

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg

**RMH Bj. 2008 mit TOP Anbindung, Dachterrasse, Blick in's Grüne**



Objekt-Nr. **OM-328820**

**Reihenhaus**

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Kuczewski

22111 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2008	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	139,50 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Direkt an der U2 Haltestelle Legienstraße sehr ruhig in einer Sackgasse gelegen kommt hier zur Lage noch als Plus hinzu, dass Sie von der Dachterrasse und den zum Garten gelegenen Räumen einen Ausblick in nicht bebaubare Grünanlagen haben.

Das Haus - ein ehemaliges Musterhaus des Bauträgers INTERHOMES - hat vier Zimmer, wovon sich eines sehr großzügig über das komplette 2.OG (Dachgeschoss) erstreckt (von uns durch einen Vorhang geteilt).

Ein kleines und ein großes Zimmer im 1.OG, sowie ein Abstellraum, der als Keller-Ersatz dient. Ebenso das Bad mit Dusche und Badewanne.

Neben dem großen Wohnzimmer gibt es im EG die Küche, einen Waschmaschinen-/Abstellraum und ein Gäste-WC.

Mit dem Energieverbrauch waren wir immer sehr zufrieden. Unser Hausgeld (inkl. Verwaltung, ohne Strom) beträgt aktuell 163 EUR.

Das Haus wird unrenoviert verkauft. Es hat nach gut 15 Jahren den einen oder anderen kosmetischen Mangel (insbesondere Setzungsrisse nach dem Neubau). Aber auch direkt einziehen ist drin, wir haben bis Ende 2024 noch darin gewohnt.

Der Garten ist eher vom Typ "Naturgarten". Das Gartenhaus ist genehmigt steht aber auf dem vom Bauträger angelegten Stellplatz, müsste für den Bau einer Garage zurückgebaut werden.

## Ausstattung

Der Energieausweis des Hauses ist leider abgelaufen und ein neuer ist in Arbeit. Wir warten momentan auf die Abrechnung 2024 der Energieversorger für maximale Aktualität. Der alte Ausweis wies einen Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") von 83,2kWh/(m<sup>2</sup>a) aus.

Die Heizung und Warmwasserbereitung befindet sich im Versorgungs-Anbau der Reihenhausszeile und erfolgt auf Erdgasbasis. Das Haus hat eine einfache Lüftungsanlage.

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Direkt an der U2 Haltestelle Legienstraße sehr ruhig in einer Sackgasse gelegen kommt hier zur Lage noch als Plus hinzu, dass Sie von der Dachterrasse und den zum Garten gelegenen Räumen einen Ausblick in nicht bebaubare Grünanlagen haben.

Hinter der Reihenhauss-Anlage ist ein vor Straßenverkehr gut geschützter sehr weitläufiger Spielplatz und mit dem Öjendorfer Park ist ein großartiges Naherholungsgebiet in greifbarer Nähe.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen sind in unmittelbarer Umgebung.

