

Amoreal
Immobilien

Hamburg – Volksdorf | Individuelle DHH mit besonderem Charakter auf drei Etagen

22359 Hamburg, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: MaO-2024197347



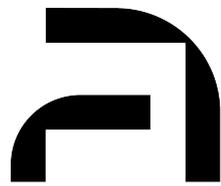
Wohnfläche ca.: 111 m² - Zimmer: 4 - Kaufpreis: 598.000 EUR



Hamburg – Volksdorf | Individuelle DHH mit besonderem Charakter auf drei Etagen

| | |
|----------------------------|--|
| Objekt ID | MaO-2024197347 |
| Objekttypen | Doppelhaushälfte, Haus |
| Adresse | 22359 Hamburg |
| Etagen im Haus | 3 |
| Wohnfläche ca. | 111 m ² |
| Grundstück ca. | 197 m ² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Terrassen | 1 |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Zustand | Erstbezug |
| Ausstattung | gehoben |
| Verfügbar ab | nach Vereinbarung |
| Ausstattung / Merkmale | Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kein Keller, Kunststoffboden, Offene Küche, Tageslichtbad, Terrasse |
| Käuferprovision | 3,57 % inkl. ges. MwSt. |
| Kaufpreis | 598.000 EUR |





Objektbeschreibung

Naturschönheit verbindet sich harmonisch mit modernem Design. In privilegierter Lage entsteht ein repräsentatives Doppelhaus mit je 3 Zimmern zzgl. Gäste-WC, Vollbad und Hauswirtschaftsraum sowie einem Studio im Dachgeschoss. Die zeitlose Architektur besticht durch einen rustikalen Charakter, geprägt vom markanten Farbspiel der Vormauerziegel in Kombination mit dem anthrazitfarbenen Dach und Fenstern.

Der individuelle Grundriss ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich dadurch sowohl für Paare als auch für Familien hervorragend. Der Wohnbereich im Erdgeschoss mit Platz für eine Küche, idealerweise mit einer Kochinsel und einem damit verbundenen Tresen, bildet das Herzstück für Kochliebhaber.

Besonders erwähnenswert sind die bodentiefen, dreifach isolierverglasten Fensterelemente im Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss sowie in den Schlafzimmern im Obergeschoss. Sie ermöglichen den Einfall von natürlichem Tageslicht.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie ein Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche. Die in Betonoptik gehaltenen, großformatigen Fliesen im Gäste-Duschbad und im Vollbad im Obergeschoss lassen die Räumlichkeiten auch optisch größer erscheinen.

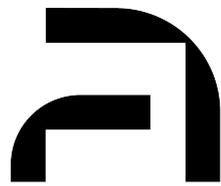
Zwei Schlafzimmer und ein großzügiges Vollbad runden das Raumangebot im Obergeschoss ab. Im Dachgeschoss befindet sich ein Studio, welches individuell genutzt werden kann.

Ein wohngesundes Raumklima wird durch die modernen großformatigen Fliesen im Erdgeschoss und den Design-Vinylbelag in den Schlafbereichen sowie eine Fußbodenheizung gewährleistet. Die weißen Hamburger Profilleisten verleihen den Räumen eine elegante Note und runden das hochwertige Angebot ab.

Ausstattung

- Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung
- Moderne großformatige Fliesen in den Badezimmern und im Erdgeschoss
- Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik in allen Schlafräumen, Flur (OG) und Studio
- Hamburger Profilleisten
- Hochwertige, dreifachisoliervergaste Kunststofffenster (teilweise bodentief)
- Vollsparren-Innentüren mit Schwerlastscharnieren





- Wände mit Malervlies, weiß gestrichen
- Großes Badezimmer mit Badewanne
- Unterputzarmaturen
- Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- Einbauspots in Küche, Flur EG, Gäste-WC, Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Studio im 2. Obergeschoss
- Gepflasterte Zuwegungen

Sonstiges

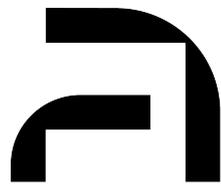
Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

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 | 21.09.2032 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2022 |
| Primärenergieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Endenergiebedarf | 14,00 kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |





Amoreal
Immobilien

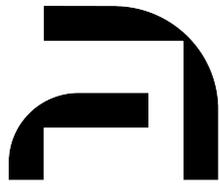
Lage

Hamburg-Volksdorf ist ein Stadtteil im Nordosten Hamburgs, der zum Bezirk Wandsbek gehört. Der Stadtteil ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut und bietet eine hohe Lebensqualität für seine Bewohner. Insbesondere besticht durch seine charmante Atmosphäre, geprägt von traditionellen Fachwerkhäusern und großzügigen Gärten. Die Nähe zum Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen bietet zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. Die Einwohner schätzen die idyllische Umgebung und die gute Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt. In unmittelbarer Nähe des Volksdorfer Grenzwegs finden sich verschiedene Freizeitmöglichkeiten. Sportbegeisterte können sich in örtlichen Vereinen wie dem "TSV Volksdorf" engagieren oder in den nahegelegenen Parks wie dem "Alstertal-Wanderpark" entspannen. Der Volksdorfer Stadtpark lädt zu gemütlichen Picknicks und ausgedehnten Spaziergängen ein. Der idyllische Mühlenteich bietet darüber hinaus eine Oase der Ruhe.

