



Großzügiges Einzelhaus mit viel Potenzial in
absolut ruhiger Lage!

Immo ID: 7633

22175 Hamburg-Bramfeld

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5804
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1971
PLZ	22175
Ort	Hamburg-Bramfeld
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	106,81m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	878,00 m ²
Kaufpreis	600.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Oel

Beschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 1971 voll unterkellert in bester handwerksgerechter Bauweise mit einem Vollgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Sämtliche Fenster- und Türelemente sind aus Holz. Bis auf ein Buntglasfenster beim Essbereich, sind sämtliche Fenster sowie die Terrassentür isolierverglast. Die Beheizung und Warmwasserversorgung (im gesamten Gebäude über herkömmliche Heizkörper) erfolgt mittels einer Ölzentralheizung. Der Öltank verfügt über ein Fassungsvermögen von 10.000l. Der Vollkeller bietet neben Abstell- und Vorratsräumen auch einen großzügigen Hobbyraum, eine Sauna, ein Duschbad sowie ein Waschkeller. Direkt angeschlossen an das Haus befindet sich eine geräumige Garage. Über eine Kelleraußentreppe kann die Garage ebenfalls erreicht werden. Zusätzlich zu der Garage bietet die großzügige Auffahrt ausreichend Platz für zwei weitere PKW-Stellplätze.

Das rund 878 m² große Grundstück ist pflegeleicht, aber liebevoll angelegt, vollständig umzäunt und kann als Spielparadies für Kinder bezeichnet werden. Eine großzügige Terrasse ist vorhanden. Daten des Energieausweises: wurde beantragt.

Lage

Das Objekt befindet sich in bester, familienfreundlicher und ruhiger Wohnlage im Grenzgebiet der beliebten Hamburger Wohnstadtteile Bramfeld und Wellingsbüttel. Eine gute Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Schulen etc, und verschiedene Bushaltestellen mit Anschluss an das Hamburger U-Bahn- und S-Bahnnetz im Umkreis von ca. 5-10 Gehminuten sind vorhanden. Gleichzeitig bietet die nähere Umgebung einen hohen Freizeitwert durch die verschiedenen Naherholungsgebiete und die vielfältigen Sportmöglichkeiten (Reiten, Hockey, Tennis, Golf usw.).

Ausstattung

Das 1971 errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 107 m² und weiterer Nutzfläche im Keller befindet sich in einem gepflegten, aber renovierungsbedürftigen Zustand. Der Eingangsbereich ist gefliest und verbindet die jeweiligen Räumlichkeiten miteinander. Die Küche ist mit einem vollständigen, allerdings älteren Einbauprogramm ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße, großen Fensterfronten und einem Kamin. Der Wohn- / Essbereich ist derzeit mit Teppichboden versehen. Vom Wohnzimmer wird die Terrasse sowie der großzügige Garten des Hauses erreicht. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Vollbad und ein Gäste-WC. Über eine Steintreppe wird das Dachgeschoss des Einfamilienhauses erreicht, welches noch nicht ausgebaut ist. Sämtliche Leitungen für Wasser sowie Heizung wurden bereits nach oben gelegt. Durch einen möglichen Ausbau der Reserve kann zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamilienfreundliche und absolut ruhige Lage mit guter Infrastruktur
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øliebvoll angelegtes und pflegeleichtes Grundstück

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Das Objekt wird Sie 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.