

Familien aufgepasst! Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten in ruhiger Lage



Immo ID: 7733

22175 Hamburg-Bramfeld

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5854
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1974
PLZ	22175
Ort	Hamburg-Bramfeld
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	102,13m ²
Anzahl Zimmer	3
Grundstücksgröße	838,00 m ²
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	01.11.2028
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Oel
Baujahr (laut Energieausweis)	1973

Beschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus (Ausbaureserve zusätzlich noch vorhanden) wurde im Jahr 1974 voll unterkellert in bester handwerksgerechter Bauweise mit einem Vollgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Dachgeschoss wurde nachträglich teilweise ausgebaut. So entstand ein weiteres Zimmer. Ein vollständiger Ausbau ist allerdings ohne großen Aufwand möglich. Sämtliche Fenster- und Terrassentürelemente sind aus Holz und selbstverständlich isolierverglast. Die Beheizung und Warmwasserversorgung (im gesamten Gebäude über herkömmliche Heizkörper) erfolgt mittels einer Ölheizung (Bj. 2005). Der Vollkeller bietet neben Abstell- und Vorratsräumen auch einen großzügigen Hobby-/Gästebereich mit angenehmer Deckenhöhe. Eine Kelleraußentreppe ist ebenfalls vorhanden. Über den Keller ist auch die geräumige Garage zu erreichen. Das rund 838 m² große Grundstück ist pflegeleicht, aber liebevoll angelegt und kann als Spielparadies für Kinder bezeichnet werden. Eine großzügige Terrasse ist vorhanden.

Daten des Energieausweises:
B-Öl-259 kWh-H

Lage

Das Objekt befindet sich in bester, familienfreundlicher und ruhiger Wohnlage im Grenzgebiet der beliebten Hamburger Wohnstadtteile Bramfeld und Wellingsbüttel. Eine gute Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Schulen etc, und verschiedene Bushaltestellen mit Anschluss an das Hamburger U-Bahn- und S-Bahnnetz im Umkreis von ca. 5-10 Gehminuten sind vorhanden. Gleichzeitig bietet die nähere Umgebung einen hohen Freizeitwert durch die verschiedenen Naherholungsgebiete und die vielfältigen Sportmöglichkeiten (Reiten, Hockey, Tennis, Golf usw.).

Ausstattung

Das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 102 m² und weiterer Nutzfläche im Keller, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und enthält die üblichen Räume für Abstellen / Vorräte / Waschen, einen Heizungsraum sowie ein großzügiges Hobby-/Gästezimmer im Keller. Besonders zu erwähnen ist, dass die Deckenhöhe und die Belichtung im Kellerbereich exzellent ist und die Räumlichkeiten somit ideal genutzt werden können.

Die geräumige Diele im Erdgeschoss verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die Küche wurde zwischenzeitlich erneuert und ist mit einem vollständigen, hellen Einbauprogramm ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Der Wohn-/Essbereich (circa 34 m²), der von der Küche und vom Flur erreichbar ist, wurde mit hellem Stäbchenparkett ausgestattet. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße und großen Fensterfronten. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss zwei Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer und ein Vollbad. Über eine Monarchtreppe wird das Dachgeschoss des Einfamilienhauses erreicht. Hier steht zurzeit ein Zimmer sowie die erwähnte Ausbaureserve zur Verfügung. Durch einen möglichen Ausbau der Reserve kann zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øeingewachsener Garten, ideal für Kinder geeignet
- Øbegehrte, zentrale Lage

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

Bildergalerie

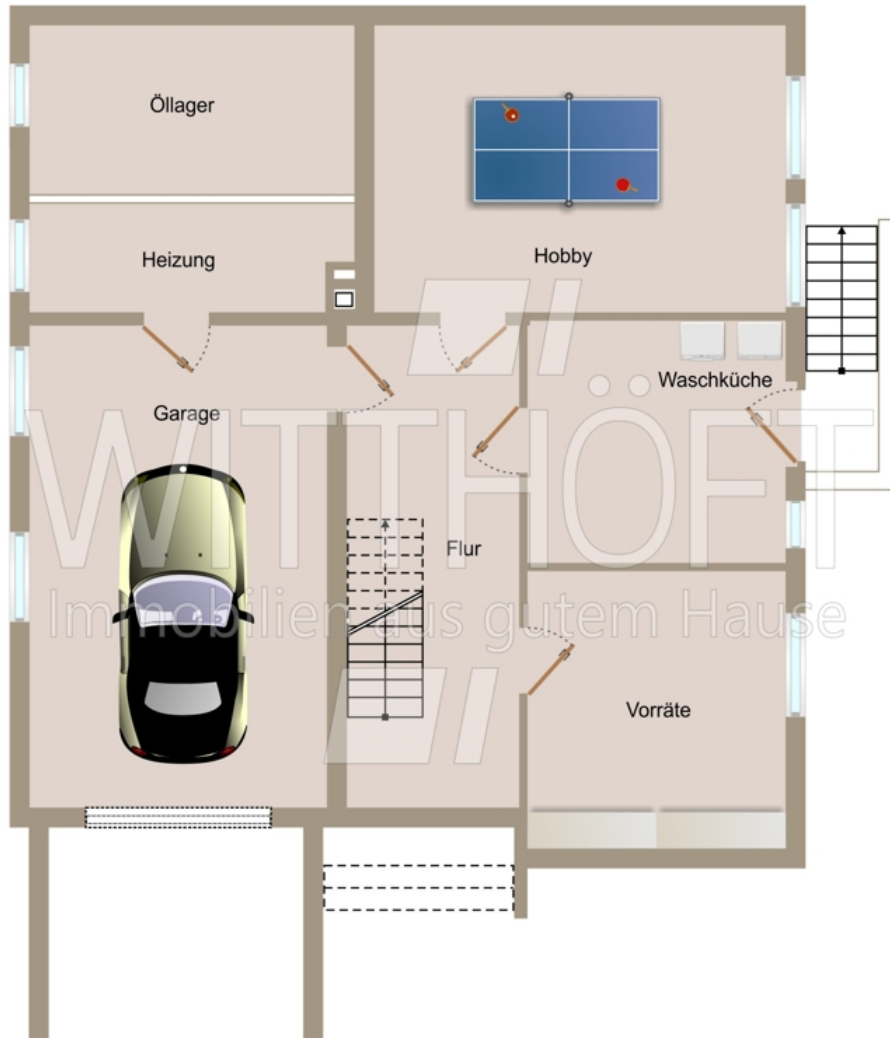
Hausansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Keller



Flur



Wohnzimmer



Wohn- und Essbereich



Küche



Flur II



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Gartenansicht



Hausansicht hinten





Ihr Ansprechpartner

Sara Dottorini

Tel.: 040 - 63 64 63 57

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