

**ALLES PASST: Größe, Lage, Ausstattung,
Energieeffizienz!**



Immo ID: 7661

22395 Hamburg-Bergstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5818
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1989
PLZ	22395
Ort	Hamburg-Bergstedt
Stadtteil	Bergstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	165,00m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	699,00 m ²
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	81,00 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	30.03.2033
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1989

Beschreibung

Das Haus wurde ursprünglich 1989 in Ständerbauweise errichtet. Das Dach ist 1999 gedämmt und ausgebaut sowie mit einer großen Gaube versehen worden. Im Laufe der Zeit wurden stetig Verbesserungen am Haus vorgenommen:
2006 wurde das Badezimmer im Obergeschoss eingebaut und Solarthermie auf dem Dach installiert.
2010 ist ein Großteil der Fenster erneuert worden, der Giebel zusätzlich gedämmt, verputzt, Aussenanstrich des Hauses sowie Einbau der heutigen Küche inkl. Miele Elektrogeräten. Windfang, Küche und Bäder wurden mit Fußbodenheizung versehen. Die Terrasse wurde mit einem Glasdach überdacht.
2011 Erneuerung sämtlicher Innentüren. Fundament zusätzlich gedämmt und verputzt.
2015 ist die derzeitige Gas-Brennwertheizung einbaut worden.
2018/19 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss erneuert.

Auf Grund der Bauweise, der modernen Heizungsanlage sowie der Solarthermie für Warmwasser, ist der energetische Standard des Hauses sehr gut.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Stellplätze. Der Garten ist nach Südwesten ausgerichtet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Geräteschuppen sowie ein Gartenhaus, das gedämmt ist und somit ganzjährig als Kellerersatzraum genutzt werden kann.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in begehrter Lage des Hamburger Stadtteils Bergstedt. Die Lage an einer Spielstraße ist absolut ruhig und familienfreundlich mit ausschliesslicher Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern für den täglichen Bedarf sind sehr bequem zu erreichen. Das Freizeitangebot ist durch diverse Wanderwege sowie Sportvereine, Sportstätten und Reitställe extrem vielfältig. In Bergstedt befinden sich zahlreiche Kindergärten, eine Grundschule, eine sehr beliebte Stadtteilschule sowie die Rudolf-Steiner-Schule. Diverse weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad erreichbar. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist per Bus mit Anschluß an die Bahnlinien U1 und S1 gegeben. Das über die Grenzen hinaus bekannte Alstertal Einkaufszentrum ist in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

Ausstattung

Auf Grund der oben genannten Wertsteigerungen, ist das Haus in einem modernerem und zeitgemäßen Zustand. Ein neuer Eigentümer würde ggf. die Wände streichen sowie auf Wunsch Bodenbeläge ändern.

Grundsätzlich ist das Haus bezugsfertig.

1999 wurde eine Windfang vorgebaut, der den Flurbereich noch einmal vergrößert hat. Da der Flur hinter der Treppe zum Obergeschoss geteilt und mit einer Tür versehen ist, eignet sich dieses Haus durchaus auch als Zweifamilienhaus.

Im Wohnzimmer ist hochwertiges Parkett verlegt. Hier befindet sich ein Kaminofen. Zur Südseite befindet sich die Terrasse mit dem Glasdach, so dass die Terrasse viele Monate im Jahr nutzbar ist. Zur Südwestseite befindet sich ebenfalls ein Ausgang. Die angrenzende Küche ist sehr großzügig und modern ausgestattet. Ebenfalls modern sind die Badezimmer. Das Duschbad im Erdgeschoss mit den beiden angrenzenden Schlafzimmern wäre ein komfortabler, separater Gäste- und Arbeitsbereich.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses wurde eine erhebliche Fläche geschaffen. Insgesamt sechs Schlafzimmer stehen somit zur Verfügung. Alle Zimmer sind sehr gut belichtet. Durch die Gaube und die bis zum First offenen Decken wirken alle Räume großzügig.

Das Haus ist optimal für eine große Familie oder einen Zweigenerationenhaushalt geeignet.

Bildergalerie

Ansicht



Flur



Küche



Wohnzimmer



Duschbad



Gästezimmer



Flur Obergeschoss



Badezimmer



Array



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Spielstraße



Eingang



Westterrasse



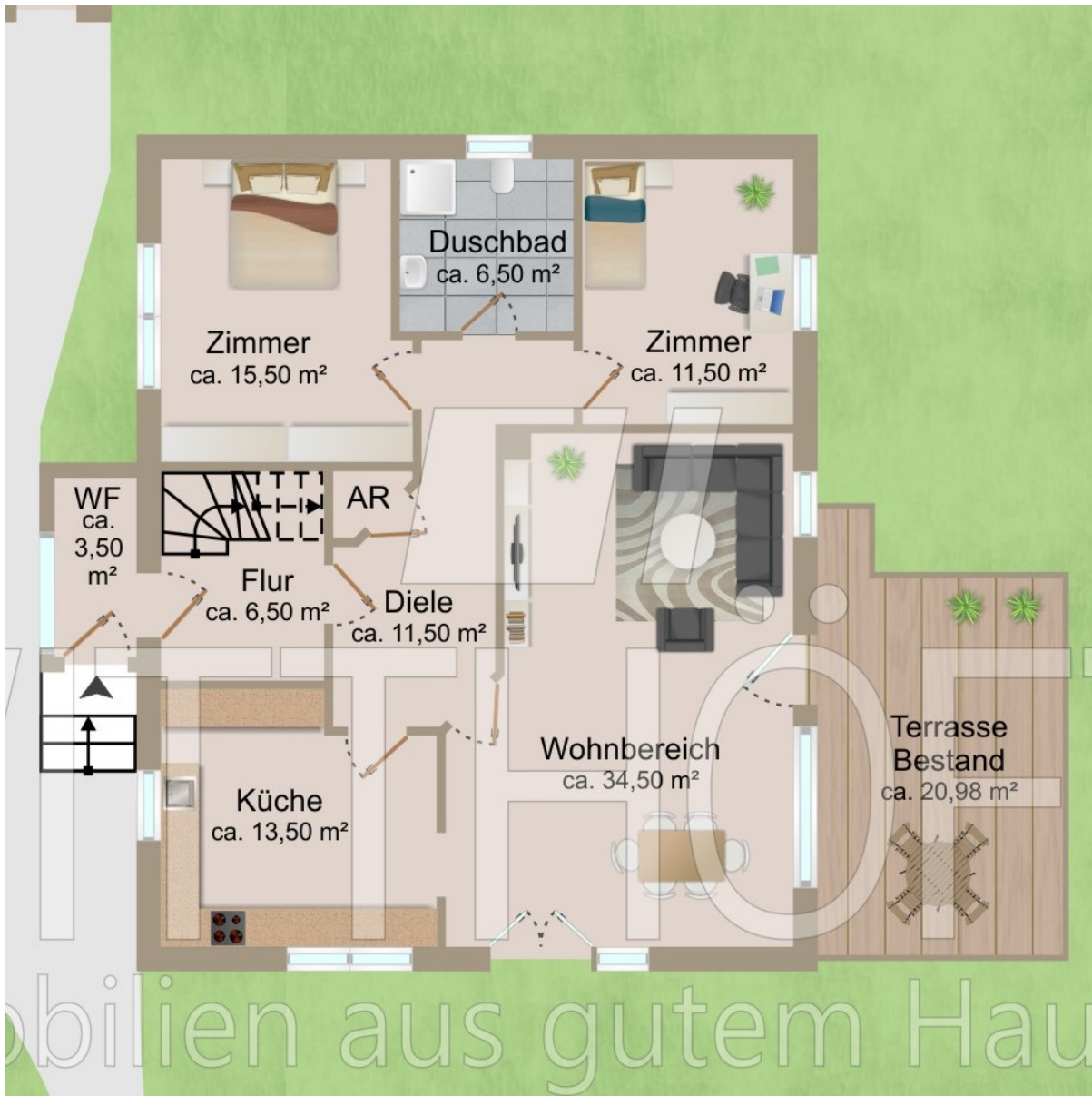
Südterrasse



Gartenhaus



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Lageplan





Ihr Ansprechpartner

Claudia Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 69

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