

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg-Schnelsen

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Grünen in ruhiger Wohnstraße 30 km/h, Schnelsen, Ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-327208

### Einfamilienhaus

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:  
Holger

Franzosenheide 36  
22457 Hamburg-Schnelsen  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	322,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist im Jahre 1980 als Einfamilienhaus in massiver zweischaliger Klinkerbauweise mit guter Mineralwoll-Dämmung errichtet worden. Auch das Dachgeschoss und das Untergeschoss wurden zu Wohnungen ausgebaut. Die Wohnungen sind an ruhige Mieter vermietet, die Erdgeschosswohnung steht aber bereits ab April zur freien Verfügung. Die Finanzierung wäre ggf. bereits allein durch die Einnahmen der Nettokaltmiete möglich.

Das EF ist mit seinen großen Mahagonifenstern, seiner Terrasse und seinem Balkon nach Südwesten ausgerichtet, so dass ab Mittag bis in den Abend hinein die Sonnenstrahlung genutzt und auch die unverbaute Aussicht ins Grüne in absolut ruhiger Lage genossen werden kann. Alle drei Geschosse des Hauses sind mit einer Fußbodenheizung mit Keramikfliesenboden ausgestattet, die zentral und außentemperaturgesteuert mit einer Niedertemperatur-Gas-Therme (mit Warmwasserbereitung) betrieben wird. Der Heizungsverlauf der Fußbodenheizung hat nur eine Temperatur von etwa 30 - 35° C; für die Zukunft also die beste Voraussetzung für einen Betrieb mit erneuerbarer Energie mittels Wärmepumpe. Die Geschosstreppe führt auch ins Untergeschoss und damit ist auch die Nutzung als Einfamilienhaus ohne nennenswerte Umbauten sofort möglich. Alle drei Küchen haben Elektroherde mit Ceranfeld. Alle Wände im Hause sind hell gestrichen. Telefonanschlüsse bestehen auf allen Geschossen, ein Glasfaserkabelanschluss liegt im Untergeschoss, das auch über eine Außentreppe zugänglich ist. Eine Einzelgarage und ein zusätzlicher Stellplatz sind vorhanden. Über der DG-Wohnung befindet sich ein Spitzboden mit einer Ausziehtreppe und einer Ablagefläche von ca. 25 m<sup>2</sup>. Auch über der Garage befindet sich noch ein kleiner Bodenraum.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

Das Wohnzimmer (25 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Süd-West-Terrasse und das Schlafzimmer (12 m<sup>2</sup>) befinden sich hinten im Haus, die große Wohnküche (15 m<sup>2</sup>) mit Küchenzeile, das hell geflieste Bad mit Wanne (6 m<sup>2</sup>) und der Arbeitsraum (3 m<sup>2</sup>) liegen zum Vorgarten (siehe Grundriss). Zwischen Wohnraum und Schlafrum befindet sich ein breiter Mauer-Durchgang, der jetzt mit einer Leichtbauwand verschlossen ist. Der Durchgang kann also ggf. ohne besonderen Aufwand wieder geöffnet werden, dann hätte der Wohnraum eine Wohnfläche von 37 m<sup>2</sup>.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss hat zum Garten hin einen großen Raum (25 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Süd-West-Balkon (7 m<sup>2</sup>). Dieser Raum hat zwei getrennte Fußbodenheizkreisläufe, so dass der Raum notfalls durch eine Schrankwand in zwei Räume aufgeteilt werden könnte. Zum Vorgarten hin befindet sich die Küche (5 m<sup>2</sup>) und ein weiterer Raum (17 m<sup>2</sup>). Die Decken und Schrägen der Wohnräume sind mit hellem Nadelholz vertäfelt, die Wände sind Weiß gestrichen. Das Duschbad ist hell gefliest und hat ein Dachfenster. (siehe Grundriss)

Untergeschoss:

Das große Wohnzimmer (25 m<sup>2</sup>) und das kleine (Schlaf-)Zimmer (12 m<sup>2</sup>) liegen im hinteren Teil, das größere (Schlaf-)Zimmer (15 m<sup>2</sup>), die Küche (5 m<sup>2</sup>) und das hell geflieste Duschbad liegen zum Vorgarten. Die drei Wohnräume im UG haben große normale Wohnraumfenster und sind daher hell und freundlich. (siehe Grundriss)

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss und die Wohnung im Untergeschoss sind z. Zt. noch vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss wird zum 01. 04. 2025 frei und kann dann übernommen werden.

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich auf einem 322 m<sup>2</sup> großen Grundstück in absolut ruhiger Gartenlage in einer fast nur von Anliegern befahrenen verkehrsberuhigten Nebenstraße (30 km/h) mit Einfamilienhausbebauung im sogenannten „Märchenviertel“ von Hamburg-Schnelsen. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kitas und Busverbindungen sind nahebei, der S-Bahnhof Schnelsen Süd mit Verbindung zur Innenstadt wird voraussichtlich in Kürze fertiggestellt sein und ist ganz in der Nähe. Alternativ nur 5 Gehminuten zur Busverbindung (z.B. 284) zur S-Bahn Eidelstedt in Richtung Innenstadt, Fahrzeit insgesamt ca. 30 Minuten. Eine zusätzliche Verkehrsanbindung für Autofahrer bieten außerdem die Autobahnanschlüsse der A 7 und A 23 in ca. 3 km Entfernung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Giebelansicht SW Balk/Terrasse

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer/Terrassentür



EG Wohnzimmer/Terrassenseite

# Exposé - Galerie



EG Schlafraum/Terrasenseite



EG Wohnküche/KÜ-Zeile

# Exposé - Galerie



EG Badezimmer



EG Flur

# Exposé - Galerie



EG Gartenterrasse SW



DG Balkonzimmer SW



# Exposé - Galerie



DG Vorderzimmer/ li. Küche



DG Küche NO

# Exposé - Galerie



DG Balkon SW/freier Blick



DG Balkon SW/freier Blick

# Exposé - Galerie



UG Wohnzimmer Hintergarten



UG Schlafzimmert Vorgarten

# Exposé - Galerie



UG Küche



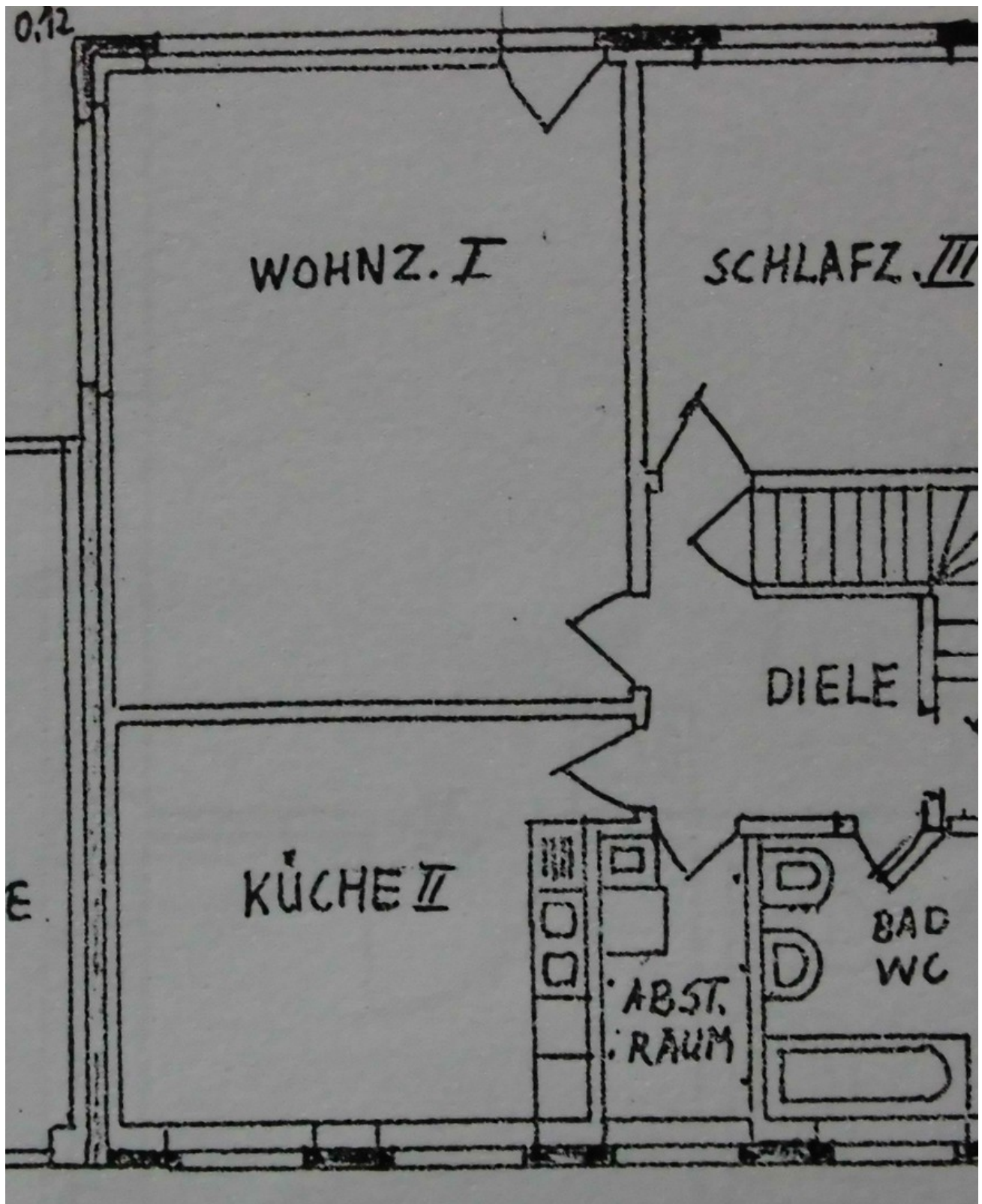
UG Duschbad

# Exposé - Galerie



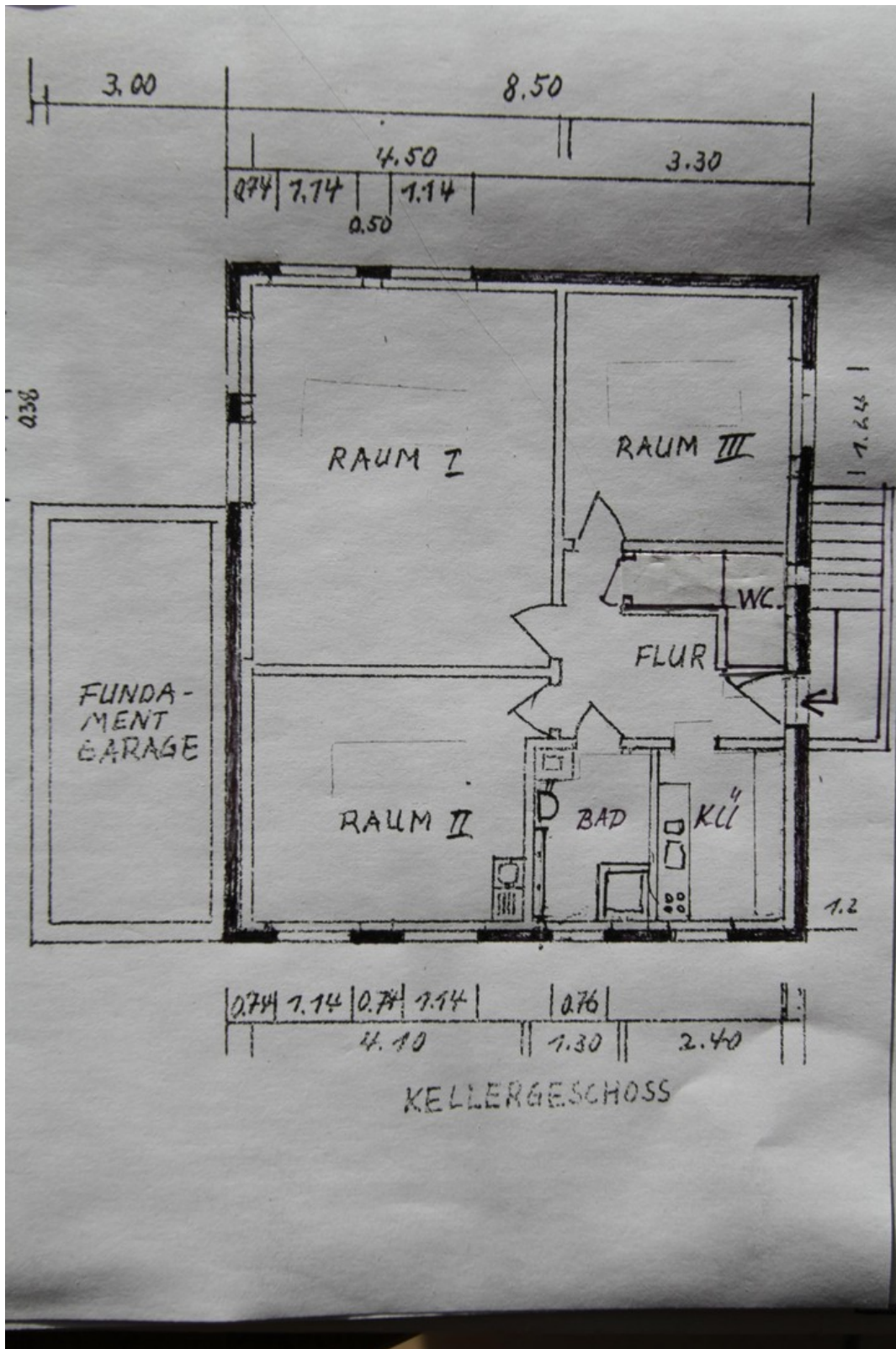
Haus-Gartenlage/freier Blick

# Exposé - Grundrisse



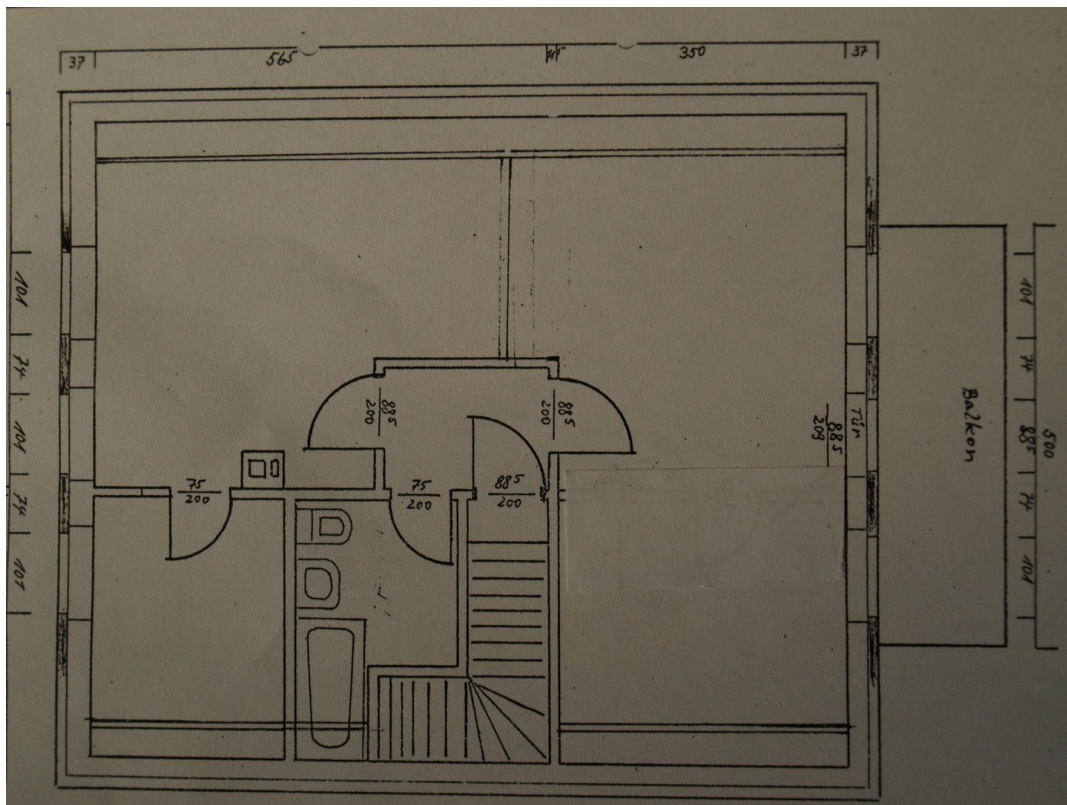
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss