

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Charmantes Reihenhaus in ruhiger Lage mit Garten und Tiefgaragenstellplatz - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-322814

Reihenhaus

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:
M. Schweiß

22145 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	130,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Mittelreihenhaus, eingebettet in eine gepflegte Wohnanlage, bietet auf ca. 160 m² Wohnfläche sowie einem großzügig ausgebauten Dachgeschoss mit ca. 40 m² (Nutzfläche) ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 6 Zimmern, einer optimalen Raumaufteilung und zahlreichen Extras wird diese Immobilie ihrer Kreativität keine Grenzen setzen. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine einladende Küche mit Einbauküche, ein großzügiger Essbereich, der fließend ins helle Wohnzimmer übergeht, sowie ein Gäste-WC. Der Wohnbereich öffnet sich zur sonnenverwöhnten Südterrasse und dem pflegeleichten Garten – ideal für entspannte Nachmittage und gesellige Abende. Eine zusätzliche kleine Terrasse vor dem Haus bietet weitere Möglichkeiten, das Haus in Szene zu setzen.

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Vollbad mit Dusche und Badewanne. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum, der sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer eignet.

Das Haus ist voll unterkellert mit einer durchdachten Aufteilung: Ein Hobbyraum, eine Speisekammer, ein Trockenkeller sowie reichlich Stauraum schaffen viel Flexibilität. Eine praktische Außentreppe verbindet den Keller direkt mit dem Garten.

Zu dieser Immobilie gehört ein fest zugewiesener Tiefgaragenstellplatz, sodass Sie Ihr Auto stets sicher parken können.

Das Reihenhaus ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die überschaubaren monatlichen Nebenkosten hierfür betragen derzeit nur € 135,-.

Highlights auf einen Blick:

- Großzügige Wohnfläche von ca. 160 m² zzgl. ausgebautes
- Dachgeschoss (ca. 40 m² Nutzfläche)
- 6 Zimmer – ideal für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf
- Südterrasse und pflegeleichter Garten
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit gemütlicher Esszimmerecke
- Voll unterkellert mit Hobbyraum, Trockenkeller und Außenzugang

Tiefgaragenstellplatz inklusive

Lassen Sie sich von diesem vielseitigen Reihenhaus begeistern! Besichtigungen und Bilder sind auf Anfrage verfügbar.

Ausstattung

- Privatverkauf: Sie sparen sich die Maklerprovision.
- Terrasse & Garten: Sonnige Südterrasse und pflegeleichter Garten für entspannte Stunden.
- Dachgeschoss: Großzügig ausgebaut, mit Möglichkeit zum weiteren Ausbau des Giebels.
- Wohnkomfort: Drei Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC.
- Wohn- und Essbereich: Groß, hell und einladend.
- Vollkeller: Viel Stauraum, Hobbyraum, Trockenkeller und direkter Gartenzugang.
- Gasheizung: Energieeffizient und wirtschaftlich.
- Tiefgaragenstellplatz: Fest zugewiesener, sicherer Stellplatz.
- Gemeinschaftsanlage: Gepflegte WEG mit harmonischer Nachbarschaft.

Das Haus ist sofort bezugsfrei – ein ideales neues Zuhause wartet auf Sie!

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt in einer besonders begehrten Wohngegend im Stadtteil Hamburg-Meiendorf. Eingebettet in eine ruhige Sackgasse, bietet das Reihenhaus eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und erholsamer Natur – perfekt für Familien und Naturliebhaber.

Im unmittelbaren Umkreis finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur: Geschäfte für den täglichen Bedarf, Apotheken und Ärzte sind bequem erreichbar. Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung verbinden Sie schnell mit der U-Bahnlinie U1 (Haltestelle Berne) und der Regionalbahn am Bahnhof Rahlstedt, wodurch Sie die Hamburger Innenstadt zügig erreichen.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen wie Gymnasien und Gesamtschulen befinden sich innerhalb von ca. 1 Kilometer.

Naturfreunde kommen hier ebenfalls voll auf ihre Kosten. Das fußläufig erreichbare Naturschutzgebiet Höltigbaum lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder einfach nur zum Entspannen in der Natur ein. Trotz der grünen Umgebung ist die Anbindung an die Autobahn A1 hervorragend.

