

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Direkt am Tibarg: Hübsches, großes Mittelreihenhaus



Objekt-Nr. OM-322208

Reihenhaus

Verkauf: **829.000 €**

An der Lohe 30
22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	170,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Stadthaus ist rot verklindert und mit dunklen Pfannen eingedeckt. Die Fenster sind aus Holz mit einer Dreifachverglasung und im Erd- und Obergeschoss mit elektrischen Außenrolläden versehen. Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und voll unterkellert

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 170 qm.

Das Haus verfügt über 4 Etagen: Keller, EG, OG und Dachgeschoss mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 240 qm.

Im Keller befinden sich die Waschküche, der Vorratsraum, der Heizungsraum und ein großer Hobbyraum.

Im Erdgeschoss befinden sich der Windfang mit Gäste-WC, die Küche und Wohn-Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse und kleinem Stadtgarten mit Teich.

Im Obergeschoss befindet sich derzeit das Wohnzimmer, welches aus den ehemaligen zwei Kinderzimmern entstanden ist, mit Zugang zum großen Balkon; ein Duschbad, erneuert 2017 und das eigentliche Schlafzimmer mit eigenem Vollbad.

Im ausgebauten Dachboden befindet sich der großzügige Schlaf- und Arbeitsbereich mit offener, hoher Decke. Alle Etagen verfügen über eine Fußbodenheizung.

Die Häuser sind, bis auf den Garagenhof, keine WEG.

Ausstattung

- Vollbad
- Gäste-WC, neu in 2013
- Duschbad, neu in 2017
- Einbauküche
- Kamin
- Markise
- Mahagoniholztreppe
- Holzrahmenfenster
- voll unterkellert mit Hobbyraum ca. 28 qm
- ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 59 qm
- Balkon ca. 7 qm nach Süden zum Garten
- große Südterrasse ca. 18 qm mit angrenzendem Abstellraum
- pflegeleichter Stadtgarten
- Fliesen und Parkett im ganzen Haus
- Garage mit elektrischem Sektionaltor von 2016, Dach saniert in 2023
- Stellplatz mit 11kW E-Ladestation aus 09/22
- Dichtenachweis der Grundstücksentwässerungsanlagen aus 2022
- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung von Viessmann aus 11/22
- Weiße Innentüren im ganzen Haus aus 03/23

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das hier angebotene Mittelreihenhaus befindet sich im begehrten Stadtteil Hamburg-Niendorf.

Die bevorzugte Wohnlage in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Tibarg Center und der Fußgängerzone Tibarg mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten - u.a. div. Bäcker, Ärzte, Apotheken, Supermärkte - ermöglicht kurze Wege für den täglichen Bedarf. Außerdem bietet der Tibarg mit zahlreichen Restaurants ein vielfältiges kulinarisches Angebot

Das in wenigen Gehminuten erreichbare Niendorfer Gehege wird gerne von Spaziergängern, Joggern und Hundefreunden besucht. Ein großer Abenteuerspielplatz, ein Dammwild-Gehege, Reitstall für Ponyreiten oder -führen sowie eine Minigolf-Anlage ist ebenfalls im Freizeitangebot.

Der Stadtteil Niendorf ist auch wegen seiner guten Erreichbarkeit der Autobahnen A7 und A23 sowie durch die gute Verkehrsanbindung in die Hamburger Innenstadt durch die fußläufig erreichbaren Buslinien und U-Bahn Haltestelle „Niendorf Markt“ beliebt.

Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

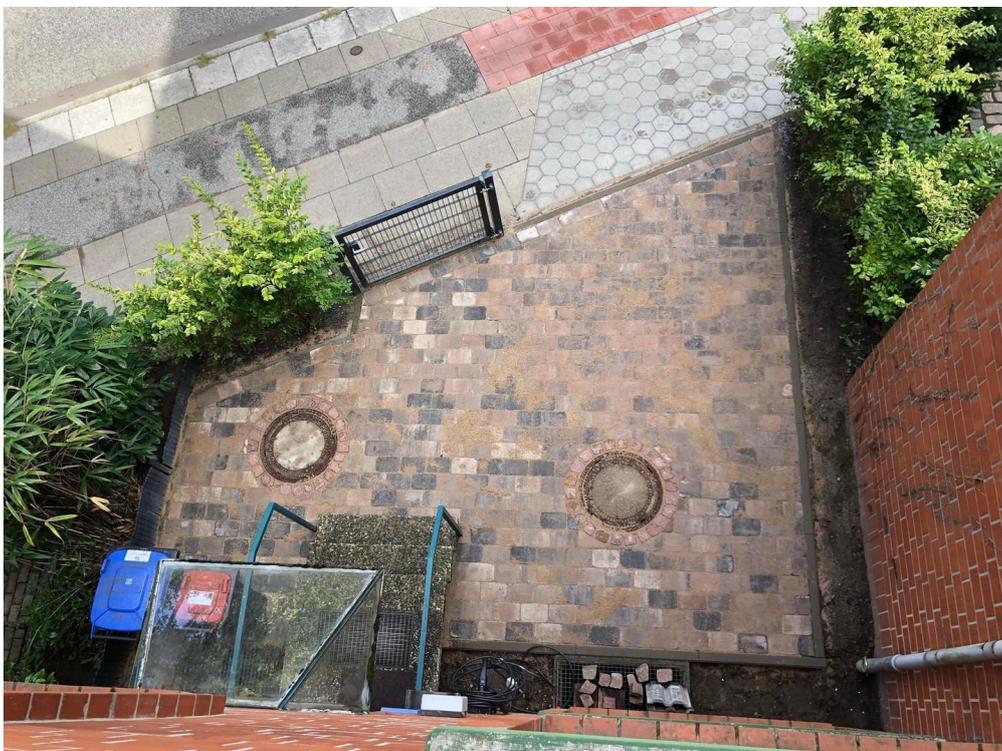


Garage

Exposé - Galerie



Front



Eingang & Stellplatz

Exposé - Galerie



Küche

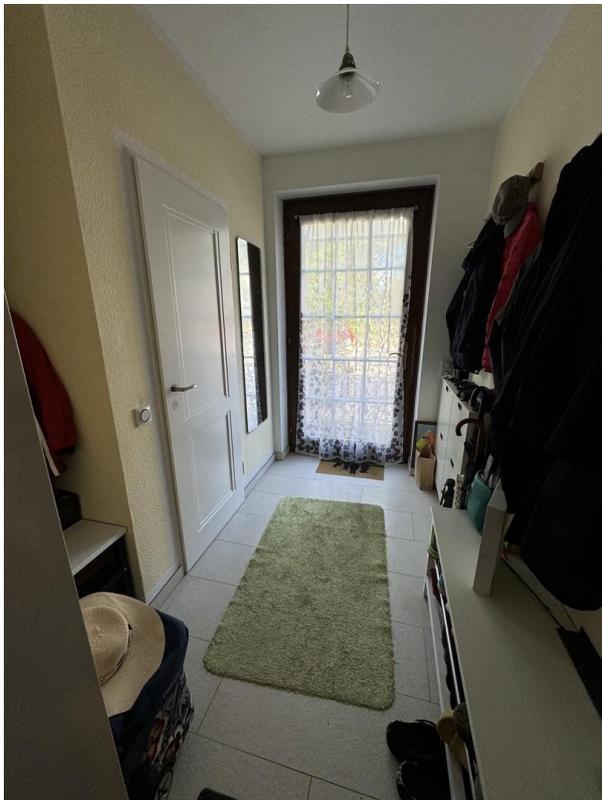


Wohn & Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn & Essbereich



Windfang & Garderobe



Windfang & Garderobe

Exposé - Galerie

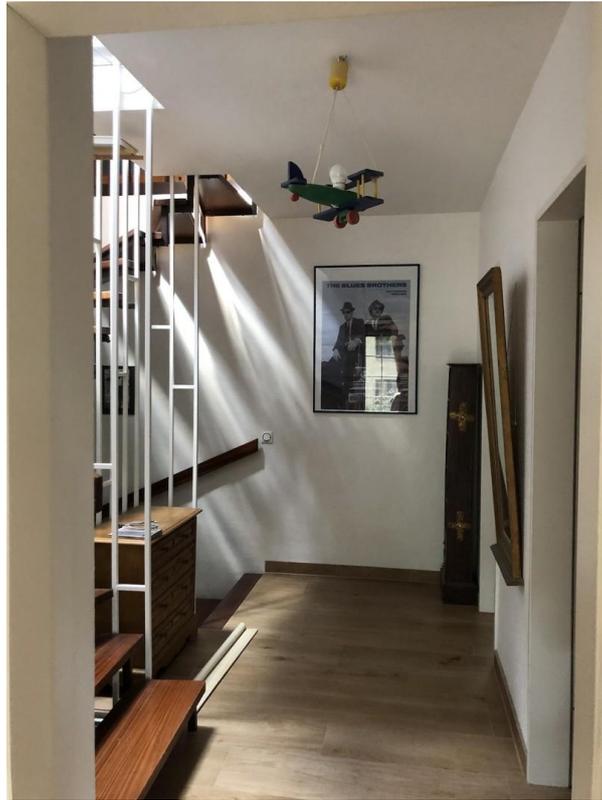


Wohnzimmer OG mit Balkon



Wohnzimmer OG mit Balkon

Exposé - Galerie



Flur OG



Duschbad (vor Fertigstellung)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Dachgeschoss Süd

