

„NUR AN ERBPACHTINTERESSENTEN“! Ältere 3
1/2- Zi.-DHH auf 969 m² Grundstück in ruhiger
Lage!



Immo ID: 7771

22175 Hamburg-Bramfeld

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5873
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	1962
PLZ	22175
Ort	Hamburg-Bramfeld
Stadtteil	Großhansdorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	82,00m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	969,00 m ²
Kaufpreis	198.000,00 €
Maklercourtage	3,15% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	15.06.2033
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Elektro
Baujahr (laut Energieausweis)	1962

Beschreibung

Diese hier zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte befindet sich auf einem knapp 970 m² großen Erbbaurechtsgrundstück, welches bis ins Jahr 2050 bestellt ist. Der Erbbauzins beträgt zurzeit € 88,96 p.a. (ohne Wertsicherungsklausel).

Auf diesem Erbbaurechtsgrundstück wurde 1962 diese nicht unterkellerte Doppelhaushälfte in massiver Bauweise errichtet. Das Gebäude wird über eine elektrische Nachtspeicherheizung beheizt. Die Warmwassererzeugung erfolgt über Durchlauferhitzer. Überwiegend wurden hochwertige Mahagonifenster mit Isolierverglasung eingesetzt - etwa Anfang der 90er Jahre.
Die Dacheindeckung besteht aus robusten Frankfurter Pfannen.

Auf dem schönen, fast ausschließlich mit Rasenflächen versehenen Grundstück, befinden sich vor dem Garagengebäude noch ein neuwertiger Carport und an der Garage ein Abstell-/Bastelschuppen.

Daten des Energieausweises:
B-Strom-461,6kwh-H

Lage

Allerbeste ruhige und gefragte Wohnlage im Grenzbereich der beliebten Hamburger Wohnstadtteile Bramfeld und Wellingsbüttel. Durch die aufgelockerte, überwiegend hochwertige Nachbarschaftsbebauung sowie die verschiedenen Naherholungsgebiete und die vielseitigen Sportangebote wie z.B. Hockey, Golf und Reiten, verfügt die Wohnlage über einen hohen Freizeitwert. Gleichzeitig besteht durch eine nur wenige Gehminuten entfernte Bushaltestelle mit Anschluss zur S-Bahn Poppenbüttel eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Erreichbarkeit der benachbarten Schulen, wie z.B. das Gymnasium Grootmoor, die Irena-Sendler-Stadtteilschule und die Grundschulen Hasenweg sowie Karlshöhe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Ausstattung

Die Ausstattung kann zwar als gepflegt bezeichnet werden, nichtsdestotrotz sind noch die meisten Ausstattungsdetails aus den 60er und 80er Jahren, sodass man hier von einer Renovierung und Modernisierung sprechen muss!

Betreten wird die Doppelhaushälfte über einen großzügigen Windfang, welcher in einen Flur weiterführt. Von hier aus gelangt man zum einen in ein gut geschnittenes Schlafzimmer, zum anderen in den Küchenraum, welcher über ein älteres Einbauprogramm verfügt. Sämtliche vorstehend beschriebenen Räume sind mit Fliesenfußboden versehen. Das gilt auch für die vom Küchenraum angehenden Bereiche, wie das Duschbad, WC und Abstellraum. Am Ende der Küche erreicht man das gemütliche Wohnzimmer. Von dort geht ein weiterer Windfang ab - dieser ebnet dann den Weg zur geschützten Terrasse.

Das Obergeschoss ist über eine geschlossene Holzterasse zu erreichen. Hier befinden sich ein kleiner Flur sowie ein großer Schlafrum mit Einbauschränken und eine kleine Kammer, welches sich ideal als Büro-/Arbeitszimmer nutzen lassen würde.

Sollten also folgende Kriterien für Sie wichtig sein:

- Øschöne + ruhige Sackgassenlage,
- Øgroßzügiges, knapp 1.000 m² Grundstück,
- Øinsgesamt 3 1/2-Zimmer gut aufgeteilte Zimmer,
- Øeine Garage, ein Carport sowie weitere Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück,

dann sollten Sie unbedingt mit uns einen individuellen Besichtigungstermin vereinbaren!

