

Zweifamilienhaus mit einer vermieteten Einheit in ruhiger Lage!



Immo ID: 7949

22175 Hamburg

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5962
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Baujahr	1969
PLZ	22175
Ort	Hamburg
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	183,00m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	484,00 m ²
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieverbrauch	192,90 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	14.12.2025
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1969

Beschreibung

Das im Jahre 1969 errichtete Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2015 aufwändig und umfassend modernisiert. Neben einer neuen Heizungsanlage wurden die sämtliche Fenster im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss, Haus- und Wohnungstüren sowie die komplette Innenausstattung der Wohnungen erneuert. Das Dach wurde teilweise neu gedämmt und neue Gauben eingebaut. Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine Gaszentralheizung, welche sich im Keller des Hauses befindet. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Das Zweifamilienhaus ist aktuell in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 100 m² große Wohnung, die derzeit vermietet ist. Im Obergeschoss verfügt die Wohnung über eine Größe von ca. 83 m² und ist frei verfügbar. Die Wohnungen sind über einen gemeinsamen Haupteingang miteinander verbunden.

Das sehr ruhig gelegene Grundstück hat eine Größe von 484 m². Es ist gärtnerisch pflegeleicht mit überwiegend Rasenfläche und zahlreichen Ziersträuchern gestaltet. Parkmöglichkeiten befinden sich unmittelbar vor dem Objekt an der Straße.

Besonderheit:

Wie vorab beschrieben, bietet dieses Objekt eine Einliegerwohnung, welche zurzeit für einen mtl. Mietzins von € 1.000,00 netto kalt an ein Paar vermietet ist. Dieses Mietverhältnis kann, je nach Wunsch des Käufers, jederzeit aufgekündigt oder fortgeführt werden.

Angaben zum Energieausweis:
B-Gas-192,9kWh-F

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich im schönen Stadtteil Bramfeld in einer ruhigen Seitenstraße. Eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten im Umkreis von 10 Gehminuten machen diese Lage so attraktiv. Eine Bushaltestelle erreichen Sie in 2 Gehminuten, wo Ihnen der direkte Anschluss zu dem S-Bahnhof Wellingsbüttel und zum U-Bahnhof Berne/Farmsen ermöglicht wird. Gleichzeitig verfügt diese Wohnlage über einen hohen Freizeitwert durch die verschiedenen Naherholungsgebiete und die vielfältigen Sportmöglichkeiten in der direkten Umgebung.

Ausstattung

Das Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 183 m² ist als gepflegt zu bezeichnen. Das gemeinsame Treppenhaus ermöglicht den Zugang zu beiden Wohneinheiten. Die Wohnung im Dachgeschoss ist frei lieferbar. Die Ausstattung dieser Wohnung ist als zeitgemäß zu bezeichnen. Das großzügige Wohnzimmer lässt sich durch seinen Schnitt ideal in Wohn- und Essbereich unterteilen. Die hohen Decken und die großzügigen Fensterfronten verleihen dem Zimmer eine tolle Atmosphäre. Die Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. An dem Wohnbereich angeschlossen befindet sich der Balkon mit der idealer Südwestausrichtung. Des Weiteren gibt es ein weiteres Schlafzimmer und ein Vollbad. Der Garten und die großzügige Terrasse werden aktuell von der Mietpartei im Erdgeschoss genutzt. Das Haus ist vollunterkellert und bietet aktuell ausreichend Abstellraum für beide Parteien.

Die andere Wohneinheit erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss mit direktem Zugang zu einer Terrasse. Die Ausstattung der Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen. Wie erwähnt, ist die Wohneinheit vermietet.