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Nord



Hobbyraum im Keller

Exposé - Galerie

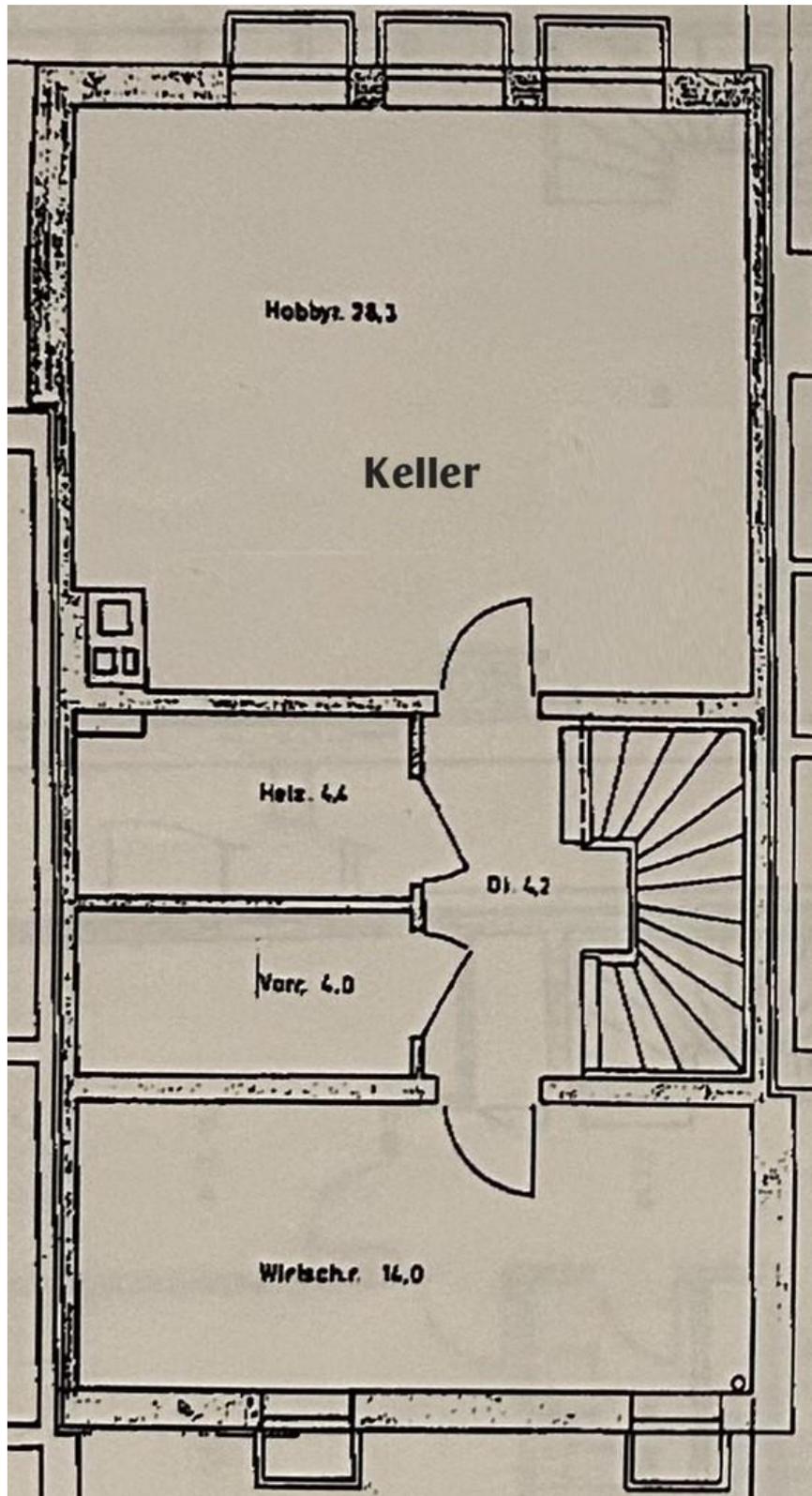


Waschküche/Trockenraum Keller



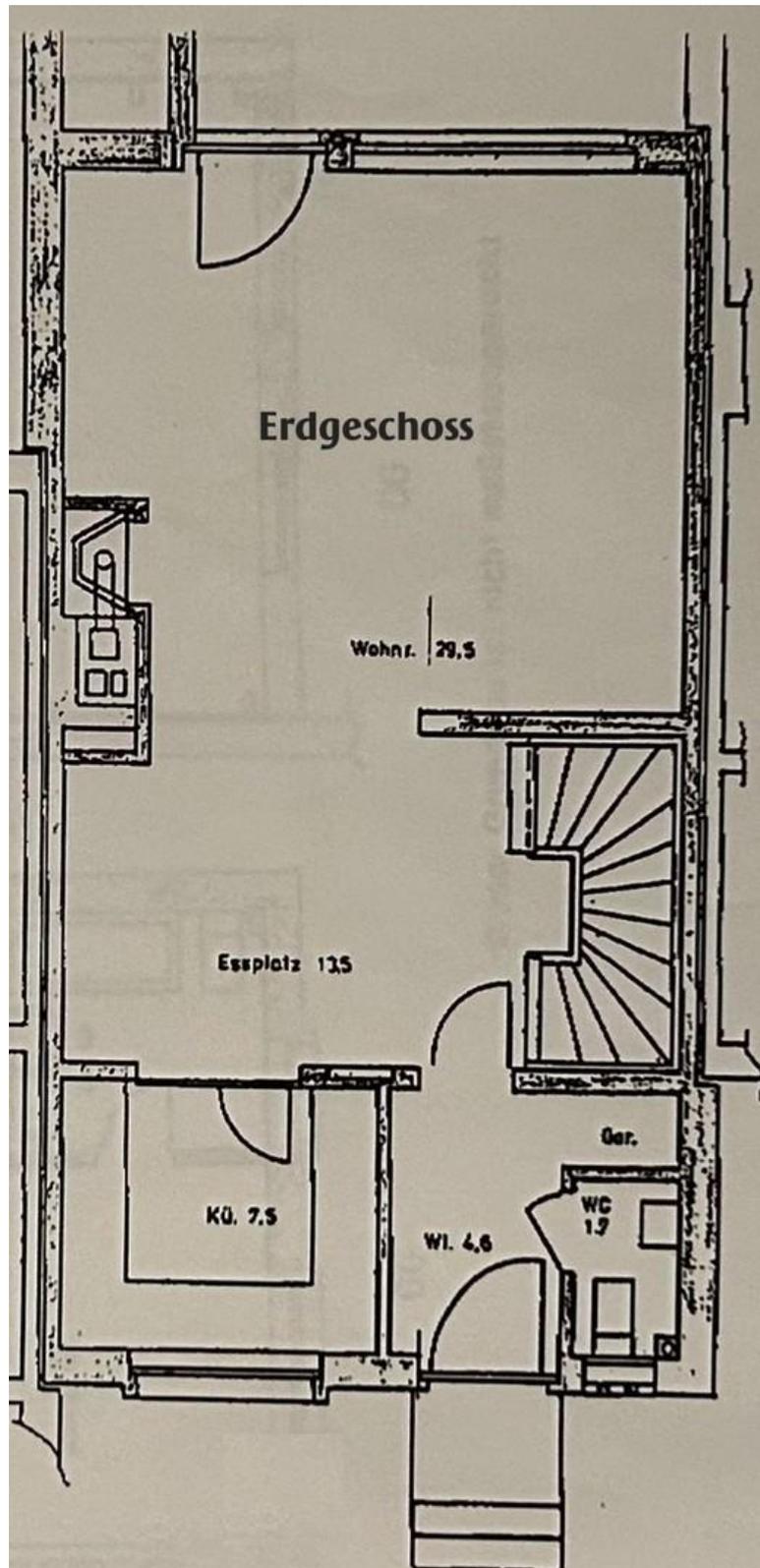
Garten

