

Eine friesische Brise an der Saselbek –
„Traumhaus“ in herrlich ruhiger Lage – Grenze
Sasel!



Immo ID: 7881

22395 Hamburg-Bergstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5928
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	2008
PLZ	22395
Ort	Hamburg-Bergstedt
Stadtteil	Bergstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	185,00m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Grundstücksgröße	613,00 m ²
Kaufpreis	1.250.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	76,50 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	09.04.2034
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2008

Beschreibung

Auf dem Flurstück 3687 der Gemarkung Bergstedt wurde dieses hier angebotene Einfamilienhaus im Jahr 2008 in eingeschossiger, offener Bauweise mit einem ausgebauten Studio errichtet.

Das Friesenhaus wurde in erstklassiger Bauweise errichtet und wird höchsten Wohnansprüchen gerecht. Auf insgesamt ca. 185 m² Wohnfläche wurde ein auch heute noch zeitgemäßes Raumkonzept erschaffen, welches keine Wünsche an modernsten Wohnkomfort offen lässt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt vom Hauswirtschaftsraum aus über eine Gaszentralheizung, welche im Erd- und Dachgeschoss sowie sämtlichen Bädern als Fußbodenheizung ausgeführt ist. Im Spitzboden befindet sich zudem die Zentrale einer Lüftungsanlage (Zwangsbelüftung) mit Wärmerückgewinnung, welche in allen Räumen des Hauses vorhanden ist.

Im Einklang der sehr ansprechenden Klinker-Außenfassade wurden sämtliche Fenster- und Terrassentürelemente (Sicherheitsglas der Firma Biffar) mit hochwertigen Kunststofffenstern in heller Prägung mit 3-fach Verglasung versehen.

Das insgesamt 618 m² (581 + ca. 37 m² Gemeinschaftsfläche) große Süd/West-Grundstück wurde liebevoll angelegt. Es ist voll erschlossen, mit Rasenflächen sowie verschiedenen Ziersträuchern pflegeleicht gestaltet und mit einer Buchenhecke zur Straße fast uneinsehbar abgepflanzt. Die große, teilweise überdachte Terrasse ist ideal nach Süd-Westen ausgerichtet.

Vor dem Gebäude befindet sich ein Carport mit einem übergehenden, großzügigen Geräte-/Abstellschuppen.

Angaben zum Energieausweis:
V-Gas-76,50kWh-C

Lage

Das hier zum Verkauf stehende "Friesenhaus" (Einfamilienhaus) befindet sich in sehr gefragter Wohnlage (Sackgassenendlage) des Stadtteils Hamburg-Bergstedt - unmittelbar an der Saselbek, welche die beiden Stadtteile Bergstedt und Sasel trennt. Hier liegt das Objekt in einer kleinen, verkehrsberuhigten Anliegerstraße (Spielstraße).

Dementsprechend bietet diese Lage ein vielfältiges Angebot an Naherholungsgebieten (Timmermoor, Saselbek, Hainesch Iland, Alsterwanderweg) sowie Sportangebote (Reiten, Golf und Tennis) in nur geringer Fahrzeit.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in jeweils etwa 1 km Entfernung, entweder am Bergstedter Markt oder Richtung Sasel, Waldweg und Saseler Markt.

Das Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) ist in knapp zehn Fahrminuten mit dem Pkw erreichbar.

Sämtliche Schulformen sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Gleiche gilt für eine Vielzahl an Kindergärten.

Ausstattung

Das erst im Jahr 2008 errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 185 m² befindet sich technisch wie optisch in einem so hervorragenden Zustand, das man denken könnte - es handelt sich hierbei um einen Neubau-Erstbezug!

Vom großzügigen Eingangsbereich mit einem elegant eingerichteten Garderoben-/Einbau-schrank gelangt man in den imposanten Küchen-, Ess- und Wohnbereich.

Die hochwertige, offene Küche ist mit einem vollständigen, hochmodernen Einbauprogramm - weiße Fronten; allen erforderlichen E-Geräten; großer Tresen uvm. zum Wohnzimmer - ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Hinter der Küche befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit der Heizungsanlage, wo sich ebenfalls eine Einbauzeile befindet. Hier lassen sich auch Waschmaschine und Trockner perfekt unterbringen.

Im Wohn- / Essbereich (mit ca. 48 m² Wohnfläche) entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen und bodentiefen Fensterfronten. Ein Kaminofen lässt beide Bereiche besonders gemütlich wirken.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein attraktives Duschbad, was auch als Gäste-WC genutzt wird.

Über eine breite, offene Holztreppe wird das Obergeschoss des Einfamilienhauses erreicht. Hier stehen zwei geräumige Zimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleideraum, ein geräumiger Flur sowie ein Vollbad zur Verfügung.

Das Badezimmer verfügt über eine tolle Ausstattung und verfügt, neben einer Dusche und einer Badewanne, zudem über einen ansprechenden Doppelwaschtisch.

Das intelligent geplante Studio, welches in zwei Zimmer unterteilt wurde, kann sowohl als Schlafplatz für Jugendliche oder als Arbeitszimmer genutzt werden.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamilienfreundliche Lage mit guter Infrastruktur
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Ø Zustand wie Neubau-Erstbezug
- Øgeräumige Zimmer und zwei Bäder
- Øerstklassige Bauqualität
- Øhervorragende Ausstattung
- Øpflegeleichtes Grundstück

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

Bildergalerie

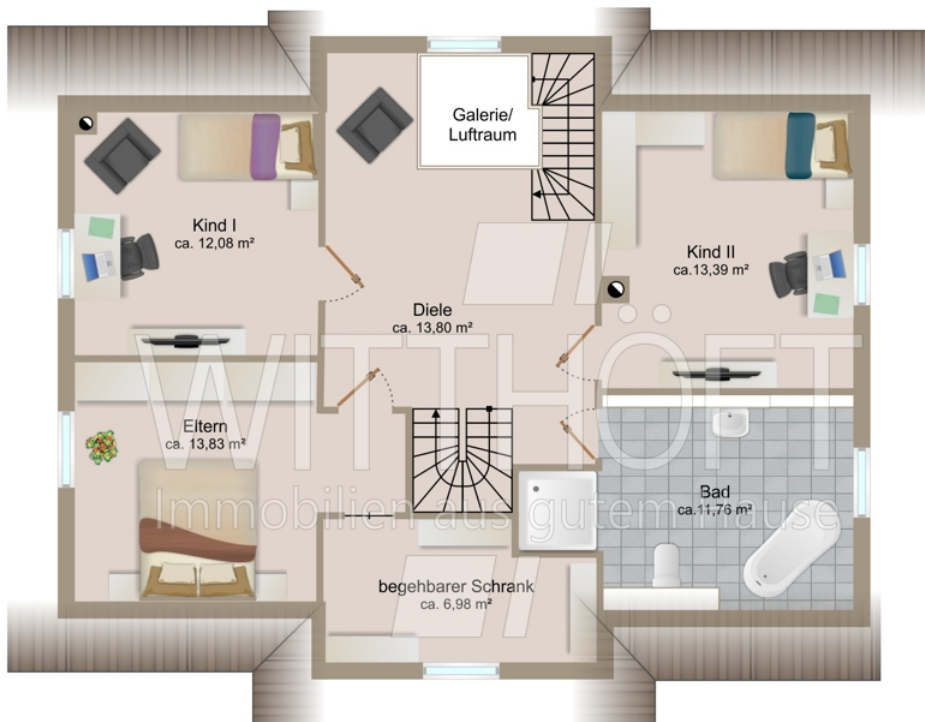
Ansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obregeschoss



Küchenansicht



Küche



Wohnbereich



Flur + Diele



Treppe



Duschbad + WC



Flur + Empore



Flur Obergeschoss



Vollbadansicht



Vollbad



Schlafzimmer



Kleiderzimmer



Studio



Studio mit Schlafplatz



Vorderansicht



Hausansicht



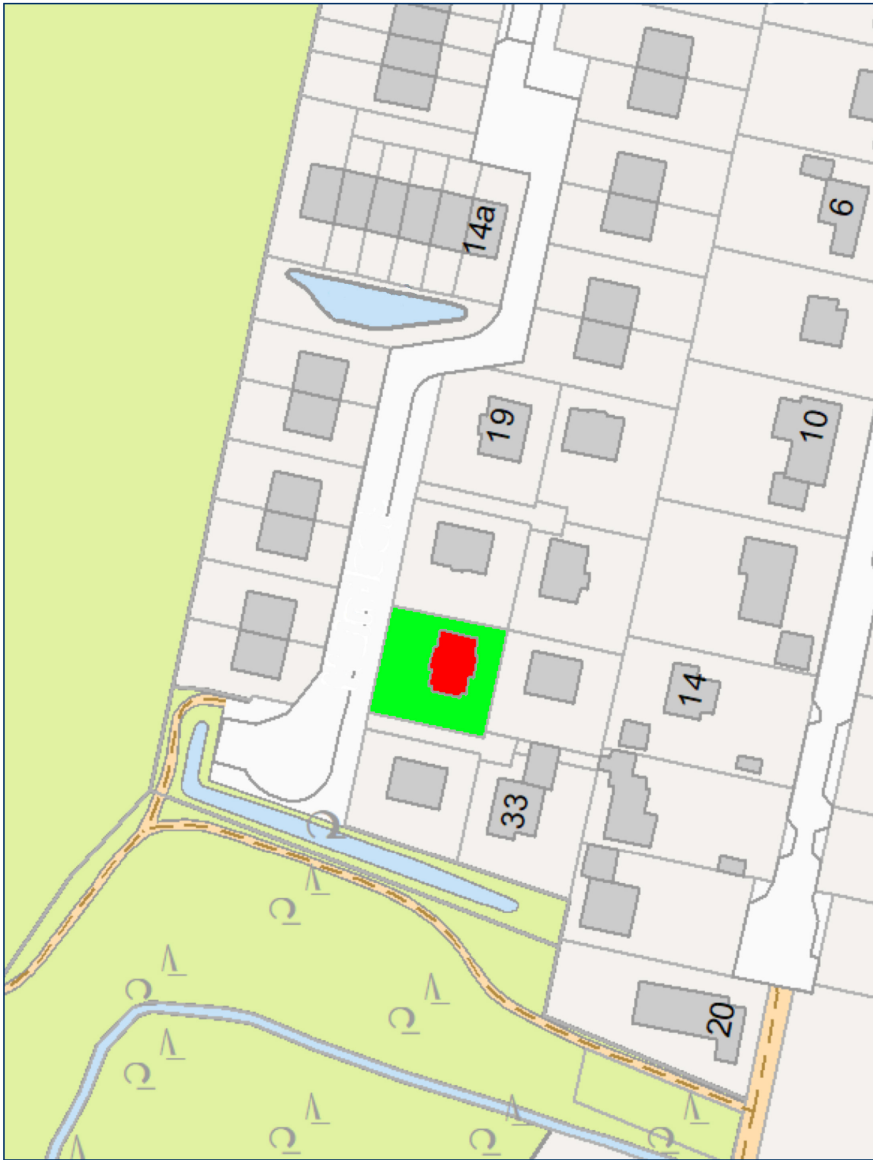
Terrasse



Straßenansicht



Lageplan





Ihr Ansprechpartner

Carsten Gütschow

Tel.: 040 - 63 64 63 62

E-Mail: [carsten.guetschow\(at\)witthoeft.com](mailto:carsten.guetschow@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.