

energieeffiziente Doppelhaushälfte in ruhiger Lage



Immo ID: 7859

22397 Hamburg-Duvenstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5917
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	2007
PLZ	22397
Ort	Hamburg-Duvenstedt
Stadtteil	Duvenstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	104,50m ²
Anzahl Zimmer	4
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Grundstücksgröße	392,40 m ²
Kaufpreis	545.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	89,90 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	23.01.2034
Heizungsart	Zentral, Fussboden
Befeuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2007

Beschreibung

Die hier zum Verkauf angebotene Doppelhaushälfte wurde im Jahre 2007 in massiver Bauweise errichtet. Sie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² und weiterer Nutzfläche im z.T. wohnlich nutzbarem Vollkeller ein charmantes Heim in sehr begehrter und ruhiger Lage von Duvenstedt. Die Außenwände sind mit einem roten Klinker versehen. Das Dach wurde mit dunklen Dachziegeln eingedeckt. Zur Doppelhaushälfte gehört ein ca. 392 m² großer Grundstücksanteil.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme (Bj. 2007) - im Erd- und Obergeschoss als Fußbodenheizung. Der Keller wird durch konventionelle Heizkörper beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Be- und Entlüftung ist vorhanden. Die Kunststofffenster des Hauses sind isolierverglast. Das Haus ist energetisch zeitgemäß.

Zu der Doppelhaushälfte gehört ein Stellplatz. Ein Gartenhaus für Geräte und Fahrräder befindet sich im hinteren Grundstücksteil.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Straße mit sehr guter Wohnlage. In nur wenigen Minuten ist man in der wunderschönen, grünen Natur. Herrlich grüne und erholungsaktive Umgebung mit dem Duvenstedter Brook, dem Wohldorfer Wald und dem Rodenbeker Quellental. Die Infrastruktur in Duvenstedt ist sehr gut; der nächste Supermarkt weniger als einen Kilometer entfernt. Regelmäßige Busanbindung zur S-Bahn Poppenbüttel oder zur U-Bahn Ohlstedt. Gepflegter Einzelhandel befindet sich im Ortskern von Duvenstedt, natürlich auch größere Supermärkte. Wenn Sie gern Restaurants besuchen, steht Ihnen im Duvenstedter Zentrum ein vielseitiges Angebot zur Verfügung. Für gehobenen Einkaufskomfort fahren Sie mit dem Auto knapp zehn Minuten ins Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ). Mit der Bahn oder mit dem eigenen Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in rund 30 Minuten. Der Wochenendausflug an die Ostsee dauert von Duvenstedt aus nicht wesentlich länger. Die grüne Natur lädt zum Spaziergehen, Radfahren und Joggen ein. Auch zahlreiche Sportarten wie Golf, Tennis, Reiten, Mannschaftssport etc. - werden im Umfeld angeboten. Unbedingt erwähnenswert ist, dass auch Kindergärten und Schulen in der Umgebung bequem zu erreichen sind.

Ausstattung

Das Haus besticht durch seinen idealen, familiengerechten Schnitt. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und enthält, neben den üblichen Räumen für Abstellen / Waschen, Heizung, über ein geräumiges Hobby-/Gästezimmer. Besonders zu erwähnen ist die Deckenhöhe im Keller, die den Räumen zusätzlich einen wohnlichen Charakter verleiht. Die offene Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm in einem zeitgemäßen Grau ausgestattet. Der Wohn-/Essbereich (circa 33 m²) bietet einen direkten Zugang auf die Terrasse. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie eine Garderobenniesche. Über eine offene, weiße Holzterasse gelangt man in das Obergeschoss. Auf Grund der Bauweise sind lediglich leichte Schrägen ab ca. 2 Meter Höhe vorhanden. Somit können die Zimmer ohne Einschränkungen durch Dachschrägen möbliert werden. Es stehen drei geräumige Schlafzimmer sowie ein Vollbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche zur Verfügung. Der Heizungs-/Waschraum im Keller ist gefliest, die restlichen Räume mit wohnlichem Vinyl in Holzoptik versehen. Im Hobbyraum wurden die Wände glatt verputzt. Alle Räume sind beheizt. Der Spitzboden bietet zusätzliche Abstellfläche.

Bildergalerie

Ansicht



Diele



Gäste-WC



Küche



Wohnbereich



Wohn- und Essbereich



Garten



Schlafzimmer



Flur Obergeschoss



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer mit Doppelwaschtisch



Badezimmer mit Dusche und Badewanne



Flur Keller



Waschkeller/Heizung



Hobbyraum Keller



Kellerraum



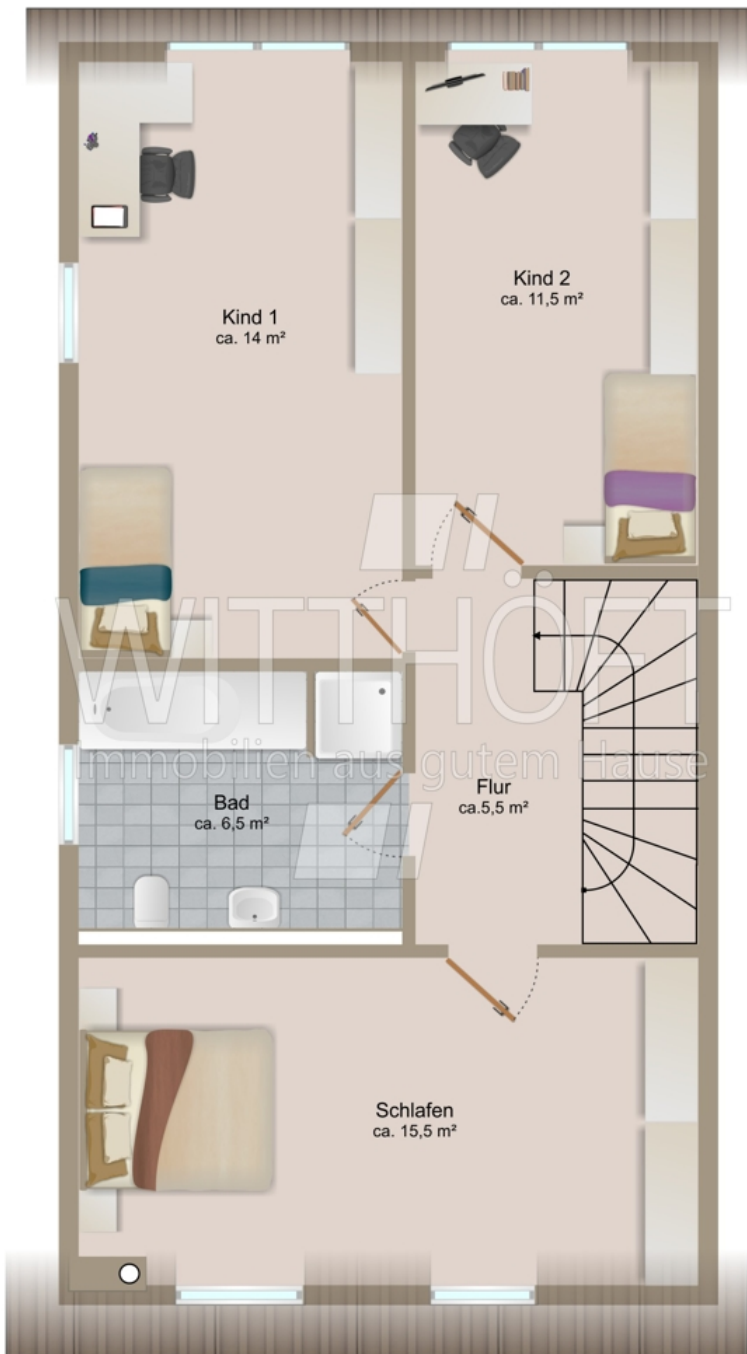
Eingangsseite



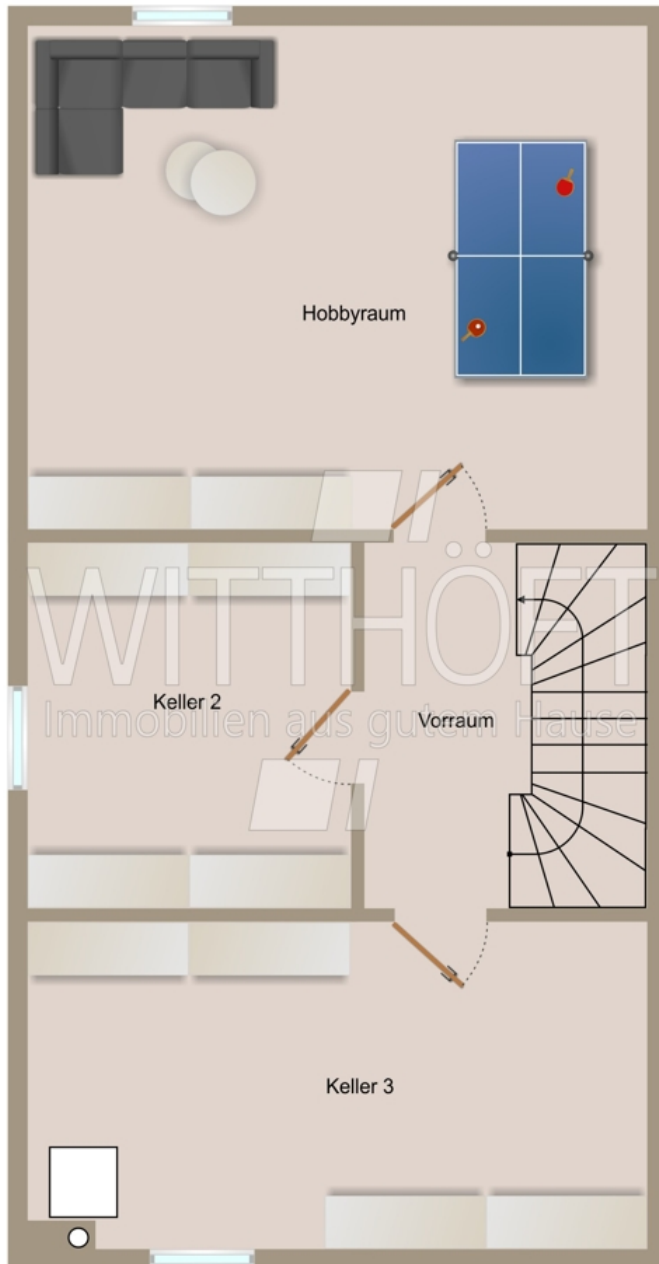
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Keller



Lageplan





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.