

# Exposé

## Reihenendhaus in Hamburg

### Modernisiertes Reihenendhaus mit Wärmepumpe und Energieklasse B, ohne Courtage



Objekt-Nr. OM-323136

#### Reihenendhaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Most  
Telefon: 0152 03810647

22175 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1961	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	242,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein umfangreich modernisiertes Reihenendhaus mit offenem Grundriss, Wärmepumpe und Energieklasse B. Das Haus verfügt über 5-Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup>. Die erst kürzlich abgeschlossenen Arbeiten umfassten die Neugestaltung aller Räume u.A. mit Fliesen im Großformat 60x120 cm und 80x80cm, Modernisierung der Elektrik, feinverputzten und geschliffenen Wänden, zwei neu gestaltete Bäder, Dämmung des Daches, Einbau einer zentralen Luft/Luft-Wärmepumpe und eine neue offene Einbauküche. Diese ist u.A. ausgestattet mit Geschirrspüler, Kochtösen, Kühl/Gefrier-Kombination, Backofen in moderner Höhe uvm. Flur, Küche und Bäder sind mit LED-Deckenspots versehen. Die teilweise überdachte Terrasse ist nach Süd/Westen ausgerichtet und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, auch unabhängig von den Wetterbedingungen. Der großzügig angelegte und umzäunte Garten bietet Privatsphäre und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Giebelseite des Hauses wurde bereits in der Vergangenheit mit Mineralwolle gedämmt und Kunststoffplatten verkleidet

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das Haus befindet sich in der Stefan-Zweig-Straße und somit in sehr ruhiger Bramfelder Lage, jedoch dennoch zentral in Hamburg. Bramfeld liegt im Hamburger Nord-Osten und grenzt u.a. an Stadtteile wie Farmsen-Berne, Wandsbek und

Wellingsbüttel/Sasel. Mit seinen über 50.000 Bewohnern bildet Bramfeld einen der bevölkerungsstärksten Stadtteile Hamburgs. Die Entfernung zur Hamburger

Innenstadt beträgt knappe 10 Kilometer. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch zahlreiche Buslinien und ein dichtes Haltestellennetz

gegeben. Das Stadtbild ist abwechslungsreich, so findet man Mehrfamilienhäuser ebenso wie Einfamilienhäuser mit Garten in ruhiger und beschaulicher Wohnlage. Viele

Grünanlagen machen den Stadtteil als Naherholungsgebiet attraktiv. Durch das moderne Einkaufszentrum „Marktplatz Galerie Bramfeld“ sowie durch zahlreiche kleine Einzelhändler und Dienstleister, findet man die Dinge des täglichen Bedarfs direkt vor Ort. Ebenso verhält es sich mit Schulen, Kindergärten, Ärzten, Apotheken, Banken etc. Weitere Informationen zum Stadtteil finden Sie auch im Internet, z.B. unter

<http://www.hamburg.de/bramfeld>

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	62,28 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

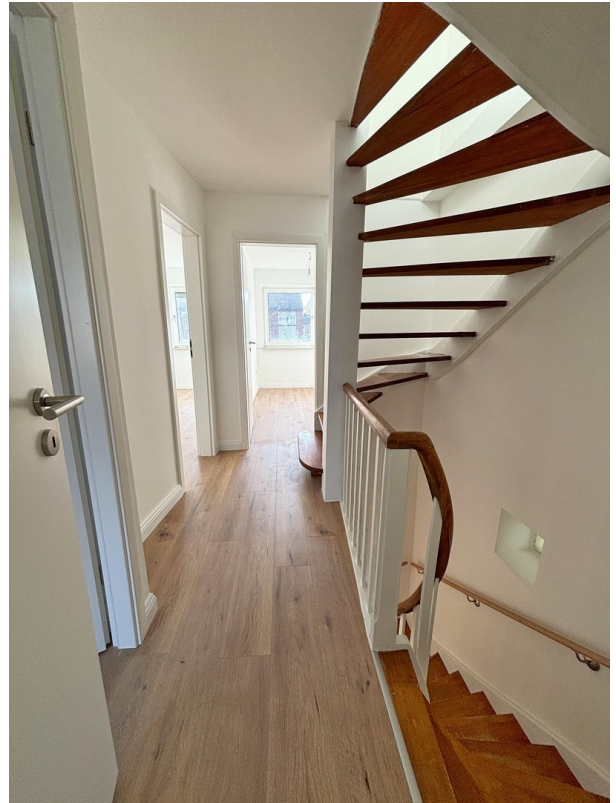


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



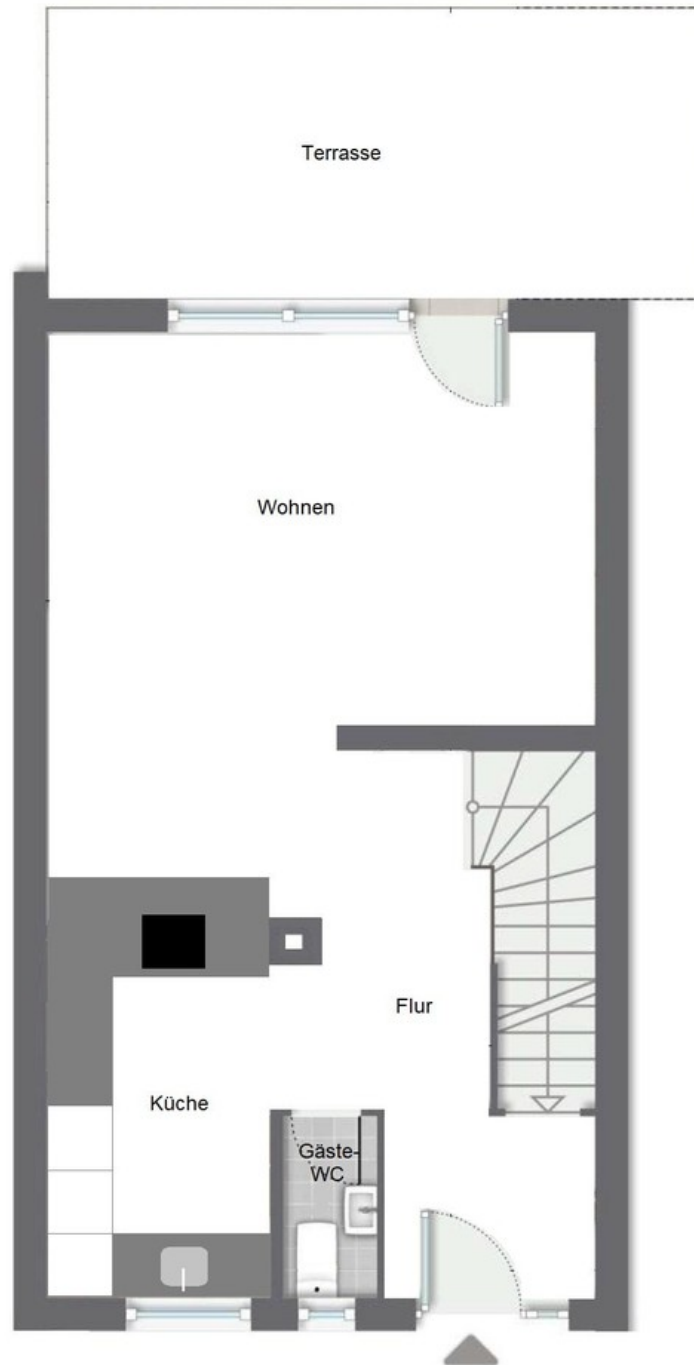


# Exposé - Galerie



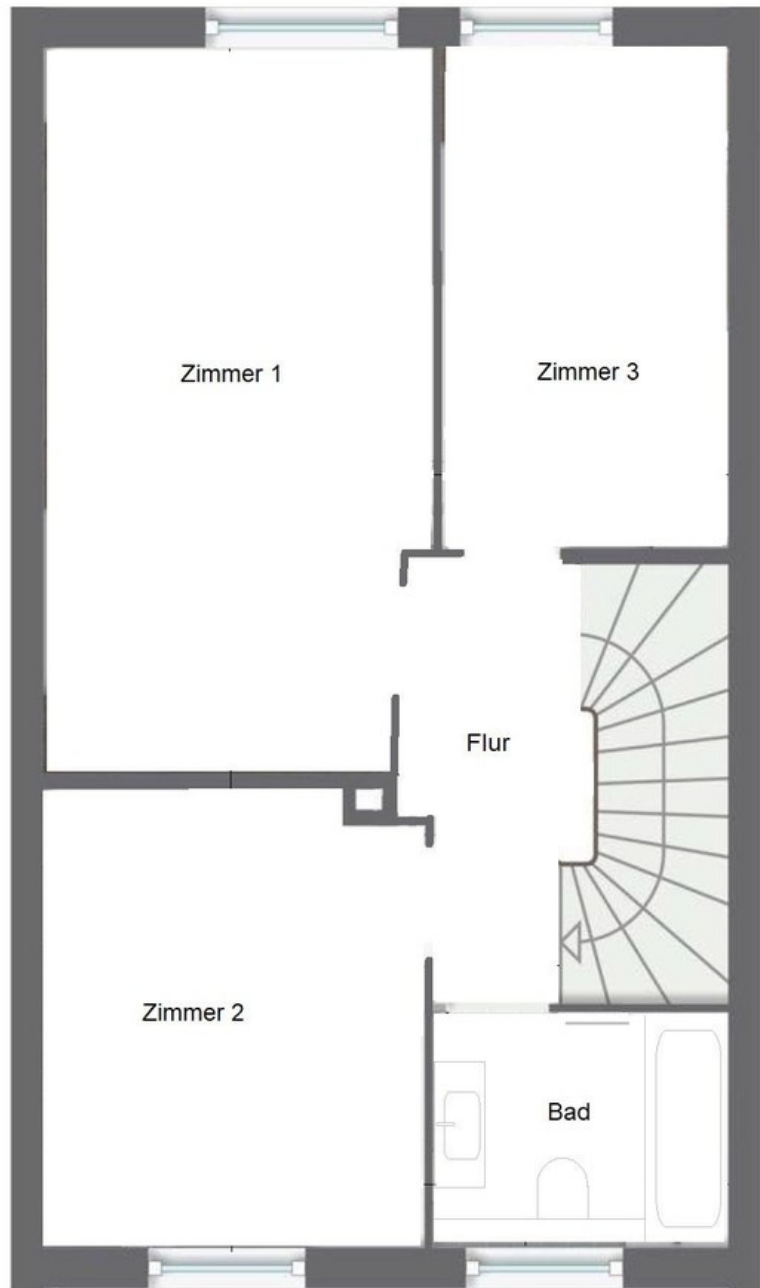


# Exposé - Grundrisse



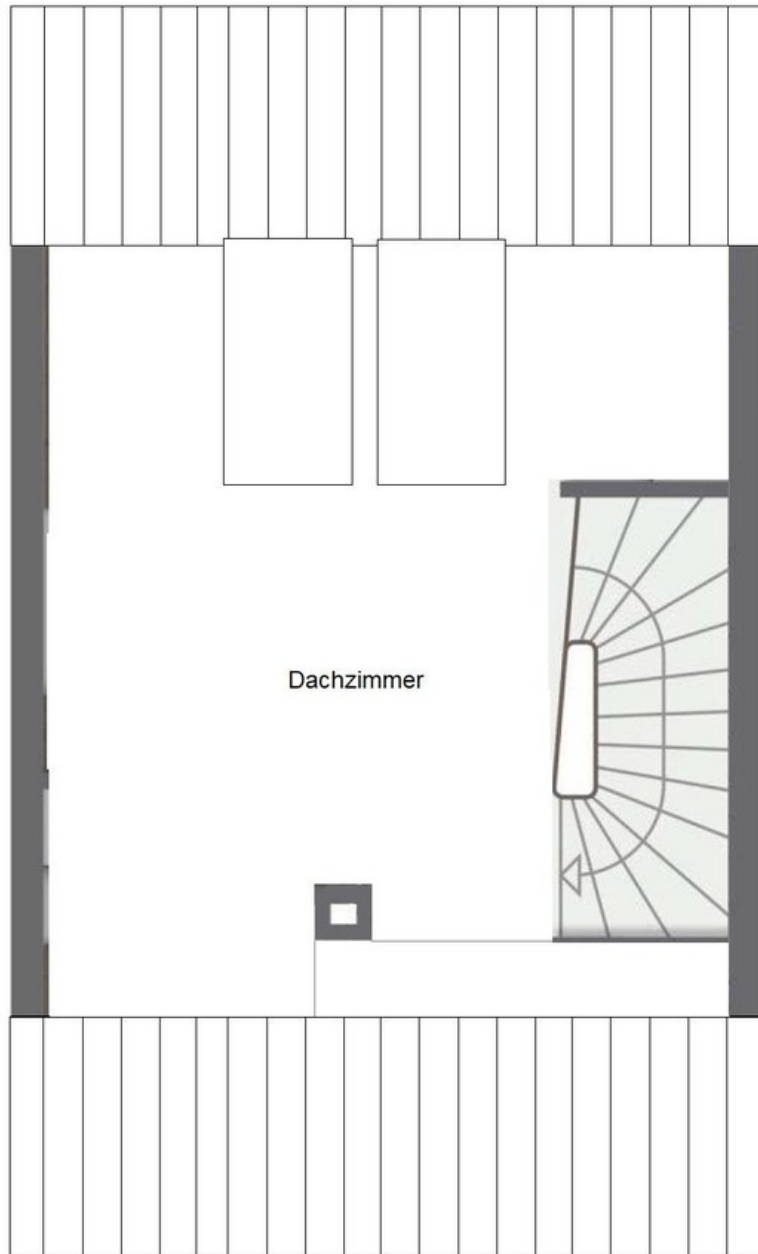
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

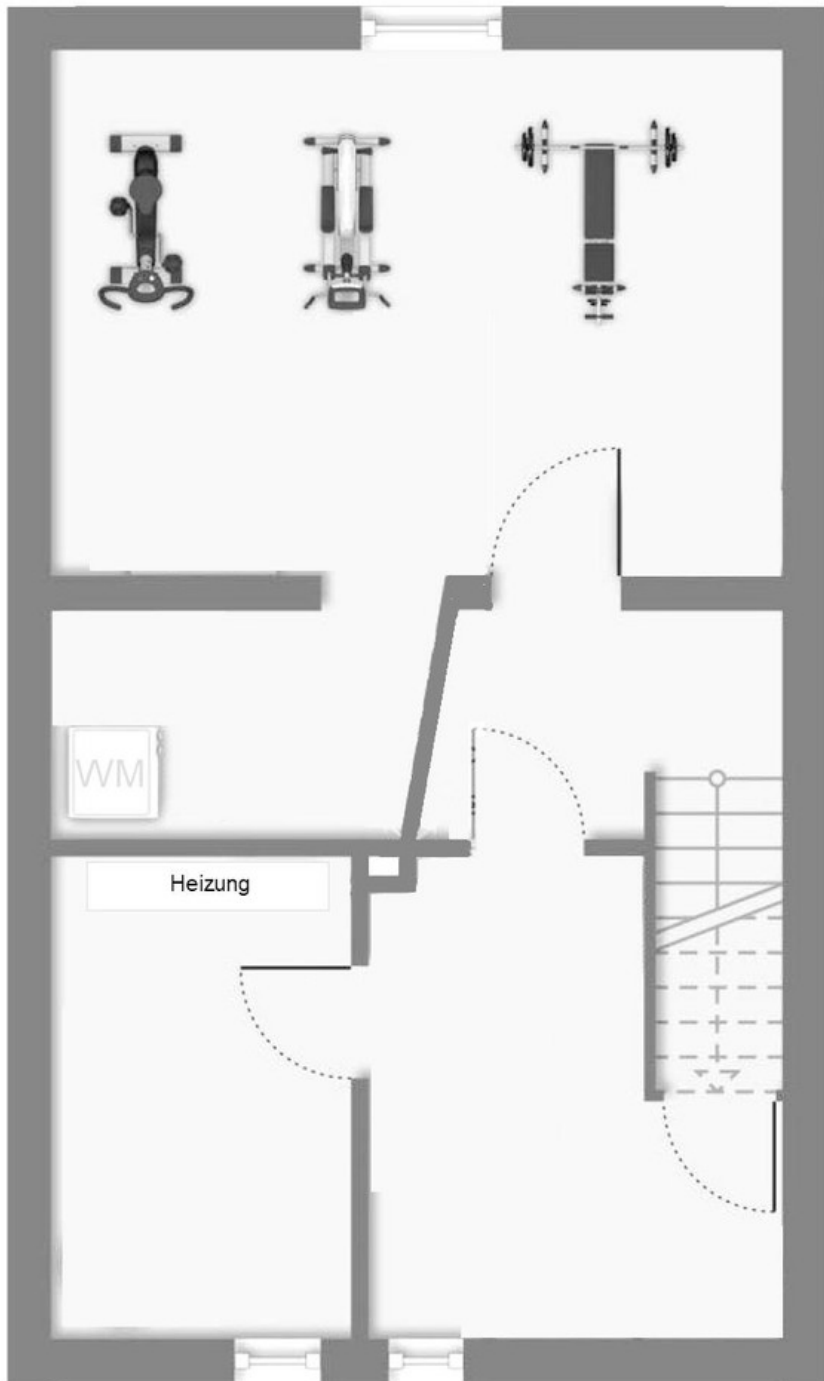
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Keller