

großzügiges Einfamilienhaus in familiengerechter Lage!



Immo ID: 7947

22359 Hamburg-Volksdorf

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5961
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1989
PLZ	22359
Ort	Hamburg-Volksdorf
Stadtteil	Volksdorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	135,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	588,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	750.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch	143,80 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	24.07.2034
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1989

## Beschreibung

Das vollunterkellerte Einfamilienhaus wurde im Jahre 1989 in massiver Bauweise mit einem Vollgeschoss sowie einem Dachgeschoss errichtet. Der Spitzboden ist ausbaufähig. Die 3-fach verglasten Kunststofffenster sind mit Rollläden versehen. Beheizt wird das Gebäude über eine Gasheizung (Bj. 2010). Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage; in sämtlichen Räumen über konventionelle Heizkörper. Der Vollkeller bietet, neben Abstell- und Vorratsräumen, auch einen großzügigen Hobbyraum, der mit einer Sauna und einer Dusche ausgestattet ist. Eine weitere beheizte Räumlichkeit kann wunderbar als Arbeitszimmer genutzt werden. Direkt angeschlossen an das Haus befindet sich eine geräumige Garage. Zusätzlich zu der Garage bietet die großzügige Auffahrt ausreichend Platz für einen weiteren PKW-Stellplatz.

Das rund 588 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht, aber liebevoll angelegt, vollständig umzäunt und kann als Spielparadies für Kinder bezeichnet werden. Eine großzügige Terrasse ist vorhanden und ist mit einer Markise ausgestattet.

Daten des Energieausweises: wurde beantragt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnstraße im östlichen Teil von Volksdorf. In ca. 7 Gehminuten ist der U-Bahnhof Buchenkamp zu erreichen, welcher eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt bietet. Kindergärten, Schulen und das Gymnasium Buckhorn und Walddorfer befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Im Zentrum von Volksdorf finden Sie hervorragende Einkaufsmöglichkeiten sowie alle öffentlichen Einrichtungen. Das Freibad von Volksdorf kann in weniger als 5 Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden. Erwähnenswert ist auch die naturschöne Lage, die zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt. Ein kleiner Bauernhof auf dem Bio-Hofladen "Gut Wulfsdorf" ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

## Ausstattung

Das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 135 m<sup>2</sup> und weiterer Nutzfläche im Keller befindet sich in einem gepflegten, aber renovierungsbedürftigen Zustand. Der Eingangsbereich ist gefliest und verbindet die jeweiligen Räumlichkeiten miteinander. Die Küche ist mit einem vollständigen, allerdings älteren Einbauprogramm ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße und großen Fensterfronten. Der Wohn- / Essbereich ist mit einem Stäbchen-Parkettfußboden versehen. Vom Wohnzimmer wird die Terrasse sowie der großzügige Garten des Hauses erreicht. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner sowie ein Gäste-WC. Über eine offene Holztreppe wird das Obergeschoss des Hauses erreicht. Hier stehen drei geräumige Schlafzimmer und ein Vollbad zur Verfügung. Zwei Schlafzimmer verfügen zusätzlich über einen direkten Zugang auf die großzügige, überdachte Loggia, die zum Verweilen einlädt. Aktuell ist der Spitzboden über eine Monarchtreppe zu erreichen und dient lediglich als weitere Abstellfläche.

Insgesamt handelt es sich um ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in familiengerechter, zentraler Lage!

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamilienfreundliche und absolut ruhige Lage
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øliebvoll angelegtes und pflegeleichtes Grundstück

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Das Objekt wird Sie überzeugen!



## Bildergalerie

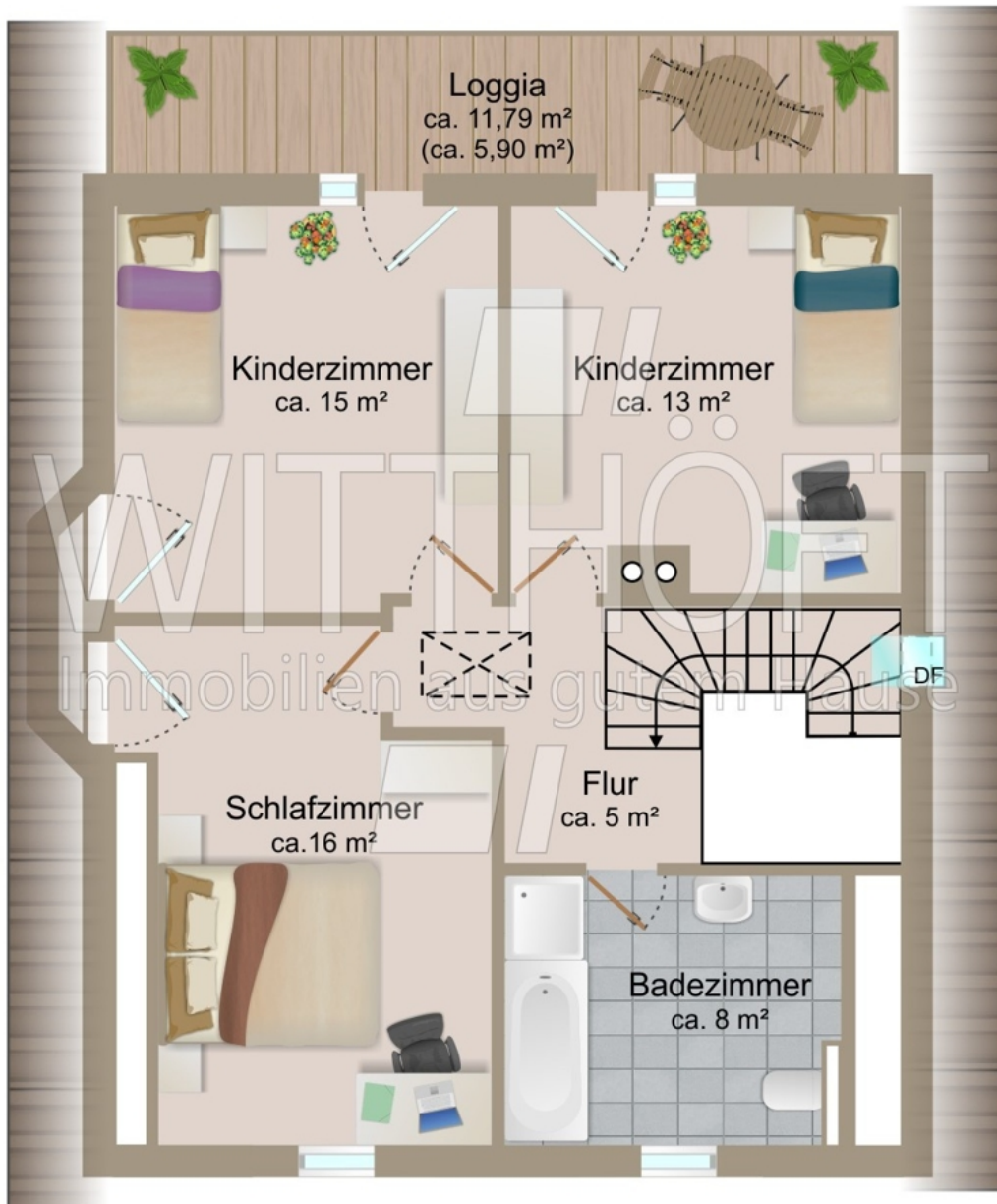
Hausansicht hinten



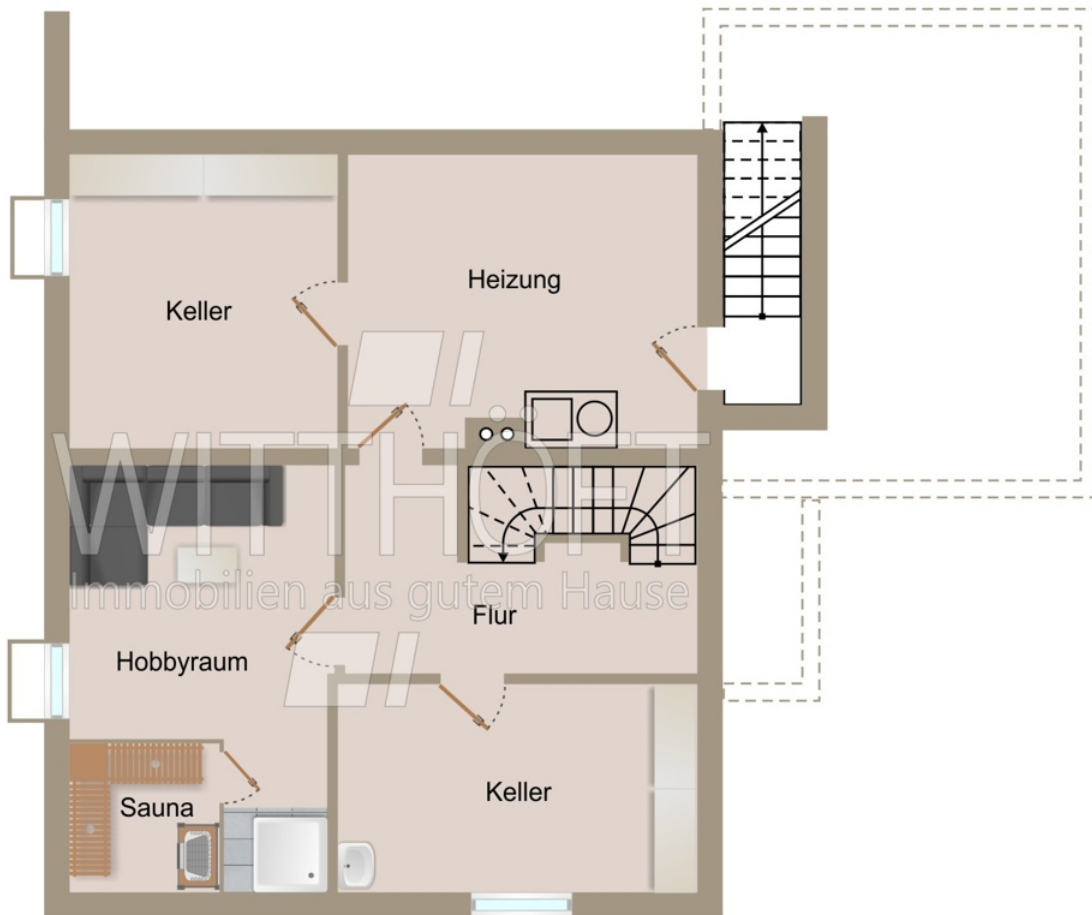
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Dachgeschoss



# Grundriss Keller





## Flur



## Essbereich





## Wohnbereich



## Küche





## Schlafzimmer



## Kinderzimmer



## Kinderzimmer II





## Badezimmer



## Hobbyraum Keller





## Loggia



## Terrasse





Hausansicht hinten



Gartenansicht





Hausansicht





Ihr Ansprechpartner

Sara Dottorini

Tel.: 040 - 63 64 63 57

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