

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Modernes EFH nahe EEZ auf günstigem Erbpachtgrundstück der BRD, ohne Courtage



Objekt-Nr. **OM-324069**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Detje  
Telefon: 0155 63009497

Flurstraße 197  
22549 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	920,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein umfangreich modernisiertes Einfamilienhaus mit 6-Zimmern und eine Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> in Hamburg-Osdorf. Die erst kürzlich abgeschlossenen Arbeiten umfassten sowohl die energetische Aufwertung, u.A. durch ein neues Dach samt Dämmung, den Einbau einer zentralen Luft/Luft-Wärmepumpe sowie neue Fenster, und somit Erlangung der Energieklasse C, als auch 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 und eine neue offene Einbauküche. Diese ist u.A. ausgestattet mit grifflosen Fronten, Geschirrspüler, Kochinsel mit Induktionskochfeld, Kühl/Gefrier-Kombination, Backofen in moderner Höhe uvm. Flur, Küche und Bäder sind mit LED-Deckenspots versehen.

Bei dem 918 m<sup>2</sup> großen Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück der Bundesrepublik Deutschland. Die Erbpacht beträgt günstige 352€/Jahr und der aktuelle Vertrag läuft noch 28 Jahre bis 2052. Die entsprechende Behörde hat schon die generelle Bereitschaft zur vorzeitigen Verlängerung um weitere 75 Jahre erklärt.

Bitte beachten Sie, dass die Finanzierbarkeit von Erbpachtgrundstücken eingeschränkt ist und 100%-Finanzierungen vermutlich nicht möglich sind, da von Bank/Kreditinstituten i.d.R. mehr Eigenkapital gefordert wird. Wir empfehlen vorab eine kurze Rücksprache mit ihrem Finanzierungsberater.

## Ausstattung

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Flurstraße 197, auf der Stadtteilgrenze Osdorf/Bahrenfeld. Die Stadtteile befindet sich im Westen Hamburgs im Bezirk Altona mit den Stadtteilen Groß Flottbek, Nienstedten und Iserbrook angrenzend.

In wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig die Bushaltestelle Flurkamp, von der die Innenstadt in einer halben Stunde erreichbar ist. Die S-Bahn-

Stationen Elbgaustraße und Klein-Flottbek sind jeweils ca. 4 km entfernt und mit dem Fahrrad schnell erreicht. Fußläufig erreichbar ist das Elbe-Einkaufszentrum mit sämtlichen Geschäften für die Versorgung des täglichen Bedarfs und für größere Shoppingtouren.

Des Weiteren stehen zahlreiche Kindertagesstätten und Schulen in der Nachbarschaft für Sie bereit und sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Ihre neue Nachbarschaft bietet Ihnen zudem ein vielfältiges Angebot an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

# Exposé - Energieausweis

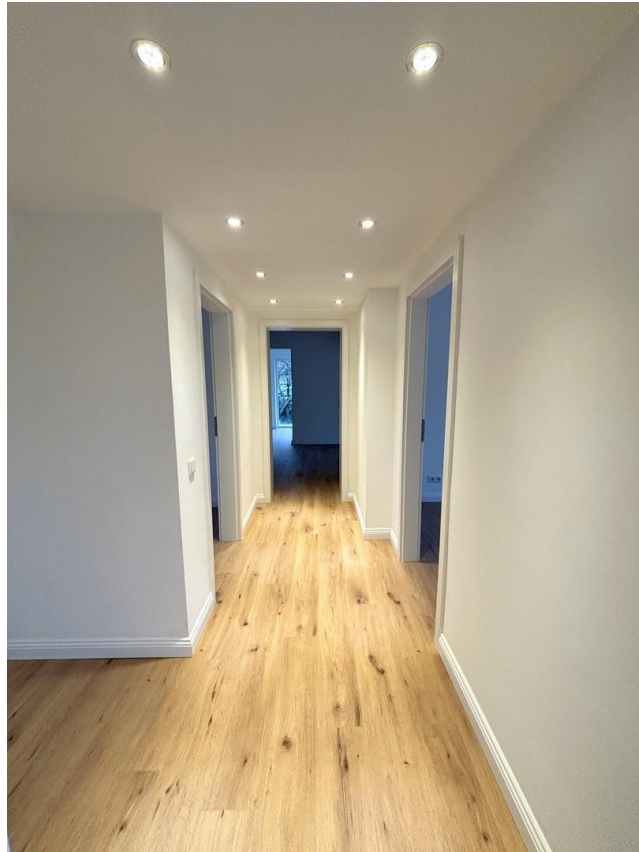
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,46 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



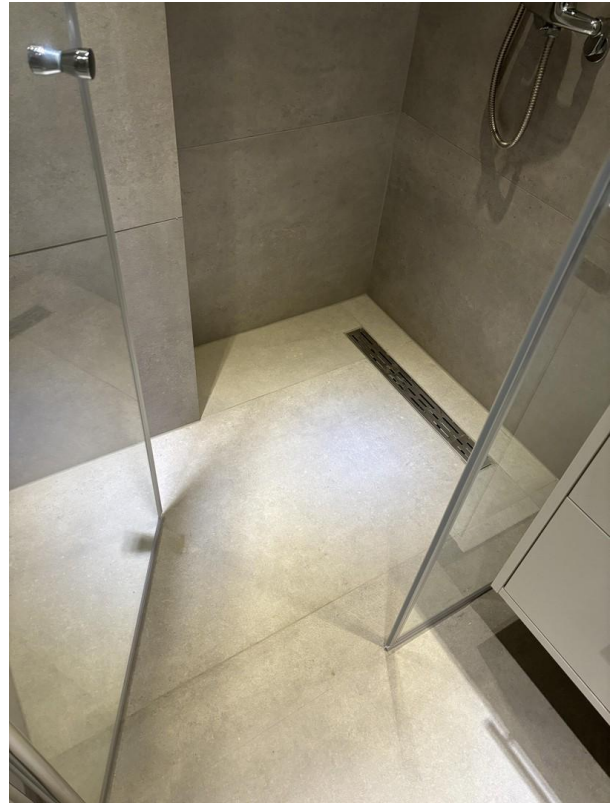
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

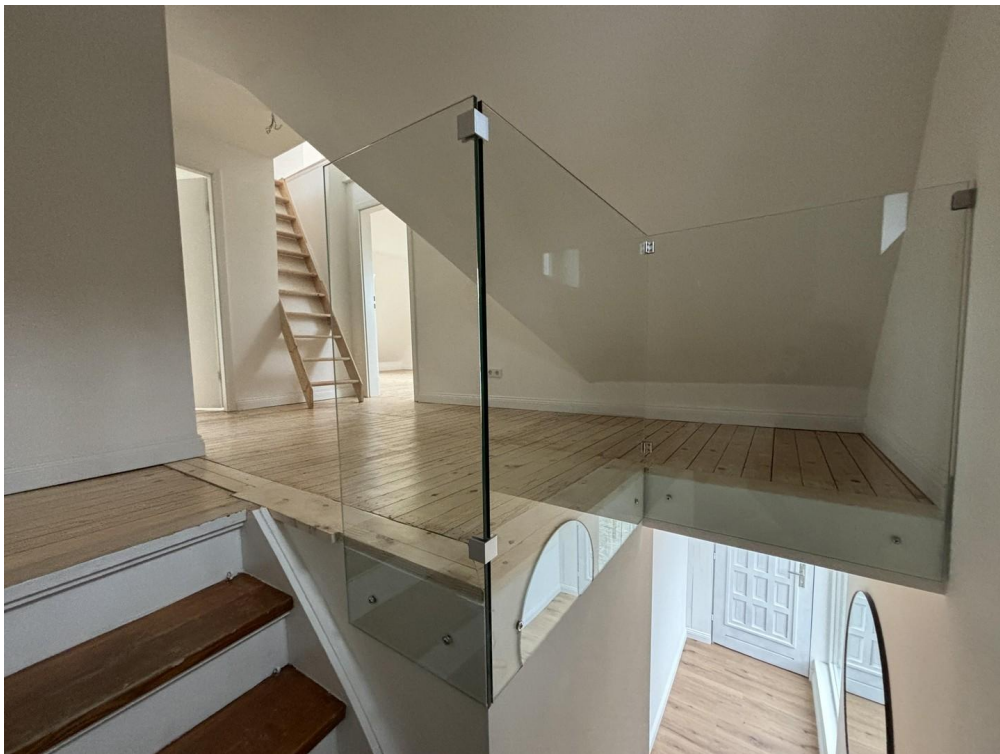


# Exposé - Galerie





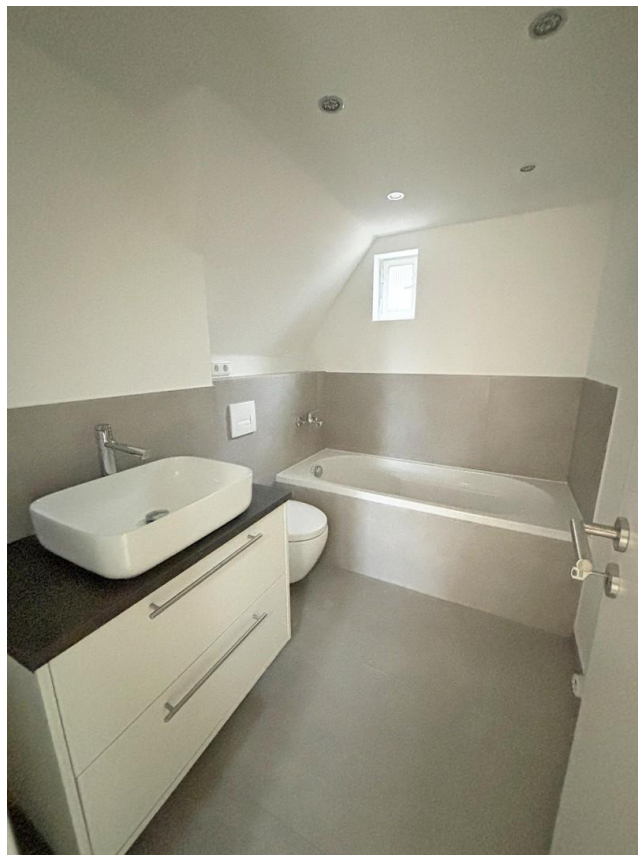
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



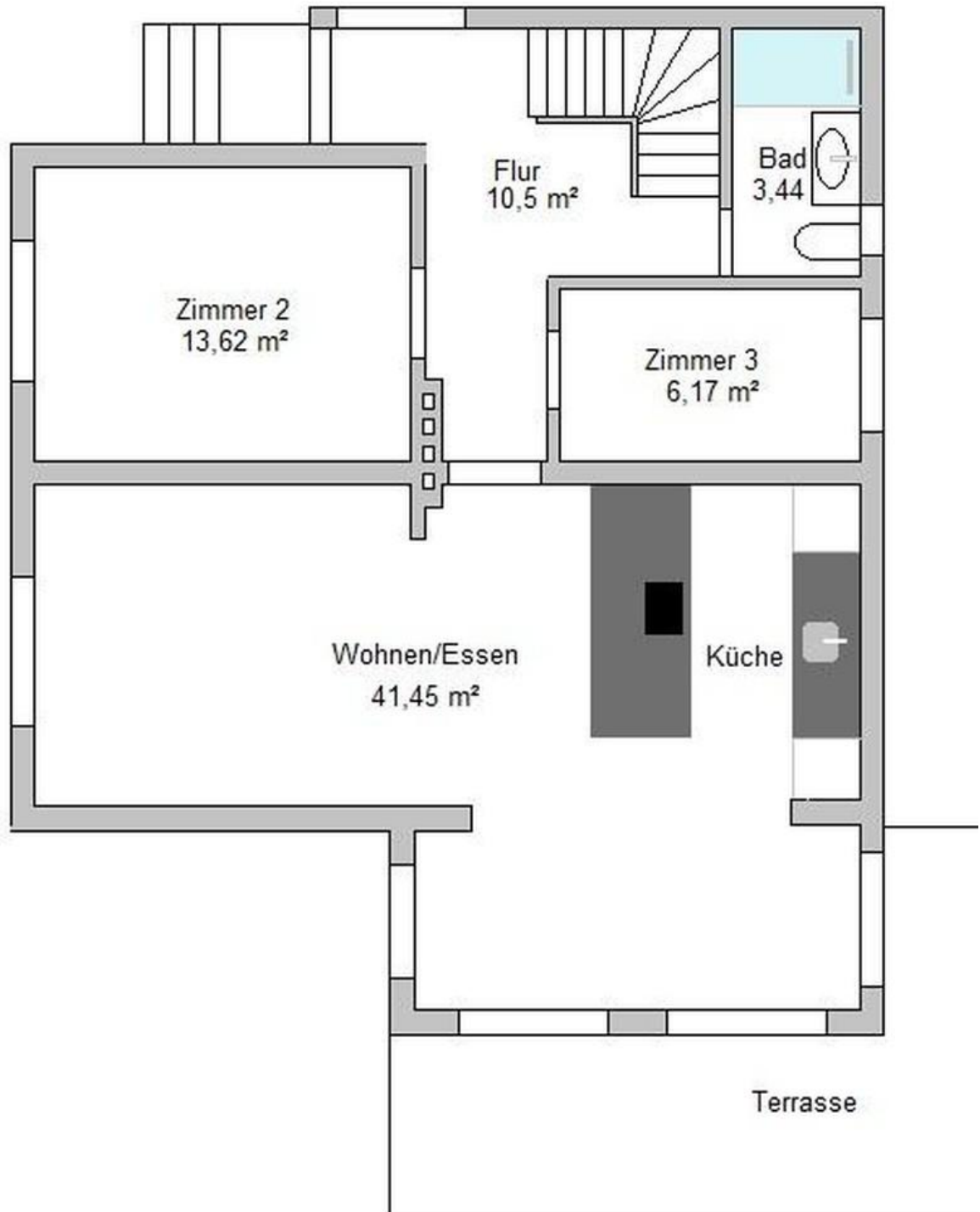
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

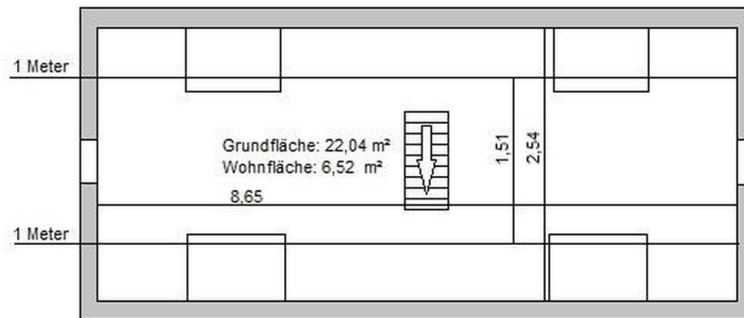
# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Spitzboden



Keller