Exposé - Grundrisse



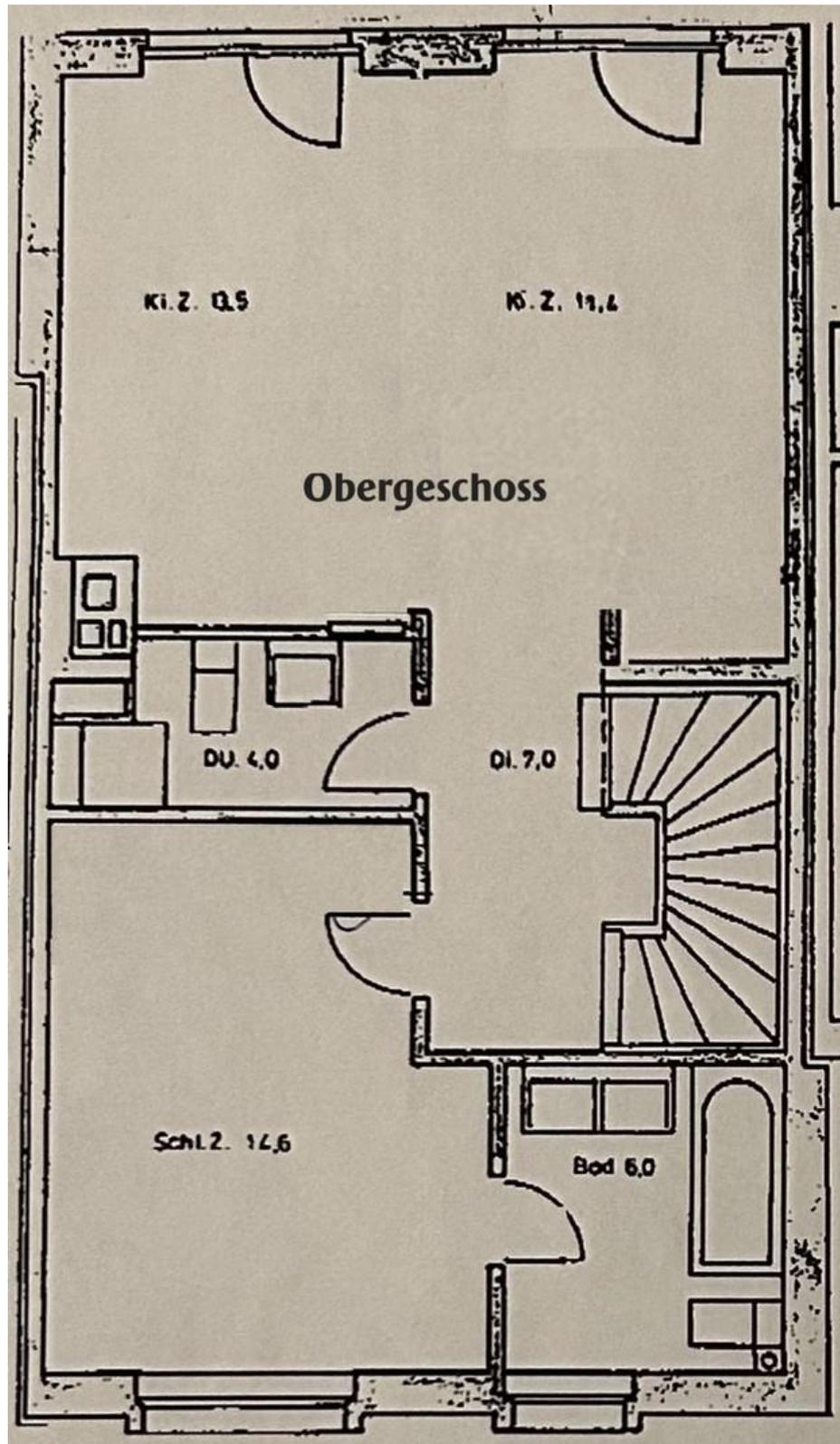
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