Zusammenfassung der Lagevorteile:

- Ruhige und familienfreundliche Sackgassenlage
- Sehr gute Verkehrsanbindung mit U-Bahn, Regionalbahn und Autobahn
- Fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten und Schulen
- Naturnahe Umgebung mit dem Naturschutzgebiet Höltigbaum
- Ideale Mischung aus Stadtnähe und Erholungsqualität

Dieses Reihenhaus vereint komfortables Wohnen in einer der schönsten Ecken Hamburgs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Vollbad

Exposé - Galerie



Gäste WC



Duschbad



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie

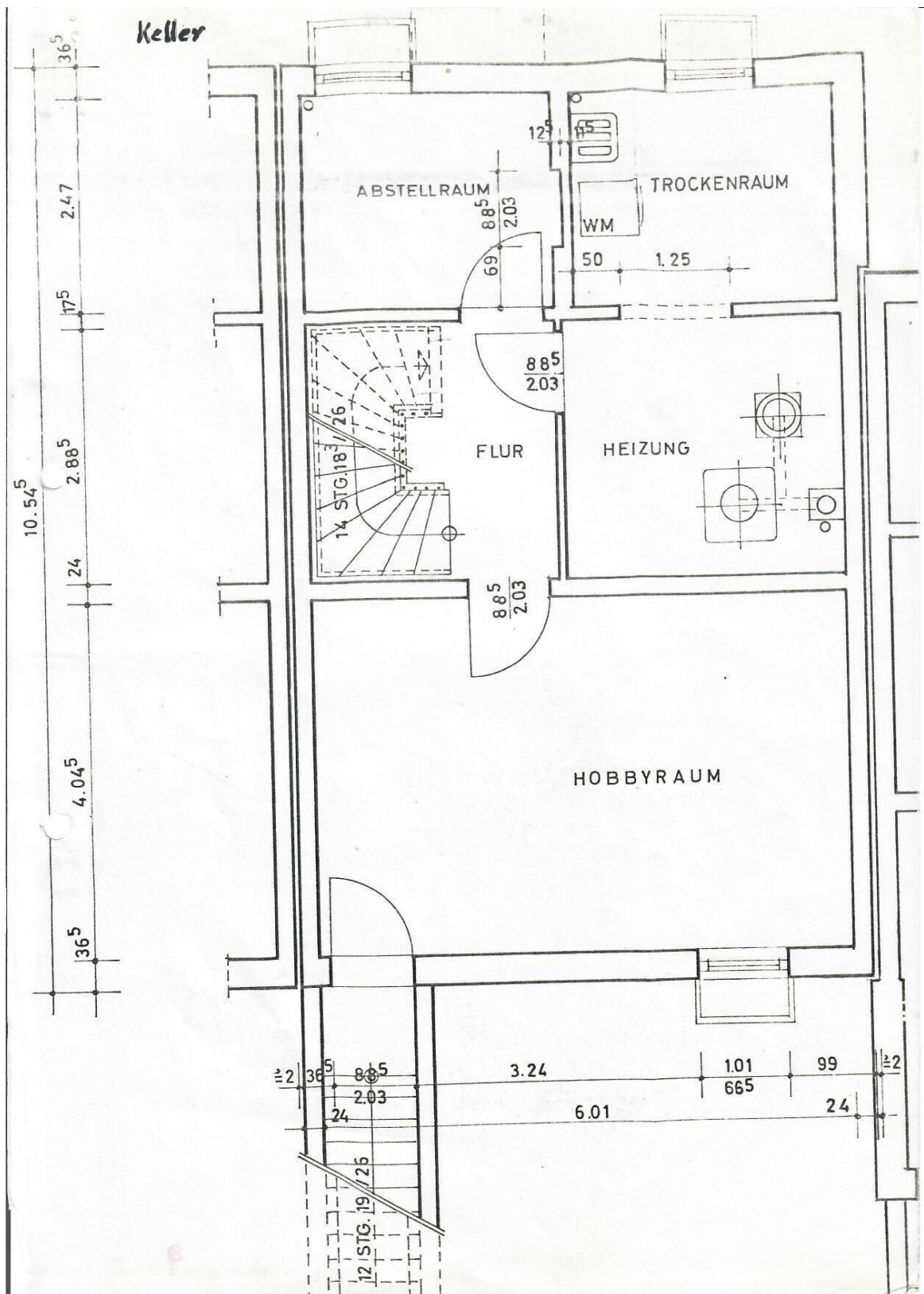


Treppen

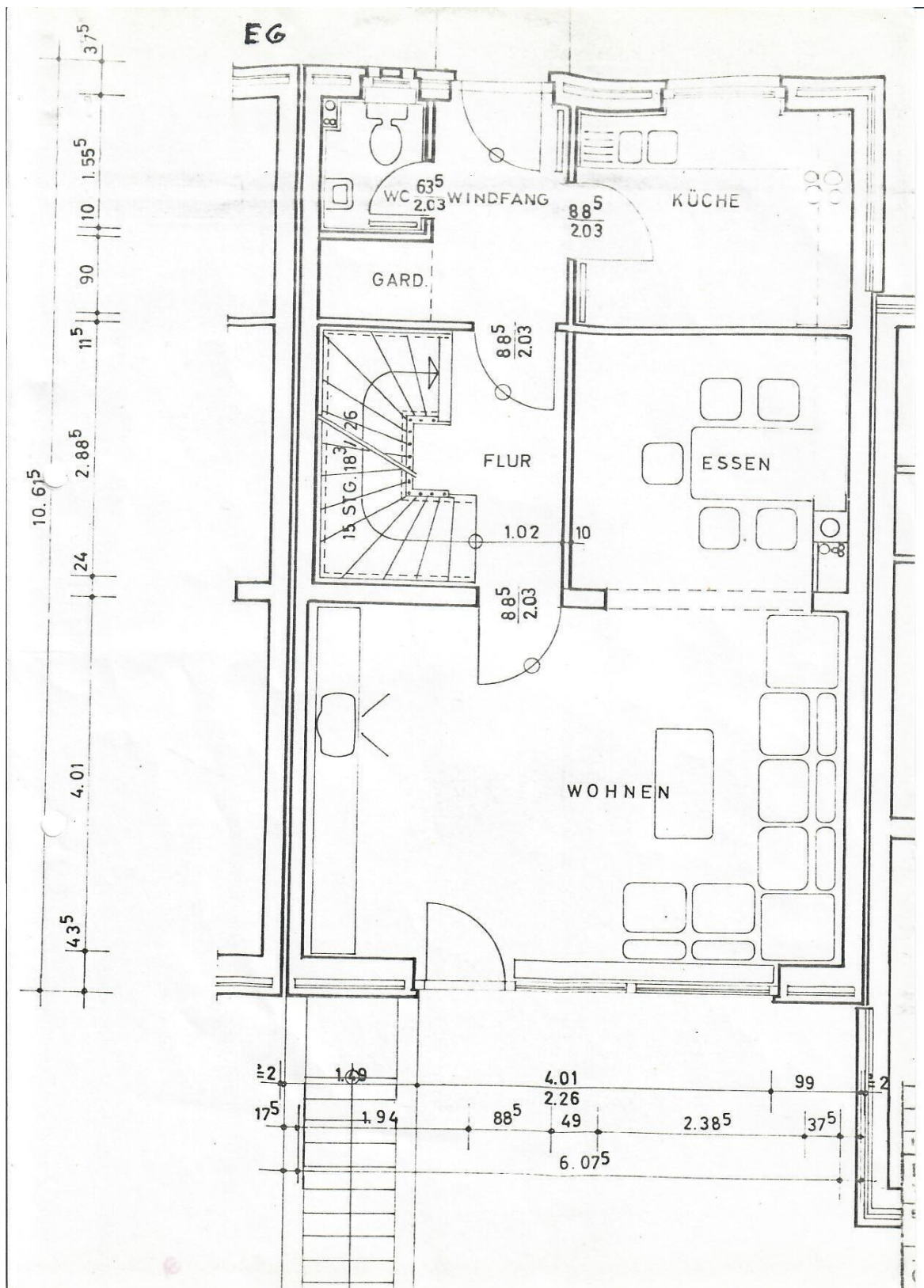


Hobbyraum

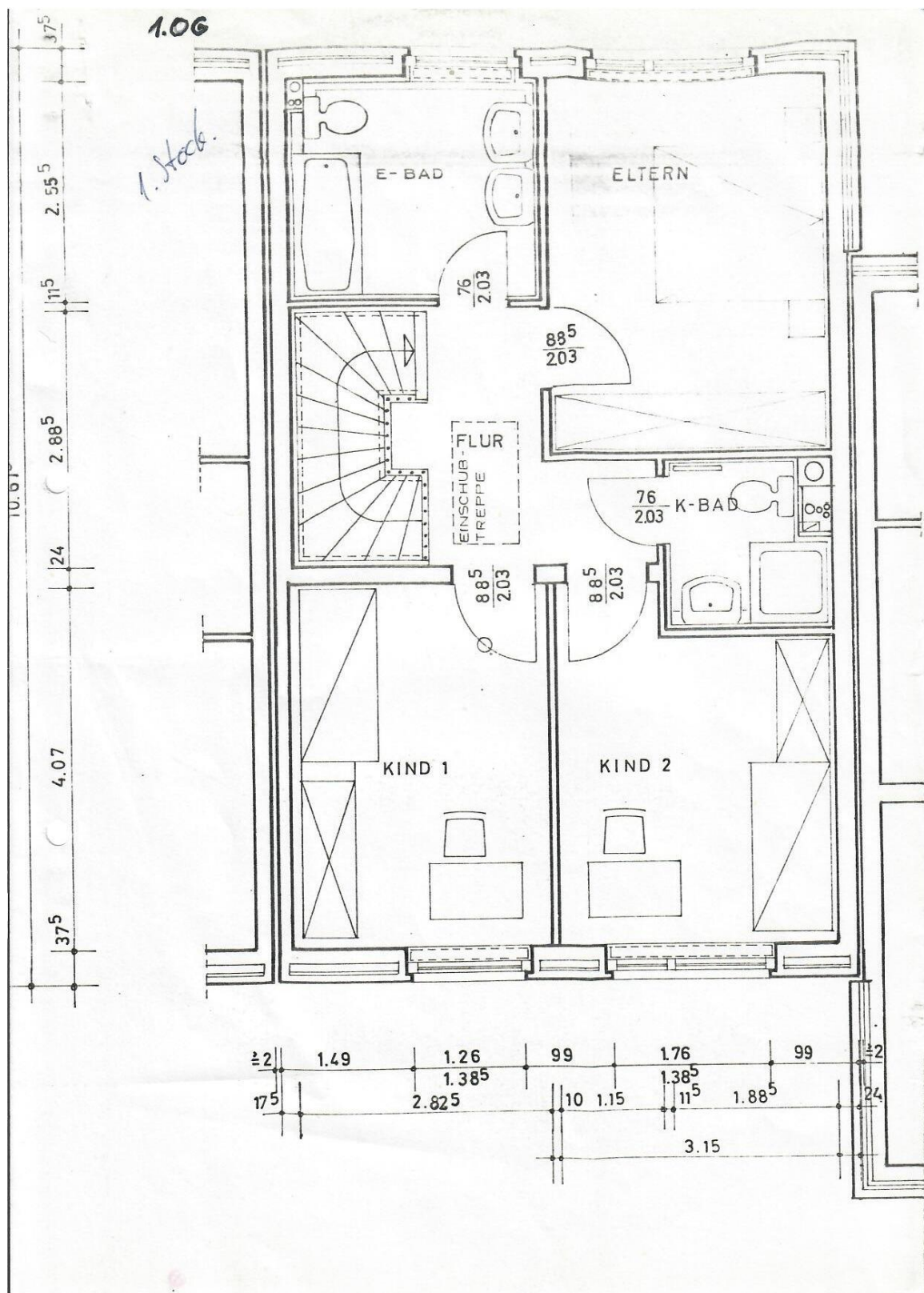
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

