

vollständig modernisiertes Haus in perfekter Lage



Immo ID: 7697

22397 Hamburg-Duvenstedt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5836
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1964
PLZ	22397
Ort	Hamburg-Duvenstedt
Stadtteil	Duvenstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	118,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	528,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	610.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	04.12.2032
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Oel
Baujahr (laut Energieausweis)	1964

## Beschreibung

Das Haus wurde ursprünglich 1964 in massiver Bauweise errichtet. Im vergangenen Jahr wurde es vollständig renoviert und energetisch zum Teil nachgerüstet. Eine Fassadendämmung durch Einblasen von Isoliermaterial in der Luftschicht wäre zusätzlich möglich.

2022/23 wurden sämtliche Fenster ausgetauscht und die Elektrik komplett überarbeitet. Im Dachgeschoss wurden die Dachschrägen fast komplett neu gedämmt. Die Öl-Zentralheizung der Marke Buderus ist aus dem Jahr 2005.

Vor dem Haus befinden sich zwei Stellplätze.

Für die Zufahrt zum hinteren Haus ist ein Wegerecht über dieses Grundstück eingeräumt.

## Lage

Besser geht es nicht!!!

Das hier zum Verkauf angebotene Haus befindet sich in absolut ruhiger aber auch sehr zentraler Lage von Duvenstedt. Vor Ort befinden sich sämtliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie diverse Restaurants. Zwei Buslinien verbinden Duvenstedt mit der U-Bahnstation Ohlstedt und der S-Bahnstation Poppenbüttel mit angrenzendem Alstertal-Einkaufszentrum. Eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich in der Nähe. Weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad erreichbar. Der Freizeitwert in Duvenstedt ist durch die Nähe zur Natur mit dem Alsterlauf und dem Duvenstedter Brook unbezahlbar. Golfplätze, Reitmöglichkeiten sowie Joggingstrecken in der Natur befinden sich ganz in der Nähe.

## Ausstattung

Das Haus ist ein Raumwunder. Obwohl es über viele Zimmer verfügt, ist es großzügig. Die Aufteilung ist sowohl bestens geeignet für Familien mit Kindern, als auch für Paare, die zuhause arbeiten und gern Gäste empfangen und keinen Wert auf einen großen Garten legen, jedoch ein Haus einer Wohnung vorziehen.

In dem halben Zimmer im Obergeschoss befand sich eine Küche, deren Anschlüsse noch vorhanden sind. Somit könnte das Haus perspetivisch auch als Zweifamilienhaus genutzt werden.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem Neubau. Im Zuge der Modernisierung wurde im Wohnzimmer das Originalparkett abgeschliffen und alle anderen Bodenbeläge im Haus erneuert. Die Küche und beide Bäder sind nagelneu und modern. Selbstverständlich ist das gesamte Haus frisch gestrichen, so dass einem sofortigen Einzug nichts im Wege steht.

Im Wohnzimmer gibt es die Möglichkeit einen Kamin oder Ofen anzuschliessen. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die ca. 10 m<sup>2</sup> große, neue Holzterrasse.

Der sehr große Keller bietet wahnsinnig viel Abstellfläche und/oder die Möglichkeit eine Werkstatt zu nutzen.



## Bildergalerie

neuwertiges Haus



## Ansicht



## Diele





## Wohnbereich



## Terrassenzugang



## Küche



## Badezimmer Erdgeschoss





## Schlafzimmer Erdgeschoss



## Gästezimmer/Büro



## Zimmer Obergeschoss



## großes Zimmer Obergeschoss





## Badezimmer Obergeschoss



## kleines Zimmer Obergeschoss



## Terrassenseite



## Keller





## Waschkeller



## Werkstatt



## Ansicht





# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



# Grundriss Keller



# Lageplan





IMG\_3086



IMG\_3086





IMG\_3086



IMG\_3086







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.