

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg

### Provisionsfrei: Großzügiges Reihenmittelhaus mitten in der Natur



Objekt-Nr. **OM-318312**

### Reihenhaus

Verkauf: **880.000 €**

Ansprechpartner:  
primär per mail

Kloevensteenweg 147  
22559 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.675,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das herrliche Haus ist ideal für Familien mit Kindern geeignet, es liegt ungefähr mittig in einem 14.929 qm Fläche betragenden parkähnlichen Grundstück bei einem Miteigentumsanteil von 1675 qm. Es ist direkt am westlichen Rand des Klövensteenforstes gelegen. Im Klövensteenforst befinden sich zahlreiche Reitställe, somit ist die Lage auch sehr gut für Reiter geeignet, auch für Kinder, die Reiten lernen wollen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Kinderspielplatz mit großem Sandkasten, Rutsche und anderen Spielgeräten. Im Garten befindet sich eine Feuerstelle, in der z.B. Osterfeuer gemacht werden können.

Das Haus ist von der Straßenbahnlinie S1, Haltestelle HH-Rissen, zu Fuss ca. 12 - 15 Minuten entfernt. Im Klövensteenweg befindet sich der "Waldkindergarten", zu Fuß sind es nur 250 Meter bis dorthin. Das Zentrum von Rissen erreicht man fußläufig in ca. 15 Minuten.

Alle weiterführenden Schulen sind in Rissen vorhanden, einschließlich Gymnasium und auch eine Stadtteilschule, zur Grundschule Marschweg sind es fußläufig nur 5-10 Minuten.

Ein großer Sportverein, der Rissener SV (RSV) befindet sich am Ort, die Plätze und Gebäude wurden erst vor einigen Jahren völlig neu aufgebaut. Im RSV gibt es: Sport für Kinder, Reha-Sport, Ballsportarten, Fitness und Gymnastik sowie Kampfsportarten.

Das Halten von Hunden ist leider nicht erlaubt.

## Ausstattung

Fußboden: überwiegend Laminat, im Erdgeschoss (Wohnbereich) teilweise Parkett. Ferner im EG: Gästetoilette.

Im Wohnzimmer "Dovre T2000"- Kamin. Großzügige Raumhöhe: 2,45 / 3,00 m.

Fußbodenheizung in den ersten beiden Etagen, Steuergerät und Ventile vor ca. 6 Jahren ausgetauscht. Die Zimmer sind über die Danfoss-App über das Internet steuerbar.

Marquardt-Küche mit Siemens und Bosch Ausstattung, Herd und Kochfeld neu. GROHE Blue Professional Wasseraufbereiter für frisches, kühles stilles oder Sprudelwasser. Arbeitsplatte aus hochglanzpoliertem Naturstein / Granit.

ABUS Alarmanlage.

Der Stromverteilerkasten wurde 2024 komplett neu gemacht incl. E-Check der elektrischen Anlage.

Große elektrische, fernsteuerbare Markise über der Terrasse.

Im ersten Stock befinden sich 3 Schlafzimmer und 2 Duschbäder.

Das Dachzimmer ist ausgebaut und misst ca. 22qm.

Im Keller befindet sich eine Sauna für zwei Personen, die auf Wunsch ohne weitere Kosten übernommen werden kann.

Die Garage hat einen elektrischen Torantrieb, welcher über Funk oder Zifferncode betätigt werden kann.

Der Verkauf erfolgt mit Ausnahme der Küche und der Bäder unmöbliert.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Objekt finden Sie direkt an den Kloevensteen-Forst angrenzend in grüner Umgebung bei altem Baumbestand, die Anlage ist sehr idyllisch gelegen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	181,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hausansicht vorne

# Exposé - Galerie



Anlage



Anlage mit Spielplatz

# Exposé - Galerie



Haus Rückansicht



Stube

# Exposé - Galerie



Stube



Kamin

# Exposé - Galerie

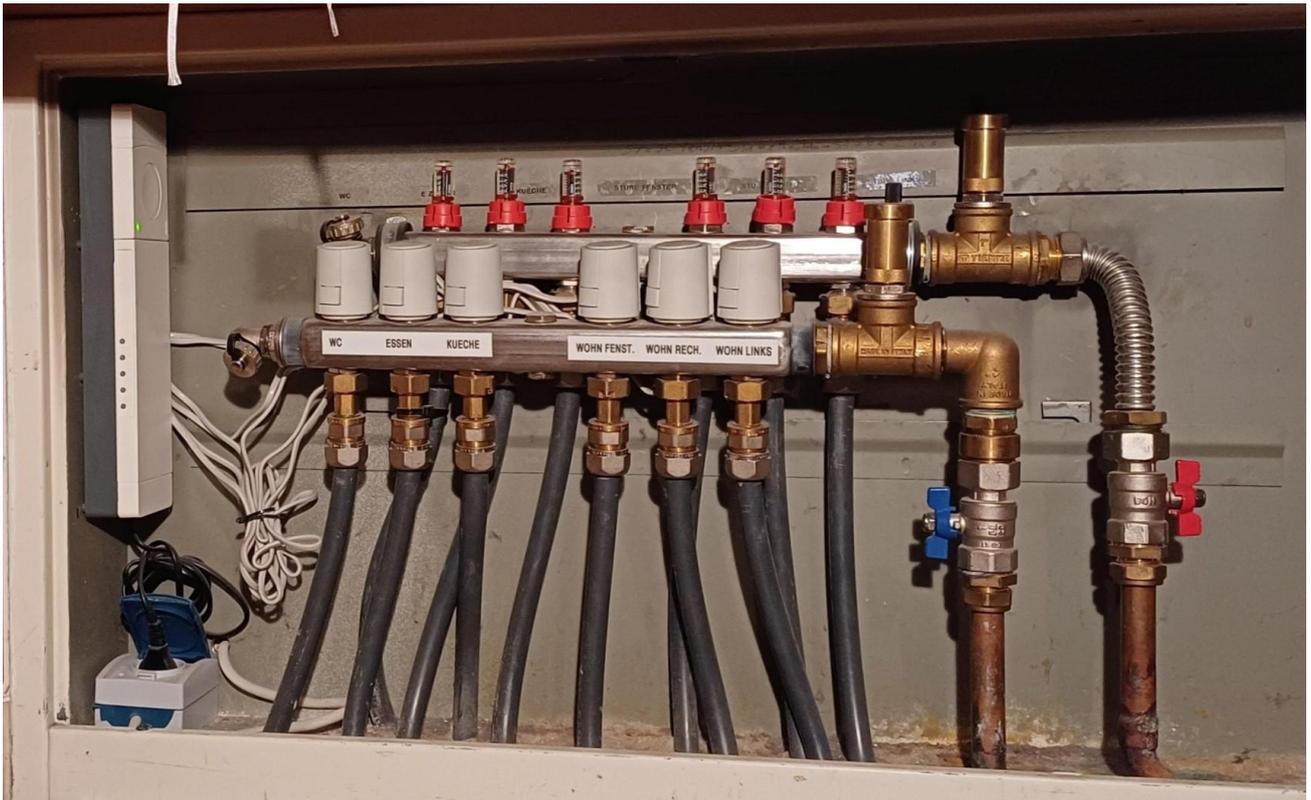


Küche



Grohe Blue professional System

# Exposé - Galerie



Steuerung Fußbodenheizung



Garage

# Exposé - Galerie



Verteilerkasten neu 2024



E-Check durchgeführt 2024



Zeichn. Hausansicht von Süden

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Balkon Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Bad 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

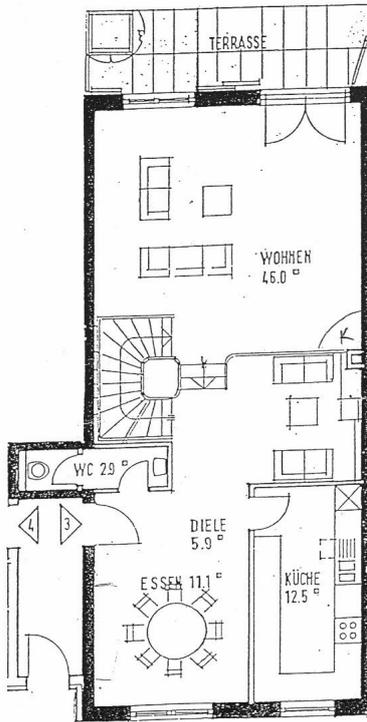


Garten



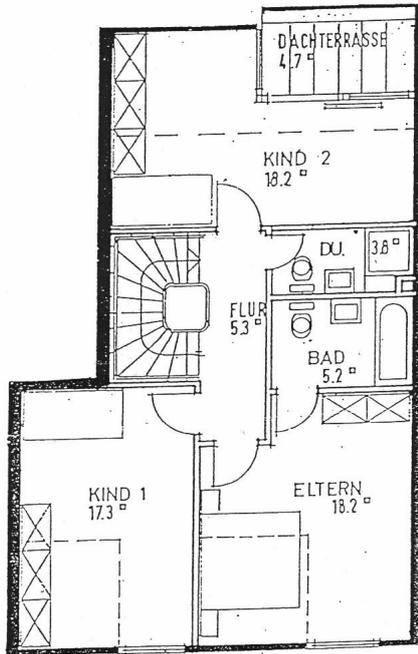
Geräteschuppen

# Exposé - Grundrisse



B ist nicht maßstabgerecht.

# Exposé - Grundrisse



Dieser Grundriß ist nicht maßstabgerecht.