



## Charmantes Ein-/Zweifamilienhaus in bestechender, ruhiger Lage!

Immo ID: 7573

22397 Hamburg-Duvenstedt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5774
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1908
PLZ	22397
Ort	Hamburg-Duvenstedt
Stadtteil	Duvenstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	175,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	698,00 m <sup>2</sup>
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch	159,10 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	13.11.2033
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1908

## Beschreibung

Das charmante Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich auf einem derzeit 1.264 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches noch ideell nach Wohnungseigentum aufgeteilt wird. Somit steht dieser Immobilie eine Grundstücksfläche von rund 698 m<sup>2</sup> inkl. anteiliger Zufahrt zur Verfügung. Die entsprechende Grundstücksfläche wurde in der Flurkarte grün markiert - die Zufahrt gelb. Dieses Haus wurde 1908 in massiver Bauweise mit einem Teilkeller errichtet. Aktuell ist das Gebäude in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Jede Wohnung wird über eine eigene Gastagenheizung (Bj. 1995) beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Die Kunststofffenster sind isolierverglast. Der wunderschön angelegte und eingewachsene Garten punktet mit seiner optimalen Südwest-Ausrichtung.

Zu beachten ist, dass in absehbarer Zeit sicherlich Sanierungsarbeiten am Gebäude von einem neuen Eigentümer durchgeführt werden müssen.

Angaben zum Energieausweis: wurde beantragt.

## Lage

Herrliche grüne und erholungsaktive Umgebung mit dem Duvenstedter Brook, dem Wohldorfer Wald und dem Rodenbeker Quellental sowie dem Alsterlauf. Die Infrastruktur in Duvenstedt ist sehr gut. Es besteht eine Busanbindung zur S-Bahn Poppenbüttel oder zur U-Bahn Ohlstedt. Gepflegter Einzelhandel befindet sich im Ortskern von Duvenstedt, natürlich sind auch größere Supermärkte nur in wenigen Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus finden Sie rund um den Ortskern ein ausgezeichnetes Angebot an gehobener Gastronomie. Für ausgedehnten Einkaufskomfort fahren Sie mit dem Auto knapp zehn Minuten in das Alstertal- Einkaufs-Zentrum (AEZ). Mit der Bahn oder mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in rund 30 Minuten. Die grüne Natur lädt zum Spaziergehen, Radfahren und Laufen ein. Auch zahlreiche Sportarten wie Golf, Tennis, Reiten, Mannschaftssport etc. werden im Umfeld angeboten. Eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich in der Nähe. Als weiterführende Schulen sind zwei Gymnasien - einmal Ohlstedt und das zweite in Poppenbüttel Heinrich-Heine-Gymnasium - present. Beide sind für Schüler mit dem Fahrrad bequem erreichbar.

## Ausstattung

Dieses Ein-/Zweifamilienhaus wurde 1908 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt rund 175 m<sup>2</sup>. Ohne größeren Aufwand kann durch eine Grundrissveränderung aus dem momentanen Zweifamilienhaus ein geräumiges Einfamilienhaus entstehen.

Durch den hellen Eingangsbereich gelangen Sie in alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses und dieser bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Vom Flur aus kann der großzügig, geflieste Essbereich mit direktem Zugang zu der Küche betreten werden. Die Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet und bietet ausreichend Platz für ein Frühstückstisch. Über den Essbereich gelangt man in den Wohnbereich, der mit einem hellem Laminatboden versehen ist. Der Wohnbereich verfügt über einen direkten Zugang zu den nach Südwesten ausgerichteten Wintergarten, der einen ausgezeichneten Blick in den Garten bietet. Über das Wohnzimmer ist auch das Schlafzimmer zu erreichen. Des weiteren befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Schlafzimmer, welches auch ideal als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ein Vollbad sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Durch einen zweiten Hauseingang ist das Dachgeschoss des Hauses zu erreichen, die bis zuletzt als separate Wohnung genutzt worden ist. Hier befindet sich ein Wohn-, Schlaf- als auch ein kleines Arbeitszimmer, ein Duschbad sowie die Küche mit eigenem Essbereich. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss gibt es einen separaten Abstellraum, in dem sich die jeweilige Gasetagenheizung sowie Anschlüsse für die Waschmaschine befinden.

Sind Ihnen folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause wichtig?

- Øfamilienfreundliche Lage mit idealer Infrastruktur
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Ø familiengerechter, moderner Schnitt
- Øpflegeleichtes Grundstück

Dann sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Das Objekt wird Sie auf jeden Fall 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.