

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

**reserviert - RMH Bj. 2008 mit TOP Anbindung,
Dachterrasse, Blick in's Grüne**



Objekt-Nr. **OM-328820**

Reihenhaus

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Kuczewski

22111 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2008	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	160,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	139,50 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir möchten zunächst darauf hinweisen, dass das Objekt zur Zeit reserviert ist.

Direkt an der U2 Haltestelle Legienstraße sehr ruhig in einer Sackgasse gelegen kommt hier zur Lage noch als Plus hinzu, dass Sie von der Dachterrasse und den zum Garten gelegenen Räumen einen Ausblick in nicht bebaubare Grünanlagen haben.

Das Haus - ein ehemaliges Musterhaus des Bauträgers INTERHOMES - hat vier Zimmer, wovon sich eines sehr großzügig über das komplette 2.OG (Dachgeschoss) erstreckt (von uns durch einen Vorhang geteilt).

Ein kleines und ein großes Zimmer im 1.OG, sowie ein Abstellraum, der als Keller-Ersatz dient. Ebenso das Bad mit Dusche und Badewanne.

Neben dem großen Wohnzimmer gibt es im EG die Küche, einen Waschmaschinen-/Abstellraum und ein Gäste-WC.

Mit dem Energieverbrauch waren wir immer sehr zufrieden. Unsere Abrechnungssumme für Heizung, Warm- und Kaltwasser zusammen betrug laut Jahresabrechnung 2023 nur 1655€.

Das Haus wird unrenoviert verkauft. Es hat nach gut 15 Jahren den einen oder anderen kosmetischen Mangel (insbesondere Setzungsrisse nach dem Neubau). Aber auch direkt einziehen ist drin, wir haben bis Ende 2024 noch darin gewohnt.

Der Garten ist eher vom Typ "Naturgarten". Das Gartenhaus ist genehmigt steht aber auf dem vom Bauträger angelegten Stellplatz, müsste für den Bau einer Garage zurückgebaut werden.

Ausstattung

Der Energieausweis des Hauses ist leider abgelaufen und ein neuer ist in Arbeit. Wir warten momentan auf die Abrechnung 2024 der Energieversorger für maximale Aktualität. Der alte Ausweis wies einen Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") von 83,2kWh/(m²a) aus.

Die Heizung und Warmwasserbereitung befindet sich im Versorgungs-Anbau der Reihenhauseszeile und erfolgt auf Erdgasbasis. Das Haus hat eine einfache Lüftungsanlage.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Direkt an der U2 Haltestelle Legienstraße sehr ruhig in einer Sackgasse gelegen kommt hier zur Lage noch als Plus hinzu, dass Sie von der Dachterrasse und den zum Garten gelegenen Räumen einen Ausblick in nicht bebaubare Grünanlagen haben.

Hinter der Reihenhauses-Anlage ist ein vor Straßenverkehr gut geschützter sehr weitläufiger Spielplatz und mit dem Öjendorfer Park ist ein großartiges Naherholungsgebiet in greifbarer Nähe.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen sind in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Vorgarten und Eingangsbereich



Ausblick von der Dachterrasse

Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essen



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer OG klein



Zimmer OG groß

Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer 4 (Wohnen) DG

Exposé - Galerie



Zimmer 4 (Arbeiten) DG



Dachterrasse Nacht

Exposé - Galerie

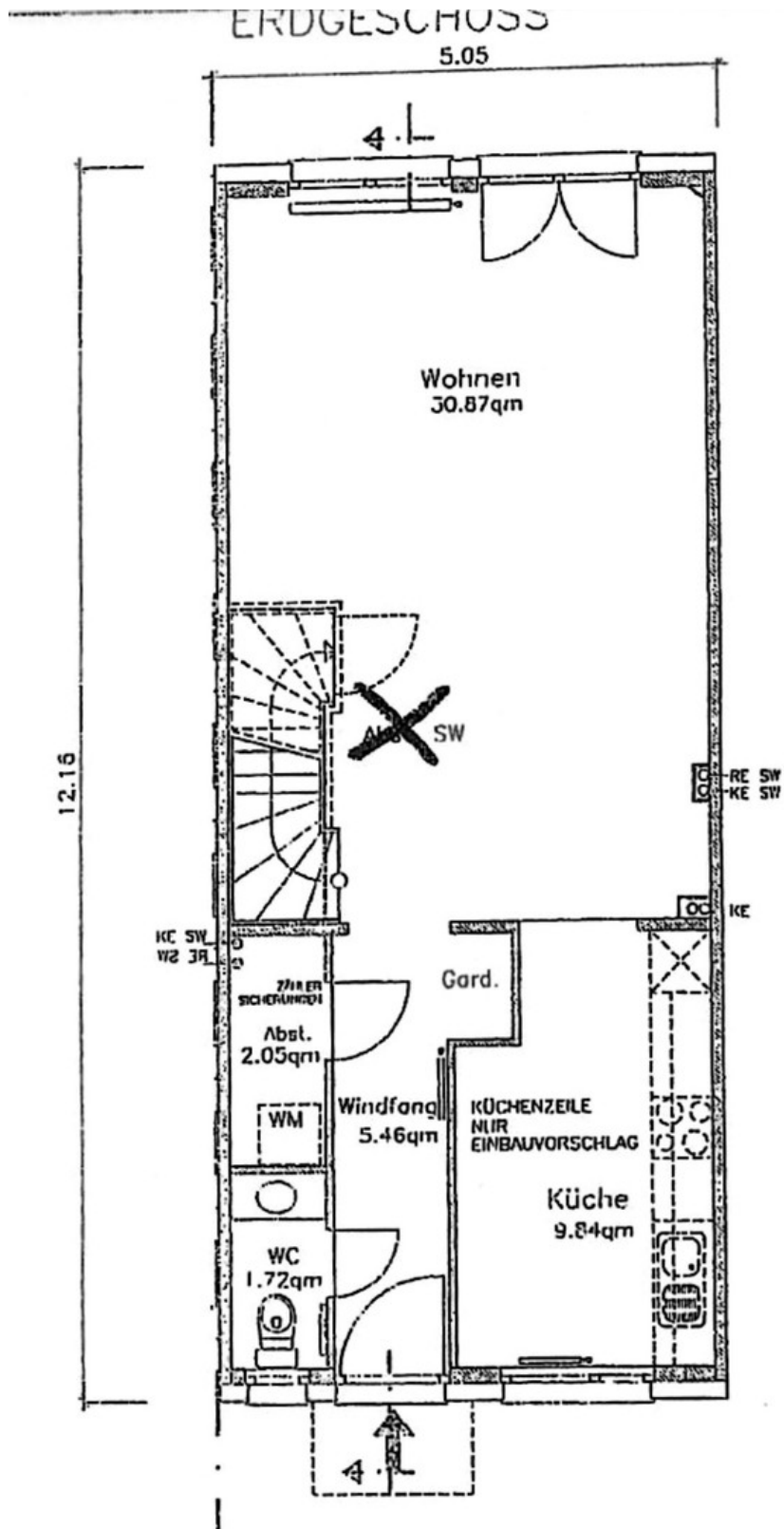


Gartenseite der Fassade



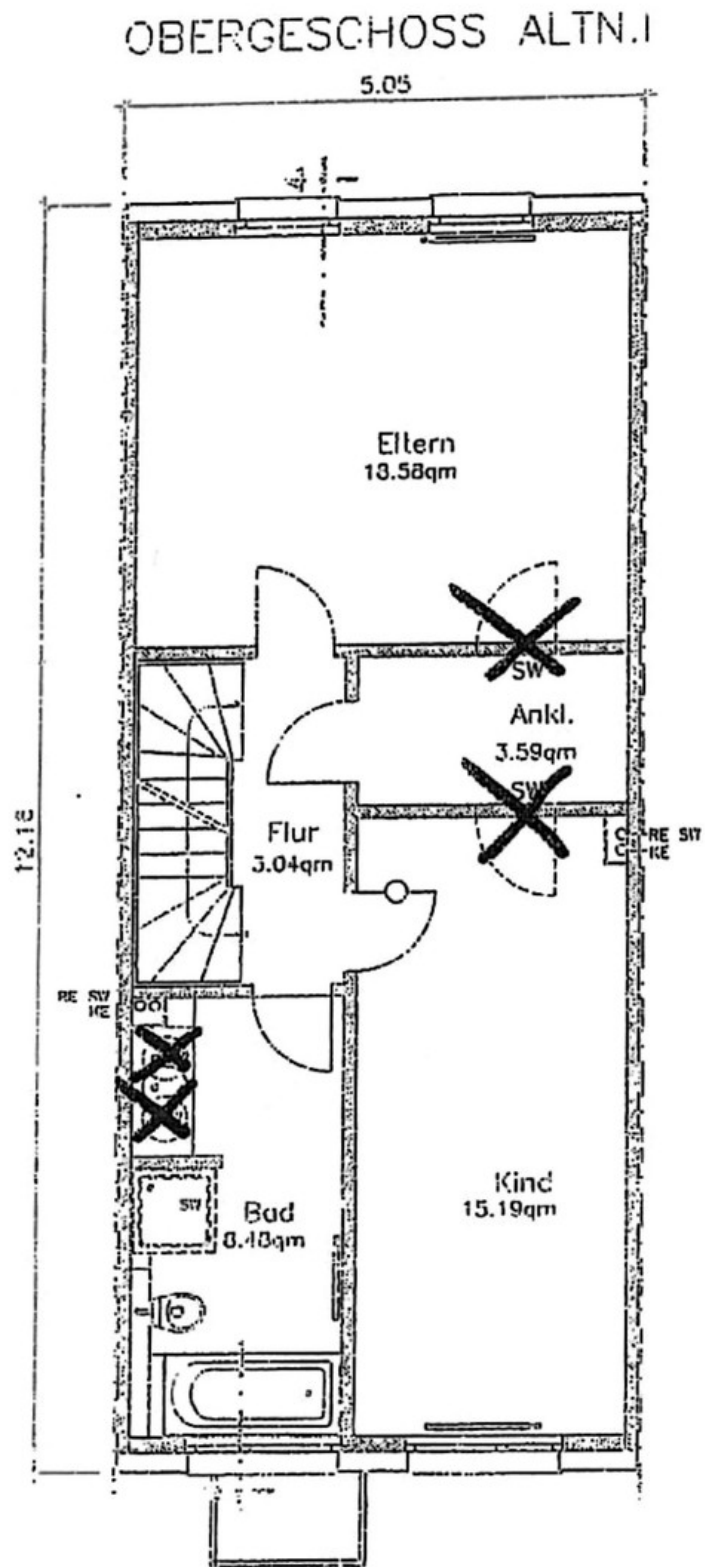
Garten im Schnee

Exposé - Grundrisse



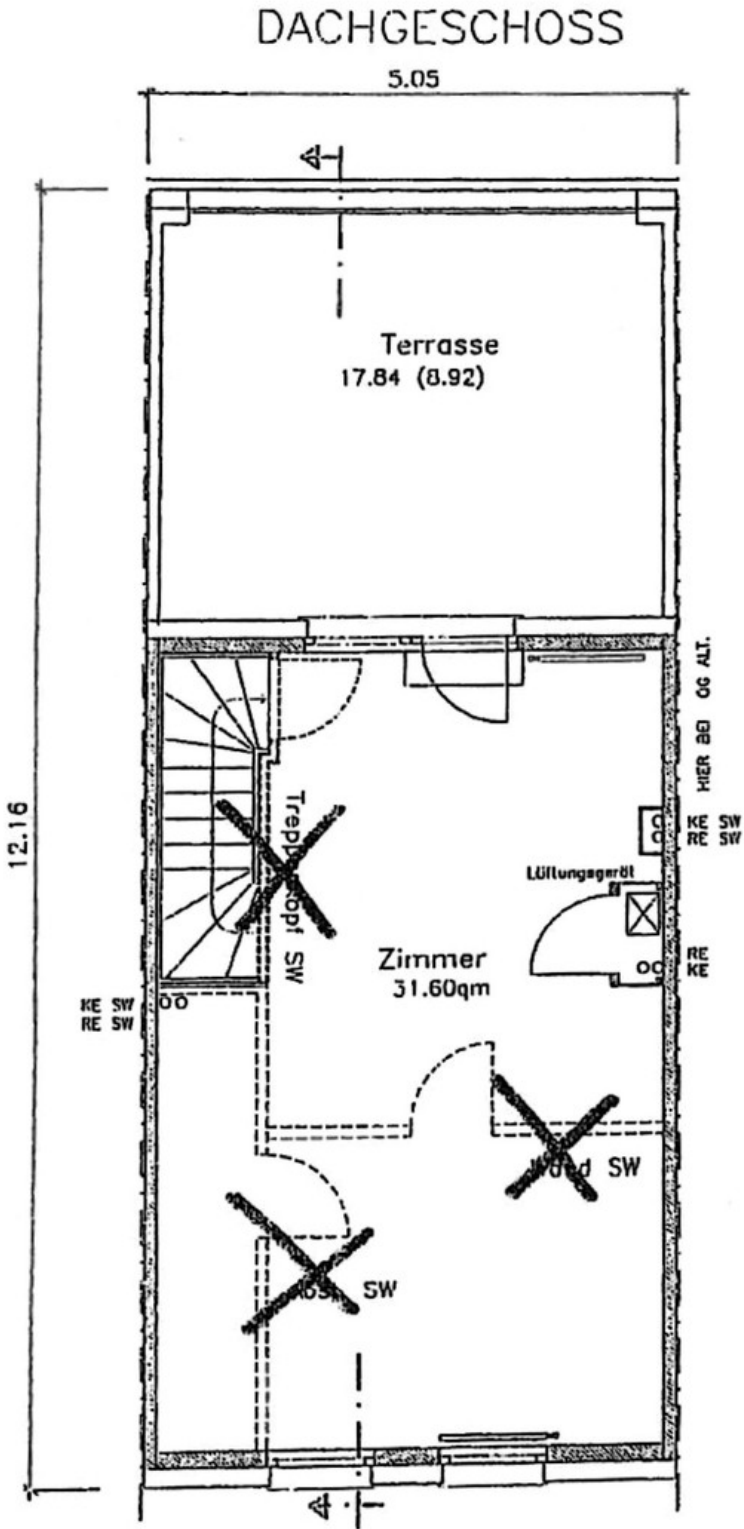
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

