

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg Neugraben-Fischbek Architekten-Doppelhaushälfte, EEK B, 6 Zi. mit Sauna und Pool



Objekt-Nr. OM-327047

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **699.000 €**

21149 Hamburg Neugraben-Fischbek  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	979,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschönes helles, in die neue Zeit gehobenes Domizil, saniert und modernisiert (Energieeffizienz-Klasse B) präsentiert sich die Architekten-Doppelhaushälfte Baujahr 1973 in idyllischer bester Lage (angrenzend an das Naturschutzgebiet Fischbecker Heide) in Neugraben, bietet anspruchsvolles Wohnen und überzeugt mit einen vielseitigen Grundriss und zahlreichen Gebäudedetails.

- Klafs Sauna mit Zedernholzverkleidung
- Aussenpool kegelförmig mit portugiesischen Mosaikfliesen und angrenzender überdachter Terrasse
- Keller mit ca. 87,21 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Platz zum Wohnen und Arbeiten
- HaustürZentralschließanlage
- Sichtschutzwände gemauert mit maritimen Flair bieten Sicht- und Schallschutz
- Viessmann Gastherme
- Budarus Solaranlage
- Jasba Kachelofen
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Einbauküche im Hauswirtschaftsraum
- GartenZysterne für Regenwasser und eine neue Regenwasserableitung
- drei Terrassenplätze

WELLNESS-BEREICHE Die Sauna und der Aussenpool als Highlight!

Der GARTEN ist liebevoll angelegt vom Gartenarchitekten mit exklusiv natürlich eingebunden kegelförmigen AUSSENPOOL und komplett mit portugiesischen Mosaikfliesen und die überdachten Terrassen im Pool- und im Innenhofbereich. Beleuchtung um's Haus für gemütliches Zusammensein und Wohlfühlen.

Sauna und Liegeflächen zum Entspannen in der großzügigen Duschzone sowie Platz ggf. Fitnessraum im Souterrain.

WAS WURDE MODERNISIERT UND SANIERT?

Die Immobilie ist in die neue Zeit gehoben mit der KfW-Förderung 2005-2008 und entspricht den neuen Anforderungen der Wohngebäude-ENERGIEANSPRÜCHE mit der Energiebedarfsklasse B.

- Dach wurde von oben isoliert und mit neuen modernen Dachziegeln ausgestattet
- Fenster wurden ausgetauscht
- Aussenwand energetisch aufgewertet durch Einsteinvormauerung von innen
- Dach über der Außentreppe verlängert
- Solaranlage mit Brauchwasser-Kollektoren
- Schornstein bekam eine Schieferverkleidung
- Kupfer-Regenrinne
- Balkon bekam ein neues Geländer mit Milchglasfüllungen und Bodenfliesen
- Fussboden-Lerchendielen im Wohnzimmer

- Fliesen "Terrakotter Art" im EG, UG-Treppe und im Keller
- Innenwände sind teils modern glatt verputzt

2022 folgende Modernisierungen:

- Moderne Einbauküche mit Markengeräten Miele und Liebherr
- Einbauküche mit großer Spüle im Hauswirtschaftsraum
- Vinylboden "Holzstruktur hellgrau" breit/lang im OG und EG-Büro
- GartenZysterne für Regenwasser mit neuer Regenwasserableitung
- Teilung der Doppelhaushälfte mit einer massiven maritimen Sichtschutzwand

## **Ausstattung**

Bewohnbare Wohnfläche ca. 153 m<sup>2</sup> und Nutzfläche ca. 240 m<sup>2</sup> verteilt über drei Ebenen:

### I. OBERGESCHOSS:

- Freundliches großzügiges Schlafzimmer mit Balkon
- Zwei helle Zimmer mit einseitiger Hochschräge teils mit/ohne Balkon u. Einbauschränk - Zimmer als Ankleidezimmer mit Einbauschränk und einseitiger Hochschräge
- Großer Flur mit Wandbeleuchtung
- Separate Sanitärbereiche: zwei 2009 neue Veluxfenster in WC und Dusche
- Modernes Bad mit Wanne, Einbauten und Handtuchheizung

### II. ERDGESCHOSS:

- Hauseingang-Windfang mit Glasfront und großen Spiegel
- Hochwertige Einbauküche in U-Form mit Markengeräten und Platz für großen Esstisch
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit neuer Einbauzeile und großer Spüle
- Helles Wohnzimmer mit großen Garten-Pool-Blick, Holzfussboden und effizienten Kachelofen für wohlige Wärme und Heizkostenreduzierung.
- Glastür zwischen Wohnzimmer und Wohnküche
- Luftiger Treppe/Flur
- Modernes Gäste-WC
- Freundliches Arbeitszimmer am Hauseingangsbereich

### III. UNTERGESCHOSS:

- Wellnessbereich mit Klafs Sauna, Liegefläche und Duschzone
- Fitness-/Arbeits-/Gäste-Zimmer im Souterrain
- Vorratskeller mit Weineinbauregal
- Großer Flur für Garderobe und Schuheinbauschränk
- Heizungskeller mit Waschbecken und mit viel Platz zum Trocknen
- Abstell-/Werkkeller für Kreativität/Handwerk und mit Außenzugang zum Innenhof

### BAUSUBSTANZ & ENERGIEAUSWEISE

\*Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§79ff basiert GEG vom 20.07.2022 und ist gültig bis zum 18.07.2034.

\*Infrarotbilder vom Einfamilienhaus sind am 12.01.2011 vorhanden und können bei der Besichtigung per Nachfrage gerne eingesehen werden.

\*Feuerungsanlage-Bescheinigung vom 20.07.2020 für Kachelofen "Baujahr 1991" gemäß §4Abs.1 und §19 Abs.1+Nº2 und der Verordnung §3 Abs.3.

\*Prüfungsnachweis der Dichtheit für Grundstückentwässerungsanlagen unterhalb und außerhalb von Gebäuden nach §17b HmbAbwG: vom 04.11.2024

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die großzügige Architekten Doppelaushälfte von ges. ca. 240 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche und besonderer Raumaufteilung erlauben Platz für Singles, Paare und Familie mit gehobenem Wohnanspruch. Auch Wohnen und Arbeiten an einem Standort kann hier bestens verwirklicht werden.

Wir danken für Ihr Interesse an unsere Immobilie. Die Immobilie wird von uns Eigentümer selbst vermarktet. Die Grundrissangaben sind ohne Gewährleistung im Exposé.

Sollten Sie sich für das Kaufobjekt näher entscheiden mögen, freuen wir uns, von Ihnen über unser Ohne-Makler-net Exposé erstmalig zu hören. Bitte geben Sie dazu Ihren vollständigen Namen, Anschrift, Telefonnummer und Ihre Email-Adresse an.

Dann vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin und freuen uns sehr über Ihre

Finanzierungsbestätigung oder Kapitalnachweis beim Besuch. Herzlichen Dank!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch und lassen Sie sich überraschen...

## Lage

Das Grundstück liegt auf überschaubarer Höhe direkt am Naturschutzgebiet Fischbeker Heide und eignet sich bestens für ein großzügiges Wohnen am Wald und liegt in einer Wohnsiedlung mit gepflegten Einzelhäusern, d.h. zentrales Wohnen in gehobener

Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung, Schulen, Einkaufs- und Freizeitaktivitäten. Etwa 30 Minuten wird per S-Bahn oder mit Pkw die Hamburger Innenstadt erreicht.

Die Immobilie mit der Süd - Süd West Ausrichtung hat eine ca. 979 m<sup>2</sup> schöne Grundstückfläche, eine Gemeinschaftsauffahrt an Felssteinen und Silberpappel vorbei. Zwei kleine Gartenhäuser sind platziert für Fahrräder und Gartenzubehör. Gegenüber vom Hauseingang sind zwei Pkw-Stellplätze eingerichtet wurden und das große

Einfamilienhaus ist im Jahr 2022 mit einer Teilungserklärung und mit exklusiven Gartensichtschutz zum Doppelhaus getrennt wurden. Die grüne Lage des Hauses garantiert Ruhe und Erholung. Der helle Gehweg um's Haus, sowie der Wein- und Rosenbogen erweitert schön die Gartentmosphäre der Immobilie.

Gartenzugänge: Haustür / Wohnküche / Hausarbeitsraum / Kellertür

Die gesamten Außentüren sind mit einer Zentralschlossanlage ausgestattet.

Kosten Sie die Sonne von morgens bis in den Abendstunden ungestört im Garten aus

und erfreuen sich an der gepflegten Gartenanlage mit natürlichen Aussenpool und der teilüberdachten Terrasse mit genug Platz für ausgiebige Zusammenkünfte.

Ein weiterer Terrassenplatz mit Markise direkt an der Wohnküche. Vom Hauswirtschaftsraum ausgehend stehen überdachte Abstellmöglichkeiten zur Verfügung oder für einen netten gemütlichen geschützten Lese-, Liege- und Essbereich besonders in den Abendstunden.

Das Grundstück liegt auf überschaubarer Höhe direkt am Naturschutzgebiet "Fischbeker Heide" und eignet sich bestens für ein großzügiges Wohnen am Wald.

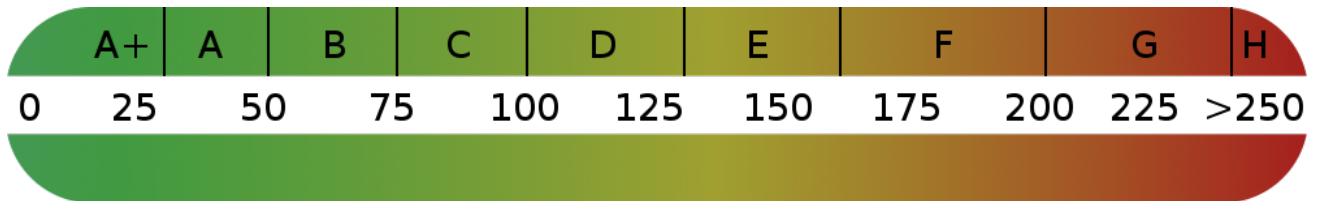


**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Garten SüdWest



# Exposé - Galerie



Garten-Rundgang



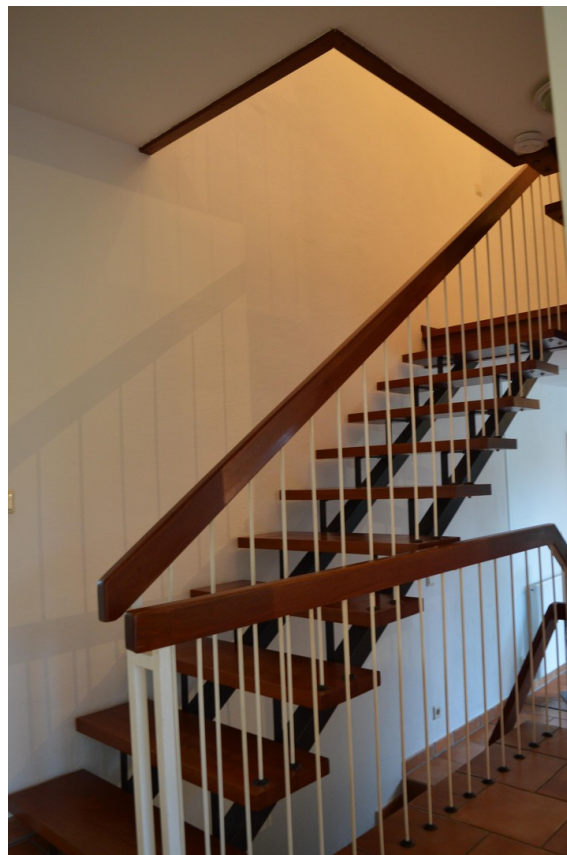
Haus Westseite



# Exposé - Galerie



Eingang mit Windfang



Luftige Treppe

# Exposé - Galerie



Oberer Hausflur



Wohnzimmer mit Panoramafenster



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Einbauschränk



Küchen-Helfer

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Terrassenzugang



moderne Einbauküche



# Exposé - Galerie



Bürozimmer am Hauseingang



Gäste-WC



Hauswirtschaftsraum



# Exposé - Galerie



Süd Zimmer mit Balkon



Zimmer mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Süd Zimmer mit Einbauschränk



modernes Bad mit Wanne



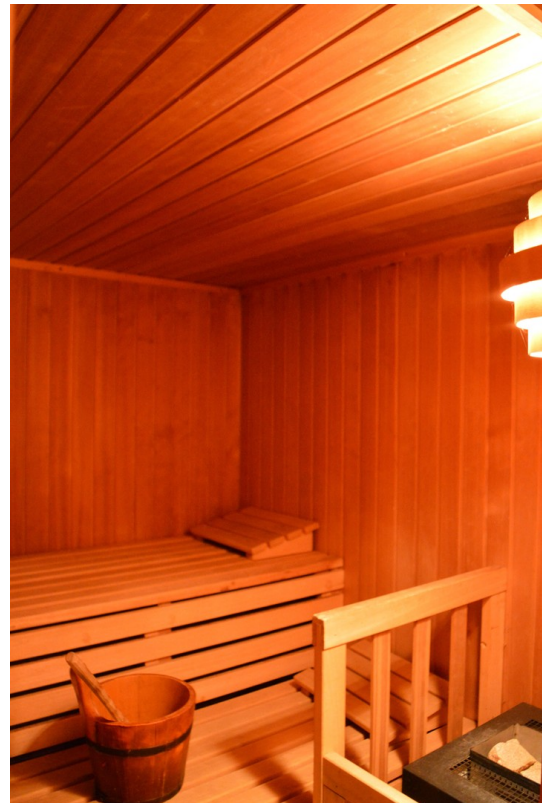
# Exposé - Galerie



moderne Einbauwand im Bad



Wein Vorratskeller



Klafs Sauna



# Exposé - Galerie



Souterrain Mehrzweckraum



Architekten-Doppelhaushälfte



# Exposé - Galerie



Wellness-Garten



Wellness-Feeling



# Exposé - Galerie



Innenhof



Auffahrt und Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Hauseingang

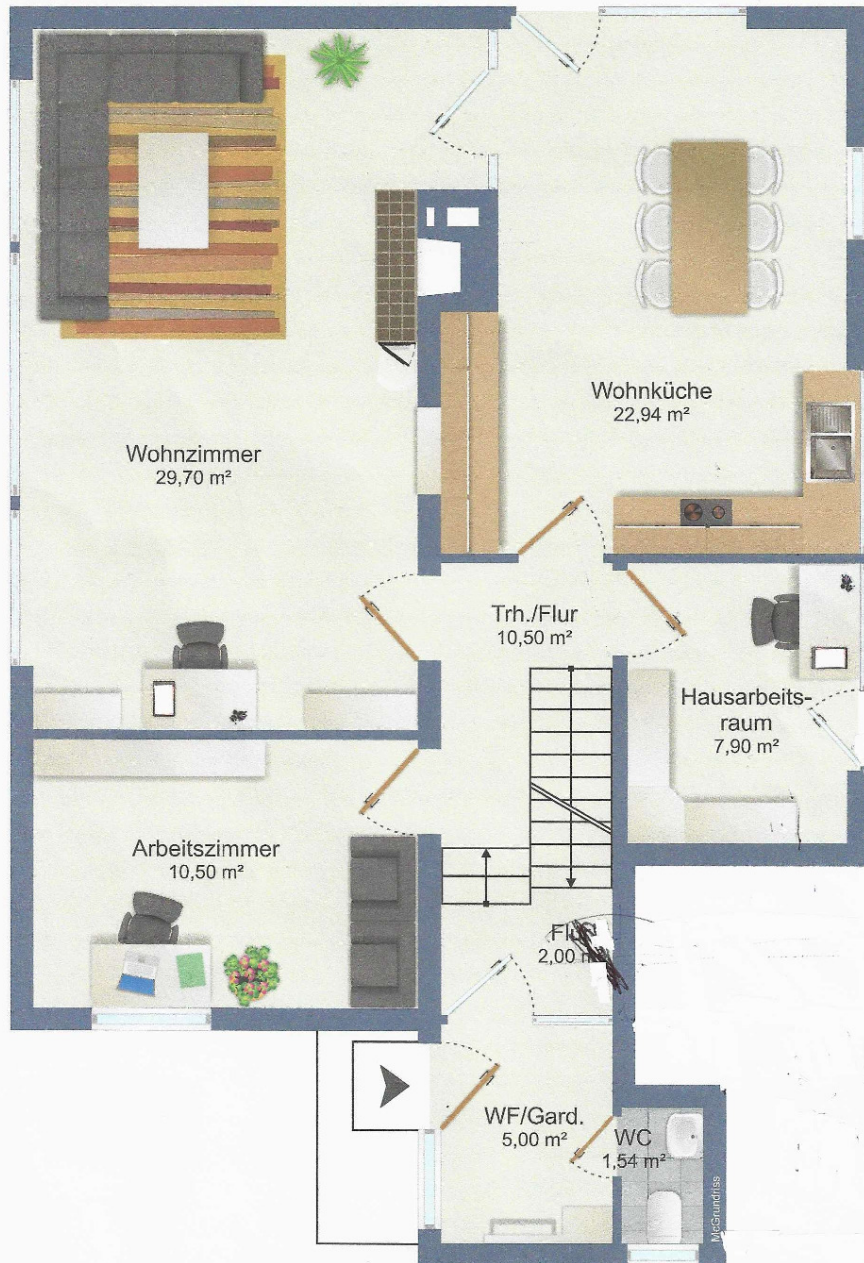


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

