

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg

### Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten und mit optionaler Garage von Privat zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-326628

#### Reihenhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas

22175 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1959	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante, zum Teil sanierungs- u. renovierungsbedürftige Reihenhaus in guter Wohnlage vereint klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten u. bietet somit das perfekte Zuhause für Ihre Familie. Das im Jahr 1959 erbaute Haus besticht durch seine solide Bauweise und gut durchdachten Grundriss. Auf dem ca. 157 m<sup>2</sup> großem Grundstück befindet sich das Wohngebäude mit einer Grundfläche v. ca. 52,5 m<sup>2</sup>, eine Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup> u. dem Garten mit einem kleinen Geräteschuppen. Eine Garage, in ca. 110m Luftlinie, kann zum Preis von 20.000,00 € optional dazu erworben werden.

Die gesamte Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 5 Zimmer inkl. ausgebauten Dachgeschoss auf 3 Geschosse. Die Berechnungsgrundlage ist auf den Grundrissen zu erkennen.

Es sind einige Renovierungen und einzelne Sanierungsmaßnahmen einzuplanen, wobei eine moderne Gasbrennwert-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, Fenster und Balkontüren, das Fallrohr, die Dacheindeckung und der Schornstein bereits nach und nach erneuert wurden. Energiebedarfsausweis aus 07/2024 liegt vor (204,0 kWh(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse G).

Im EG betreten Sie zuerst den Windfang. Über den Hauptflur mit Treppenhaus gelangen Sie in die Küche und zum großen Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem sonnigen Garten. Das ca. 25 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit aufgrund der breiten Fensterfront. Ein Gäste-WC, eine Garderobe und ein Einbauschränk befindet sich ebenfalls im EG.

Im 1.OG befindet sich das Badezimmer und drei Räume. Zwei der Räume verfügen über einen gemeinsamen Balkon. Große Fenster und Balkontüren sorgen auf beiden Seiten des Hauses für viel Tageslicht und Frischluft.

Weiter geht es nach oben in das wohnlich ausgebaute DG. Hier ist ein weiteres beheiztes Zimmer mit ausreichend Tageslicht vorhanden. Dieser großer Raum hat ein Duschbad und eine Pantryküche.

Das Haus ist komplett unterkellert und besteht aus drei separaten Räumen. Der Keller hat einen eigenen Ausgang zum Garten, der aus einem geräumigen Hobby-/Partykeller führt. Eine moderne Gasbrennwert-ZH der Marke Viessmann aus 2013 mit Warmwasseraufbereitung und die Anschlüsse für die Waschmaschine befinden sich ebenfalls in einem der Kellerräume. Ebenso befindet sich im Keller eine Dusche.

2006 wurde das Satteldach mit einer neuen Dacheindeckung saniert.

Das nach Süd-West ausgerichtete Grundstück von ca 157 m<sup>2</sup> bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung. Ihre Gartengeräte finden ausreichend Platz im Geräteschuppen. Eine angenehme Terrassengröße lädt Sie zum Genießen der Sonnenstunden ein. Elektrische Rollläden oder auch die elektrische Markise schützen bei Bedarf vor zu viel Sonne.

## Ausstattung

- Erweiterung und Erneuerung Terrasse ca. 1990
- Erneuerung Bäder und WC in den 1990er Jahren
- Sanierung DG 1990 (inkl Einbau von vier Velux-Dachfenstern)
- Sanierung des Balkons inkl. Abdichtung, Belag und Geländer 1996
- Heizkörper teilweise erneuert
- Doppelisoliertglasfenster Küche und Schlafzimmer in den 1990er
- Haustür mit Iso-Glas 1999
- Zwei 2-flg. Balkontüren im 1.OG mit Wärmeschutzglas 1999
- Terrassentür mit Wärmeschutzglas 2006

- Wohnzimmerfenster mit Wärmeschutzglas 2006
- Aluminium Rolladen im EG 2006
- Dacheindeckung Satteldach 2006
- Stahlmattenzaun inkl Gawron-Tür 2012
- Gasbrennwertheizung mit Warmwasserspeicher Viessmann 2013
- Terrassenmarkise incl. Motor und Funkfernsteuerung 2014
- Falleitung vom Keller bis ins DG 2014

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Bramfeld ist ein Stadtteil mit der entsprechenden Infrastruktur der Großstadt und ist dennoch gezeichnet vom dörflichen Charakter der Umgebung. Die Nahversorgung ist durch die zahlreichen Geschäfte fußläufig sichergestellt. Die Auswahl an Kindergärten und Schulen ist sehr groß. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und für das eigene Auto kann eine Garage in Heidstücken miterworben werden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	204,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Rückansicht mit Schuppen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Eingang Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Holztreppe



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Balkon Kinderzimmer



Badezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



ausgebauter Dachboden

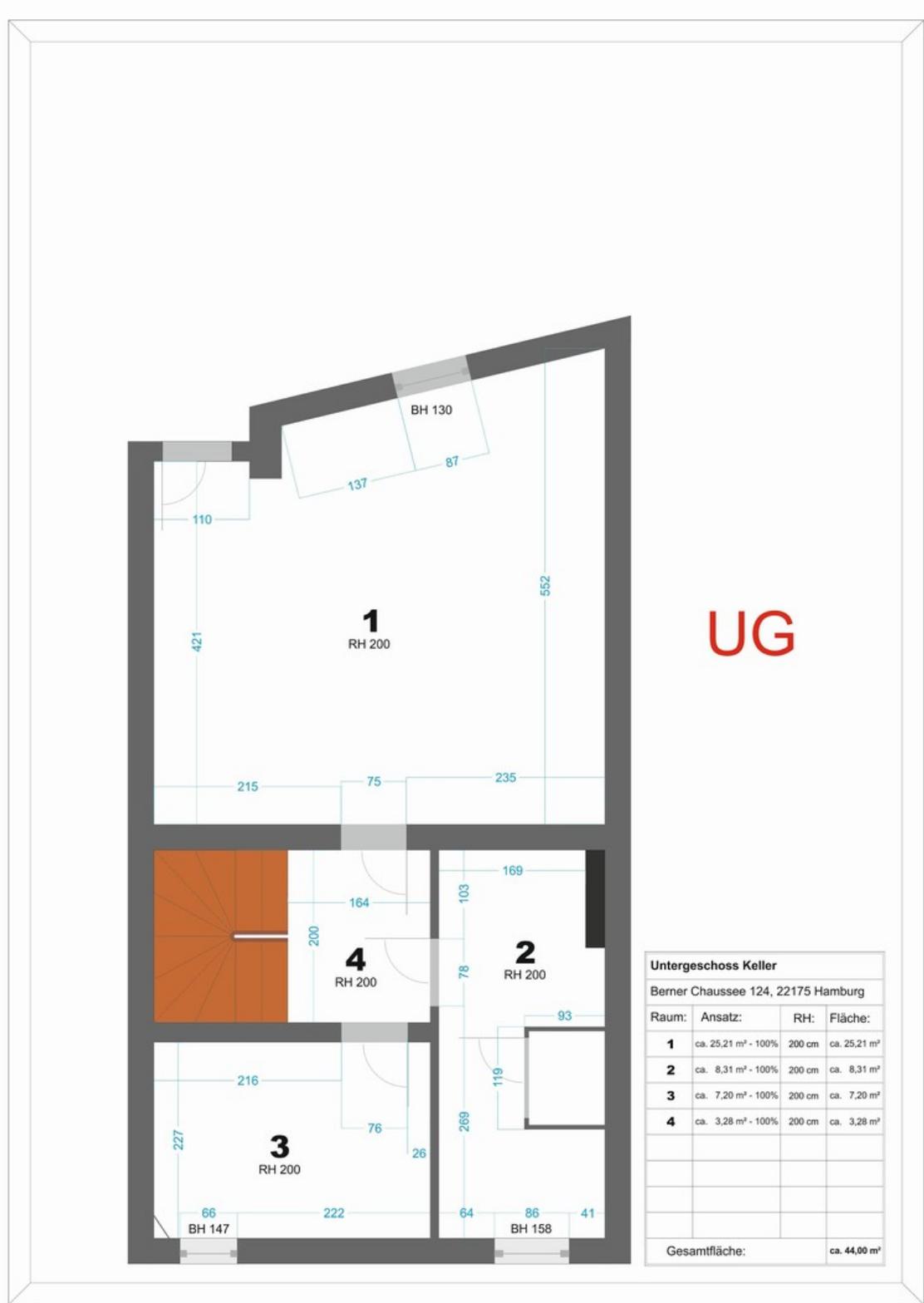


Duschbad im DG

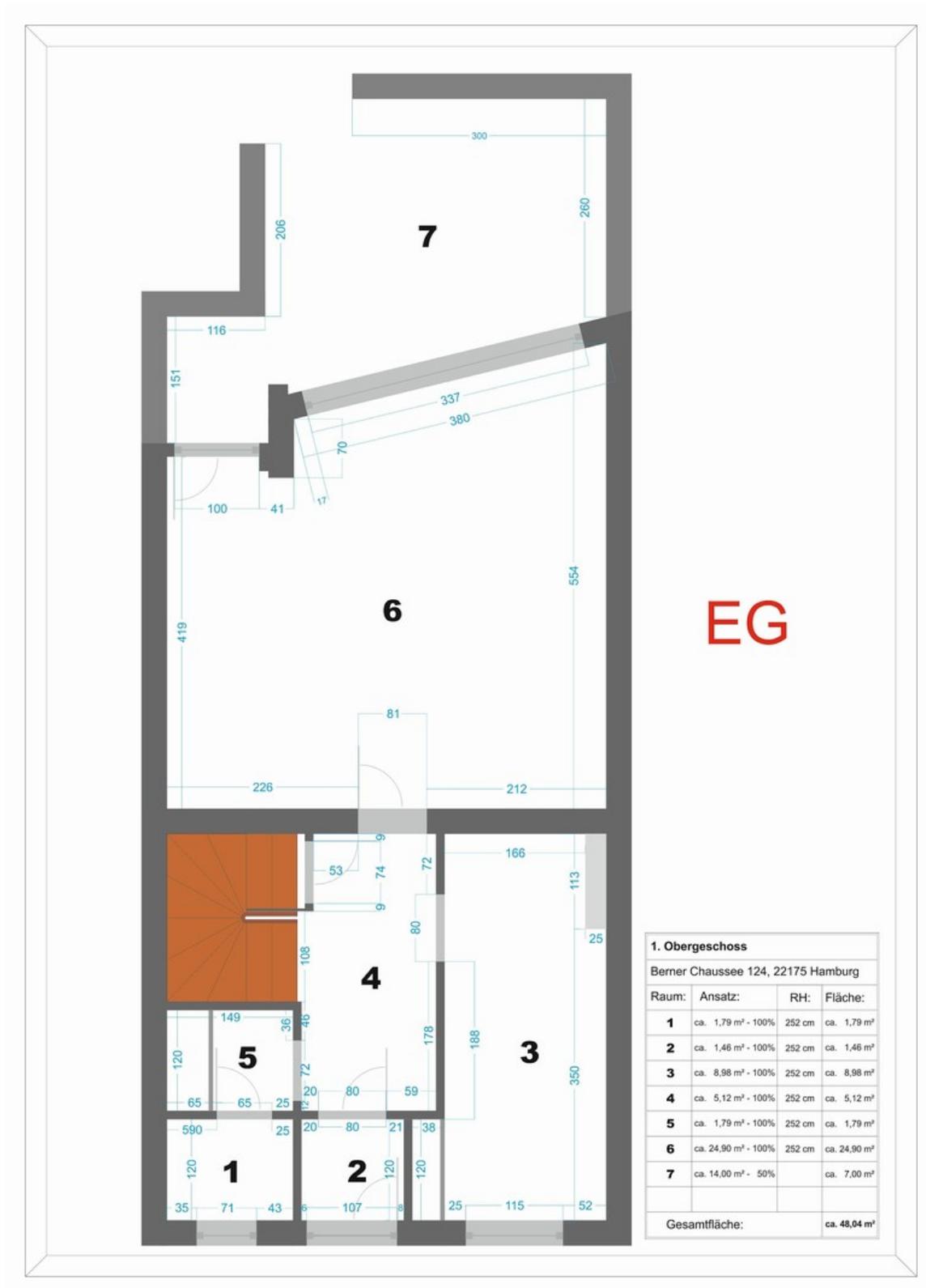


Duschbad im DG

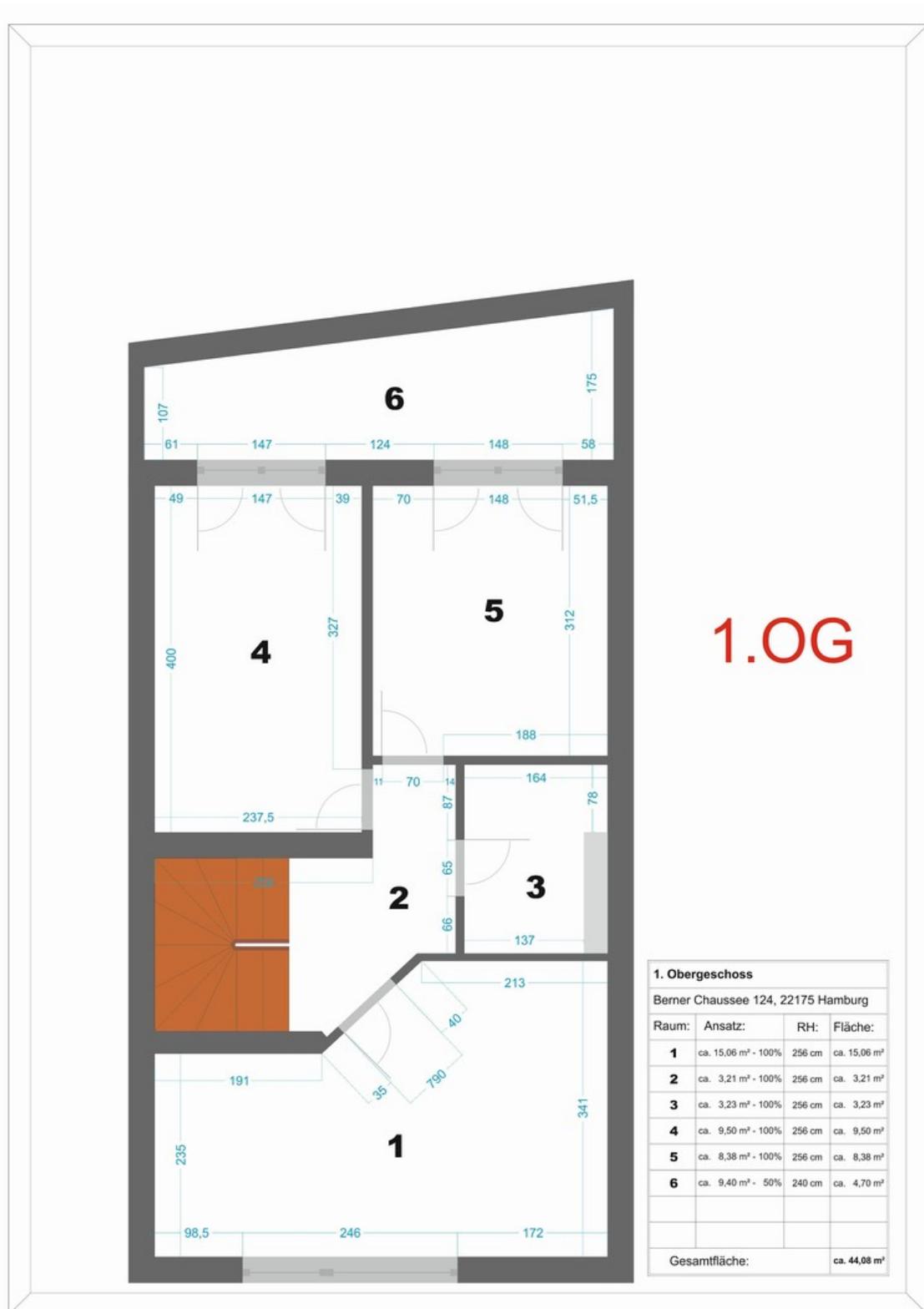
# Exposé - Grundrisse



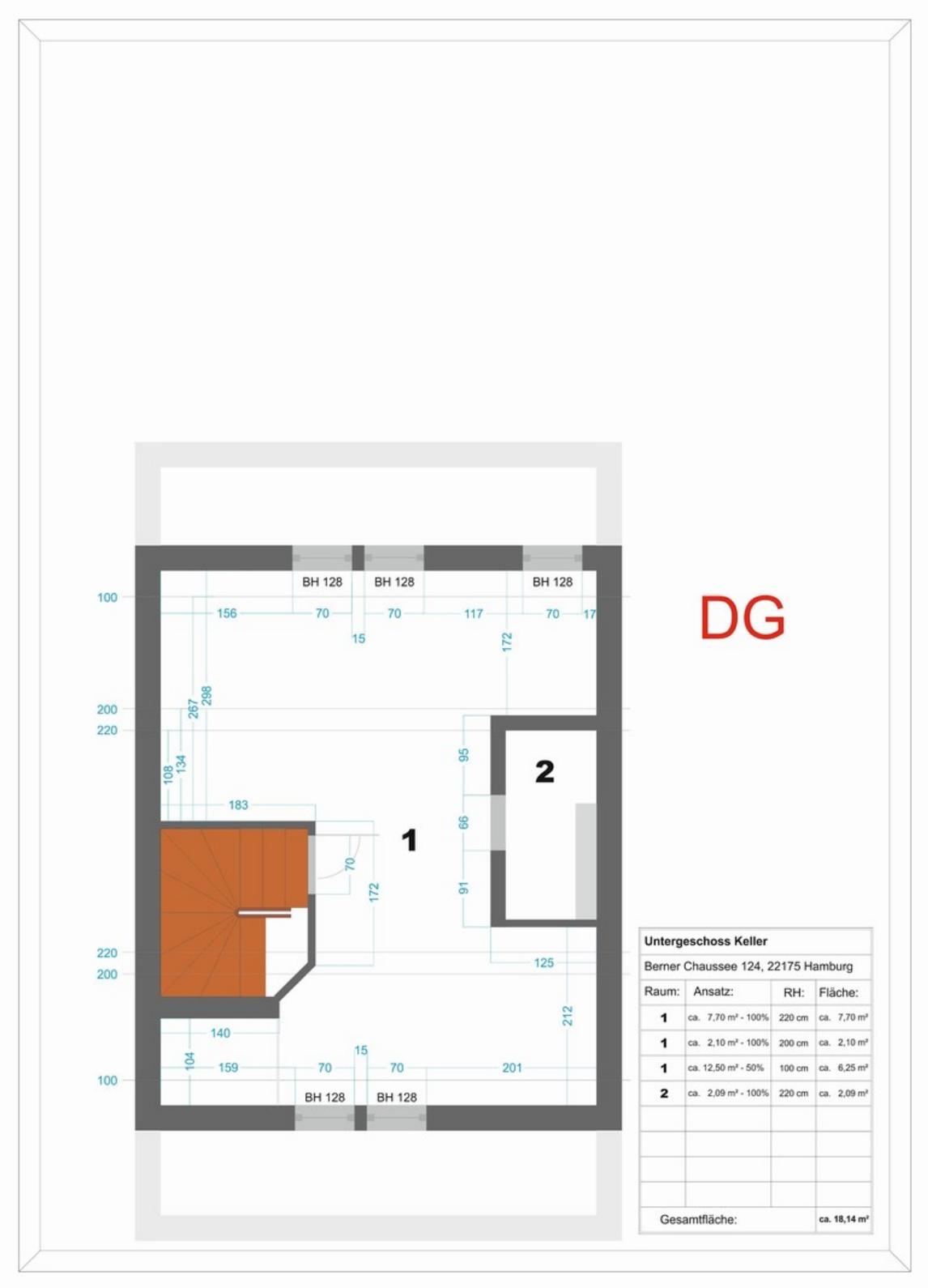
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss Keller			
Berner Chaussee 124, 22175 Hamburg			
Raum:	Ansatz:	RH:	Fläche:
1	ca. 7,70 m² - 100%	220 cm	ca. 7,70 m²
1	ca. 2,10 m² - 100%	200 cm	ca. 2,10 m²
1	ca. 12,50 m² - 50%	100 cm	ca. 6,25 m²
2	ca. 2,09 m² - 100%	220 cm	ca. 2,09 m²
Gesamtfläche:			ca. 18,14 m²