



## „VERKAUFT“ Einfamilienhaus in absolut ruhiger Lage auf Erbbaurechtsgrundstück!

Immo ID: 7505

22175 Hamburg-Bramfeld

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5740
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1962
PLZ	22175
Ort	Hamburg-Bramfeld
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	90,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Grundstücksgröße	492,00 m <sup>2</sup>
Maklercourtage	3,15%
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Das hier zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem rund 492 m<sup>2</sup> großen, ideal nach Südwesten ausgerichteten Grundstück, welches liebevoll mit Rasenflächen und verschiedenen Ziersträuchern pflegeleicht gestaltet ist.

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück, welches bis ins Jahr 2056 bestellt ist. Der Erbbauzins beträgt zurzeit € 88,96 vierteljährlich (ohne Wertsicherungsklausel).

Auf diesem Erbbaurechtsgrundstück wurde 1962 dieses Einfamilienhaus in massiver Bauweise errichtet. Das Haus wird über eine Gasheizung (Bj. 1991) beheizt - im gesamten Gebäude über konventionelle Heizkörper. Die Warmwassererzeugung erfolgt über die Heizungsanlage. Die Mahagonifenster sind isolierverglast. Eine großzügige Terrasse ist ideal nach Süd/Westen ausgerichtet. Zu dem Haus gehört ein Einzelgarage.

Angaben zum Energieausweis:  
Gas-V-348,1kWh-H

## Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer gefragten, sehr ruhigen Wohnstraße, im stadtnahen Vorort Bramfeld. Überwiegend ist diese Umgebung von Einfamilienhäusern geprägt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen, liegen im Umkreis von gerade einmal 10 Gehminuten entfernt. Eine Bushaltestelle ist sogar in kürzerer Entfernung zu erreichen.

Besonders schnell sind die Einkaufszentren in Poppenbüttel (AEZ), in Bramfeld und in Farmsen in nur wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar.

Eine Grundschule, eine Stadtteilschule und ein Gymnasium sind mit dem Fahrrad genauso bequem zu erreichen, wie auch Kindergärten.

Gute Freizeit- und Sporteinrichtungen in der Nähe, z.B. ein bekanntes Freizeitbad, das Wäldchen "Am Stühm-Süd" sowie der Sportplatz " Am Stühm-Süd".

Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt mit dem PKW dürfte weniger als 20 Minuten betragen.

## Ausstattung

Das 1962 errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup> und weiterer Nutzfläche im Keller befindet sich in einem gepflegten, aber renovierungsbedürftigem Zustand.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und enthält ein Abstell- bzw. Vorratsraum, einen Waschkeller sowie einen geräumigen Hobbyraum.

Der Eingangsbereich ist gefliest und verbindet die jeweiligen Räumlichkeiten miteinander. Die Küche ist mit einem vollständigen, allerdings älterem Einbauprogramm ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Der Wohn- / Essbereich ist mit Teppichboden versehen. Vom Wohnzimmer wird die Terrasse sowie der Garten des Hauses erreicht. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, welches idealerweise als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann sowie ein Duschaum und ein Gäste-WC.

Über eine im Einstieg viertelgewendelte Holztreppe wird das Dachgeschoss des Einfamilienhauses erreicht. Hier stehen zwei geräumige Zimmer sowie ein Vollbad zur Verfügung. Der Spitzboden ist über eine Monarchtreppe zu erreichen. Ausreichend Abstellmöglichkeiten stehen hier zur Verfügung.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamilienfreundliche und absolut ruhige Lage mit guter Infrastruktur
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øliebvoll angelegtes und pflegeleichtes Grundstück

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Das Objekt wird Sie überzeugen!



## Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

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