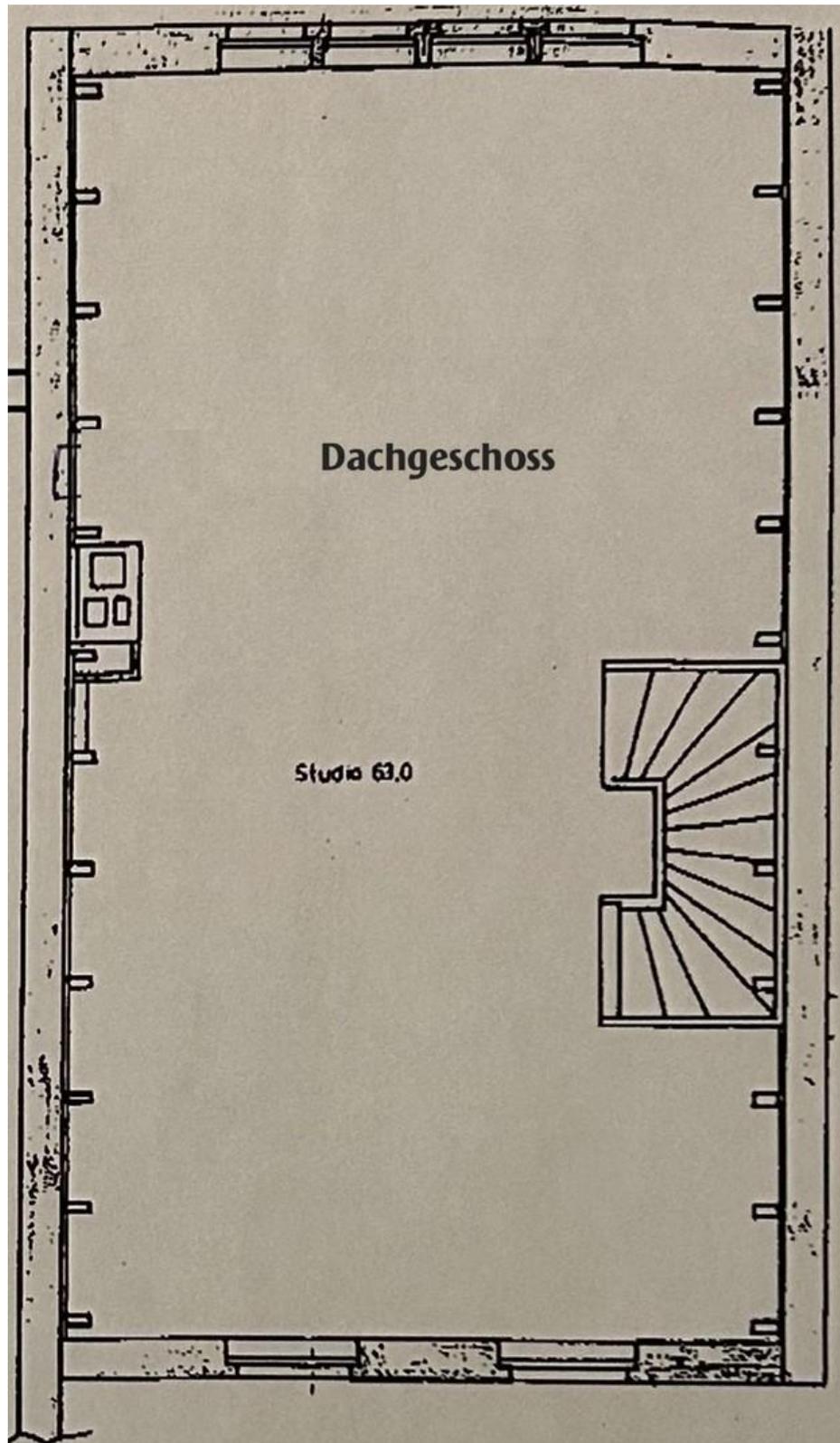
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss