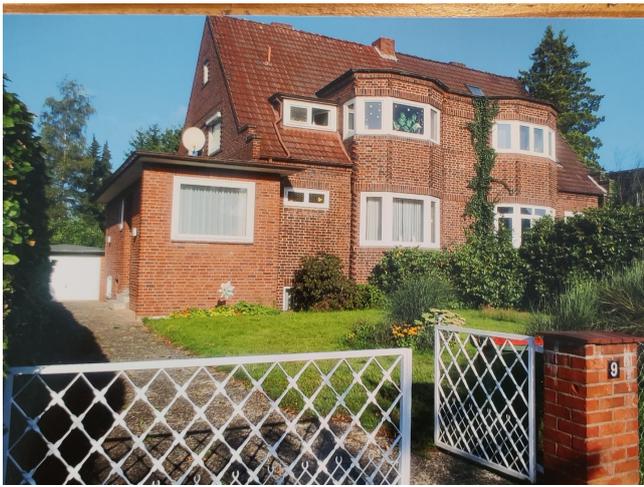


Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Doppelhaushälfte auf Südwest Grundstück in Hamburg Volksdorf



Objekt-Nr. OM-327310

Doppelhaushälfte

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Lisa Kolberg

22359 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Grundstücksfläche	890,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die klassische Rotklinker-Doppelhaushälfte wurde 1929 erbaut. Das Haus verfügt über einen sehr großzügigen und trockenen Vollkeller. Ein Nachträglicher Flachdachanbau, ebenfalls mit Vollkeller, sowie die Verlängerung des Wohnzimmers fanden ca. Ende der 1960iger Jahre statt.

Insgesamt verfügt das Haus über ca. 145 qm zzgl. 50 qm Keller verteilt auf 6,5 Zimmer. Das Erdgeschoss mit seinen ca. 90 qm Wohnfläche teilt sich derzeit auf in 4 Wohnräume, den Flur, ein Gäste WC sowie die Küche mit Blick in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich zusätzliche ca. 55 qm aufgeteilt auf 2 Wohnräume, 1 Badezimmer, 1 Flur sowie eine Küche. Der Vollkeller verfügt über weitere ca. 50 qm und überzeugt mit einer Deckenhöhe von ca. 2 m.

Der Dachboden bietet zudem weiteres Ausbaupotential zur Erweiterung der Wohnfläche. Die Doppelhaushälfte ist somit ideal für eine große Familie oder auch als Nutzung mit 2 separaten Wohneinheiten geeignet. Eine Rotklinker-Einzelgarage befindet sich seitlich auf dem Grundstück zudem befindet sich in der Einfahrt ausreichend Platz zum Abstellen weiterer Fahrzeuge.

Das Sonnige Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 890 qm mit toller Süd-West Ausrichtung. Der Garten ist pflegeleicht angelegt mit großer Buchenhecke, hohen Rhododendren sowie einer Vielzahl an immergrünen Anpflanzungen sowie Kirch und Apfelbäumen.

Ausstattung

Die Doppelhaushälfte ist modernisierungsbedürftig, verfügt aber über eine solide Basis auf welcher sich fast alle Wünsche und Bedürfnisse umsetzen lassen. Unter den aktuell vorhandenen Teppichböden befindet sich ein Holzdielenboden. Das Wohnzimmer bietet einen tollen Blick in den großzügigen Garten sowie einen Zugang zur geschützten Terrasse. Ein Kaminabzug ist vorhanden. Die derzeitige Küche/ Essbereich könnte durch Wanddurchbrüche offen ineinander übergehend gestaltet werden. Die Geschosse sind durch eine massive Holzterre verbunden. Im Obergeschoss liegt der Holzdielenboden größtenteils bereits frei. Das hintere Zimmer hat Zugang zur Dachterrasse mit Blick ins Grüne sowie eine elektrische Markise. Im Keller finden sich zahlreiche Räume mit Tageslicht. Um das Kellergeschoss herum wurde bereits in den 90iger Jahren das Mauerwerk freigelegt und die Isolierung gegen Feuchtigkeit erneuert. Zudem befindet sich hier eine im Jahr 2020 neu eingebaute Gaszentralheizung des Herstellers Viessmann.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Lage

Das Objekt liegt in Volksdorf, einer bevorzugten Hamburger Wohnlage in den Walddörfern, deren Charakter durch alten Baumbestand, große Waldflächen und einen stielvollen Ortskern mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten geprägt wird.

In der Nachbarschaft befinden sich zahlreiche weitere Rotklinker-Doppelhäuser aus dem gleichen Baujahr, sowie Einfamilienhäuser und Villen auf großzügigen Grundstücken.

Das Haus steht in einer kleinen Anwohnerstraße mit 30iger Zone. Das Herzstück des Stadtteils bildet die Fußgängerzone Weiße-Rose, mit einer Vielfalt an Boutiquen, Läden, Cafés und Restaurants. In fußläufiger Entfernung gibt es einen Bäcker sowie einen Gemüseladen. Zudem verfügt Volksdorf über eine Auswahl an fast allen Schulformen (Grundschule, Stadtteilschule, Gymnasium) sowie eine große Vielzahl an Ärzten. Im Umkreis von ca. 1,5 km befinden sich der U-Bahnhof mit zahlreichen Busverbindungen, der beliebte Volksdorfer Wochenmarkt, der Walddorfer Reitverein, das Naturbad Volksdorf, ein Bäderland, der Walddorfer Sportverein, der Hof "Gut Wulfsdorf" sowie tolle Grünflächen zur Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingang



Garage/ Zufahrt



Rückansicht

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Garten

Exposé - Galerie



Treppe



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schiebetür



Erkerzimmer

Exposé - Galerie

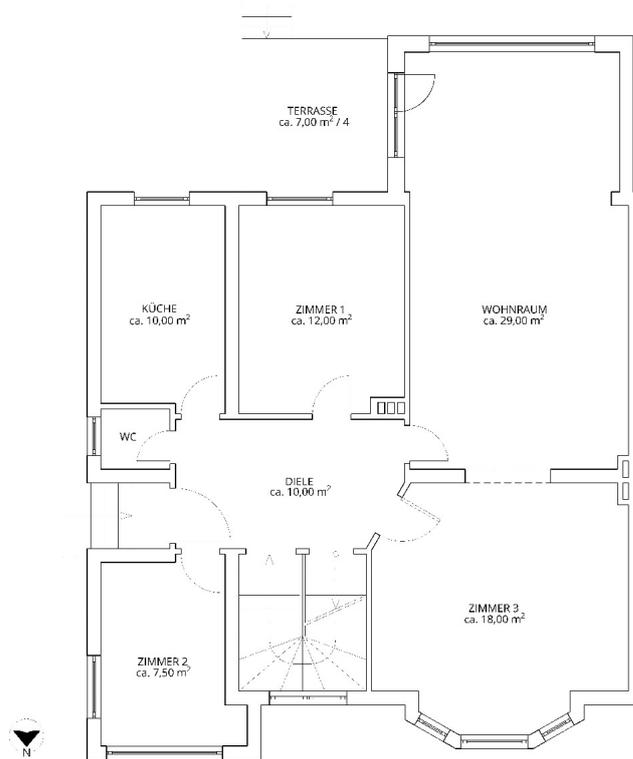


Schlafzimmer 2 OG

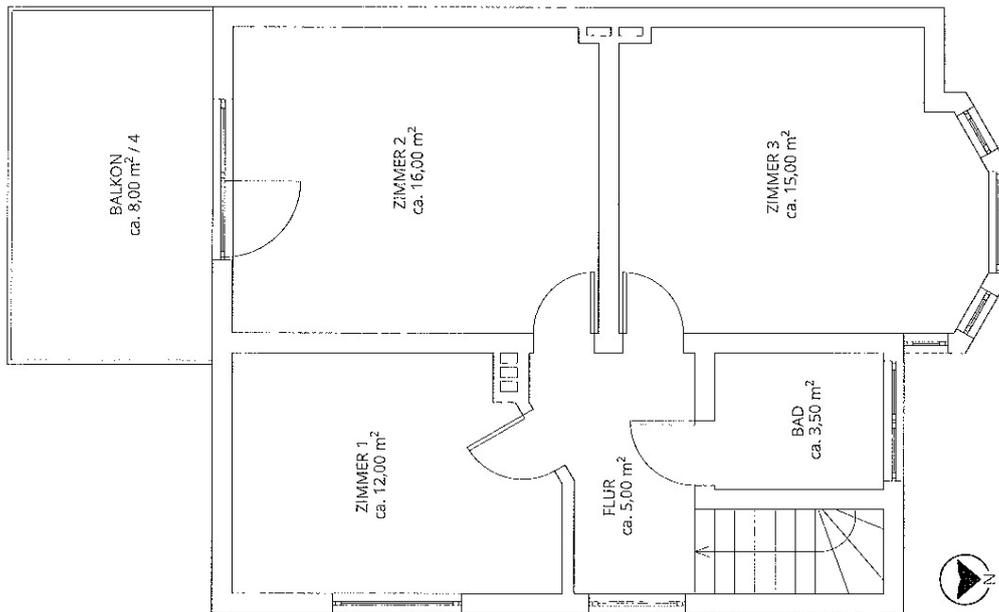


Schlafzimmer OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

