



Einfamilienhaus in TOP-Lage mit Erbbaurecht

Immo ID: 8077

22175 Hamburg

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	6026
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1950
PLZ	22175
Ort	Hamburg
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	153,27m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	856,00 m ²
Kaufpreis	260.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Dieses zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem rund 856 m² großen Erbbaurechtsgrundstück, das bis zum 31. März 2050 bestellt ist. Der Erbbauzins wurde bereits vollständig abbezahlt. Das nicht unterkellerte Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und wird über zwei Gasheizungen (Baujahr 2006 & 2008) beheizt. Die Warmwassererzeugung erfolgt über die Heizungsanlage. Die Fenster bestehen überwiegend aus Holz und sind zweifach verglast.

In den 80er-Jahren wurde ein flachgeschossiger Anbau an das bestehende Einfamilienhaus sowie ein offener PKW-Stellplatz errichtet. Der Anbau wurde zuletzt als separate Wohneinheit genutzt, weshalb das Haus über zwei separate Eingänge und Aufteilungen verfügt. Der Umbau in ein großzügiges Einfamilienhaus für eine große Familie ist ohne größere Investitionen möglich.

Daten des Energieausweises:
Der Energieausweis wurde beantragt

Lage

Dieses Einfamilienhaus liegt in ruhiger und gefragter Wohnlage im Grenzbereich der beliebten Hamburger Wohnstadtteile Bramfeld und Wellingsbüttel. Durch die aufgelockerte, überwiegend hochwertige Nachbarschaftsbebauung sowie die verschiedenen Naherholungsgebiete und die vielseitigen Sportangebote wie z.B. Hockey, Golf und Reiten verfügt die Wohnlage über einen hohen Freizeitwert. Gleichzeitig besteht durch eine nur wenige Gehminuten entfernte Bushaltestelle mit Anschluss zur S-Bahn Wellingsbüttel eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Erreichbarkeit der benachbarten Schulen, wie z.B. das Gymnasium Grootmoor, die Irena-Sendler-Stadtteilschule und die Grundschulen Hasenweg sowie Karlshöhe.

Ausstattung

Das Haus ist durch eine zuletzt genutzte separate Aufteilung in zwei Wohneinheiten unterteilt, die jeweils ca. 45 m² und ca. 108 m² Wohnfläche bieten. Der Anbau (Bj. 1980) mit rund 108 m² ist mit Laminatboden ausgestattet und umfasst zwei großzügige Schlafzimmer, eine geräumige Küche, ein Gäste-WC, ein Vollbad sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und bodentiefen Fensterfronten. Die Terrasse, ideal nach Süden ausgerichtet, ist mit einer Markise versehen. Vom großzügigen Flur aus könnte der Zugang zum ursprünglichen Bereich des Hauses mit ca. 45 m² Wohnfläche wiederhergestellt werden. Dieser Bereich umfasst ein Schlafzimmer, eine Küche, einen Essbereich, ein Vollbad sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, das über eine Holzterrasse erreichbar ist. Im Dachgeschoss befinden sich derzeit der Wohn- und Arbeitsbereich.

Insgesamt handelt es sich um ein geräumiges Einfamilienhaus in einer absolut familienfreundlichen Lage! Die Ausstattung ist gepflegt, allerdings stammen viele Details noch aus den 50er- und 80er-Jahren, sodass eine Renovierung und Modernisierung erforderlich ist.

Wenn Sie folgende Anforderungen an Ihr neues Zuhause stellen:

- Øfamilienfreundliche, ruhige Sackgassenlage
- Øgroßzügiges Grundstück
- Øgeräumige Zimmer

dann sollten Sie unbedingt einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Dieses Objekt wird Sie überzeugen!



Bildergalerie



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.