

familiengerechtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage!



Immo ID: 7735

21035 Hamburg / Allermöhe

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5855
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1981
PLZ	21035
Ort	Hamburg / Allermöhe
Land	Deutschland
Wohnfläche	115,00m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 2
Grundstücksgröße	579,00 m ²
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	125,20 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	20.11.2033
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Das hier zum Verkauf angebotene Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 115 m² und weiterer Nutzfläche im Vollkeller ein charmantes Heim in sehr beehrter, zentraler Lage von Nettelburg/ Allermöhe. Das Einfamilienhaus steht auf einem insgesamt 579 m² großen Grundstück. Die Außenwände bestehen aus Kalksandstein und sind mit einem hellen Klinker versehen. Das Dach wurde mit dunklen Dachziegeln eingedeckt. Das Objekt verfügt über eine große Terrasse, die optimal nach Süden ausgerichtet ist. Zwei Jalousien spenden im Sommer kühlenden Schatten. Der angrenzende Garten ist pflegeleicht gestaltet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme (Bj. 2010) - in dem Einfamilienhaus über konventionelle Heizkörper. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die Holzfenster des Hauses sind isolierverglast. Ebenfalls sind alle Fensterfronten mit Rollläden ausgestattet. Direkt an das Gebäude angrenzend befindet sich eine überdachte, nach hinten offene gemauerte Einzelgarage, die ebenfalls noch über einen weiteren separaten Raum verfügt.

Angaben zum Energieausweis:
V-Gas-125,2 kWh-D

Lage

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich im Hamburger Stadtteil Allermöhe/Nettelburg im Bezirk Bergedorf. Die Wohngegend zeichnet sich durch ihre familienfreundliche sowie schöne Fleet- und verkehrsberuhigte Lage aus. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell zu erreichen. Die Nähe zum Wasser, wie beispielsweise dem See Hinterm Horn oder der Dove Elbe, ermöglicht eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie Bootfahren, Angeln, Baden im Badensee oder Spaziergänge entlang des Ufers. Die Immobilie bietet eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV.

In wenigen Geh- bzw. Fahrminuten befinden sich Grundschulen, weiterführende Schulen, Kitas sowie das Zentrum von Bergedorf mit seinem schönen Schloß und der Fußgängerzone "Sachsentor" mit seinem charmanten Altstadtcharakter. Das City Center Bergedorf bietet weitere tolle Shoppingmöglichkeiten.

Ab der S-Bahn Station Nettelburg ist die Hamburger Innenstadt mit der S21/S2 in nur 20 Minuten zu erreichen. Alternativ benötigt man für die Fahrt in die Hamburger Innenstadt über die angebundene A25 oder der B5 ebenfalls gut 20 Minuten.

Ausstattung

Das 1981 errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 115 m² und weiterer Nutzfläche im Keller, besticht durch seinen idealen und familiengerechten Schnitt. Es ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand, der tolle und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bereithält. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und enthält, neben den üblichen Räume für Abstellen / Waschen, einen Heizungsraum und ein geräumiges Hobbyzimmer im Keller. Besonders zu erwähnen ist die exzellente Deckenhöhe im gesamten Keller und die Räumlichkeiten somit ideal genutzt werden können.

Die geräumige Diele im Erdgeschoss verbindet sämtliche Zimmer miteinander. Die Küche ist mit einem vollständigen, älterem Einbauprogramm ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für einen Esstisch. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Der Wohn-/Essbereich (circa 35 m²) bietet einen direkten Zugang auf die sonnige Süd-Terrasse und in den Garten. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen Fensterfronten, einem Kamin und einem schönen Blick in den Garten. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss eine Garderobe mit angrenzendem Gäste-WC und ein Arbeits-/Gästezimmer. Über eine offene Treppe wird das Dachgeschoss des Einfamilienhauses erreicht. Hier stehen drei geräumige Zimmer sowie ein Vollbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Der Spitzboden ist über eine Monarchtreppe erreichbar und bietet ebenfalls noch reichlich Staumöglichkeiten.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Ø familiengerechter Schnitt
- Ø helle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Ø geräumige Zimmer
- Ø eingewachsener Garten
- Ø sehr begehrte, zentrale, aber dennoch ruhige Lage

vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns.

