



## großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Immo ID: 7935

22397 Hamburg-Duvenstedt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5955
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1978
PLZ	22397
Ort	Hamburg-Duvenstedt
Stadtteil	Duvenstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	180,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	1.100,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	865.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieverbrauch	167,80 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	08.05.2034
Heizungsart	Zentral, Fussboden
Befeuerung	Oel
Baujahr (laut Energieausweis)	1978

## Beschreibung

Dieses exklusive Landhaus wurde 1978 in massiver Bauweise mit Vollkeller, einem Vollgeschoss und ausgebautem Walmdach mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> (zzgl. Vollkeller und Terrasse) errichtet. Repräsentativ liegt das Haus auf einem 1.100 m<sup>2</sup> großen Villengrundstück mit idealer Südausrichtung. Das Gebäude ist einbruchgesichert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, die erneuert werden müsste; die Öltanks wurden bereits ausgetauscht. Da das Erd- und Obergeschoss über eine Fußbodenheizung erwärmt wird, sollte der Einbau einer Wärmepumpe möglich sein. Alle Räume im Keller sind mit Heizkörpern versehen. Alle Fenster und Terrassentürelemente mit Kunststoffrahmen sind weiß und wurden 2012 ausgetauscht. Die Dacheindeckung erfolgte mit einer schwarzen Dachpfanne und steht optisch im Einklang zur weißen Kalksandsteinfassade. Die ca 6 cm breite Luftschicht in der Fassade wurde bereits mit Dämmmaterial verfüllt. Insgesamt ist die Bausubstanz als sehr hochwertig zu bezeichnen.

Harmonisch zum Gebäude fügt sich auch der Zufahrtsbereich mit elektrischem Tor in das ansprechende Gesamtbild dieser Immobilie. Die Zuwegung zum Hauseingang sowie zur Garage für zwei Pkws hintereinander und einem weiteren Stellplatz, bzw. Wendeplatz, sind gepflastert und beleuchtet.

Die sehr große, rückwärtige Terrasse ist z.T. mit einem Glasdach mit Beschattung und einer Markisen vor dem Wohnzimmer versehen. Der gesamte Garten ist äußerst gepflegt und wunderschön angelegt, so dass er nicht einsehbar ist.

## Lage

Duvenstedt liegt mitten in den Walddörfern und zählt, besonders bei Familien aufgrund der grünen Umgebung, zu den beliebtesten Stadtteilen Hamburgs. Hier liegt das Haus absolut ruhig in einer wenig befahrenen Wohn- und Anliegerstraße. In der Nachbarschaft befinden sich ausschließlich großflächige Grundstücke überwiegend mit Villenbebauung.

Duvenstedt ist vom Durchschnittsalter der jüngste Stadtteil Hamburgs und mit einer sehr guten Nahversorgung, diversen Ärzten und einem vielfältigen Freizeitangebot sowie gastronomischen Highlights. Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in den Walddörfern vorhanden. Hervorzuheben ist die kurzläufige Entfernung zum Naturschutzgebiet Wittmoor/Duvenstedter Brook. Ebenso ist die günstige Nähe zu diversen Sportmöglichkeiten wie Reiten, Tennis und Golf zu erwähnen.

## Ausstattung

Das hier zum Verkauf angebotene Anwesen besticht durch ein großzügiges Raumangebot. Ein absolutes Highlight ist die eindrucksvolle Empfangsdiele, die auch als Essdiele genutzt werden kann, mit einer stilvollen, geschwungenen Holzterrasse in die Dachgeschossgalerie. Neben der Diele befinden sich auf dieser Ebene das Wohnzimmer, ein Schlaf- und ein Ess-/Arbeitszimmer, ein geräumiges Duschbad sowie die Küche. Sowohl vom Wohnzimmer, als auch von der Küche und einem weiteren Zimmer gelangt man auf die wunderschöne Terrasse mit hellem Belag.

Im Dachgeschoss befinden sich, neben der ca. 24 m<sup>2</sup> großen Empore, ein Vollbad sowie zwei bis drei weitere Schlafzimmer. Hier wurden zwei Zimmer zu einem großen Wohn-/Arbeitszimmer zusammengelegt, die sich jedoch bei Bedarf wieder aufteilen lassen.

Im Kellergeschoss des Hauses finden Sie neben ausreichend Abstellmöglichkeiten noch einen Wasch- und ein Heizungskeller sowie ein Gästezimmer mit Saunabereich mit zusätzlicher Dusche.

Insgesamt bietet dieses Haus Platz für eine große Familie, da auf Grund der Dachform mit den Schrägen, die nutzbare Grundfläche wesentlich größer ist als die Wohnfläche.



## Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Claudia Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 69

E-Mail: [claudia.witthoeft\(at\)witthoeft.com](mailto:claudia.witthoeft@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.