

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Großzügiges Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage



Objekt-Nr. OM-322832

### Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Telefon: 0176 70210555

Kalvslohreysteße 36  
22457 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1993	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	451,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In beehrter Lage von Hamburg-Schnelsen erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus, das durch seine perfekte Kombination aus moderner Ausstattung und klassischem Charme besticht. Die ruhige Sackgassenstraße und die familienfreundliche Nachbarschaft bieten eine ideale Umgebung für ein entspanntes Leben, während die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahn A7 schnellen Zugang zu allen wichtigen Zielen in Hamburg ermöglicht.

Das 1993 in solider massiver Bauweise errichtete Haus wurde 2003 umfassend saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Auf ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie weiteren ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche im vollunterkellerten, teilweise zu Wohnzwecken ausgebauten Kellergeschoss bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung.

Besonders hervorzuheben ist der im Jahr 2017 angebaute, ca. 24 m<sup>2</sup> große Wintergarten, der durch seine großformatigen Fliesen und die Fußbodenheizung auch an kühlen Tagen ein angenehmes Wohlfühlklima garantiert. Der offene Kamin im großzügigen Wohnzimmer sorgt zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Abenden ein. Der Zugang zum Wintergarten ermöglicht es, den Außenbereich auch an kühleren Tagen zu genießen.

Das Erdgeschoss bietet neben dem großzügigen Wohnzimmer mit Wintergarten auch ein helles Esszimmer, ein funktionales Arbeitszimmer sowie eine voll ausgestattete Küche. Ein Gäste-WC mit Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer, die Platz für die ganze Familie bieten, sowie ein modernes Vollbad. Der nicht ausgebaute Dachboden, der über eine Bodeneinschubtreppe im Dachgeschoss zugänglich ist, bietet zusätzlich Stauraum und lässt sich bei Bedarf weiter ausbauen.

Besondere Merkmale:

Erbaut: 1993, sanierte 2003

Wintergarten (24 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung und großformatigen Fliesen

Offener Kamin im Wohnzimmer

Gasheizung (erneuert 2020)

Vollunterkellert mit ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Dachboden für zusätzlichen Stauraum

Küche, Gäste-WC mit Dusche, Esszimmer, Arbeitszimmer, 3 Schlafzimmer

Modernes Vollbad im Obergeschoss

Sehr guter renovierter Zustand

## Ausstattung

Dieses Haus bietet nicht nur ausreichend Platz für die ganze Familie, sondern auch eine hohe Lebensqualität durch die ruhige Lage und die moderne Ausstattung. Ob Wintergarten, Kamin oder großzügiger Kellerbereich – hier können Sie sich auf ein behagliches und komfortables Zuhause freuen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses schönen Einfamilienhauses!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgassenstraße in Hamburg-Schnelsen, einem familienfreundlichen und dennoch gut angebundenen Stadtteil. Die Nähe zur A7 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt, und die umliegenden öffentlichen Verkehrsmittel bringen Sie ebenfalls rasch in alle Teile der Stadt. Schulen, Kindergärten und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen das Leben hier noch komfortabler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Dachgeschoss



Zimmer 2 Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

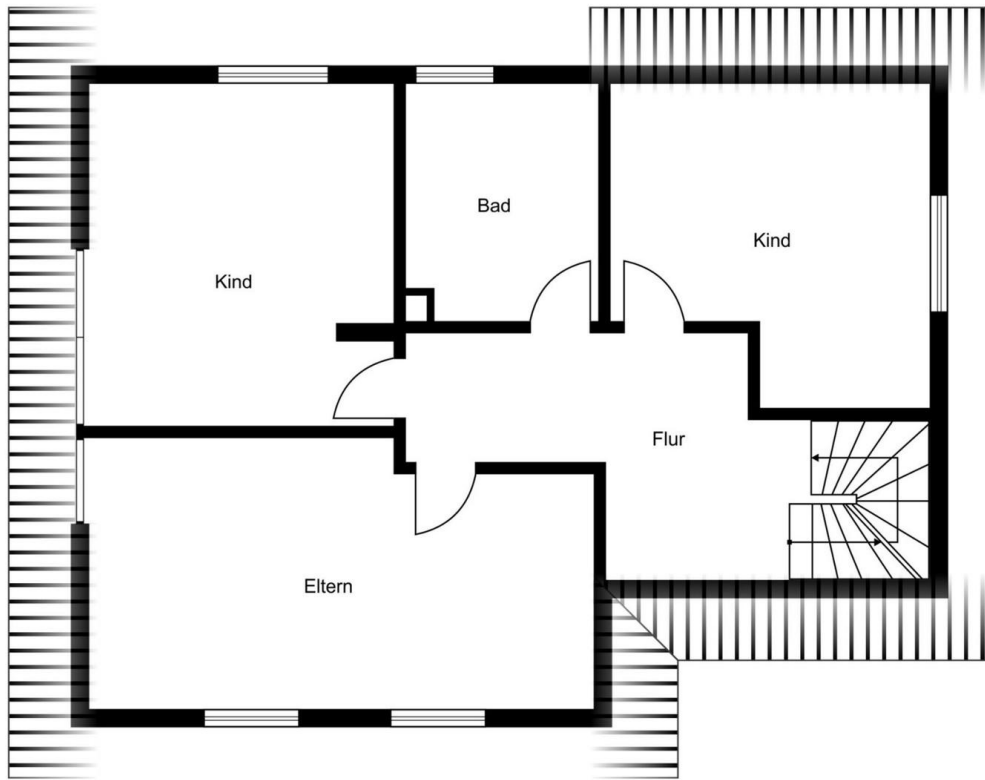


Großes Zimmer Keller

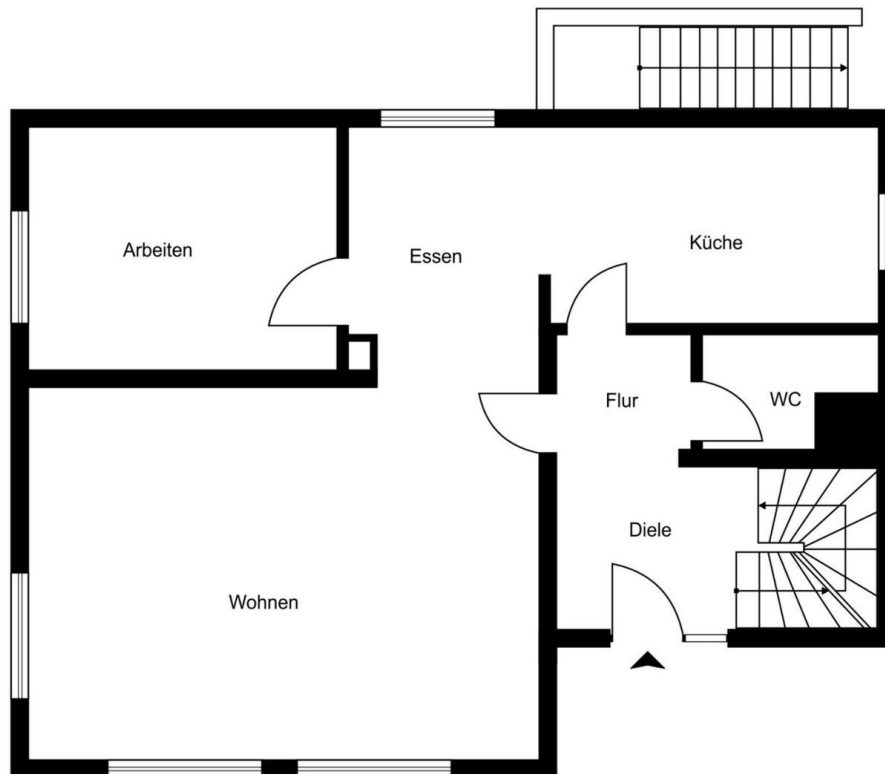
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Kellergeschoss



# Exposé - Grundrisse

