaben sind ohne Gewähr, und mit bestem Wissen und Gewissen in höchster Sorgfalt erstellt worden. Wenn Sie Fragen haben, oder mehr oder detailliertere Informationen wünschen, so zögern Sie nicht, unsere Familie zu kontaktieren.

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu sondern nur zur Visualisierung angefertigt worden.

Die Fotos sind originalgetreu, einzig der aktuelle Zustand des Hauses weicht dahingehend ab, dass das Haus nun etwas weniger mit Möbeln bestückt ist. Die Küche bleibt selbstverständlich Gegenstand des Hauses und wird mit veräußert, sie ist im Kaufpreis natürlich enthalten.

Anfragen von Maklern sind ausdrücklich nicht erwünscht, der Kaufpreis enthält keine Provision.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, grünen Lage, und gleichzeitig stimmt die Infrastruktur, Sie erreichen viele Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Lebens schon fußläufig, außerdem besticht die Nähe zum pulsierenden Zentrum der Metropole Hamburg mit nur 25 Minuten Fahrtzeit schnell und bequem. (Auto oder öffentliche Verkehrsmittel).

Zur nächsten Bushaltestelle sind es ca. 2 Minuten Fußweg, in kürzester Zeit erreichen Sie die S-Bahn-Station Wellingsbüttel oder verschiedene U-Bahn-Stationen, mit dem Wagen erreichen Sie die Autobahn A1 und A24 in wenigen Minuten, der Hamburger Flughafen ist ca. 20 Autominuten entfernt.

Wenn Sie auch gerne an die Ostsee zum Strand möchten: in nur einer Stunde sind Sie schon dort!

Vom pflegeleichten Grundstück aus sind es bis zum Waldrand nur ca. 80 Meter. In einer Entfernung von ca. 1 km befinden sich Grundschule, Stadtteilschule und Gymnasium, eine Kita befindet sich in ca. 250 Metern Nähe. Einen Sportplatz und Verein (TSC Wellingsbüttel) erreichen Sie in ca. einem Kilometer Entfernung mit einem breitgefächerten Spektrum für Groß und Klein. Supermärkte (Edeka, REWE, Lidl, Aldi, Budni) sind in nur ca. 1.5 km Nähe vorhanden. Für Freunde von frischem, regionalem Obst und Gemüse findet jeden Donnerstag Nachmittag ein Wochenmarkt in ca. 5 Gehminuten statt. Eine gute Versorgung durch Ärzte und Apotheken ist hier selbstverständlich.

5 Spielplätze, jeweils in der Nähe von bis zu ca. 500 Metern, ein Strandbad, ein Schwimmbad in ca. zweieinhalb Kilometern Nähe bieten viele Gelegenheiten zur Freizeitgestaltung.

Sie sehen, Ihr neues Haus befindet sich in einer tollen Umgebung mit sehr vielen Möglichkeiten, kurzen Wegen, und gilt nicht umsonst als eine äußerst beliebte Lage Hamburgs sowohl für Familien als auch für Paare. Seien Sie willkommen und überzeugen Sie sich selbst!

Infrastruktur:

