

## Schmuckstück in bester Lage von Volksdorf mit zusätzlichem Bauplatz



Immo ID: 7781

22359 Hamburg-Volksdorf

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5878
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	22359
Ort	Hamburg-Volksdorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	147,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Grundstücksgröße	1.025,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.150.000,00 €
Maklercourtage	3,15%

## Beschreibung

Das Gebäude wurde 1955 in massiver Bauweise errichtet. Der Keller ist absolut trocken, so dass sich ein Zimmer mit ausreichender oberirdischer Belichtung, als Schlaf- oder Arbeitszimmer anbietet. Beheizt wird das Gebäude durch eine Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung. Der doppelwandige Erdtank befindet sich im Vorgarten. Die Aussenwände sind mit einer Hohlschicht versehen, die noch zusätzlich gedämmt werden könnten.

Die isolierverglasten Holzfenster sind stilgerecht als Sprossenfenster eingebaut.

Das Haus ist nahezu voll unterkellert und verfügt über eine geflieste Garage neben dem Haus.

Der liebevoll gestaltete Garten bietet verschiedene Bereiche für die ganze Familie. Gemäß Bebauungsplan kann im hinteren Teil ein weiteres Einfamilienhaus errichtet werden.

Der Energieausweis ist bereits beantragt.

## Lage

Dieses hier zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich im wohl beliebtesten Wohnstadtteil der Hamburger Walddörfer, am Rande des Ortskerns von Volksdorf. Es handelt sich um eine kleine Anliegerstraße.

Volksdorf bietet ein vielseitiges Angebot der Sport- und Freizeitgestaltung, wie z.B. Reiten, Schwimmen und Tennis sowie das Naherholungsgebiet Volksdorfer Wald.

Insgesamt wird die hervorragende Infrastruktur durch die erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie das Angebot von zahlreichen Restaurants im Ortskern und die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz - der U-Bahnhof Volksdorf ist fußläufig gerade einmal fünf bis zehn Minuten entfernt- aufgewertet.

Eine Kindertagesstätte sowie Schulen aller Art befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist zeitgemäß. Die Fußböden bestehen noch aus den Pitchpine-Dielen des Baujahres und sind bestens gepflegt. Die erneuerungsbedürftige Küche ist sehr geräumig, so dass hier ein Esstisch Platz findet. Der Wohnbereich - wie auch das gesamte Haus - ist sehr hell und freundlich. Im Wohnbereich kann ein Kamin oder Ofen angeschlossen werden.

Das Duschbad im Erdgeschoss ist - ebenso wie das Vollbad im Obergeschoss - mit zeitlosen, weißen Fliesen und Sanitärobjekten versehen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer sowie eine kleine Kammer. Der Spitzboden wurde nachträglich ausgebaut und ist über eine herkömmliche Treppe zu erreichen. Hier wurden zwei süße Zimmer mit je ca. 11 m<sup>2</sup> Grundfläche geschaffen sowie für jedes Zimmer ein Einbauschränk im Flur für Garderobe.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr liebevoll gepflegtes Haus in bester Lage. Ein Besichtigungstermin lohnt sich.

## Bildergalerie

### Ansicht



## Diele



## Küche



## Wohnbereich



## Essbereich



## Duschbad



## Flur Obergeschoss



## Zimmer



## Zimmer



## Vollbad



## Flur Dachgeschoss



## Dachzimmer 1



## Dachzimmer 2



## Kellerflur



## Souterrain



## Waschküche



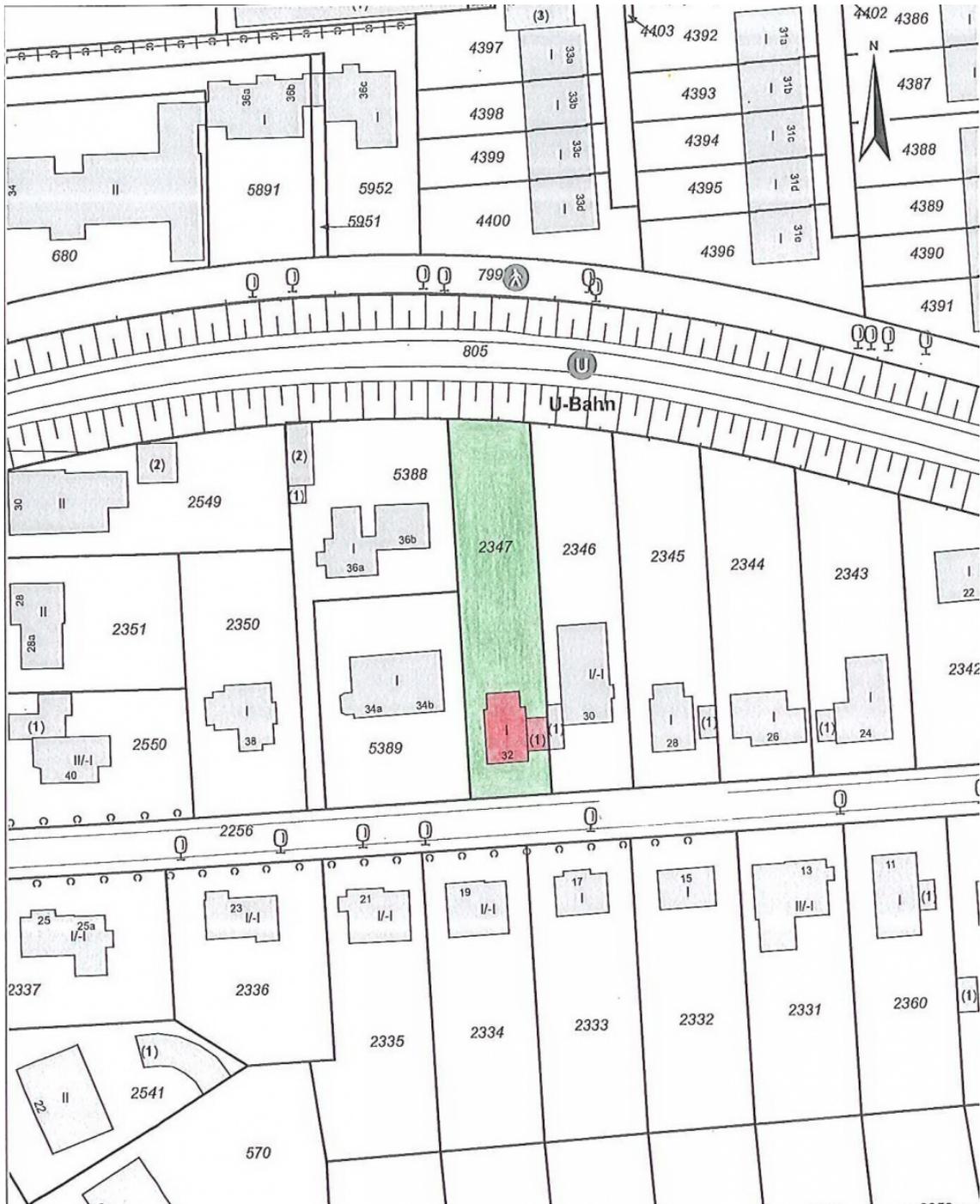
## Rückansicht



Ansicht



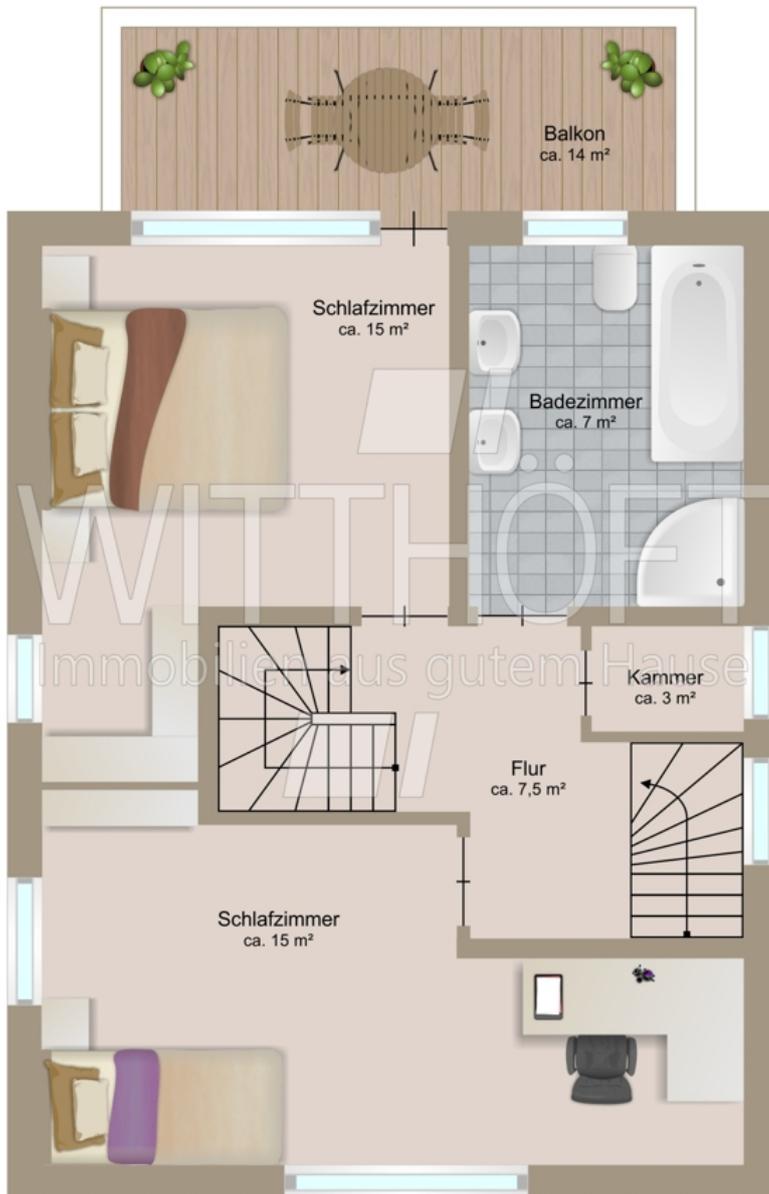
# Flurkarte



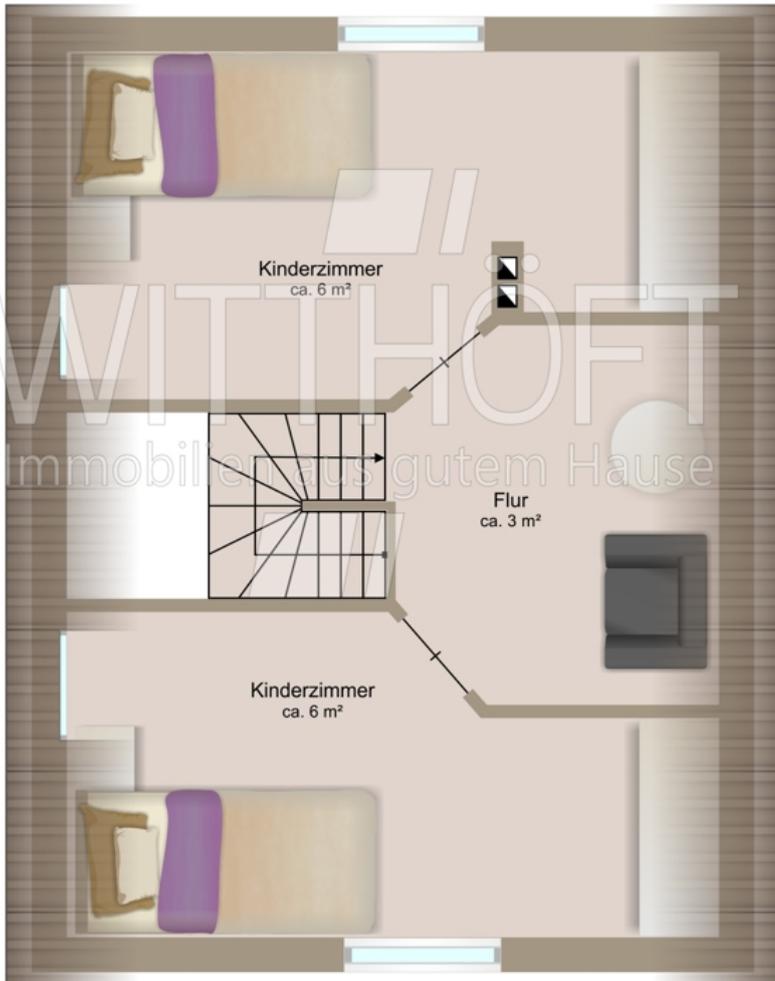
# Grundriss Erdgeschoss



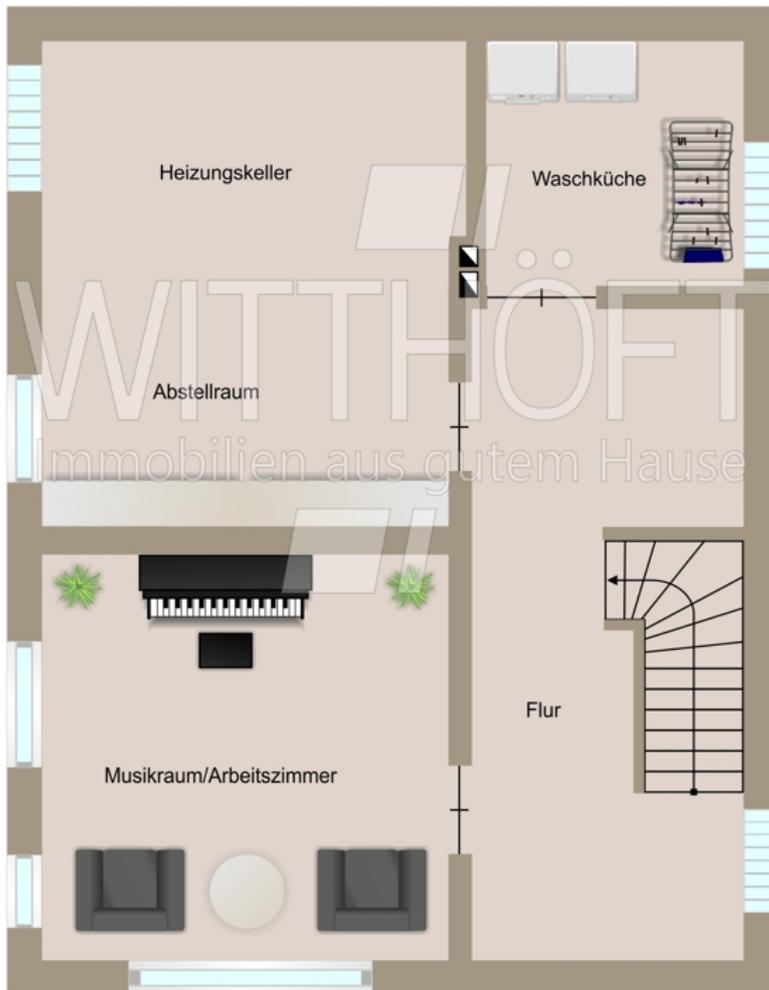
# Grundriss Obergeschoss



# Grundriss Dachgeschoss



# Grundriss Keller





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.