

## Wo Bramfeld, Wellingsbüttel und Sasel aufeinander treffen – 5-Zi. Haus im Toscanastil



Immo ID: 7503

22175 Hamburg-Bramfeld

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5739
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	2014
PLZ	22175
Ort	Hamburg-Bramfeld
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	155,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	489,00 m <sup>2</sup>
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse B
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	08.09.2024
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2014

## Beschreibung

Es handelt sich hierbei um ein Einfamilienhaus im Toscanastil (EnEV 2009) mit einer weiß verputzten Außenfassade und einer klassischen Dacheindeckung mit Doppel-S-Pfannen und wurde im Jahr 2014 fertiggestellt.

Sämtliche Fenster - größtenteils alle bodentief - befinden sich aus Kunststoff (weiß von innen und anthrazit von außen) und sind dreifach verglast. Ferner sind die Fenster zusätzlich mit elektrischen Außenrollläden versehen.

Beheizt wird das nicht unterkellerte Gebäude über einer Brennwert-Gasthermenanlage der Marke Viessmann und die zentrale Warmwasserversorgung wird mit einer Solarthermanlage inkl. Speicher unterstützt.

Das moderne Einzelhaus befindet sich auf einem 489 m<sup>2</sup> großen Grundstücksanteil mit einem Sondernutzungsrecht für die vordere Zufahrt. Direkt neben dem Gebäude - links - befinden sich zwei Pkw-Stellplätze. Selbstverständlich würde sich die Errichtung eines Doppelcarports realisieren lassen. Auf der anderen Seite des Hauses steht desweiteren ein großes Gartenhäuschen mit ausreichend Platz für Fahrräder, Gartengeräte etc. zur Verfügung.

Angaben zum Energieausweis:  
Gas-B-60,5kWh-B

## Lage

Dieses hochmoderne Einfamilienhaus im "Toscanastil" befindet sich in bester, absolut ruhiger Wohnlage im Grenzbereich der beliebten Hamburger Wohnstadtteile Bramfeld, Sasel und Wellingsbüttel.

Die Nachbarschaftsbebauung ist aufgelockert und besteht fast ausschließlich nur aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Verschiedene Naherholungsgebiete und ein vielseitiges Sportangebote wie z. B. Hockey, Golf Reiten und Tennis verleiht der Wohnlage einen hohen und sehr guten Freizeitwert. Gleichzeitig besteht durch eine nur wenige Gehminuten entfernte Bushaltestelle mit Anschluss zur S-Bahn Wellingsbüttel eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Erreichbarkeit der benachbarten Schulen, wie z.B. das Gymnasium Grootmoor, die Irena-Sendler-Stadtteilschule und die Grundschulen Hasenweg sowie Karlshöhe.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten zu erreichen.

# Ausstattung

Das nicht einmal zehn Jahre alte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassenflächen verfügt auch heute noch über eine sehr moderne und ausgezeichnete Ausstattung.

Betreten wird das Haus über eine großzügige Diele, von der ein Gäste-/ bzw. Arbeitszimmer, das Gästebad, der Hauswirtschaftsraum und natürlich der großzügige Wohn-/Ess- und Küchenbereich mit einer Wohnfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> abgehen.

Die zum Wohnbereich offen gestaltete Küche ist mit einem erstklassigen Einbauprogramm und E-Geräten ausgestattet. Die Einbauküche wird auch heute noch höchsten Ansprüchen gerecht.

Das bereits erwähnte Gästebad (Gäste-WC) wurde mit exklusiven Wand- und Bodenfliesen versehen.

Im Hauswirtschaftsraum befindet sich nicht nur die Heizungsanlage, sondern auch der Bereich der Waschküche. Direkt hinter dem Hauswirtschaftsraum liegt ein Abstellraum, welcher als Kellerersatz fungiert.

Über eine geschlossene Holzterrasse erreicht man das Obergeschoss, wo sich zwei fast genau gleich große Kinderzimmer, ein Schlafbereich mit anschließendem Ankleidezimmer, der Flur und ein großzügiges (ca. 10 m<sup>2</sup>), helles Vollbad befinden. Von beiden Kinderzimmern erreicht man den nach Südwesten ausgerichteten, kleinen Balkon.

Sämtliche Zimmer sind mit Laminatfußboden ausgestattet - möglicherweise die einzige Sache, die im Hause erneuert werden müsste.

Kurz für Sie noch einmal zusammengefasst bietet dieses wunderschöne Toscana-Haus:

- Øinsgesamt 5 erstklassig geschnittene Zimmer,
- Øzwei Bäder - ein Vollbad und ein Duschbad,
- Øein für die Familie perfekter Grundriss im Wohn-/Ess- und Küchenbereich,
- Øein schöner, ruhiger und rückwärtig gelegener Garten mit zwei Pkw-Stellplätzen,
- Øabsolut ruhige Wohnlage im "Drei-Länder-Eck" von Bramfeld, Sasel und Wellingsbüttel.

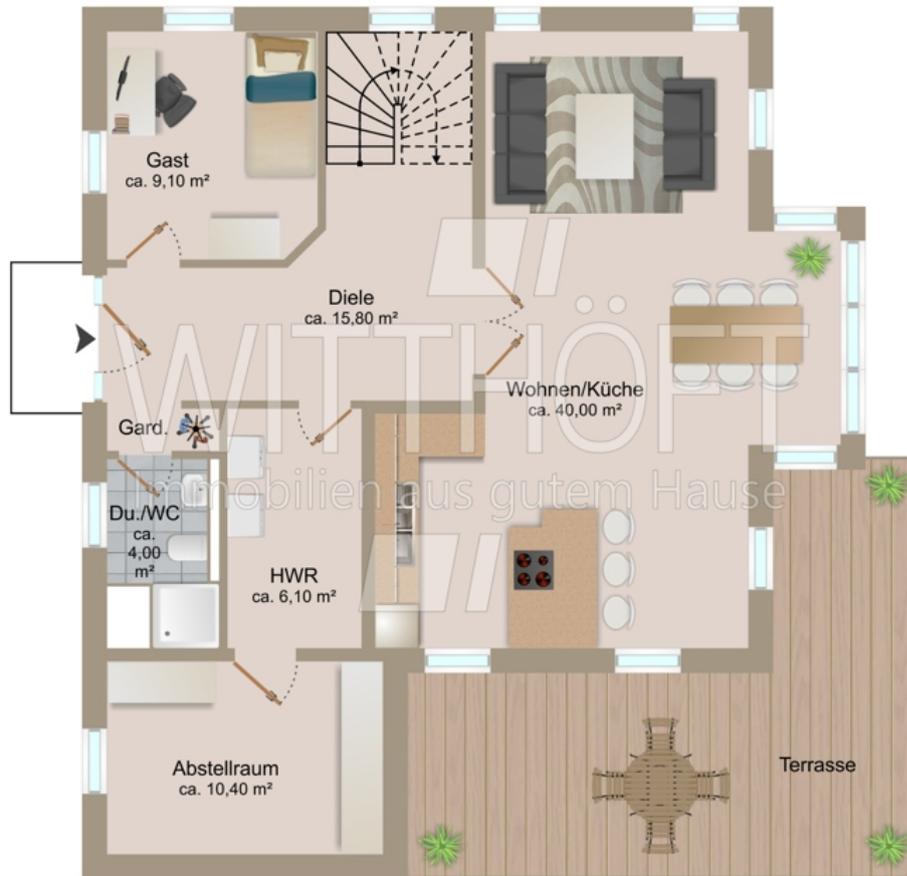
"Augen sagen bekanntlicherweise mehr als 1.000 Worte" - daher sollten Sie mit uns einen individuellen Besichtigungstermin vereinbaren!

## Bildergalerie

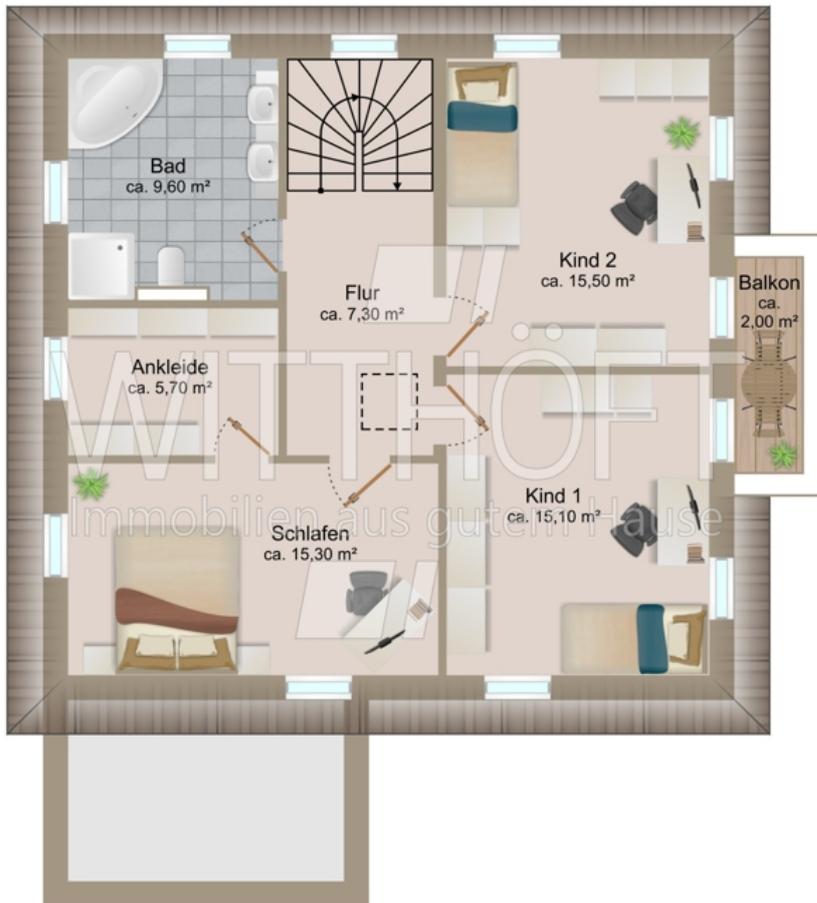
Frontansicht



# Grundriss EG



# Grundriss OG



## Wohnen



## Küche + Wohnen



## Küche



## Diele



## Duschbad



## Schlafzimmer



## Kinderzimmer



## Badansicht I



## Badansicht II



## Flur



## Rückansicht







Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

E-Mail: [knut.witthoeft\(at\)witthoeft.com](mailto:knut.witthoeft(at)witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.