Bildergalerie

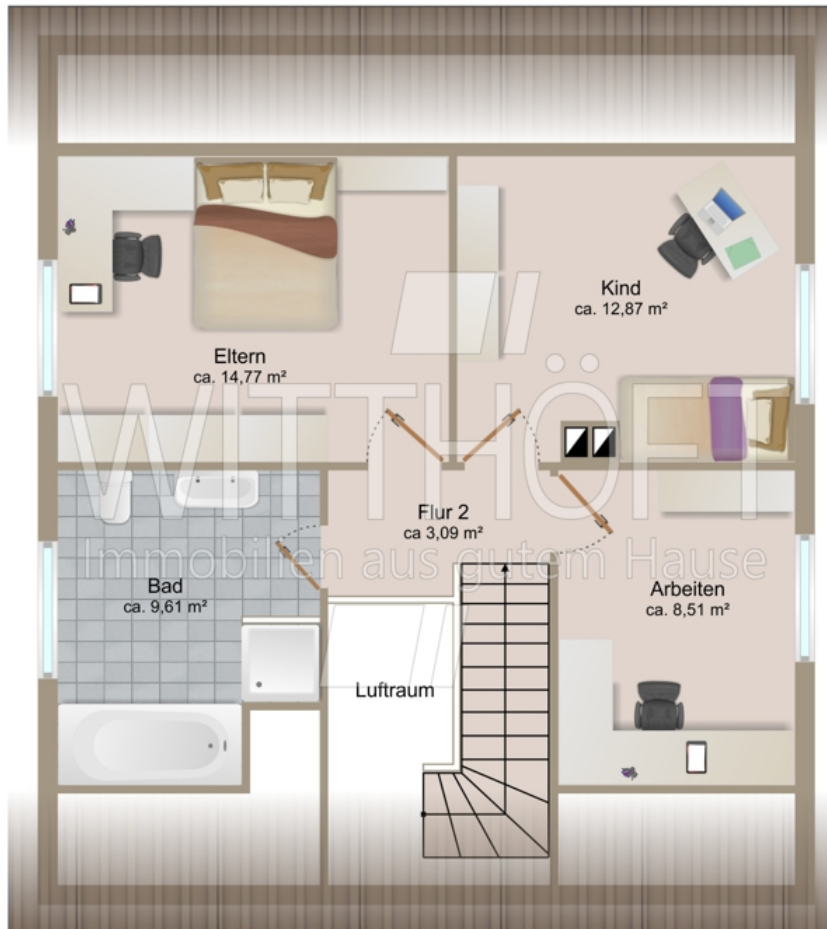
Hausansicht



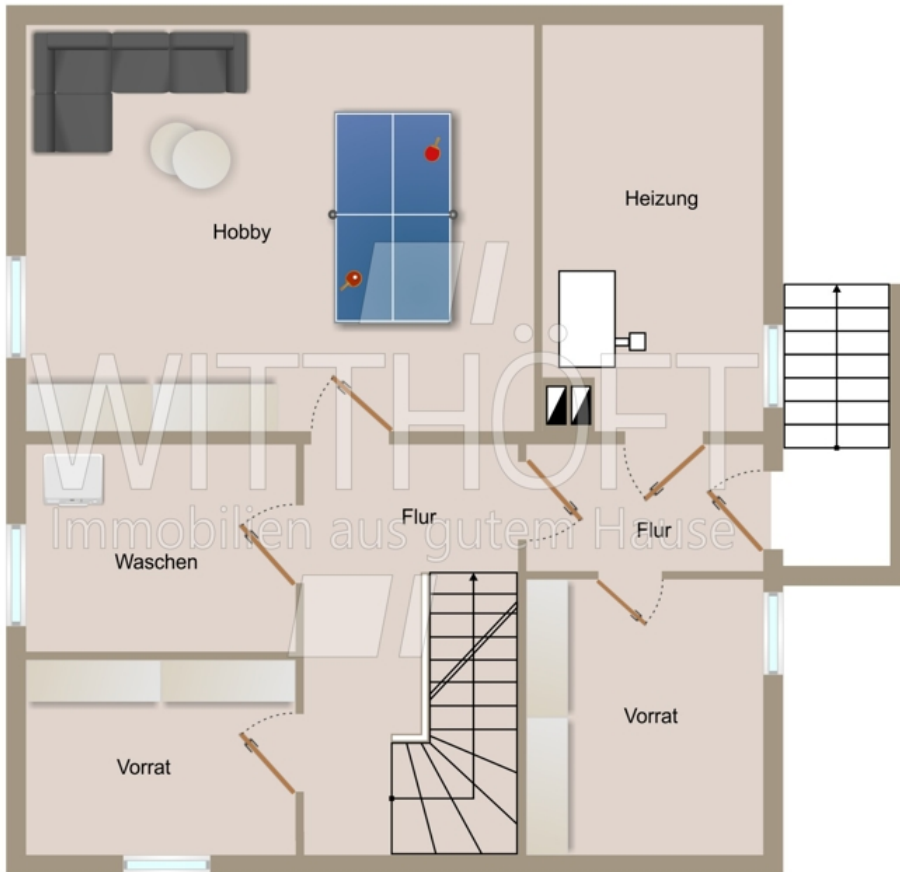
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller



Wohnzimmer



Küche



Kaminansicht



Flur



Gäste-/Arbeitszimmer



Garten



Kinderzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



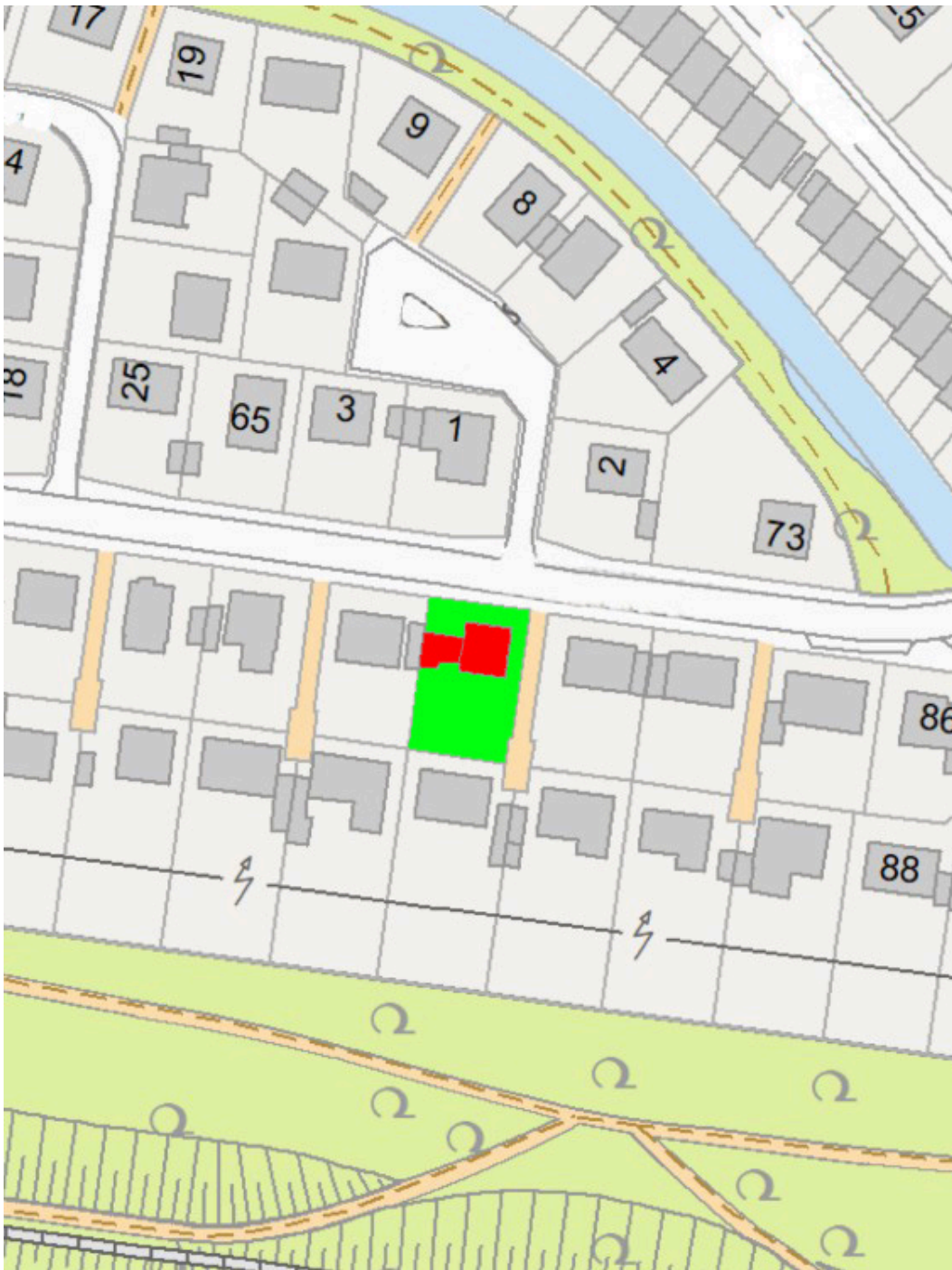
ruhige Lage



Straßenansicht



Lageplan





Ihr Ansprechpartner

Patrick Geese

Tel.: 040 - 63 64 63 53

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