Bildergalerie

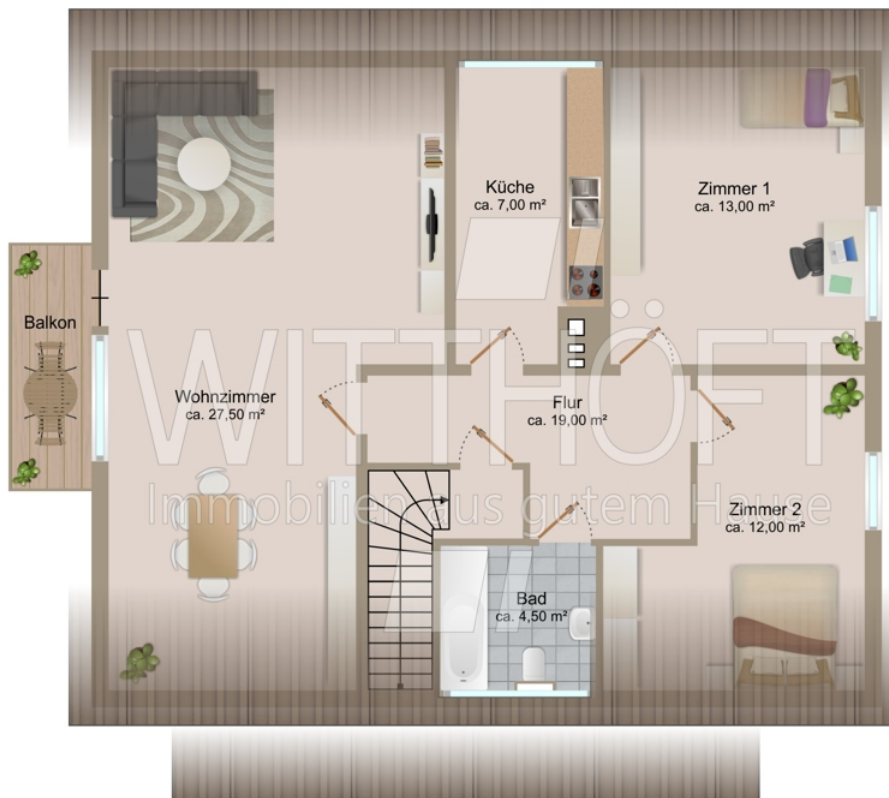
Hausansicht



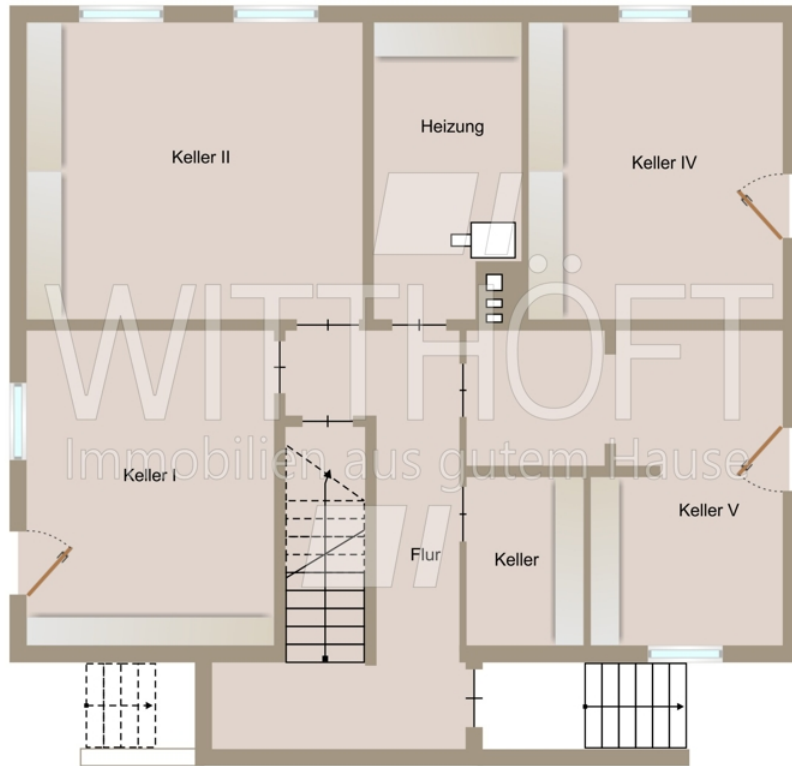
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Keller



Flur



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Balkon



Gartenansicht



Hausansicht hinten



Hausansicht vorne



Straßenansicht





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.