

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hamburg

### Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Naturidylle vor der Haustür



Objekt-Nr. **OM-322258**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **870.000 €**

Ansprechpartner:  
Garlef Alwart  
Mobil: 0170 2724422

21149 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.310,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	13,00	Garagen	1
Wohnfläche	301,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Hamburger Süden, direkt am Naturschutzgebiet Harburger Berge! Dieses einzigartige Mehrfamilienhaus bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Investmentobjekt, Mehrgenerationenhaus oder für den Umbau in ein großzügiges Einfamilienhaus. Mit seiner ruhigen Sackgassenendlage, einem nicht einsehbaren Garten und hochwertiger Substanz vereint das Anwesen Naturverbundenheit und Komfort.

Das Haus wurde ursprünglich 1970 in solider Massivbauweise errichtet, 1980 durch ein Satteldach erweitert und 2005 umfangreich modernisiert. Dabei entstand die ca. 110 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung mit einer 8 Meter breiten Schleppdachgaube und bodentiefen Fenstern, die ein Penthouse-Feeling mit Blick in die Baumkronen bietet. Die insgesamt drei Wohneinheiten sind jeweils über separate Eingänge zugänglich und verfügen über moderne Annehmlichkeiten.

Die ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich wie folgt:

- **Wohnung 1 (Souterrain):** 55 m<sup>2</sup>, aktuell vermietet, mit hellen Räumen und praktischer Raumaufteilung.
- **Wohnung 2 (Erdgeschoss):** 136 m<sup>2</sup>, derzeit unbewohnt. Sie umfasst ein großes Wohnzimmer mit Kamin, eine moderne Wohnküche, ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Ankleidezimmer sowie einen nicht einsehbaren Garten und eine überdachte Terrasse mit Feuerstelle.
- **Wohnung 3 (Dachgeschoss):** 110 m<sup>2</sup>, vermietet bis Mai 2025. Diese Wohnung beeindruckt durch ihre offene Wohnküche, das gemütliche Wohnzimmer, ein großes Westzimmer mit Balkon sowie ein Schlafzimmer mit Einbauschränken.

Der großzügige Garten ist perfekt für Naturliebhaber: Umgeben von alten Bäumen und Büschen bietet er absolute Privatsphäre und ein kleines Wasserspiel, das Vögel anzieht. Rehe könnten ebenfalls zu Ihren nächtlichen Besuchern zählen. Zwei Geräteschuppen und eine Werkstatt mit ca. 40 m<sup>2</sup> auf der Garage bieten ausreichend Stauraum für Gartenmöbel und Geräte.

Das Grundstück umfasst 1.310 m<sup>2</sup> und liegt auf einem Flurstück von insgesamt 2.620 m<sup>2</sup>, das gemeinschaftlich genutzt wird. Mit einer ausgezeichneten Anbindung an den ÖPNV und einer sehr guten Infrastruktur (Lebensmittelgeschäfte und Dienstleistungen in Gehdistanz) ist die Lage gleichermaßen ruhig und zentral.

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, die über Jahre gepflegt und modernisiert wurde. Die Heizungsanlage (Viessmann Öl-Brennwertkessel mit Solarunterstützung) wurde 2005 erneuert, ebenso die Dämmung. Alle Grundbücher der Wohneinheiten sind lastenfrei.

Egal ob Sie dieses Anwesen selbst nutzen oder es als Kapitalanlage sehen – hier erwartet Sie eine Immobilie mit Geschichte, Qualität und Potenzial, eingebettet in die Natur und doch nah an der Stadt.

Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Anwesen bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen!

Sie haben Interesse? Bitte melden sie sich bei uns telefonisch oder via Email. Nach einem ersten Gespräch würden wir Ihnen gern das Exposé und die Objektadresse nennen. Sollte die erste Aussenansicht und die Informationen für sie passen, vereinbaren wir sehr gern einen Besichtigungstermin mit ihnen.

Dieses Objekt wird OHNE MAKLER verkauft. Wir wünschen auch keine Makleranrufe "im Kundenauftrag" oder andere Tricks, z.B. sich als "Privatperson" zu tarnen. Wir bitten auch die Zunft der Makler sich an geltendes Recht zu halten.

