ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Kernsaniertes Reihenmittelhaus, 105 qm, 4+1 Zimmer, provisionsfrei

Objekt-Nr. OM-295866

Reihenhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Benjamin Baumann

22607 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1956	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	205,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2024
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	105,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	20,00 m²	Badezimmer	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das wunderschöne und gepflegte Reihenmittelhaus wurde 1956 gebaut und 2011 umfangreich und zeitlos modern kernsaniert. Dabei wurden Rohrleitungen, Heizung, die Elektrik, dreifachverglaste Fenster, Keller- und Dachdämmung sowie beide Bäder und die Küche komplett saniert. Es besteht also für die nächsten Jahre kein Sanierungsstau.

Lassen Sie sich auf den Bildern mitnehmen vom Eingang direkt in die Küche und das gemütliche Wohnzimmer. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist die charmante Holztreppe ins Obergeschoss. Im OG finden sich zwei helle Räume und ein kleines, modernes Bad. Eine Treppe führt ins ausgebaute und gemütlich gestaltete Studio im Dachgeschoss, das ebenso wie das Kinderzimmer über großzügige Fensterflächen verfügt und durch die isolierten Dachschrägen sehr viel Behaglichkeit ausstrahlt. Auch das Untergeschoss weiß mit einer Waschküche, einem Vollbad, einem wohnlichen Arbeits- oder Gästezimmer und dem Heizungsraum zu überzeugen. Der Heizungsraum beherbergt das wärmende Herzstück des Hauses, eine effiziente Gasbrennwertanlage des Markenherstellers Weishaupt, die ebenfalls 2011 eingebaut und regelmäßig gewartet wurde.

Die optimierte Grundrissgestaltung, die ebenfalls 2011 von einer Architektin im Rahmen der Sanierung angepasst wurde, lässt die 105 qm wie ein Raumwunder erscheinen.

Vor und hinter dem Haus befinden sich Terrassenplätze, an die kleine Grünflächen anschließen. Vor dem Haus wurden dort Pflanzbeete angelegt, hinter dem Haus wurde dort eine Rasenfläche und ein Spielhäuschen errichtet. Als Wohneigentümergemeinschaft (WEG) gehören alle Gemeinschaftsflächen anteilig zum Haus, für die Fläche direkt am Haus hält man ein Sondernutzungsrecht. Alle weiteren Grünflächen der beiden Häuserreihen sind Gemeinschaftseigentum und werden gerne von Kindern und Erwachsenen zum Spielen und Entspannen genutzt.

Mit seiner hochwertigen, zeitlosen und modernen Ausstattung und der sehr begehrten Wohnlage zwischen Elbe und Volkspark, lässt das Haus keine Wünsche offen.

Ausstattung

Die energetische Sanierung in 2011 umfasste u.a. folgende Maßnahmen:

- Isolierung und Dämmung des Kellergeschosses und des Daches

- Ausbau des Spitzbodens zum wohnlichen Dachgeschoss

- Alle Fenster wurden auf Dreifachverglasung mit Neuralux advance 0.7 ausgestattet

- Neue Sicherheitseingangstüre

- großzügige Dachfenster von Velux eingesetzt

- neue zentrale Gasbrennwertheizung wurde eingesetzt, neue Heizkörper eingesetzt

- Bodenheizung in Küche und Bädern

- Rohre und Elektrik wurden neu eingezogen

- beide Bäder komplett neu eingerichtet und saniert

- hochwertiges Eichenparkett in allen Räumen im EG, OG, DG (außer Küche und Bad)

- moderne Einbauküche

- Grundrissanpassung und Bodenbeläge erneuert

- maßgefertigte Treppe zum DG

- Holztreppe aufgearbeitet

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Haus ist Teil der Wohneigentümergemeinschaft (WEG), bestehend aus 28 Parteien. Das Gesamtgrundstück ist ideel geteilt. An die WEG ist monatlich ein Wohngeld in Höhe von 138,- € zu entrichten, über das gemeinschaftliche Ausgaben abgedeckt werden. Hier gehören zum Beispiel die regelmäßige Grünflächenpflege, Winterräumdienst, Dachrinnenreinigung, Abwasserentgelt, Abfallgebühren etc. Eine Abrechnung kann vorgelegt werden.

Zudem wird das Haus von privat verkauft, so dass die Maklerprovision nicht zu den Kaufnebenkosten gerechnet werden.

Fordern Sie gerne ein Exposé an, um einen noch besseren Eindruck vom Haus zu bekommen und zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Hamburg Groß Flottbek. Mehrere Buslinien sowie die S-Bahnstationen Othmarschen und Bahrenfeld sind fußläufig zu erreichen.

Die Nähe zum Volkspark, dem Flottbeker Markt und zur Waitzstrasse sind ein weiteres Plus des Standortes und ein Beleg für die hohe Wohnqualität in Groß Flottbek. Am Flottbeker Markt finden sich auch Aldi, Lidl, Budni, Denn's und Bäcker Junge für eine optimale Nahversorgung.

Neben einem Kiosk mit DHL-Filiale sind ebenso Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe zu finden, wie zwei Kitas, die Grundschule Groß Flottbek, die Stadtteilschule Flottbek und in guter Fahrraddistanz auch vier Gymnasien.

Diverse Facharztpraxen, das AKA Altona und mehrere Apotheken sind ebenfalls vor Ort gut erreichbar. Auch das Elbe Einkaufszentrum, sowie der Jenischpark, das UCI Othmarschen und die Elbe sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

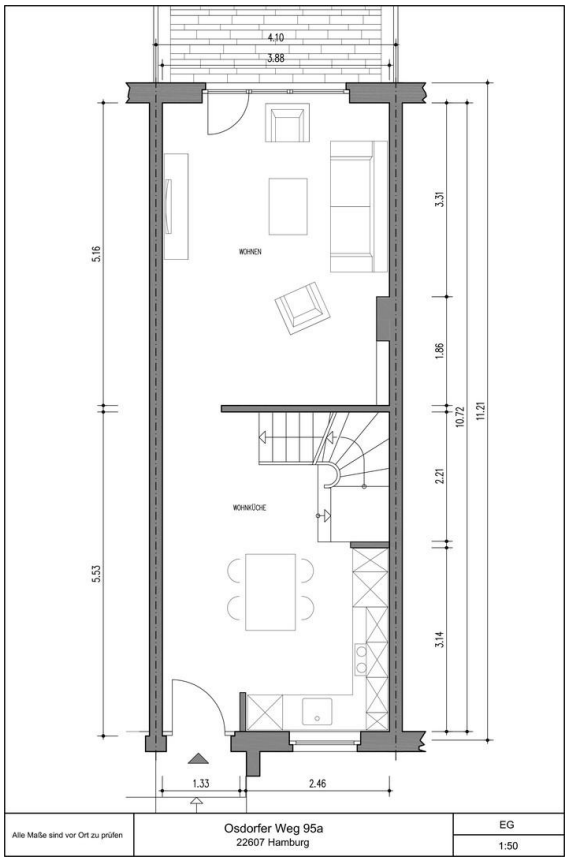
Durch die hohe Attraktivität vor allem für Familien existiert ein reges Vereinsleben mit Sportarten jeglicher Couleur.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Galerie

Eingang

Küche mit Blick zum Eingang

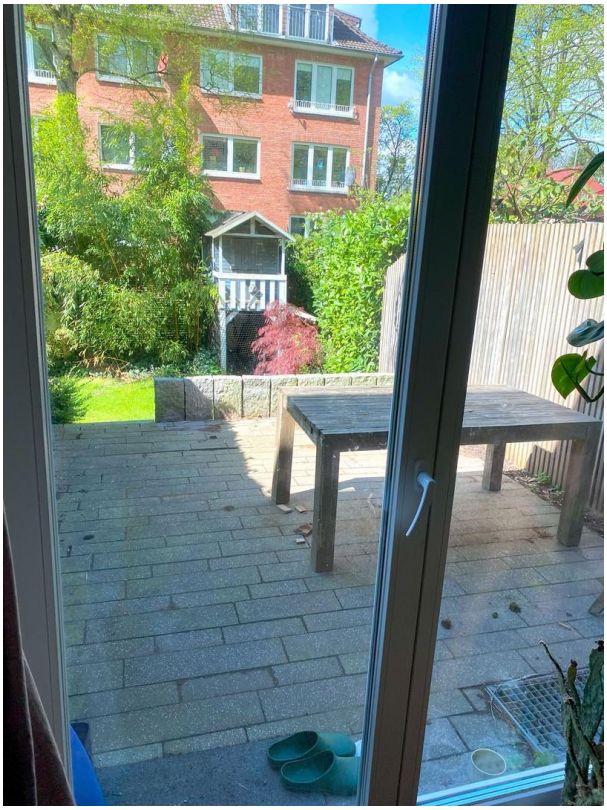
Exposé - Galerie

Küche 2

Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie

Wohnzimmer 2

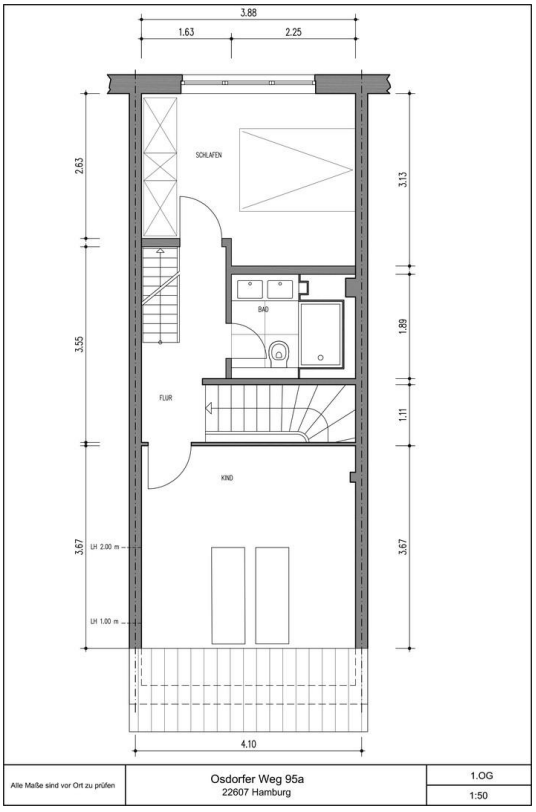


Wohnzimmer Ausblick

Rückseite mit Blick auf WoZi

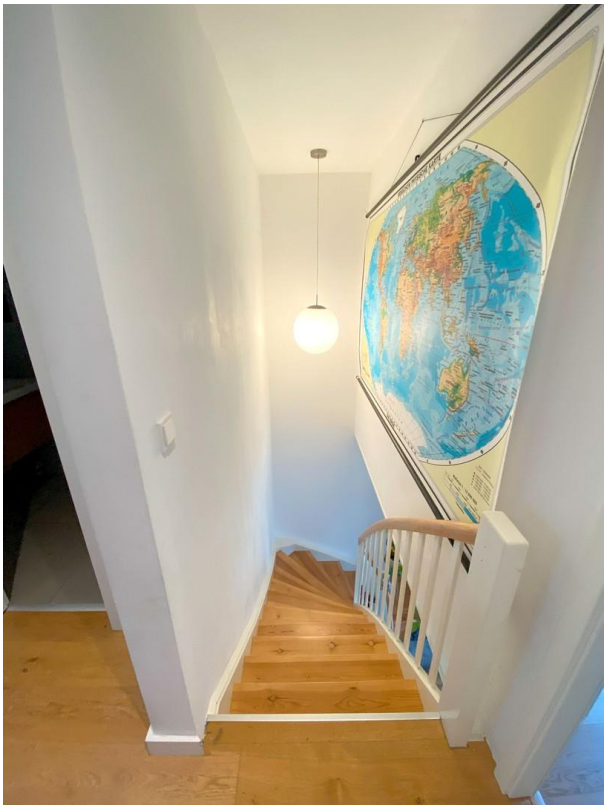
Exposé - Galerie

Aufgang ins OG

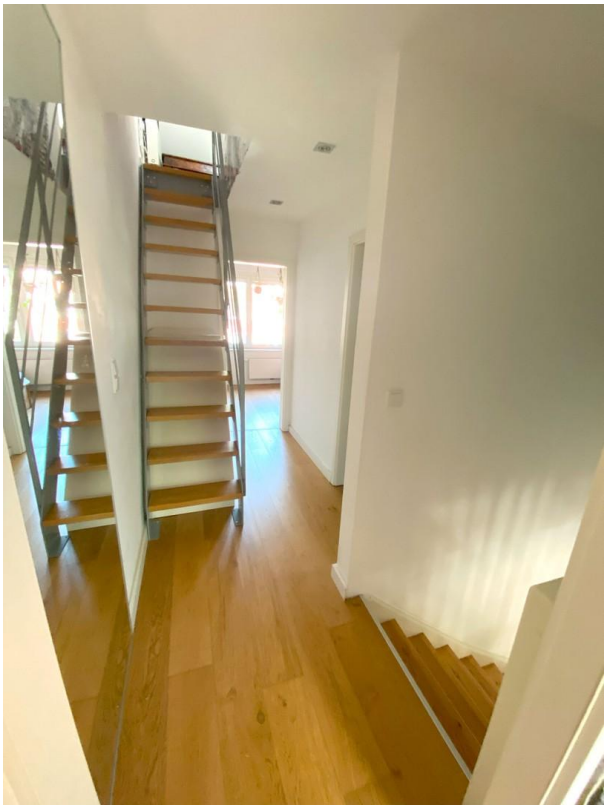


Grundriss Obergeschoss

Exposé - Galerie



Aufgang vom EG



Flur im OG mit Aufgang zum DG

Bad 1

Exposé - Galerie

Bad 2

Kind 1

Kind 2

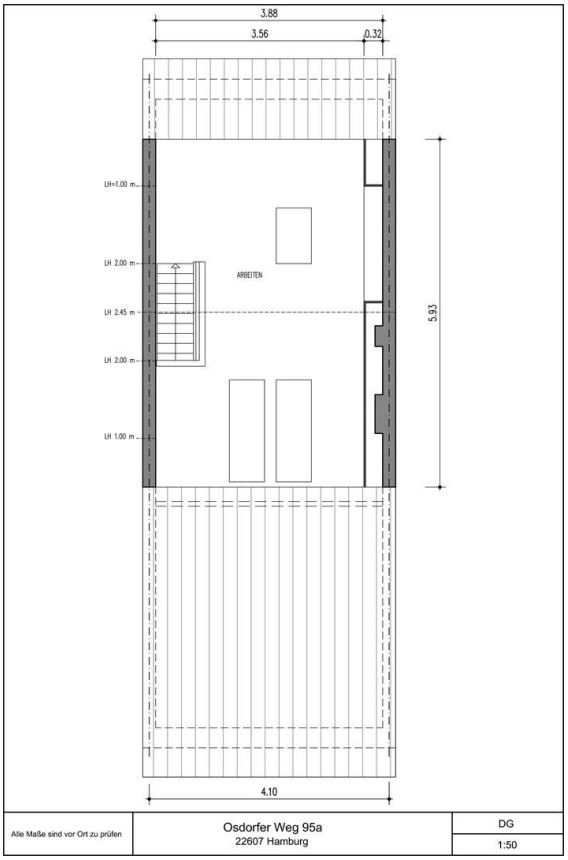
Kind 3

Exposé - Galerie

Schlafen 1

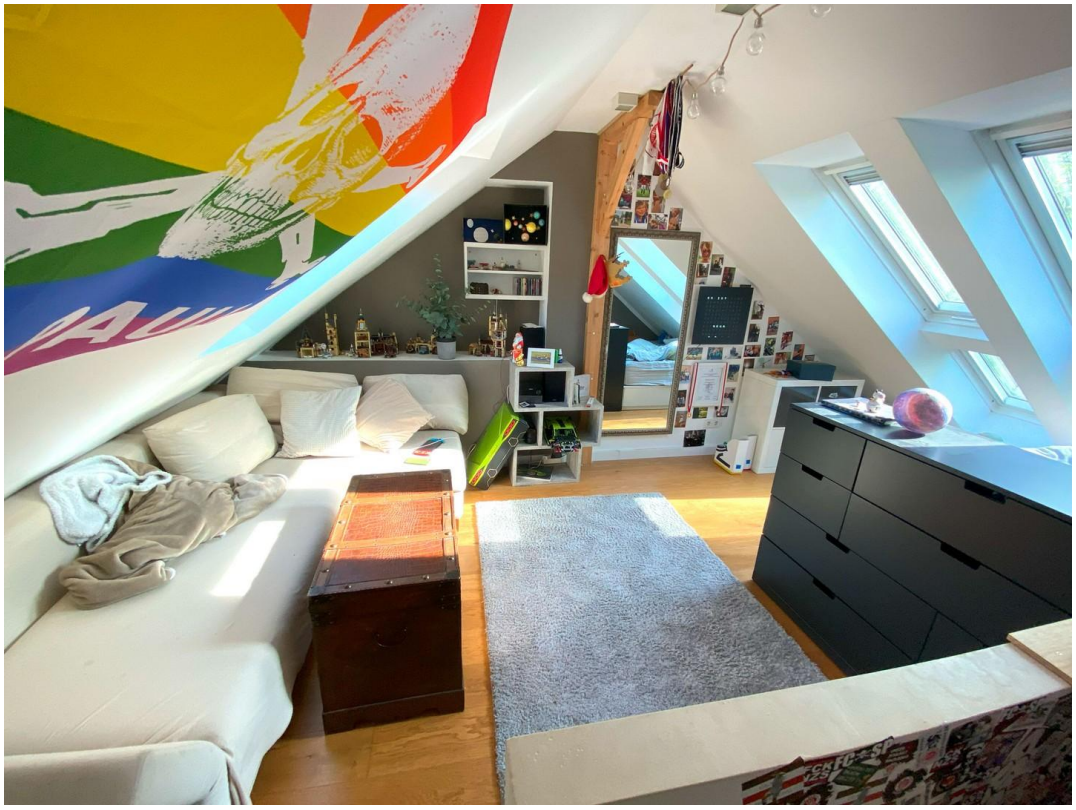
Schlafen 2

Schlafen 3



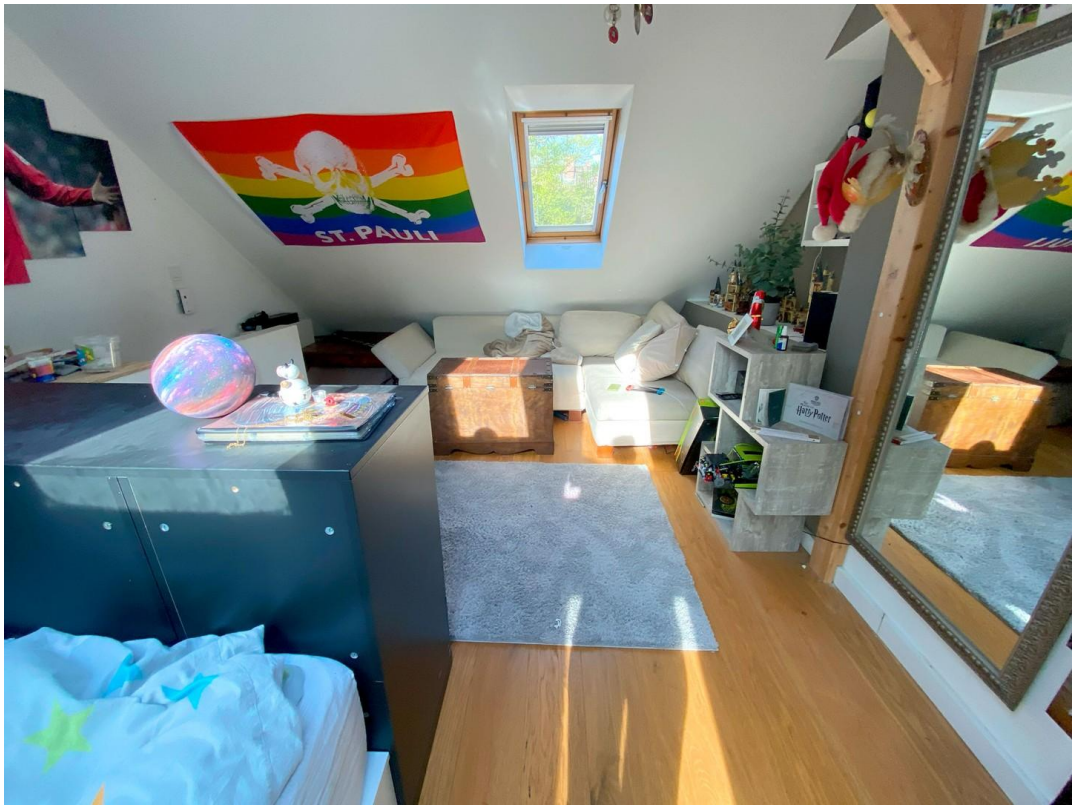
Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Galerie



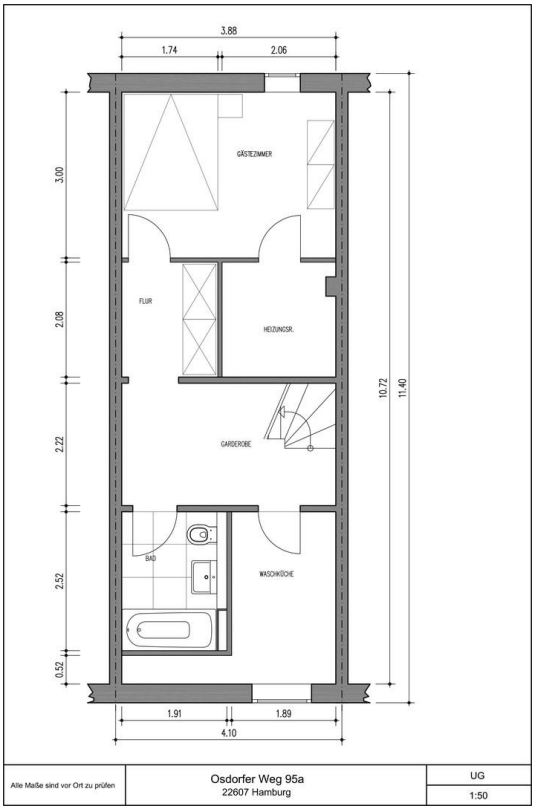
Arbeiten 1 (Dachstudio)

Arbeiten 2 (Dachstudio)



Arbeiten 3 (Dachstudio)

Treppe zum Untergeschoss



Grundriss Untergeschoss

Exposé - Galerie

Garderobe

Wäschekeller

Vollbad im UG 1

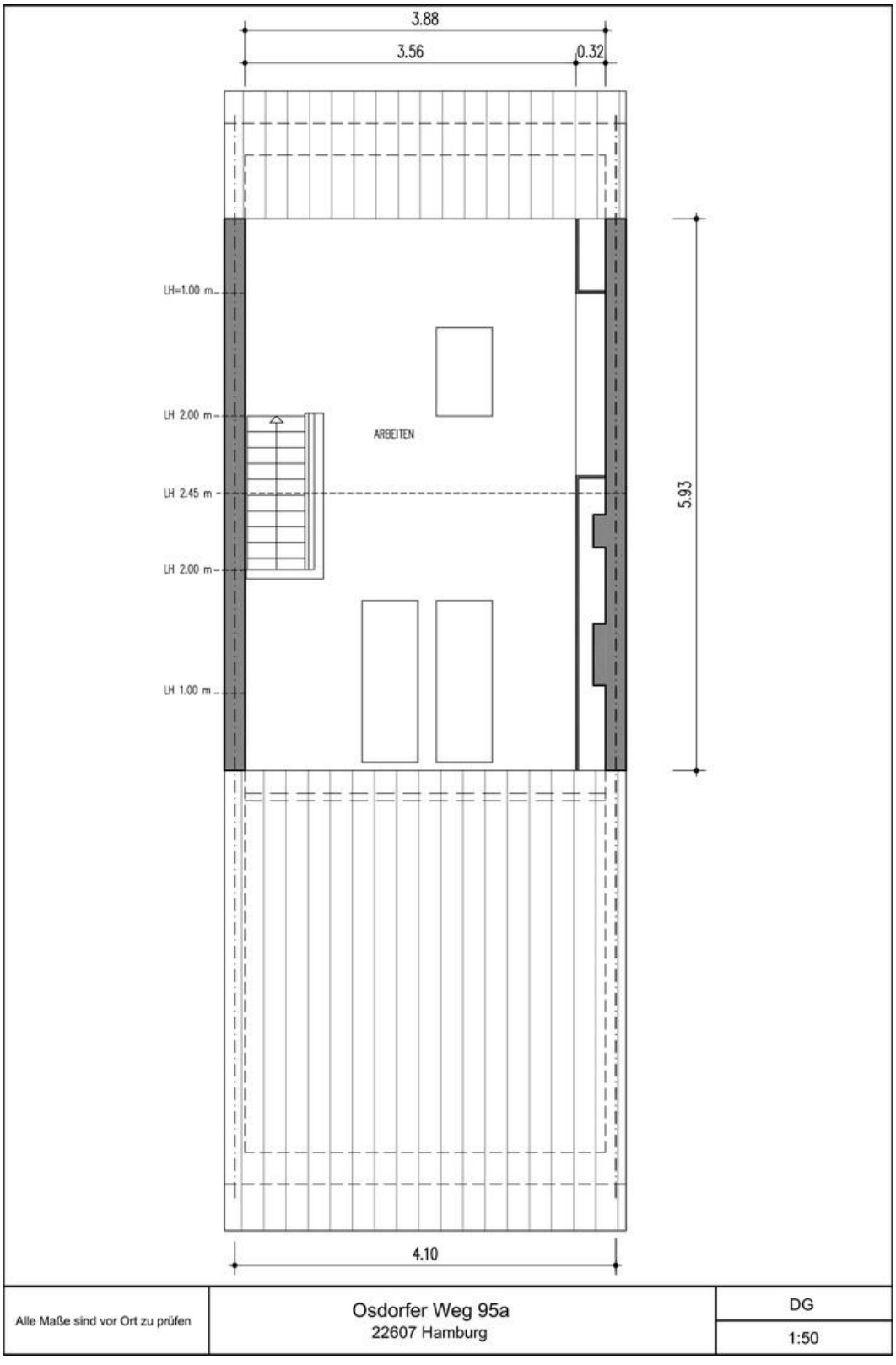
Vollbad im UG 2

Flur

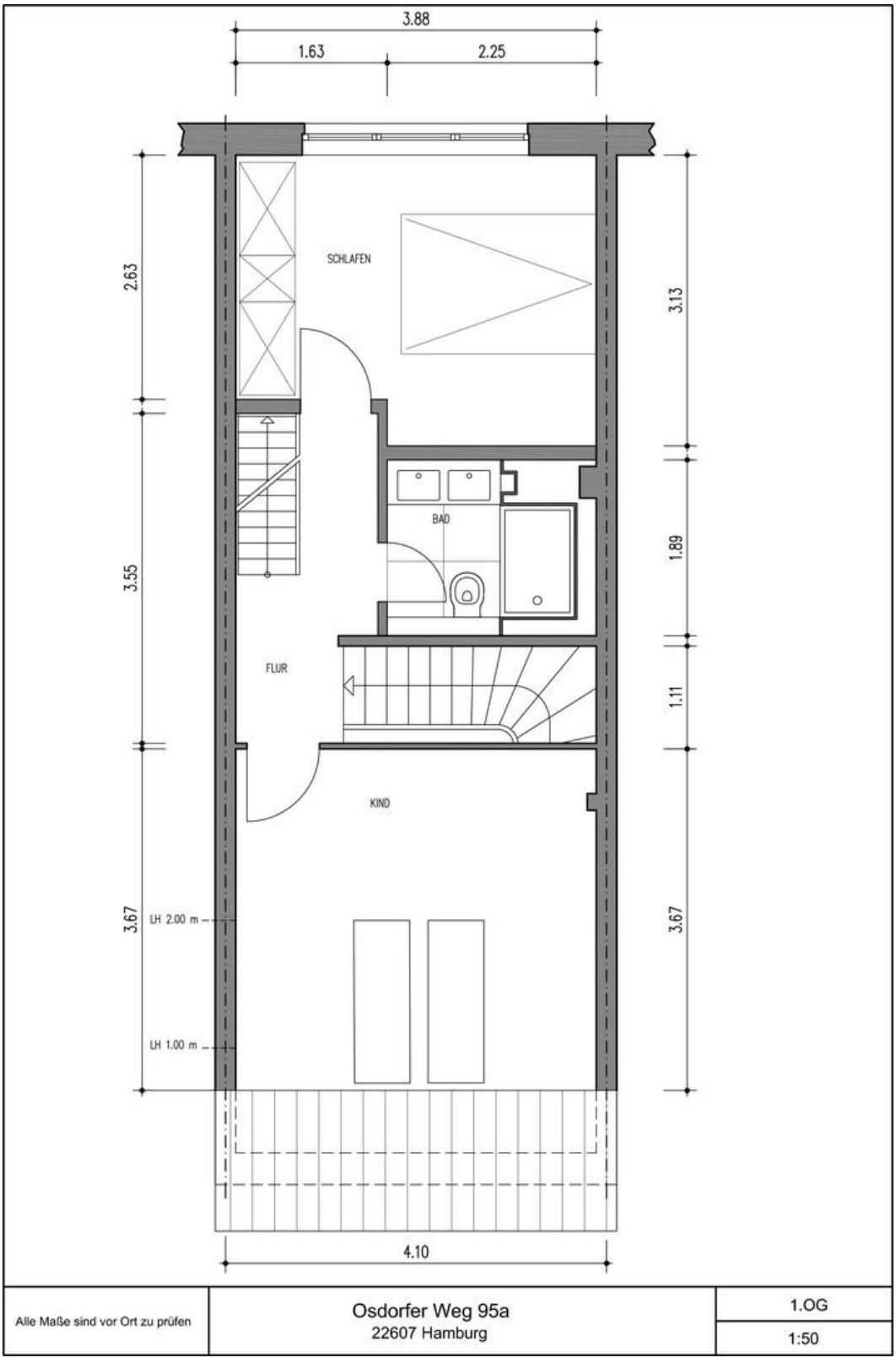
Exposé - Galerie

Gästezimmer

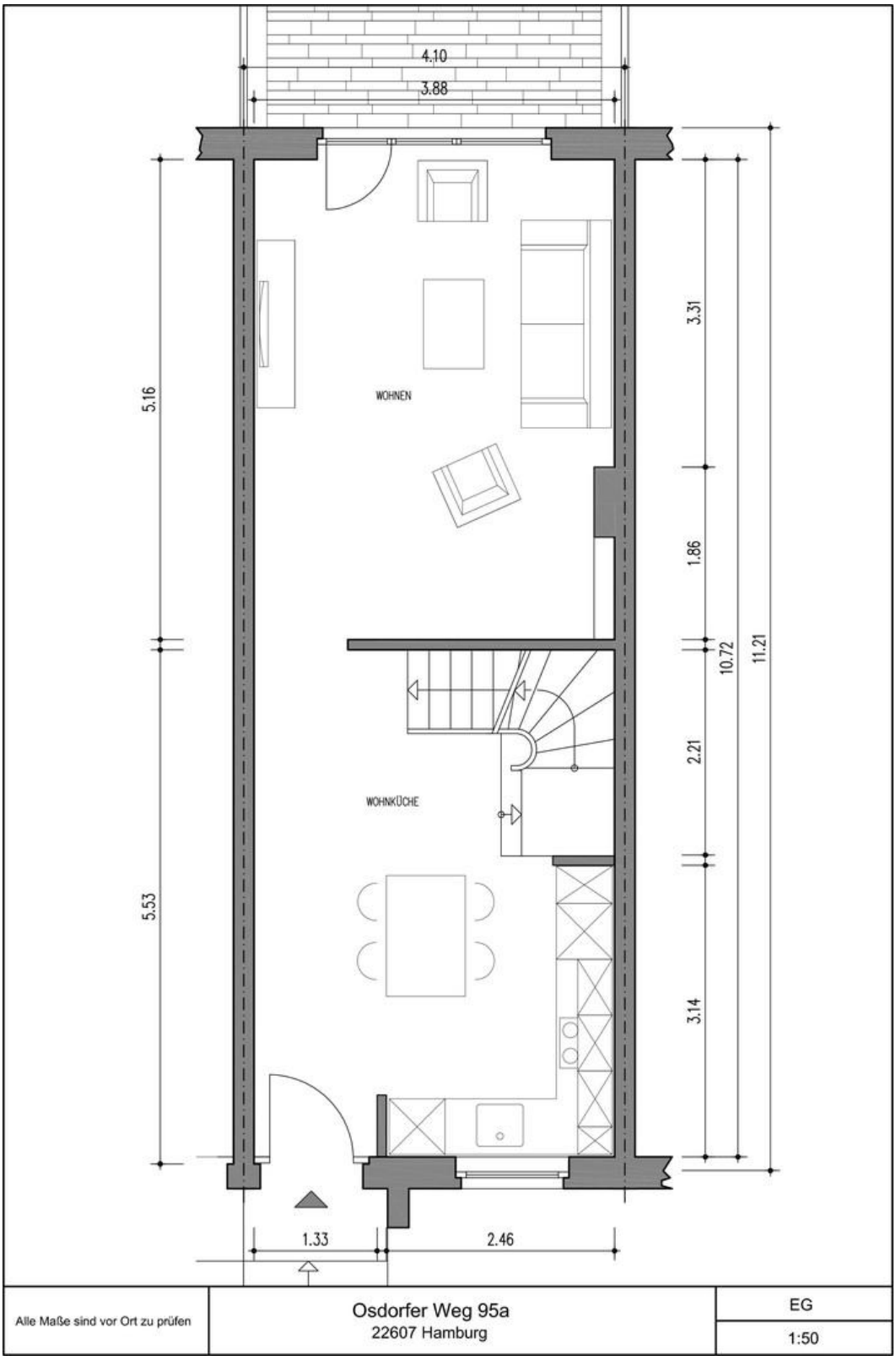
Heizungskeller



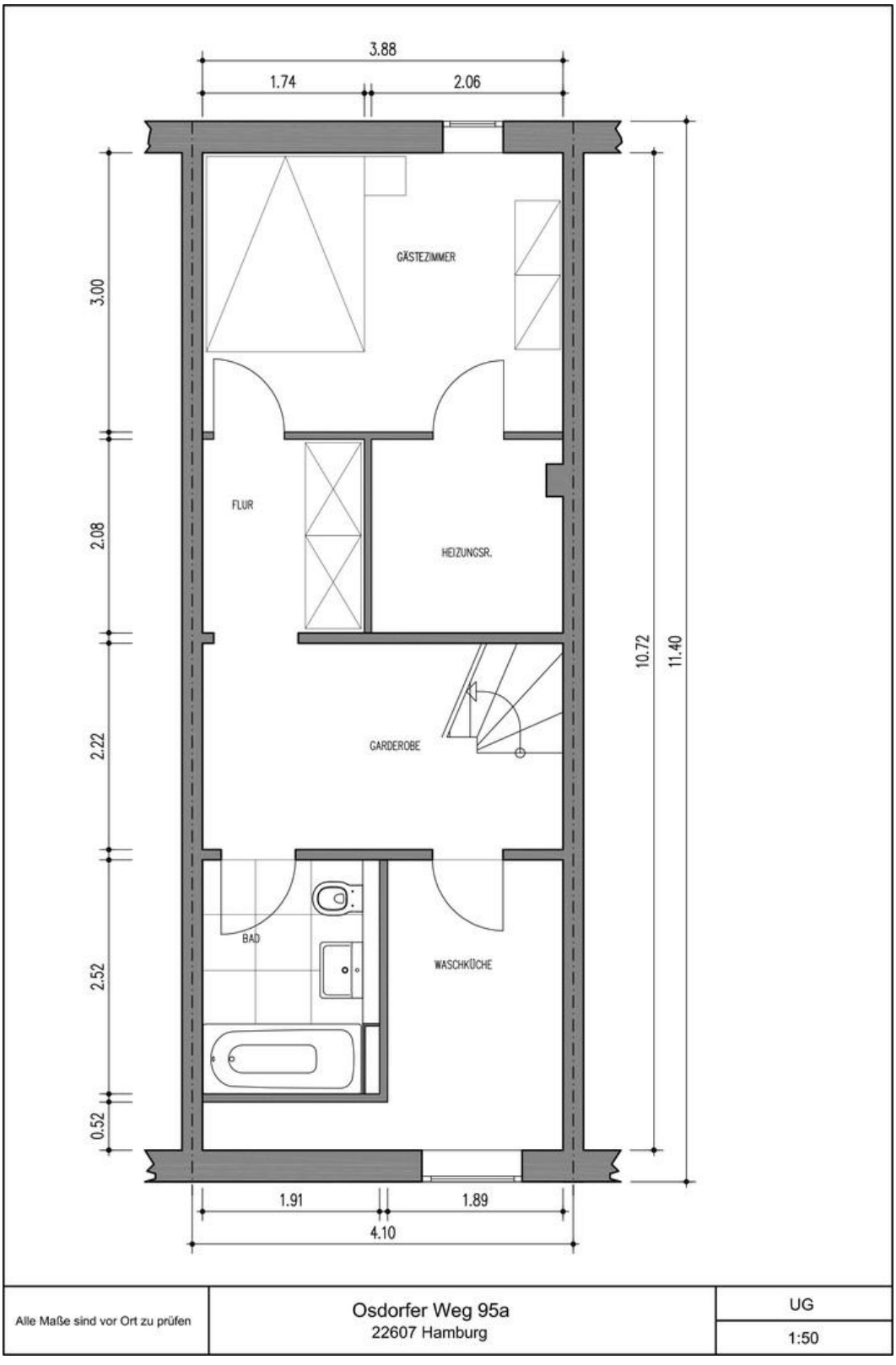
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss