

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Doppelhaushälfte im Malerviertel von Groß Flottbek



Objekt-Nr. OM-324342

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.132.560 €**

Ansprechpartner:
Katrin & Martin Schvien

Uhdeweg
22607 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	412,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	190,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr schöne Doppelhaushälfte in Klinkerbauweise aus dem Jahr 1936, gelegen im begehrten Malerviertel von Groß Flottbek.

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 130 m², das Dachgeschoss des Anbaus ist hier mit einem Zimmer nicht mitgerechnet. Die 5-6 Zimmer, Küche, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC bieten eine clevere Nutzung des gesamten Wohnraums. Die Zimmeraufteilung ist ideal für Familien, und bietet zusätzlich Möglichkeiten für häusliches Arbeiten:

Erdgeschoss:

- Ess- und Wohnzimmerbereich mit Zugang auf die schöne Terrasse und zum Anbau
- Offene Alno Küche von 2007
- Vorraum (Windfang), Flur mit Garderobe und Gäste-WC

Anbau:

- Erdgeschoss: Schlafzimmer
- Dachgeschoss: Keine Wohnfläche, derzeit genutzt als Arbeitszimmer (ohne feste Treppe)

Erster Stock:

- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Vollbad
- Flur, kleines Arbeitszimmer ggf. Umbau zur Küche oder integrierbar in hinteres Schlafzimmer

Zweiter Stock:

- Schlafzimmer (ggf. teilbar)
- Flur, kleines Badezimmer mit Dusche

Ausstattung

Das Haus hat eine besondere Atmosphäre durch seine Dielen-Böden und die 2,70 m hohen Decken, die typischen Hamburger Fußleisten und seinen originalen Holztreppe. Das Haus ist vollunterkellert (bis auf den Anbau) mit einer ungewöhnlich hohen Kellerhöhe von 2,30 m und verfügt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020. Die Nutzungsfläche beträgt ca. 190 m². Anders als die meisten Doppelhäuser in der Gegend verfügt es bereits über einen eigenen von der anderen Doppelhaushälfte getrennten, leistungsstarken Strom-Hausanschluss.

Das Grundstück umfasst 412 m² mit einer ca. 20 m² großen Terrasse direkt am Haus, einer weiteren kleinen Terrasse weiter hinten und einem PKW-Stellplatz im Vorgarten. Das Grundstück ist real geteilt. Einzige Grunddienstbarkeit sind die gemeinsamen Zuleitungen mit der anderen Doppelhaushälfte (Gas, Wasser, Telefon).

Das Haus wurde im Jahr 2007 renoviert und die Fenster und die Haustür gegen moderne „Rekord“-Fenster/Tür mit Wärmeschutzglas ausgetauscht, die Badezimmer wurden 2010/2011 erneuert. Der Anbau wurde 2013/2014 energetisch ertüchtigt.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt befindet sich im sogenannten Malerviertel von Groß Flottbek in einer Umgebung mit vorwiegend Reihenhaus- und Doppelhausbebauung. Die Nähe zur Elbe und zu

verschiedenen grünen Oasen, wie den Jenisch- und Volkspark und den Botanischen Garten prägen diesen Elbvorort.

In der näheren Umgebung finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs wie zum Beispiel Supermärkte, Bäcker und Apotheken. Der beliebte „Wochenmarkt Groß Flottbek“ und auch die bekannte Einkaufsstraße, die „Waitzstraße“, liegt nur etwa 10 Minuten entfernt. In Ihrer Umgebung befinden sich zudem diverse Restaurants.

Für Familien besonders attraktiv sind die naheliegenden hervorragenden Kitas, die Grundschulen am Osdorfer Weg und Windmühlenweg, die Gymnasien Othmarschen, Hochrad, Lise Meitner und das Christianeum und die Stadtteilschulen Bahrenfeld und Groß Flottbek. Diverse Sportvereine, mit z. B. Turnen, Hockey, Golf, Tischtennis, Tennis und Fußball, liegen in der nahen Umgebung, so dass dieser Stadtteil ein interessantes Freizeitangebot bietet.

Die Buslinie 16 fährt in der Nähe und bringt Sie bequem nach Altona oder auch ins Elbe-Einkaufszentrum. Per S-Bahn sind Sie vom Bahnhof Othmarschen aus in ca. 20 Minuten in der Innenstadt. Hervorzuheben ist auch die zentrale Lage des Objekts mit kurzen Wegen zu den Autobahnauffahrten Bahrenfeld und Othmarschen und einer schnellen Anbindung an die Hamburger Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht von vorne

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Erdgeschoss Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Erdgeschoss Esszimmer



Erdgeschoss Esszimmer

Exposé - Galerie



Erdgeschoss Küche



Erdgeschoss Küche

Exposé - Galerie



Erdgeschoss Gäste WC



Anbau Erdgeschoss Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Anbau oben Arbeitszimmer



1. Etage Schlafzimmer Garten

Exposé - Galerie



1. Etage Schlafzimmer vorne



1. Etage Badezimmer

Exposé - Galerie

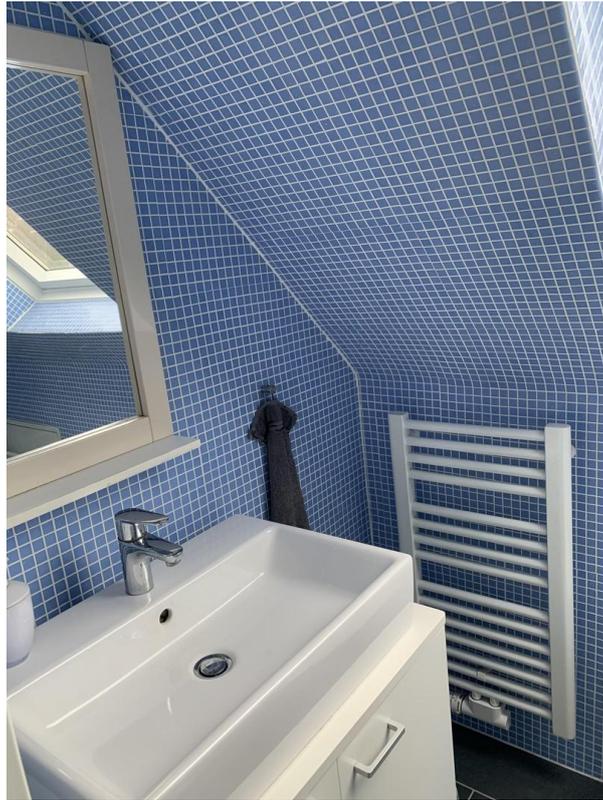


2. Etage Schlafzimmer



2. Etage Schlafzimmer

Exposé - Galerie

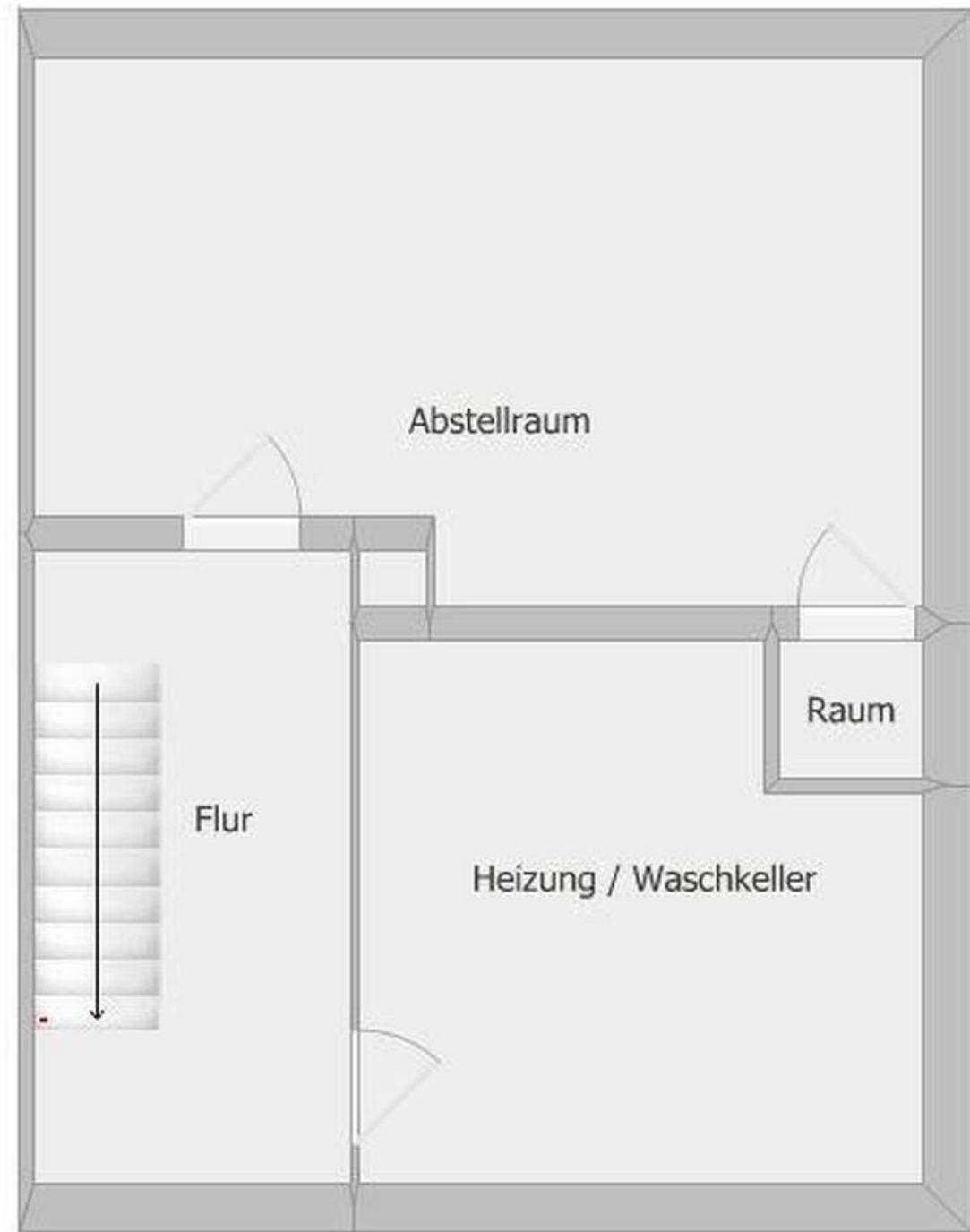


2. Etage Badezimmer



2. Etage Badezimmer

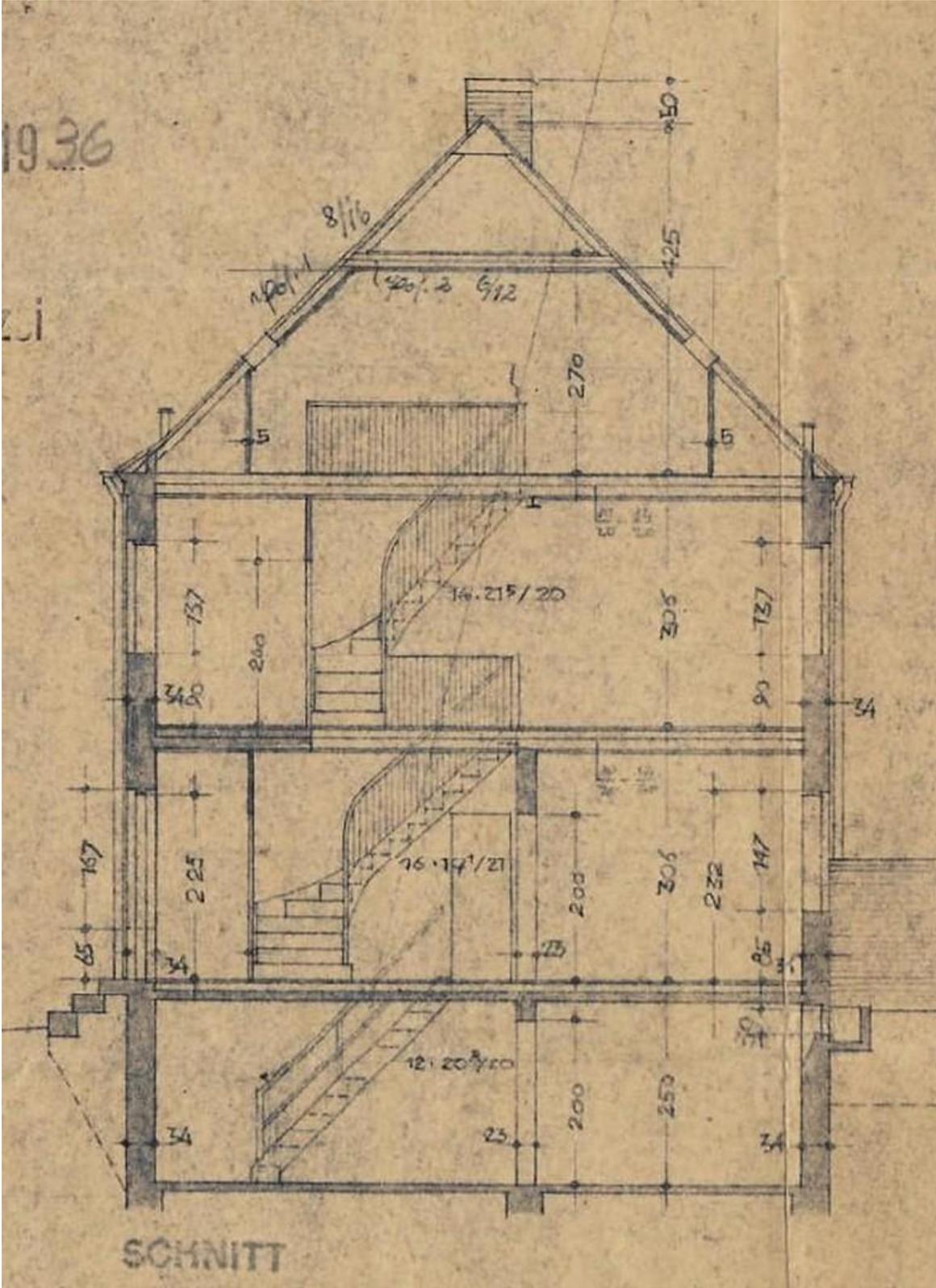
Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

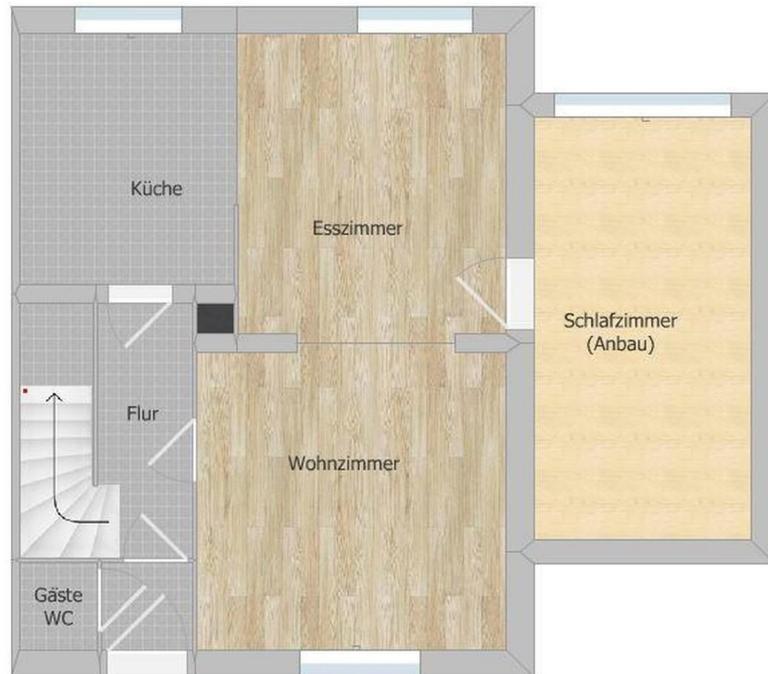
Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Originalzeichnung Schnitt

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

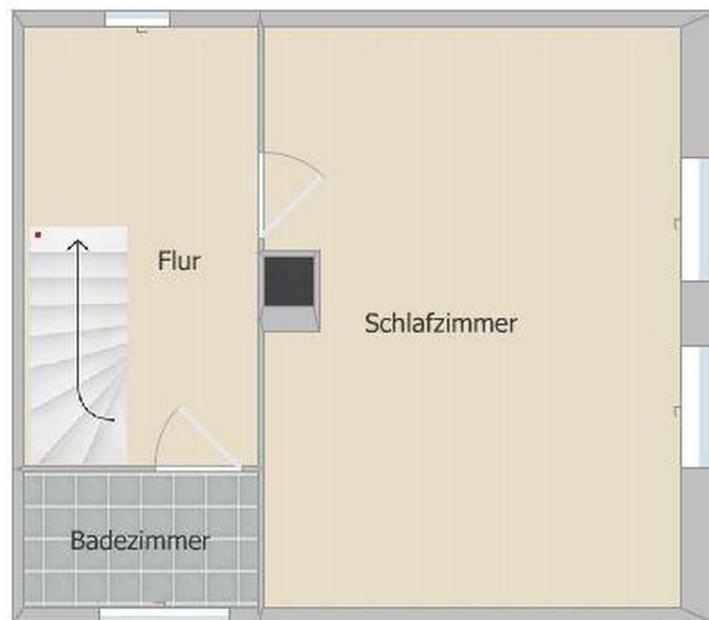
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Etage

Grundriss 1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. Etage

Grundriss 2. Obergeschoss