



Neuwertige Doppelhaushälfte in verkehrsberuhigter Lage

Immo ID: 7339

22397 Hamburg-Ohlstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5657
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	2001
PLZ	22397
Ort	Hamburg-Ohlstedt
Stadtteil	Ohlstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	133,00m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	452,00 m ²
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	101,00 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	21.09.2032
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2001

Beschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 2001 errichtet. Die derzeitigen Eigentümer haben zwischen 2018 und 2021 das Haus komplett renoviert und somit die Ausstattung dem heutigen Neubauzustand angepasst. Das Haus ist sehr hell und modern. Die neuen Eigentümer können ohne jegliche Handwerksstätigkeit nach dem Erwerb sofort einziehen. Dieses Haus ist perfekt ausgerichtet, da das angrenzende Nachbarhaus im Norden liegt und dieses Haus von morgens bis abends zur Sonne ausgerichtet ist.

Die Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, die Einbauküche sowie die Bodenbeläge wurden 2018 erneuert. Bei dem Energieausweis ist zu beachten, dass der Wert nur 1% über der darunterliegenden Kategorie C liegt. 2021 wurden die Bäder komplett neu gestaltet und die große Holzterrasse mit elektrischer Markise im rückwärtigen Garten errichtet.

Hinter dem Grundstück befindet sich eine Grünfläche, die der Stadt gehört und nicht genutzt werden kann. Somit ist das Grundstück gefühlt mehr als 500 m² groß.

Im Erdgeschoss sind die isolierverglasten Holzfenster mit elektrischen Rollläden versehen. Die Fassade, die Fensterrahmen sowie der Dachüberstand wurden 2020 frisch gestrichen. Vor dem Haus befindet sich eine weitere Terrasse sowie ein Carport und ein Schuppen für Fahrräder und Gartengeräte. Das Haus ist zu ca. 2/3 unterkellert und verfügt über eine Deckenhöhe von ca. 2,30 m. Hier befindet sich ein Hausanschlussraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, ein großer Abstellraum sowie ein wohnlich ausgebauter Raum als Homeoffice oder Gästezimmer nutzbar. Die Heizungsanlage befindet sich in einem Abstellraum im Erdgeschoss, der zusätzlichen Stauraum für Schuhe, Staubsauger etc. bietet.

Der Dachboden ist in diesem Haus noch nicht ausgebaut, so dass hier noch eine Reserve für ein großes oder zwei weitere Zimmer besteht.

In der Mitte dieser gepflegten Wohnstraße befindet sich eine Grünfläche, die von den Eigentümern und den Kindern genutzt werden kann. Hiervon erwirbt man mit dem Haus einen eigenen Anteil von 5%.

Lage

Der Stadtteil Ohlstedt, zusammen mit dem benachbarten Wohldorf, ist die Perle der Hamburger Walddörfer. Ein naturschönes und beliebtes Gebiet im Nordosten Hamburgs. Schöne Wälder und Felder in der Umgebung, mit der typischen norddeutschen Knicklandschaft und das auf Hamburger Gebiet, erklären diese Wohngegend zu einer der hochwertigsten Lagen Hamburgs. Trotz der naturgebundenen Umgebung, muss hier nicht auf U-Bahn-anbindung, Schulen (Gymnasium Ohlstedt sowie eine Grundschule) und Kindergärten, beste Sportmöglichkeiten (DuWo 08, Reitställe, Golf) in unmittelbarer Nähe, verzichtet werden. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sind entweder in Duvenstedt - ca. 5 Fahrminuten - oder dem Alstertal-Einkaufszentrum - ca. 10 Fahrminuten - vorhanden. Zudem bietet der Wochenmarkt in Ohlstedt weitere Einkaufsgelegenheiten. Die hier zu verkaufende Doppelhaushälfte befindet sich in einer ausgesprochenen ruhigen Wohnstraße (Spielstraße).

Ausstattung

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen, da die komplette Renovierung 2018 bis 2021 stattgefunden hat. Die Aufteilung des Hauses ist optimal und zum Teil flexibel nutzbar. Von der Diele gelangt man über drei Stufen in das sehr helle Wohnzimmer mit Kaminofen. Die Deckenhöhe beträgt hier ca. 3,05 m, in weiteren Erdgeschoss 2,55 m. Die Küche wurde zum Essbereich komplett geöffnet, um ein offeneres Wohnkonzept zu realisieren. Im Obergeschoss befinden sich derzeit zwei Kinderzimmer mit einem eigenen Duschbad sowie eine Mastersuite mit Ankleidebereich und eigenem Badezimmer mit geräumiger Dusche. Es besteht die Möglichkeit, den Ankleidebereich abzuteilen, um ein weiteres Zimmer zu erhalten. Außerdem birgt der Dachboden Potential für weitere Räumlichkeiten, da der Flur ausreichende Fläche für eine Treppe bereit hält. Alle Zimmer sind mit hochwertigem, hellen Designbelag in Holzoptik ausgelegt.

Wenn Sie auf der Suche nach einem bezugsfertigen in familienfreundlicher Lage sind, sollten Sie sich das Haus unbedingt ansehen.

Bildergalerie



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.