



Traumhafter Weitblick! Doppelhaushälfte in ruhiger, familiengerechter Lage

Immo ID: 7525

22397 Hamburg-Duvenstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5750
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	1928
PLZ	22397
Ort	Hamburg-Duvenstedt
Stadtteil	Duvenstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	111,00m ²
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	902,00 m ²
Maklercourtage	3,15%
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl

Beschreibung

Die vollunterkellerte Doppelhaushälfte im Kaffeemühlenstil wurde im Jahre 1928 in massiver Bauweise mit einem Vollgeschoss sowie einem Dachgeschoss errichtet. Der Spitzboden wurde nachträglich ausgebaut und ist ideal als zusätzliche Nutzfläche geeignet. Die Fassade besteht aus einem roten Backsteinziegel. 2011 wurden das Dach und die Gauben vollständig neu eingedeckt und gedämmt. Beheizt wird das Gebäude über eine im Jahr 2016 erneuerte Ölzentralheizung im gesamten Haus über konventionelle Heizkörper. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. In der Küche über Durchlauferhitzer. Die Fenster sind überwiegend isolierverglast und wurden größtenteils zwischenzeitlich erneuert.

Bei Bedarf ist das Grundstück auch für einen Anbau zur Erweiterung des Hauses geeignet. Aufgrund des beträchtlichen Abstandes zur seitlichen Grundstücksgrenze ist eine seitliche Erweiterung sowie eine Verlängerung des Gebäudes möglich. Als Referenz kann das Nachbarhaus dienen. Eine separate Garage ist ebenfalls vorhanden.

Besonderer Erwähnung bedarf das gepflegte, wunderschön angelegte 902 m² große, nach Süd/Westen ausgerichtete Grundstück mit Weitblick übers Feld (Landschaftsschutzgebiet).

Ein Energieausweis wurde beantragt.

Lage

Das Grundstück liegt in einer bevorzugten Wohnstraße, die die Stadtteile Duvenstedt und Lemsahl-Mellingstedt verbindet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ansprechenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Der nahe gelegene Alsterlauf (Sarenweg), das Rodenbeker Quellental und diverse Freizeit- und Sporteinrichtungen sind in kürzester Zeit erreichbar. Die besten Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortskern von Duvenstedt, der bequem zu erreichen ist.

Ausstattung

Die ursprünglich 1928 errichtete Doppelhaushälfte verfügt eine Wohnfläche von rund 111 m² und weiterer Nutzfläche (ca. 101 m²) im Spitzboden, Keller sowie in der Garage. Der besondere Charme des Hauses mit den Elementen aus 1928 umfasst die wunderschönen Holzdielen, die Kassettenüren sowie die hohen Decken im Erdgeschoss mit Stuckleisten im Wohnbereich. Über den gefliesten Windfang ist der Flur des Hauses erreichbar, welcher die jeweiligen Räumlichkeiten miteinander verbindet. Die Küche ist mit einem vollständigen, allerdings älteren Einbauprogramm ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Der Wohn- und Essbereich, mit rund 42 m² Wohnfläche, ist mit Holzdielen versehen und bietet einen direkten Zugang auf die sonnige Terrasse und den großzügigen, eingewachsenen Garten. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, hohe Decken, großen Fensterfronten und einem schönen Blick in den Garten. Bei Bedarf kann der Wohn- und Essbereich durch eine Wand getrennt werden, um zwei separate Zimmer zu schaffen. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC. Über eine elegante Holzterrasse wird das Obergeschoss des Hauses erreicht. Hier stehen zwei geräumige Schlafzimmer und ein Wannenbad zur Verfügung. Über eine steilere Holzterrasse wird der nachträglich ausgebaute Spitzboden erreicht, der ideal als Arbeits-/Hobbyraum genutzt werden kann.

Insgesamt handelt es sich um ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in familiengerechter, zentraler Lage!

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- ØBacksteingebäude
- Øfamiliengerechte, naturnahe Lage
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øanliegende Garage mit Platz für zwei PKW's
- Øpflegeleichtes Grundstück mit traumhaftem Weitblick

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



Bildergalerie



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.