

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Rarität: Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Wasser-Grundstück



Objekt-Nr. OM-328958

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.600.000 €**

Ansprechpartner:
Peer Hartog

22339 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	970,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	220,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie mit privatem Alsterzugang handelt es sich um eine seltene Gelegenheit. Erleben Sie eine außergewöhnliche Immobilie, die Tradition und Moderne auf einzigartige Weise verbindet! Diese exklusive Liegenschaft direkt an der Alster bietet ein Wassergrundstück mit privatem Zugang und besticht durch ein harmonisches Zusammenspiel von Altbaucharme und modernem Design.

Highlights auf einen Blick:

- Charmante Kombination aus Alt- und Neubau: Der Altbau (1950, massiv gebaut, 2002 modernisiert) trifft auf einen lichtdurchfluteten, stilvollen Architekten-Anbau von 2013 in moderner Holzständerbauweise.
- Großzügiges Raumkonzept: Auf ca. 220 m² Wohnfläche erwarten Sie 7 Zimmer, darunter ein vielseitig nutzbares Atelier, Büro oder Praxis im Erdgeschoss mit traumhaftem Blick ins Alstertal.
- Offene Wohnbereiche: Das Herzstück bildet der 42 m² große Wohnbereich mit offener Küche und 2,50 m Deckenhöhe
- Eine 42 m² große Süd-Dachterrasse aus hochwertigem Bangkirai-Holz gewährt Ihnen wunderbar erholsame Stunden und Sonne bis zum Abend.
- Hochwertige Ausstattung: Echtholzböden, Natursteinbäder, eine zeitgemäße Gasheizung und bodentiefe Fensterfronten sorgen für Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Naturliebhaber aufgepasst:

Das sonnige, nach Süden ausgerichtete Grundstück mit altem Baumbestand, Rhododendren und Obstbäumen bietet eine idyllische grüne Oase. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und eignet sich perfekt als Spielplatz oder für Hobbygärtner.

Ein Highlight ist die Möglichkeit, direkt vom Grundstück Paddel-Ausflüge den Alsterlauf hinauf oder bis zur Binnenalster zu unternehmen. Zwei Kajaks und ein Kanu sind im Kaufpreis enthalten.

Weitere Highlights:

- Moderne Holzfenster (Altbau: Doppelverglasung, Anbau: Dreifachverglasung)
- Zwei stilvolle Bäder und drei WCs
- Doppel-Carport (2022)
- Hervorragende Infrastruktur: In wenigen Minuten erreichen Sie das Alstertal-Einkaufszentrum und den Flughafen.

Diese einzigartige Immobilie verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen im Naturschutzgebiet mit urbanem Komfort bei hervorragender Erreichbarkeit der City und bietet ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Lassen Sie sich verzaubern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Bitte beachten:

Die Liegenschaft wird im Gebotsverfahren verkauft.

Der genannte Preis ist ein Richtwert. Wenn Sie das Haus erwerben möchten, senden Sie uns bitte nach einer Besichtigung Ihr unverbindliches Angebot. Wir werden uns auf dieser Basis mit jedem Kaufinteressenten in Verbindung setzen. Das Haus kann nach dem Notarvertrag binnen 3 Monaten frei übergeben werden.

Ausstattung

Erdgeschoss

- Großzügiger Wohnbereich (42 m²) plus offene Küche und bodentiefen Fenstern
- Offenes Raumkonzept mit 2,50 m Deckenhöhe für ein luftiges Wohngefühl
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Einbauküche mit Gasherd und Elektro-Ofen – ideal für Hobbyköche
- Zimmer (Atelier, Büro oder Praxisraum) mit separatem Zugang und ca. 20 m² großer Südterrasse aus Bangkirai inkl. individuell gefertigtem Bangkirai-Tisch und -Sitzbank
- Gäste-WC mit Dusche für zusätzlichen Komfort

Obergeschoss

- Mehrere helle, großzügig geschnittene Schlafzimmer mit Echtholzböden
- Luxuriöses Hauptbad mit Naturstein und hochwertiger Ausstattung
- Direkter Zugang zur 42 m² großen Süd-Dachterrasse aus Bangkirai-Holz – Sonne bis zum Abend
- Gauben für mehr Raumangebot

Dachgeschoss

- 2006 ausgebaut mit lichtdurchfluteten Räumen
- Flexible Nutzung als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum
- Velux-Dachfenster für optimale Lichtverhältnisse

Garten

- Traumhaftes, sonniges Grundstück mit altem und jungem Obstbaumbestand
- Riesige Rhododendren und pflegeleichte Gartenanlage
- Großzügige Rasenflächen, ideal für Kinder und Freizeitaktivitäten
- Platz für Hobbygärtner mit Potenzial für individuelle Gestaltung
- Ruhige Ausrichtung nach Süden mit direktem Zugang zur Alster

Keller

- Umfangreiche Feuchtigkeitssanierung (2005) sorgt für ein trockenes, stabiles Fundament
- Optimale Lagerflächen für Vorräte oder Hobbies
- Praktischer Zugang für Gartengeräte und saisonale Möbel

Zusätzliche Ausstattung

- Großer Doppel-Carport (2022) für moderne Fahrzeuge
- Dach (2006 erneuert), Gasheizung (2010), überarbeitete Elektroleitungen (2002) – kein Reparaturstau!

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und direkt am Naturschutzgebiet im beliebten grünen Stadtteil Hummelsbüttel. In den Stadtteilen im Alstertal, hierzu gehören Hummelsbüttel, Poppenbüttel, Sasel und Wellingsbüttel, wohnt man ruhig und naturnah. So

lädt der in unmittelbarer Nähe befindliche Alsterwanderweg zu ausgiebigen Spaziergängen und zum Joggen ein. Die Alster bietet Wassersport- und andere Freizeitmöglichkeiten. Der renommierte Tennis- und Hockeyclub UHC liegt 200 m entfernt. Das Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) in Poppenbüttel, das sich nur wenige Minuten mit dem Auto von der hier angebotenen Immobilie entfernt befindet, erfreut sich an einer Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Auch Ärzte, sämtliche Schulformen, Kindergärten und diverse weitere Sport- und Freizeitvereine findet man in der direkten Umgebung. Die Verbindung in die Hamburger Innenstadt ist optimal. Die Fahrt mit dem Auto dauert in etwa 25 Minuten. Den Flughafen erreicht man hingegen in weniger als 10 Minuten und mit der nächsten Bus- und Bahnanbindung gelangt man in ca. 35 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick auf Gartenteich, Carport

Exposé - Galerie



Süd-Dachterrasse, Alsterblick



Doppelcarport, Eingang EG-Einh

Exposé - Galerie



unverbaubarer Blick



Blick von Alster, Bootsplatz

Exposé - Galerie



privater Alserzugang



Direkt vom Garten lospaddeln

Exposé - Galerie



Südseite, massive Eichendielen



Wohnzimmer an offener Küche

Exposé - Galerie



Blick auf Süd-Garten



Essbereich, Anschluss an Küche

Exposé - Galerie



Küche + Gasherd, Zugg, Zimmer



Küche, Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Hausflur, Zugang Küche, Zimmer



Zimmer Hochparterre

Exposé - Galerie



Dusche, WC Hochparterre



Dusche, WC Hochparterre

Exposé - Galerie



Zimmer OG, Zug. Dachterrasse



Banquira Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick vom DG, Dachterrasse



Großes Tageslichtbad mit WC

Exposé - Galerie



Badewanne Tageslichtbad



Zimmer OG, Echtholzboden

Exposé - Galerie



Aufgang vom OG ins DG



Gemütliches Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Steh-hohes DG, Einbauschränke



Eigener Eingang Erdgeschoss

Exposé - Galerie



EG-Einheit, massive Dielen



Pantryküche, links Zugang WG

Exposé - Galerie



Banquirai Terrasse EG-Einheit



WC EG-Einheit