



Exklusives und modernes Endreihenhaus in Familienlage!

Immo ID: 7667

22397 Hamburg / Lemsahl-Mellingstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5821
Objektart	Haus
Objektyp	Reihenend
Baujahr	2016
PLZ	22397
Ort	Hamburg / Lemsahl-Mellingstedt
Stadtteil	Lemsahl-Mellingstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	163,29m ²
Anzahl Zimmer	5
Stellplätze	Stellplatz: Carport Anzahl 1
Grundstücksgröße	298,00 m ²
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse A+
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	08.12.2026
Heizungsart	Fussboden
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2016

Beschreibung

Dieses stilvolle Objekt bietet mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt rund 163 m² ein exklusives Heim in begehrter Lage von Lemsahl-Mellingstedt. Das Reihenendhaus steht auf einem insgesamt 298 m² großen Grundstück. Die Außenwände bestehen aus Kalksandstein mit großenteils einer hochwertigen Klinkerfassade, das Dach ist mit dunklen Dachziegeln versehen. Das Objekt wurde mit Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ausgebautem Studio gebaut und verfügt über eine Terrasse, die optimal nach Süden ausgerichtet ist. Der angrenzende Garten ist pflegeleicht gestaltet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme als Fußbodenheizung. Die Abluft- und Lüftungsanlage trägt zudem zur Wärmerückgewinnung bei. Außerdem wurden 3-fach verglaste Kunststoffenster eingebaut. Alle Räume sind mit Glasfaser- sowie TV-Anschlüssen versehen. Es steht ein Carport direkt vor dem Eingang zur Verfügung, der über einen Wallboxanschluss verfügt.

Angaben zum Energieausweis:
B-Gas/Strom-26,7 kWh-A+

Lage

Dieses Haus befindet sich in einem Neubau Wohngebiet, welches überwiegend von Doppel- sowie Reihenhäusern geprägt ist, in ruhiger Lage von Lemsahl-Mellingstedt. Nahe des sogenannten „Spechtorfs“ finden Sie weitläufige Naturschutzgebiete (das Wittmoor, den Duvenstedter Brook, den Wohldorfer Wald sowie das Rodenbeker Quellental) in denen Sie hervorragend spazieren, wandern, joggen oder Radfahren können. Eine schöne Alternative hierzu bietet zudem der Alsterwanderweg, welchem Sie bis in die Innenstadt folgen können. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. So kann man entweder zu Fuß zum Tannenhof, oder mit dem Fahrrad in Richtung Duvenstedter Kreisel, wo sich jegliche Einzelhandels-geschäfte, Restaurants und Cafés befinden, oder ca. 10 Minuten mit dem Auto in das überregional bekannte Alstertal Einkaufszentrum fahren, welches keine Wünsche offen lässt. Auch an Freizeitangeboten mangelt es in diesem Gebiet nicht. Sportmöglichkeiten wie Reiten, Tennis, Golf am Treudelberg und den Lemsahler Sportverein mit einem großen Angebot erreichen Sie innerhalb weniger Minuten. Eine neue Kita wurde direkt in dem Wohngebiet in ca. 150 m Entfernung eröffnet. Die Grundschule sowie anerkannte, weiterführende Schulen sind im nahen Umfeld gegeben. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 350m zu erreichen mit Verbindungen in Richtung Poppenbüttel und Duvenstedt. Mit dem Auto erreichen Sie in nur 20 Minuten den Hamburger Flughafen.

Ausstattung

Das hier angebotene Objekt verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss. Das Objekt ist mit hochwertigem Eichenparkettfußboden ausgestattet. Die Bäder verfügen über hochwertige beige Fliesen. Von der Diele erreicht man die geräumige Einbauküche mit einer exklusiven Ausstattung. Neben allen erforderlichen elektrischen Geräten wie Backofen, Cerankochfeld und Abzugshaube, sind ausreichend Ober- und Unterschränke sowie Arbeitsfläche vorhanden. Das ca. 45 m² großzügige Wohn- und Esszimmer, in welchem bodentiefe Fenster- und Terrassentürelemente, die für eine optimale Belichtung sorgen. Außerdem haben Sie von dort Zugang auf die ca. 13 m² große Südwest-Terrasse mit angrenzendem, pflegeleichten Garten. Weiter befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie unter der Treppe ein weiterer Abstellraum. Über eine mit Parkett belegte Betontreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich drei weitere gut geschnittene Zimmer sowie ein Duschbad befinden. Im Dachgeschoss dieses Hauses befindet sich ein weiterer, ca. 39 m² großzügiger Raum (Studio), welcher sich durch einen Internetzugang ideal als Arbeits- oder Homeofficezimmer nutzen lassen würde. Zudem bietet ein großzügiger Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss einen Anschluss für die Waschmaschine und weiteren Stauraum.



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.