## Ausstattung

Dieses Anwesen besticht durch die durchdachte Gestaltung und die zahlreichen Details, die Komfort und Langlebigkeit vereinen. Von der Bausubstanz bis hin zu den individuellen Wohnbereichen bietet diese Immobilie alles, was modernes Wohnen ausmacht.

### **\*\*Grundstück und Außenbereich:\*\***

Das großzügige Grundstück mit ca. 1.310 m<sup>2</sup> ist ein Paradies für Naturliebhaber. Der nach Südwesten ausgerichtete, nicht einsehbare Garten bietet absolute Privatsphäre und ist von alten Bäumen und Büschen umgeben. Eine ca. 18 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse mit Feuerstelle lädt zu geselligen Stunden im Freien ein, während ein kleines Wasserspiel für eine beruhigende Atmosphäre sorgt. Zwei Geräteschuppen bieten ausreichend Stauraum für Gartenmöbel und -geräte.

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine ca. 20 m lange Treppe oder eine steile Auffahrt zur Garage. Eine 40 m<sup>2</sup> große Werkstatt auf der Garage bietet zusätzlichen Platz für Hobbys oder Projekte.

### **\*\*Bauweise und Modernisierung:\*\***

Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet und laufend modernisiert. Ursprünglich 1970 als Flachdachhaus gebaut, wurde 1980 ein Satteldach aufgesetzt und 2005 umfassend renoviert. Dabei wurden unter anderem die Dämmung des Daches und der obersten Geschossdecke erneuert sowie eine moderne Viessmann Öl-Brennwertheizung mit Solarunterstützung installiert.

### **\*\*Wohneinheiten und Raumaufteilung:\*\***

Die drei Wohneinheiten sind durchdacht gestaltet und bieten individuelle Highlights:

#### **- \*\*Wohnung 1 (Souterrain):\*\***

- 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, helles Wohnzimmer mit großen Fenstern und Zugang zur Küche
- Praktischer Kellerraum und funktionales Badezimmer mit Dusche

#### **- \*\*Wohnung 2 (Erdgeschoss):\*\***

- 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großes Wohnzimmer mit Kamin, moderne Wohnküche, Esszimmer mit asymmetrisch angeordneten Punktstrahlern
- Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Ankleidezimmer mit Gartenzugang
- Badezimmer im Vintage-Stil und Vorratsraum direkt neben der Küche
- Zugang zu einem privaten Garten und einer Terrasse

#### **- \*\*Wohnung 3 (Dachgeschoss):\*\***

- 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Offene Wohnküche in der 8 m breiten Schleppdachgaube mit bodentiefen Fenstern
- Wohnzimmer mit warmen Holzwänden und großem Giebelfenster
- Schlafzimmer, Badezimmer im Landhausstil, Westzimmer mit Balkon
- Praktische Einbauschränke und ein Gäste-WC

### **\*\*Technik und Details:\*\***

- Heizungsanlage von Viessmann (2005) mit Solarunterstützung
- Energieeffizienzklasse E gemäß Energiebedarfsausweis
- Modernisierte Bereiche: Dämmung, Estriche, Wasser- und Heizleitungen in Wohnung 2
- Lastenfreie Grundbücher für alle Wohneinheiten

### **\*\*Besondere Ausstattungsmerkmale:\*\***

- Massive Bauweise für Stabilität und Langlebigkeit
- Kamin im Wohnzimmer der Hauptwohnung für gemütliche Stunden
- Großzügige Balkone und Terrassen mit Ausblick ins Grüne
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: von der Kapitalanlage bis zum Einfamilienhaus

Dieses Anwesen vereint Funktionalität, Komfort und Stil. Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche und bietet eine ideale Grundlage, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen – von behaglichem Wohnen bis hin zu repräsentativem Ambiente.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Dieses Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Hamburger Süden, im Ortsteil Alt-Hausbruch. Eingebettet in die Ruhe einer Sackgassenendlage und direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet Harburger Berge, genießen Sie hier eine einmalige Kombination aus Naturidylle und urbaner Nähe.

**\*\*Naturnahe Umgebung:\*\***

Die Harburger Berge, eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete der Region, liegen nur 200 Meter entfernt und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Ob Wandern, Joggen oder Radfahren – diese Umgebung ist ein Paradies für Naturliebhaber. In den Morgenstunden können Sie die Ruhe genießen und vielleicht sogar Rehe oder andere Wildtiere beobachten.

**\*\*Anbindung:\*\***

Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Über die B73 erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahnen A7 und A1, die eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburg, Bremen oder Hannover bieten. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls bestens integriert: Die nächste S-Bahn-Station ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Für den täglichen Bedarf gibt es Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung.

**\*\*Infrastruktur:\*\***

Die Lage überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für größere Einkäufe und Shopping-Touren bieten das Harburger Zentrum und das Phoenix-Center zahlreiche Möglichkeiten. Auch Restaurants und Cafés laden in der Umgebung zu gemütlichen Stunden ein.

**\*\*Familienfreundlichkeit:\*\***

Dieser Standort ist ideal für Familien. Mehrere Kindergärten und Schulen, darunter auch weiterführende Schulen, sind in der Nähe angesiedelt. Spielplätze und Sportvereine bieten Kindern und Jugendlichen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den Harburger Bergen, die Abenteuer und Bewegung in der Natur fördern.

**\*\*Lebensqualität:\*\***

Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität und zieht Menschen aus unterschiedlichen Lebensphasen an. Die dominante Altersgruppe liegt zwischen 30 und 60 Jahren, mit einer Mischung aus Paaren und Einpersonenhaushalten. Die Nachbarschaft ist ruhig und geprägt von gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

**\*\*Besonderheiten der Umgebung:\*\***

Neben der attraktiven Natur und der guten Infrastruktur ist auch die Lärmbelastung gering – bewertet mit 4,4 von 5 möglichen Punkten. Das Grundstück selbst liegt erhöht, was eine hervorragende Besonnung und Fernsicht ermöglicht.

Mit der Kombination aus idyllischer Natur, exzellenter Anbindung und urbaner Infrastruktur ist diese Lage eine Seltenheit, die sowohl für Familien, Berufstätige als auch Ruhesuchende einen perfekten Wohnort bietet. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Lebensstil – naturnah, entspannt und doch mitten im Leben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

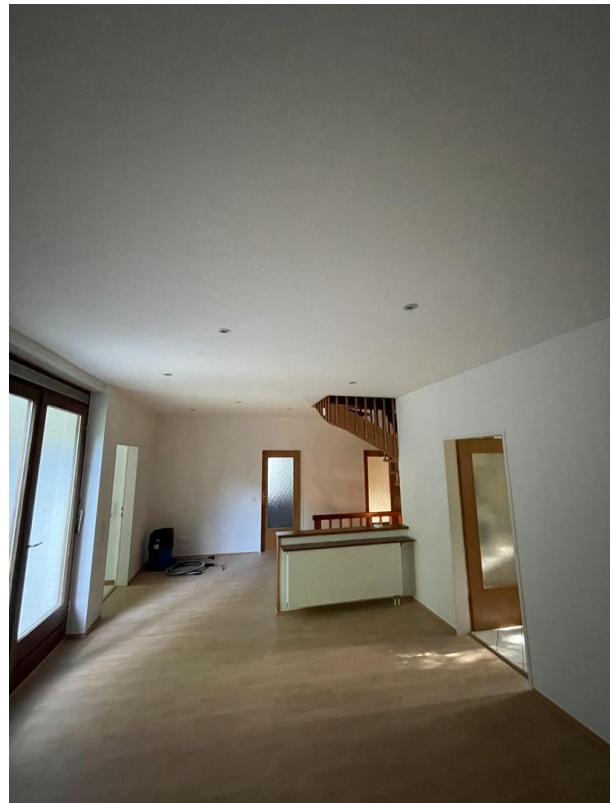


Süd-Ansicht

# Exposé - Galerie



Esszimmer Wohnung 2



Esszimmer Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 2



Wohnzimmer Wohnung 2



# Exposé - Galerie



Flur Treppe Wohnung 2



Eltern-Schlafzimmer Wohnung 2

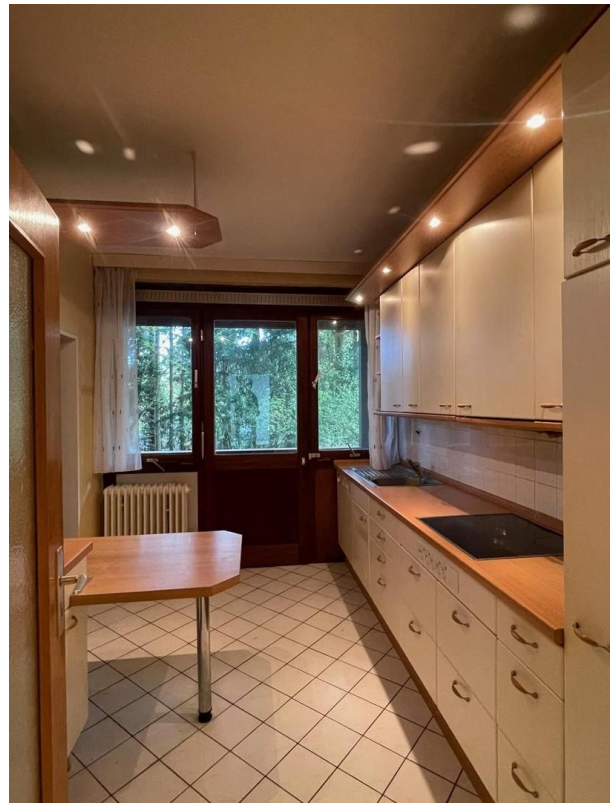
# Exposé - Galerie



Eltern-Schlafzimmer Wohnung 2



Ankleidezimmer zu Eltern-Schla



Küche Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Küche Wohnung 2



Küche Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Küche Wohnung 2



Küche Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Küche Wohnung 2



Blick vom Balkon Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Keller Wohnung 2



Keller Wohnung 2

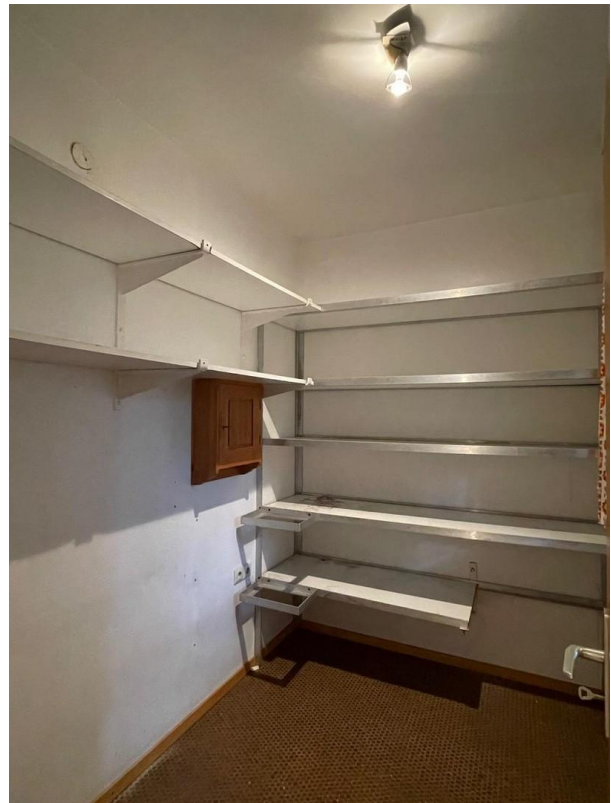
# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 Wohnung 2



Kinderzimmer 2 Wohnung 2



Vorratsraum/ Küche Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Bad Wohnung 2



Garten/ Terrasse Wohnung 2



# Exposé - Galerie



Bad Wohnung 1



Bad Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Freisitz/ überdachte Terrasse/

Freisitz/ überdachte Terrasse/



Küche/

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 1



Wohnzimmer Bad Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Bad Wohnung 3



Bad Wohnung 3

# Exposé - Galerie



Einbauschränk Wohnung 3



Flur Wohnung 3



Flur Wohnung 3

# Exposé - Galerie



Gäste WC Wohnung 3



Kinderzimmer Wohnung 3

# Exposé - Galerie



Küche Wohnung 3



Schlafzimmer Wohnung 3

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Wohnung 3



Küchen-Esszimmer-Bereich Wohnu



# Exposé - Galerie

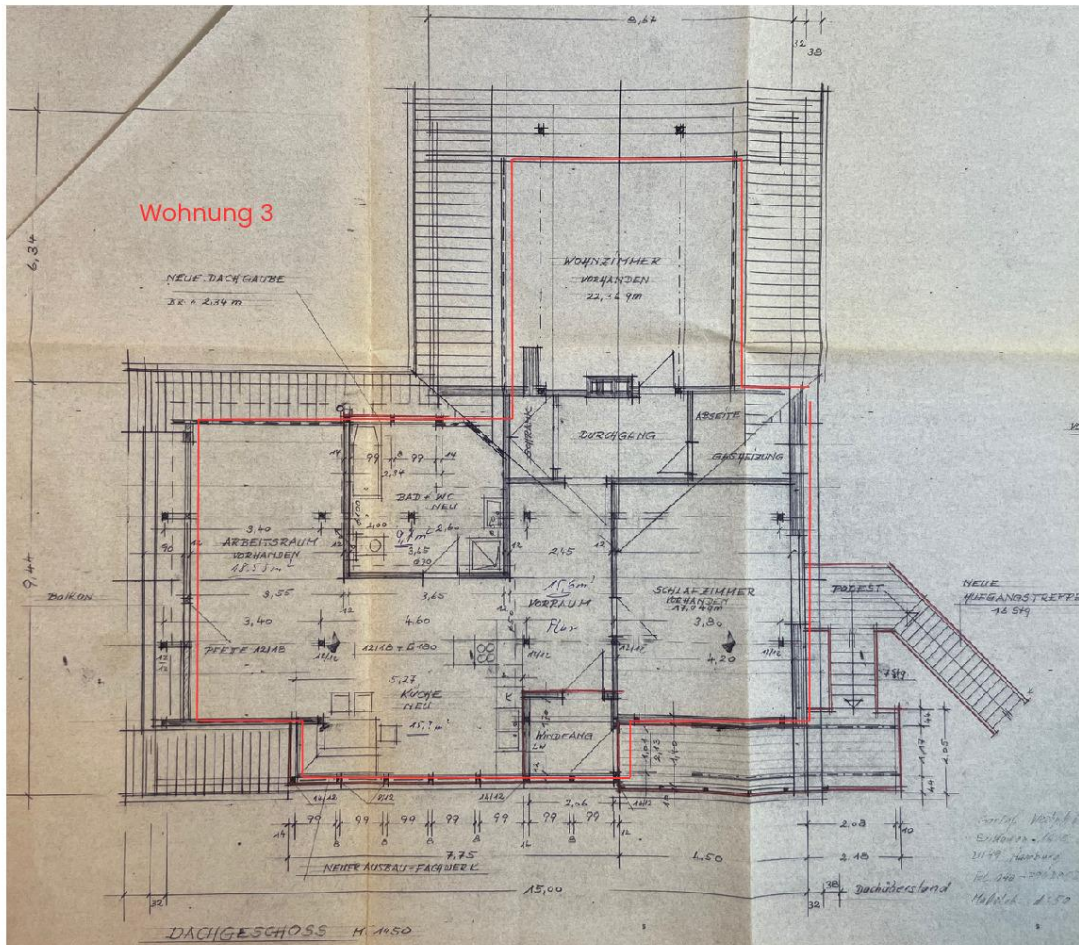


Wohnzimmer Wohnung 3



Heizungskeller

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

