



## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf traumhaftem Grundstück

Immo ID: 8069

22175 Hamburg / Bramfeld

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	6022
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1963
PLZ	22175
Ort	Hamburg / Bramfeld
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	180,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	4
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Grundstücksgröße	978,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	840.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Oel
Warmwasser enthalten	Ja

## Beschreibung

Das vollständig unterkellerte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde in verschiedenen Bauabschnitten (Ursprung 1950, Anbau 1963, Wohnzimmererweiterung 1976) in bester handwerksgerechter Bauweise mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Als Dachform wurde ein Satteldach gewählt. Die Dacheindeckung erfolgte mit einer dunklen Frankfurter Pfanne. Beheizt wird das Gebäude über eine Ölheizung (Fabrikat Wolf / Bj. 1988). der Brenner der Heizung wurde 2019 erneuert. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage. Generell erfolgt die Beheizung im gesamten Gebäude über konventionelle Heizkörper. Die Holzfenster des Hauses (Bj.1987) sind isolierverglast. Das 978 m<sup>2</sup> große Grundstück ist wunderschön angelegt und verfügt über eine nach Süden ausgerichteten Terrasse. Eine Kellergarage mit elektrischem Garagentor ist vorhanden.

Angaben des Energieausweises:  
B-Öl-323 kWh-H

## Lage

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 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.

Zum Spaziergehen, Fahrradfahren oder Joggen laden verschiedene Parks mit ihren kleinen Seen ein und zum Schwimmen oder Baden gibt es in fußläufiger Entfernung sogar ein Freibad.

## Ausstattung

Das hier zum Verkauf angebotene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von rund 180 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch seinen hervorragenden, familiengerechten Grundriss. Das Gebäude verfügt über zwei Eingänge (Haupthaus und Einliegerwohnung), ist vollständig unterkellert und enthält neben den üblichen Räumen für Abstellen / Waschen, einen Heizungsraum und ein geräumiges Hobby-/Arbeitszimmer sowie eine Garage im Keller. Im Hauptgebäude verbindet die geräumige Diele mit Platz für eine Garderobe im Erdgeschoss sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die Küche ist mit einem sehr gepflegten, allerdings älteren Einbauprogramm ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Der direkt angrenzende Wohn-/Essbereich (circa 46 m<sup>2</sup>) ist mit hellem Teppichboden ausgestattet. Das Wohn-/Esszimmer bietet einen direkten Zugang auf die sonnige Süd-Terrasse und in den wunderschön angelegten, uneinsehbaren Garten. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen Fensterfronten und einem schönen Blick in den Garten. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss des Haupthauses noch ein Gäste-WC.

Über eine Betontreppe mit geschlossenen Trittstufen wird das Dachgeschoss des Haupthauses erreicht. Hier stehen ein geräumiges Schlafzimmer mit Einbauschränk und Zugang auf den Balkon, ein Duschbad und ein Kinderzimmer zur Verfügung.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen geräumigen Wohn-/Essbereich. Die Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm versehen und zum Wohn-/Essbereich offen gestaltet. Ein Duschbad steht im Erdgeschoss ebenfalls zur Verfügung. Im Dachgeschoss verfügt die Einliegerwohnung über ein Schlafzimmer sowie ein WC.

Das Hauptgebäude ist aktuell im Dachgeschoss mit der Einliegerwohnung verbunden. Auch im Erdgeschoss ist die Verbindung beider Wohneinheiten möglich, so dass ein großzügiges Einfamilienhaus entstehen kann.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øwunderschöner, eingewachsener Garten
- Øbegehrte, zentrale, aber dennoch ruhige Lage

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.



## Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Carsten Gütschow

Tel.: 040 - 63 64 63 62

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