

Amoreal
Immobilien

Hamburg – Marienthal | Charmantes Architektenhaus mit Sauna und Sonnenterrasse

22043 Hamburg / Marienthal, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: DaW-2023138021



Wohnfläche ca.: **189,65 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **1.195.000 EUR**



Hamburg – Marienthal | Charmantes Architektenhaus mit Sauna und Sonnenterrasse

Objekt ID	DaW-2023138021
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	22043 Hamburg / Marienthal
Wohnfläche ca.	189,65 m ²
Nutzfläche ca.	134,70 m ²
Grundstück ca.	539 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Luft/Wasser Wärmepumpe
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Parkettboden, Sauna, Tageslichtbad, Teppichboden, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	1.195.000 EUR





Objektbeschreibung

Dieses charmante Architektenhaus wurde 1964 in massiver Bauweise in einer ruhigen Anliegerstraße Marienthals erbaut und im Laufe der Jahre stetig in Stand gehalten und saniert.

Nachdem Sie das Haus betreten haben, befinden Sie sich im großzügigen Eingangsbereich welcher Ihnen ausreichend Platz für den Empfang Ihrer Gäste bietet. In derzeitiger Aufteilung verfügt das Erdgeschoss neben einem Gäste-WC und einem Wohnraum, welcher derzeit als Ankleide dient und mit hochwertigen Einbauschränken ausgebaut ist auch über die Zugänge zum Unter- oder Obergeschoss des Hauses.

Die offene Wohnküche, welche mit dem großzügigen Wohnzimmer verbunden ist, kann als Highlight dieses schönen Hauses betrachtet werden. Die vielen bodentiefen Fenster sorgen für überdurchschnittlich viel Tageslicht und verbinden den charmanten und schön gewachsenen Garten mit dem Inneren des Hauses.

Die Terrasse sorgt dafür, dass Sie kommende Sonnenstunden mit Ihrer Familie und Freunden auf der eigenen Terrasse genießen können. Das Obergeschoss des Hauses verfügt über zwei Schlafzimmer (29 qm und 22 qm). Beide Zimmer besitzen eine gemütliche Loggia über die gesamte Häuserbreite und bieten einen direkten Zugang zum modernisierten Vollbad mit Eckdusche, Badewanne und zwei Waschtischen.

Das Objekt verfügt über einen Vollkeller, welcher ebenso über einen separaten Außeneingang zu erreichen ist. Auf ca. 110 qm Nutzfläche bietet das Untergeschoss Ihnen ausreichend Platz zur Gestaltung nach Ihren eigenen Bedürfnissen.

Im Spa-Bereich mit Sauna, großer Regendusche und WC können Sie sich den Traum von einem kleinen Rückzugsort in den eigenen 4-Wänden erfüllen.

Die gesamte Elektrik des Hauses sowie die Heizungsanlage wurden in den vergangenen Jahren komplett saniert, sodass Sie auf Jahre gesehen bestens aufgestellt sind.

Überzeugen Sie sich gerne vor Ort von diesem schönen Objekt. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ausstattung

- + Gas-Brennwerttherme mit Luft-Wasser-Wärme-Pumpe aus 2022
- + Erneuerung der Elektrik im gesamten Haus
- + PKW-Garage
- + PKW-Freistellplatz auf dem Hof
- + Ankleidezimmer mit Einbauschränken
- + Vollbad mit Dusche und Badewanne
- + Gäste WC im Erdgeschoss
- + Zwei Loggien
- + Moderne Einbauküche mit Marken-E-Geräten
- + Offener Kamin im Wohnzimmer





- + Sonnenterrasse in Süd-West-Ausrichtung
- + SPA-Bereich mit Sauna, Dusche und WC im Kellergeschoss
- + Separater Zugang zum Keller
- + Offene Galerie im Flurbereich

Sonstiges

Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.05.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	87,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C





Amoreal
Immobilien

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Straße (vornehmlich nur Anliegerverkehr) mitten in dem schönen Marienthal. Ein sehr beliebter Stadtteil im Osten Hamburgs, geprägt durch schöne und gepflegte Einfamilienhäuser. So wird einem hier eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung geboten. Alle wichtigen Einrichtungen des Bezirks sind hier ansässig, z.B. gute Einkaufsmöglichkeiten, ein Wochenmarkt, zahlreiche Geschäfte/Einkaufszentren, Ärzte, Krankenhaus, Behörden, Kinos und Sportvereine (z.B. Tennis- und Hockeyclub Marienthal).

Die Grundschule liegt in naher kinderfreundlicher Entfernung, ebenso Kindertagesstätten und die weiterführenden Schulen.

Das Wandsbeker Gehölz durchzieht den Stadtteil wie eine grüne Oase und bietet die Möglichkeit zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten. So bietet der Stadtteil besonders Familien und Naturliebhabern ein zu Hause. Durch die ruhige und gleichzeitig sehr zentrale Lage wird hier alles geboten, was das Herz begehrt.

Die nächste Bushaltestelle ist in ca. 8 Gehminuten zu erreichen und fährt Sie zu der Haltestelle Wandsbek Markt, wo Sie mit der U1 oder verschiedenen Buslinien jedes Ziel erreichen können.





Amoreal
Immobilien



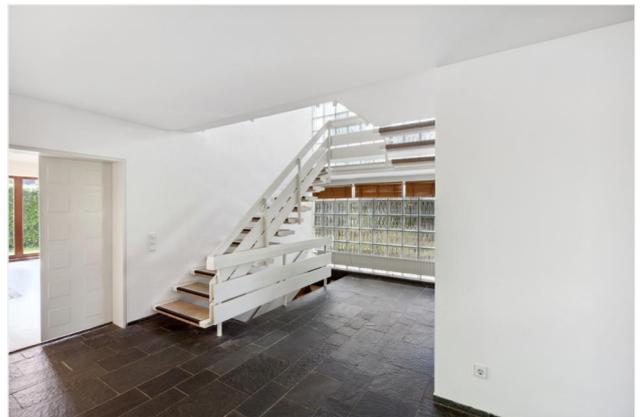
Gartenansicht Immobilie



Gäste WC



Eingangsbereich



Galerie



Ankleidezimmer



Wohnzimmer





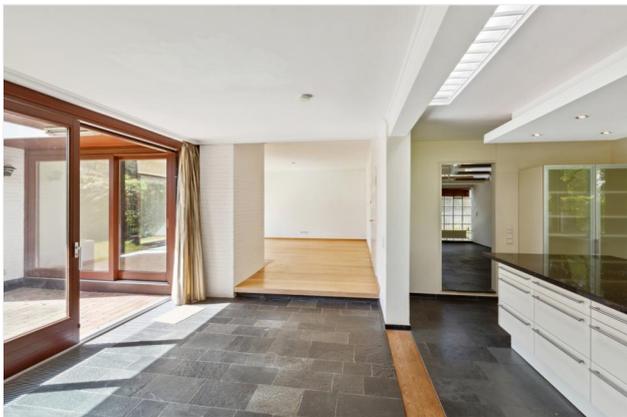
Amoreal
Immobilien



Geöffnet zur Küche



Einbauküche



Essbereich

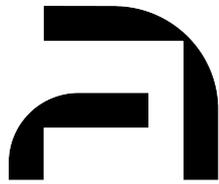


Separater Kellereingang



Schlafzimmer I im Obergeschoss





Amoreal
Immobilien



Schlafzimmer I



Vollbad im Obergeschoss



Schlafzimmer II

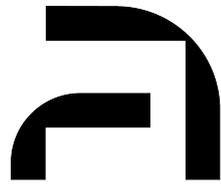


Heizungsanlage aus 2022



Sauna



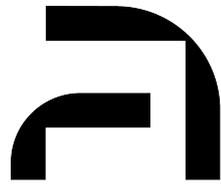


Amoreal
Immobilien



SPA-Bereich im Untergeschoss

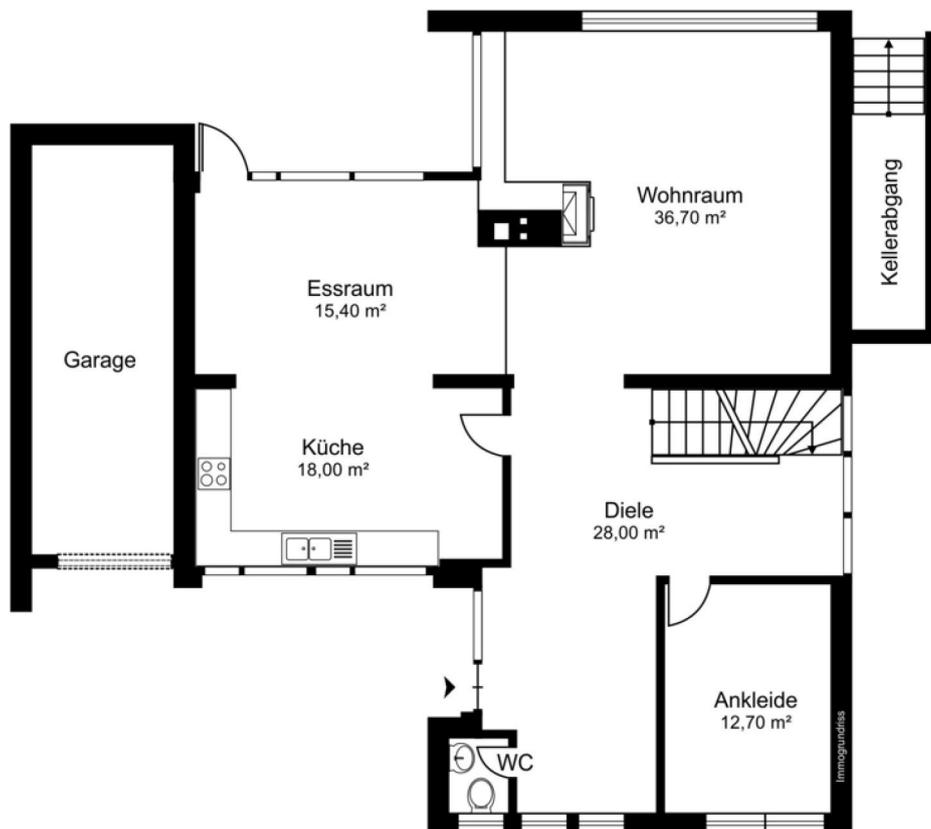


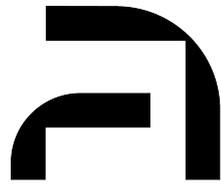


Amoreal
Immobilien

Grundriss

Erdgeschoss

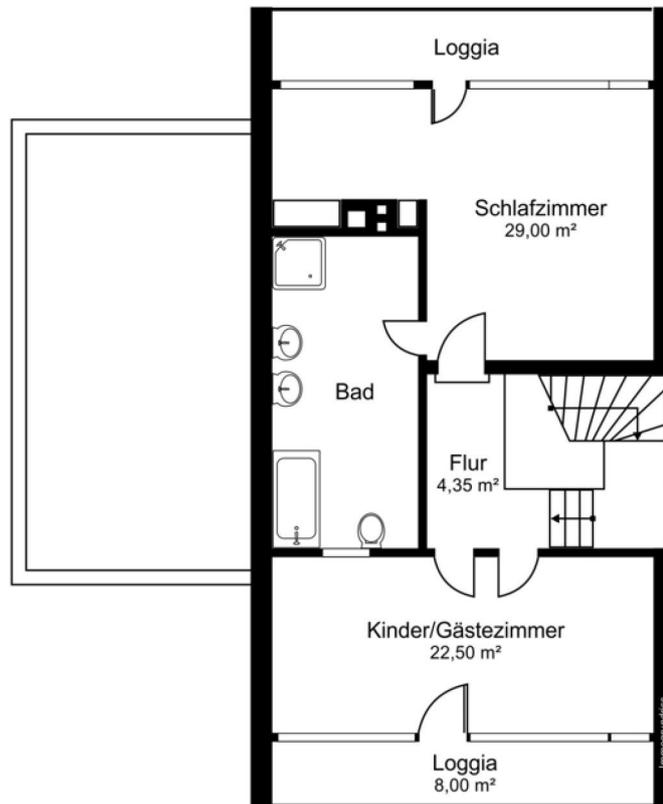


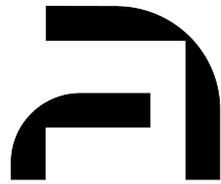


Amoreal
Immobilien

Grundriss

Obergeschoss





Amoreal
Immobilien

Grundriss

Kellergeschoss