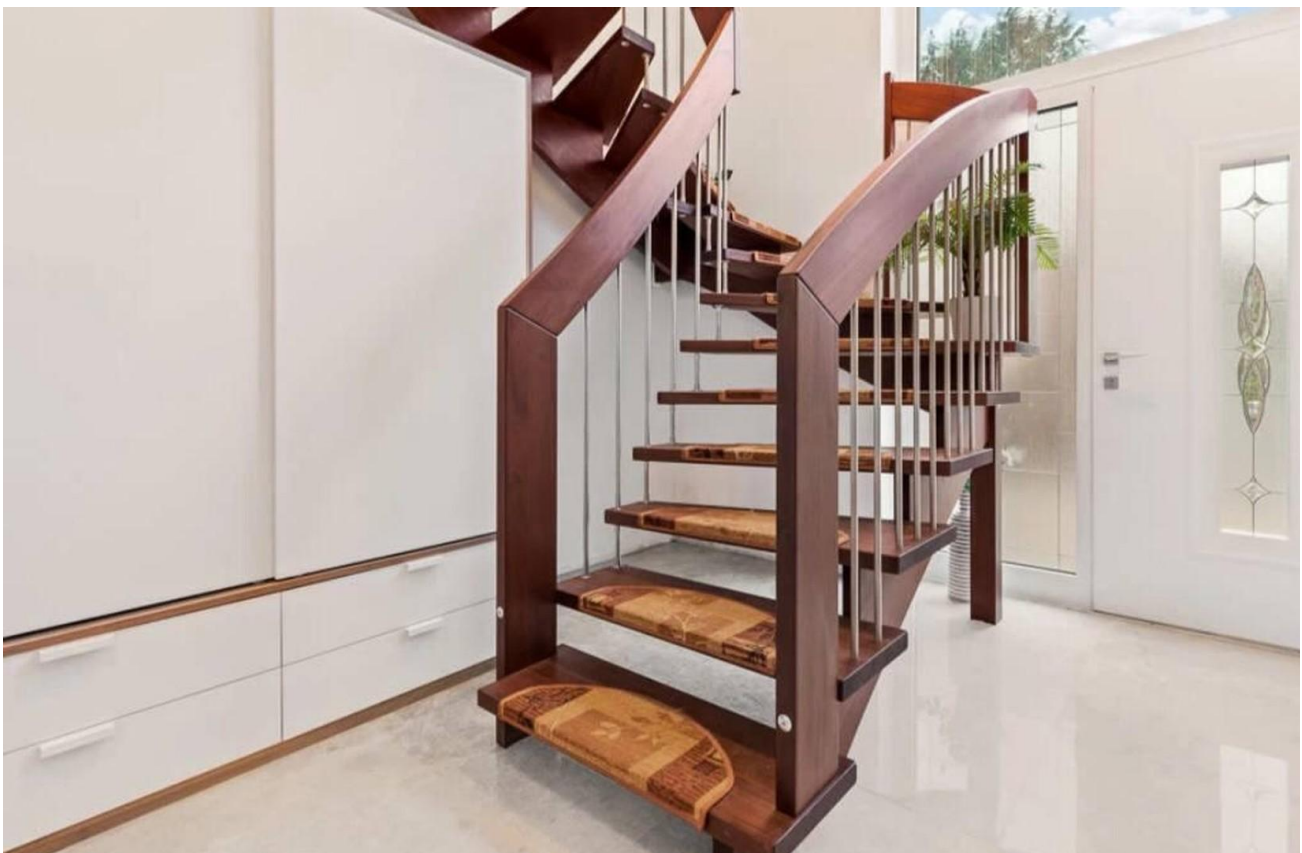
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,09 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Eingangsgalerie

Exposé - Galerie



Kochinsel und Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Gäste- und Arbeitszimmer