Bildergalerie

Ansicht



Wohnbereich



Küche



Duschbad



Schlafzimmer



Schlafbereich



Flur



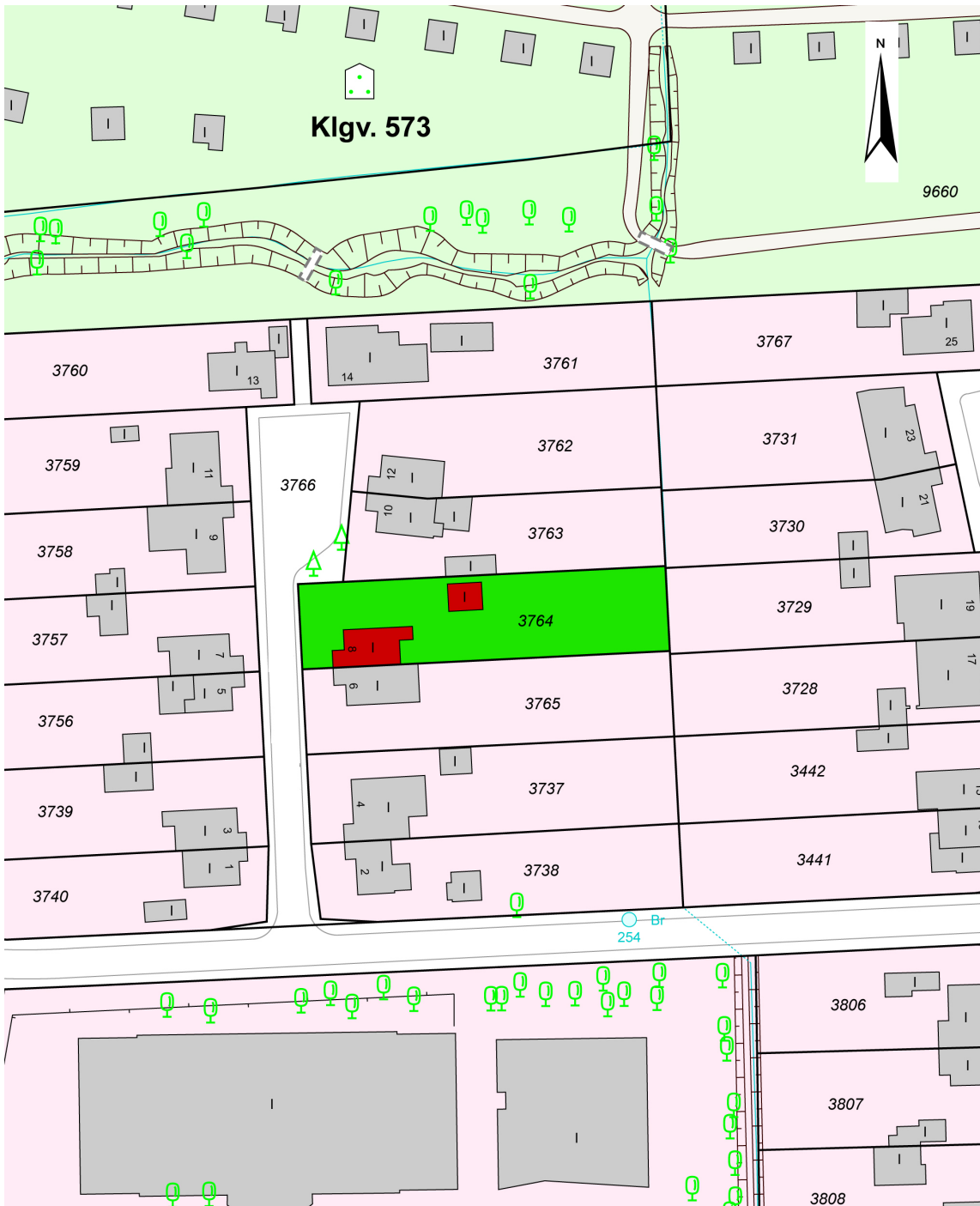
Rückansicht



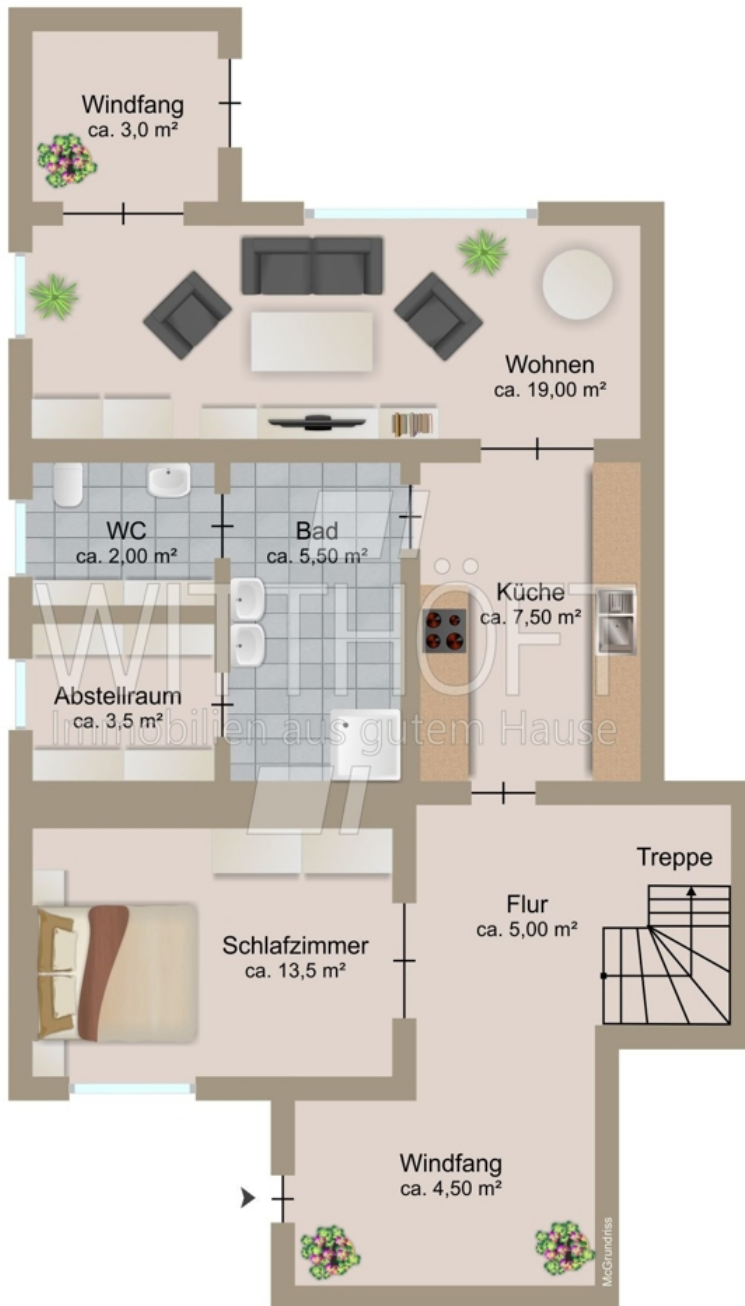
Gartenansicht



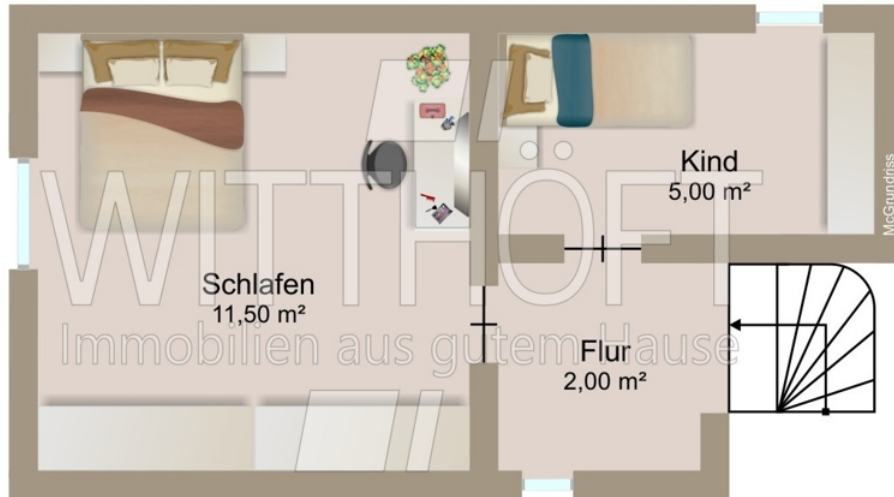
Lageplan



Grundriss EG



Grundriss DG





Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

E-Mail: [knut.witthoeft\(at\)witthoeft.com](mailto:knut.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.