### Infrastruktur:

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



# Exposé - Galerie



Vorgarten und Eingangsbereich



Ausblick von der Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essen



Küche



# Exposé - Galerie



Zimmer OG klein



Zimmer OG groß



# Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer 4 (Wohnen) DG



# Exposé - Galerie



Zimmer 4 (Arbeiten) DG



Dachterrasse Nacht



# Exposé - Galerie



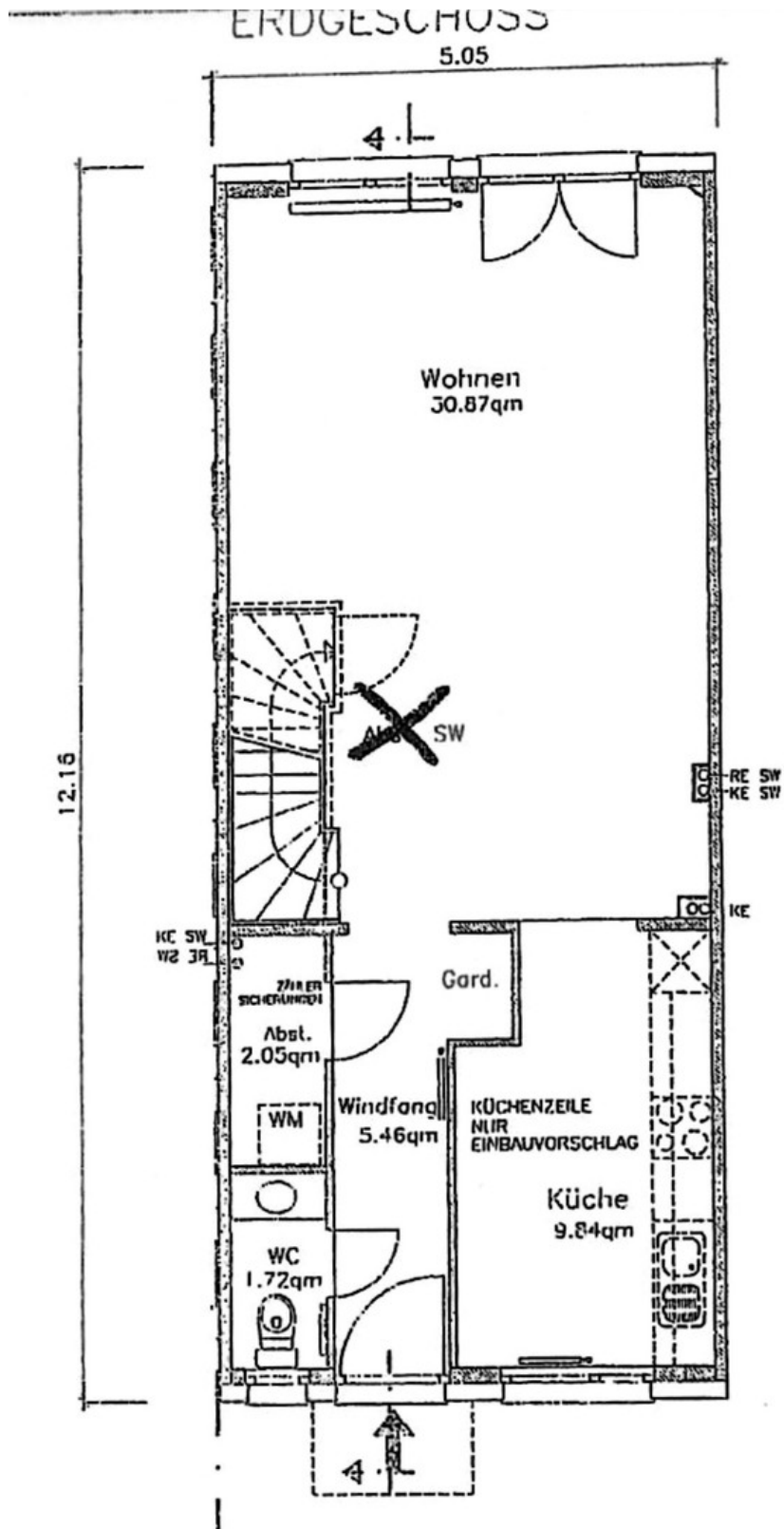
Gartenseite der Fassade



Garten im Schnee



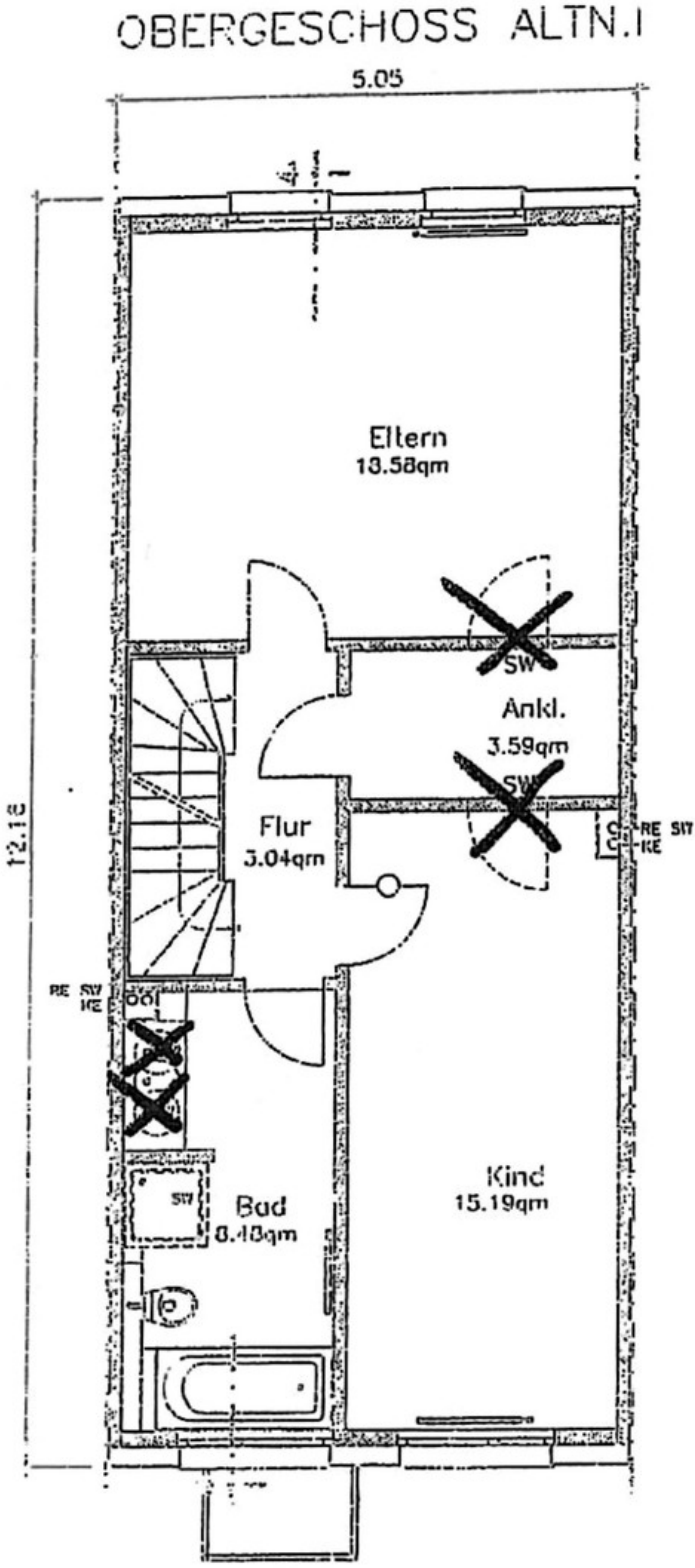
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



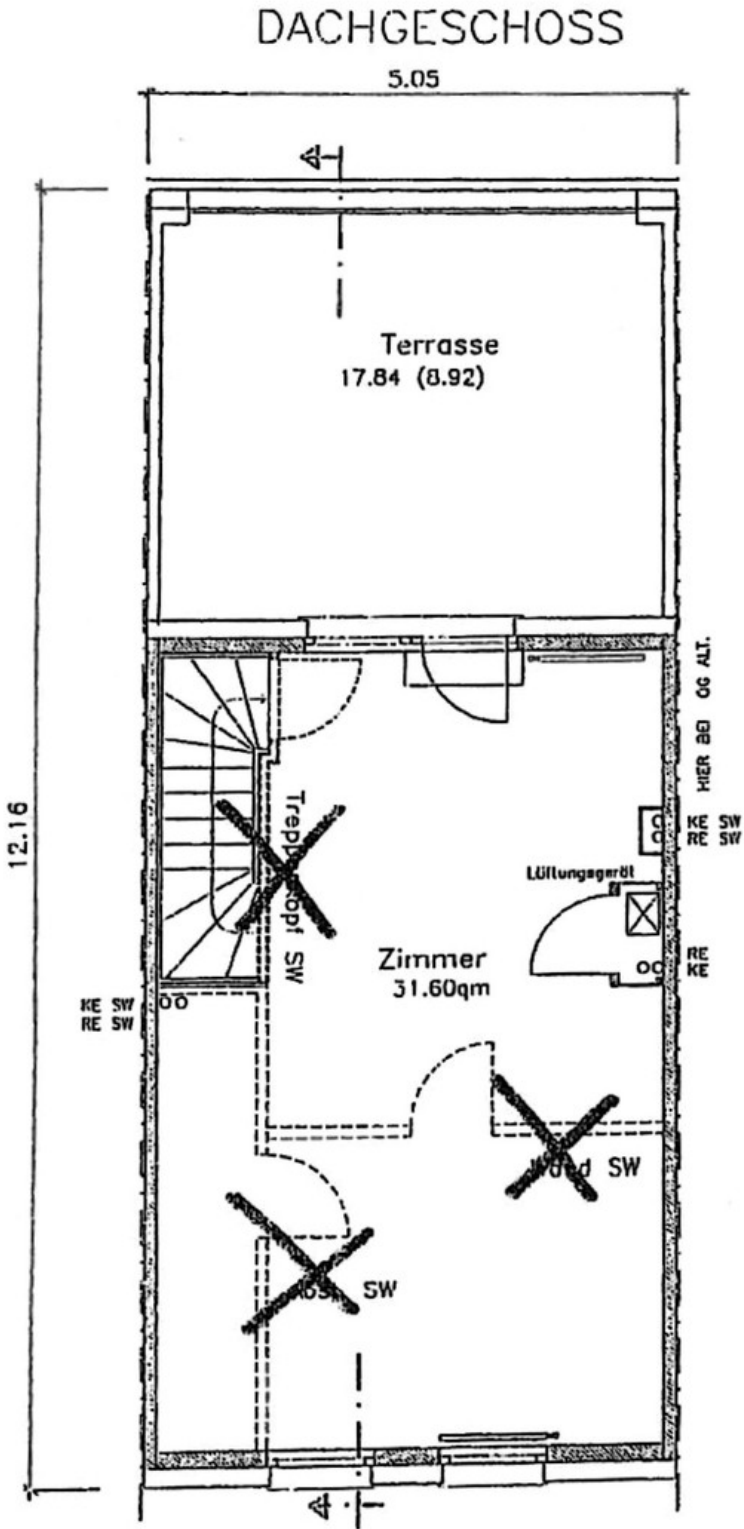
# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse