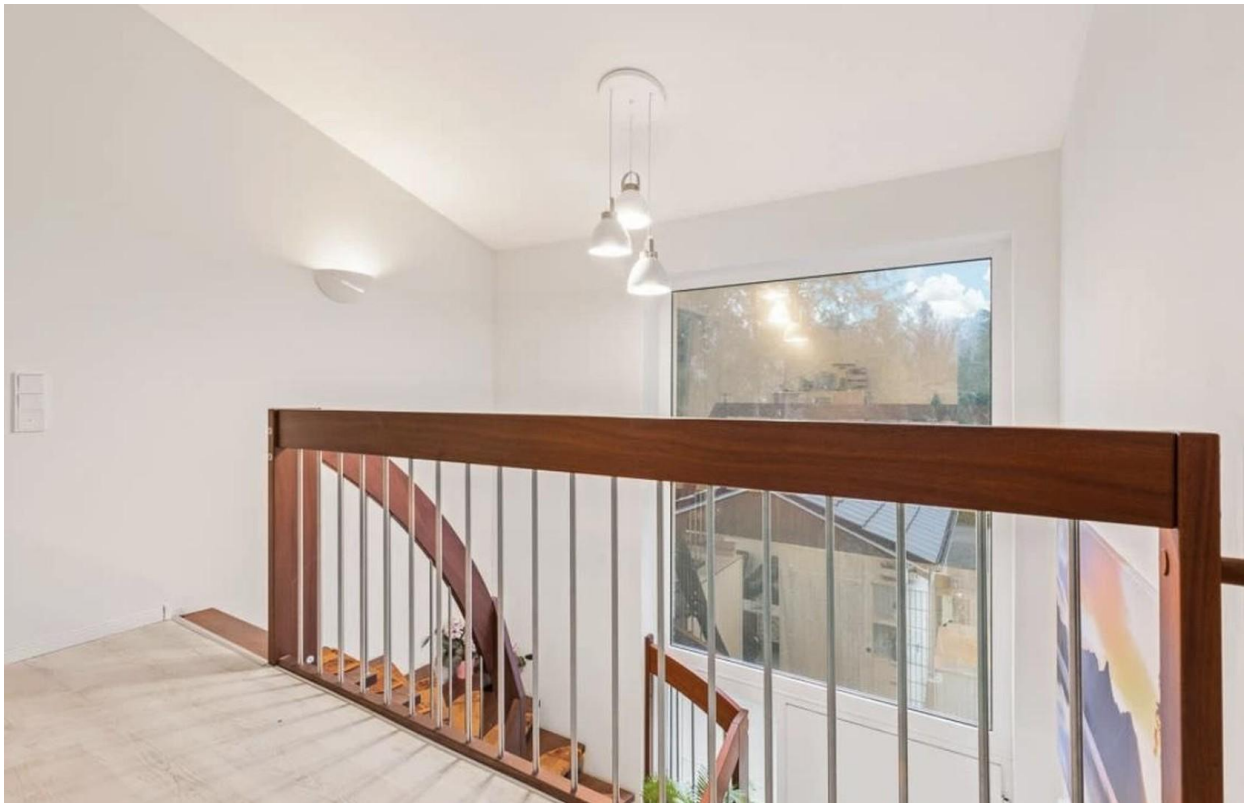


Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC

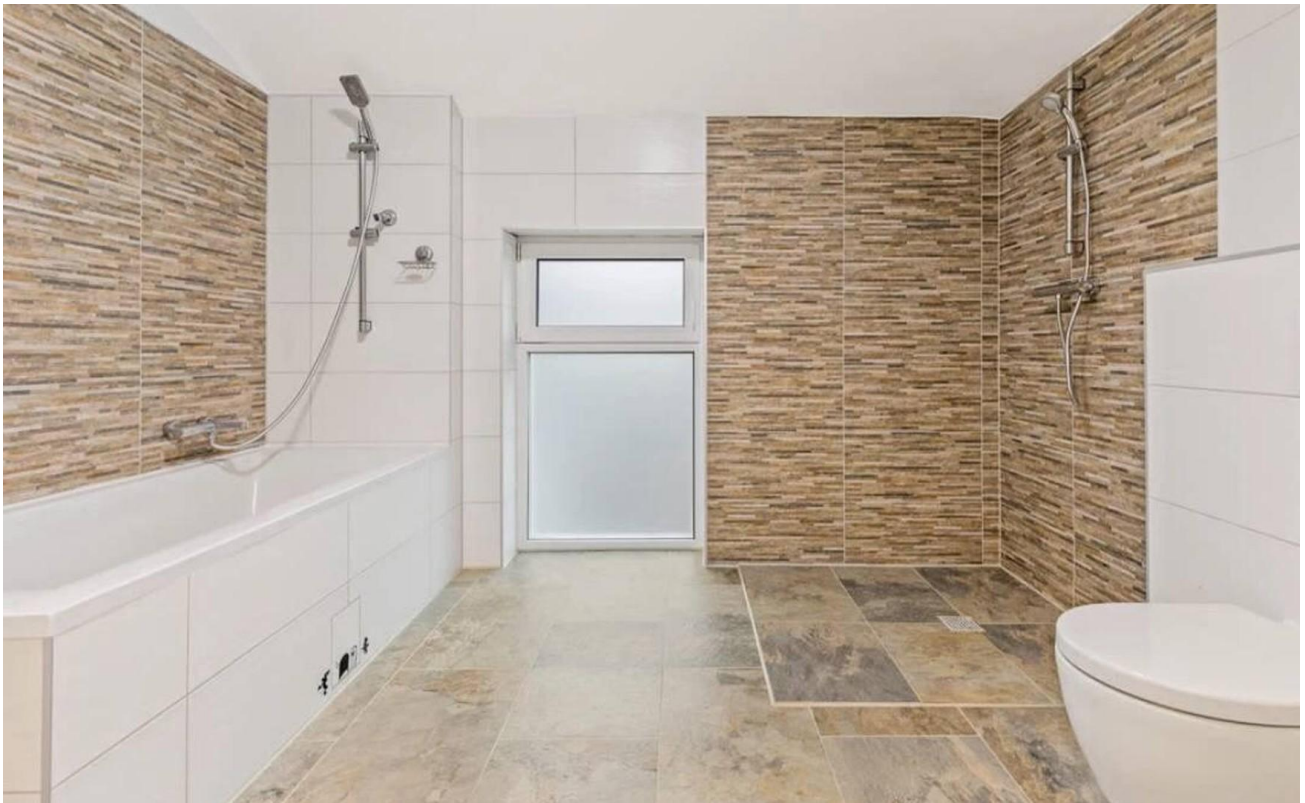


Galerie oben

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

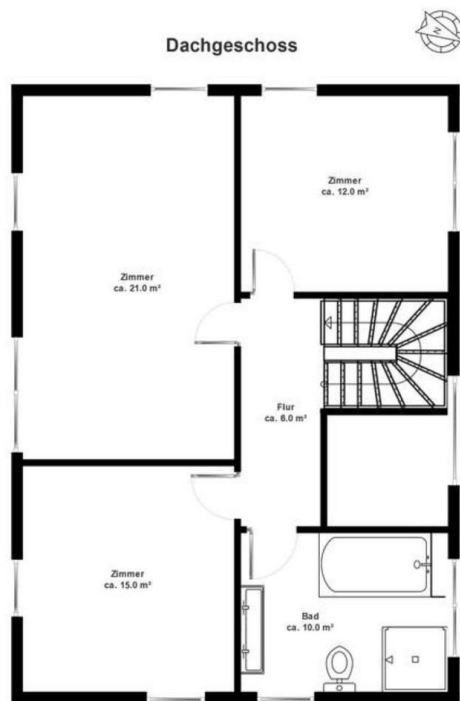


Zimmer 2

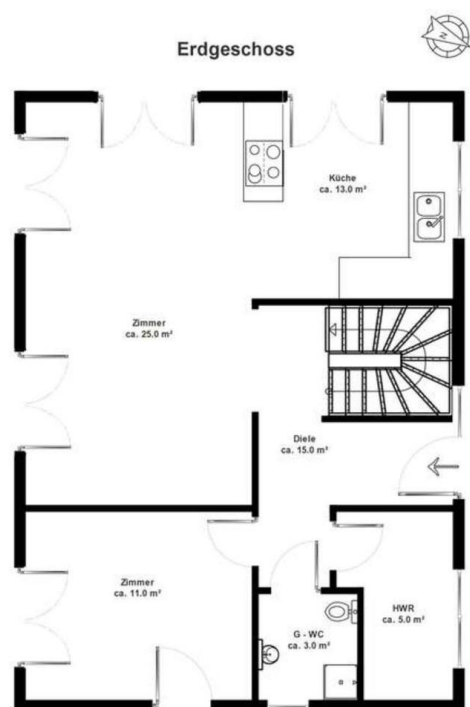
Exposé - Galerie



Rückansicht



Grundriss OG



Grundriss EG