Die Infrastruktur in Volksdorf ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ärzte, Schulen und Kindergärten gewährleisten eine umfassende Versorgung für Familien. Die hervorragende ärztliche Betreuung und Bildungsangebote tragen dazu bei, dass Volksdorf als familienfreundlicher Stadtteil bekannt ist.

Die Anbindung an Hamburg ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Auto optimal. Die S-Bahn-Station Volksdorf ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Mit dem Auto ist man über die nahegelegene Autobahn A1 gut angebunden, was kurze Fahrzeiten in die Stadtmitte und zu anderen Stadtteilen ermöglicht.





Amoreal
Immobilien



Rückseite des Hauses



Hauseingang



Vorderseite des Hauses

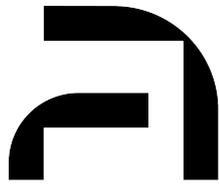


Terrasse



Platz für eine Essecke





Amoreal
Immobilien



Ihre neue Küche



Koch- und Essbereich



Bodentiefe Fenster



Tippgeber?

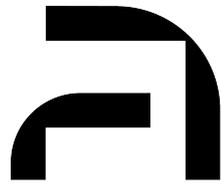


Gäste-WC



Treppenhaus





Amoreal
Immobilien



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Gut geschnittene Räume



Moderne Ausstattung

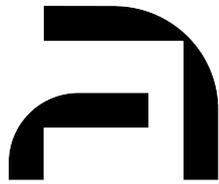


Hell und lichterfüllt



Vollbad mit Badewanne





Amoreal
Immobilien



Machen Sie es sich gemütlich!



Ausgebauter Spitzboden

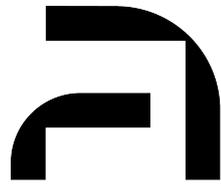


Zusätzlicher Platz



Platz für die ganze Familie

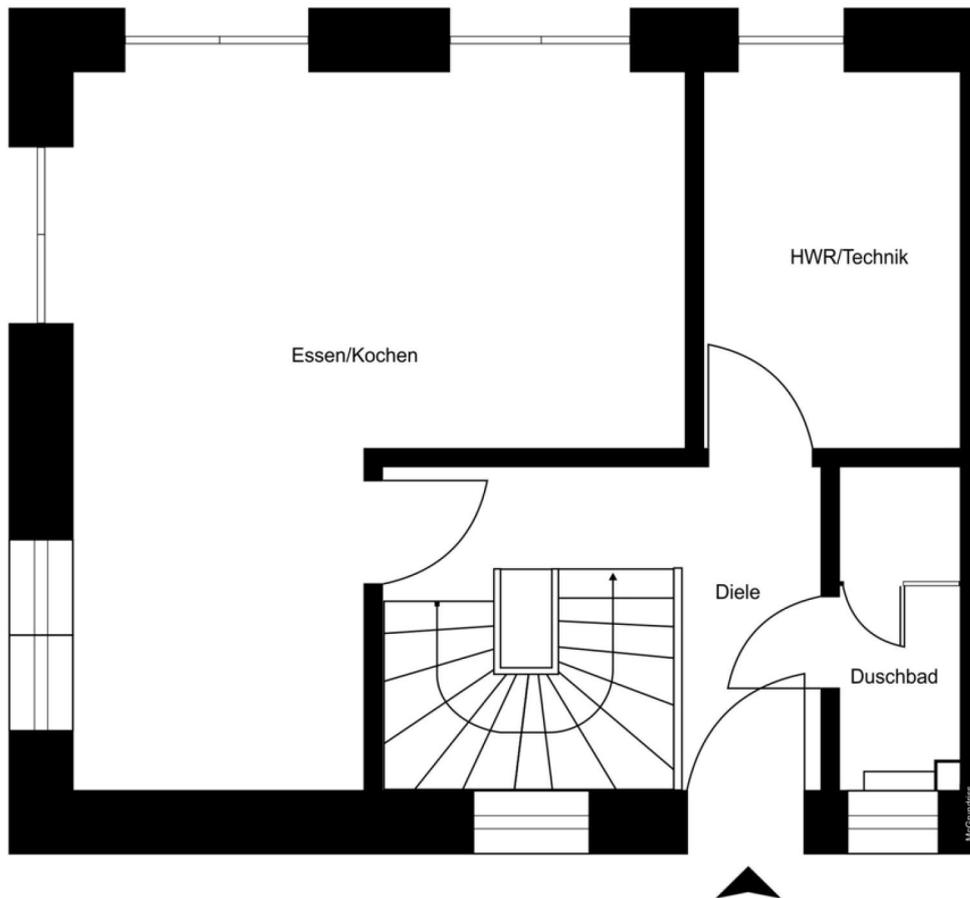


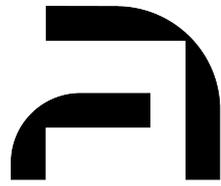


Amoreal
Immobilien

Grundriss

Erdgeschoss

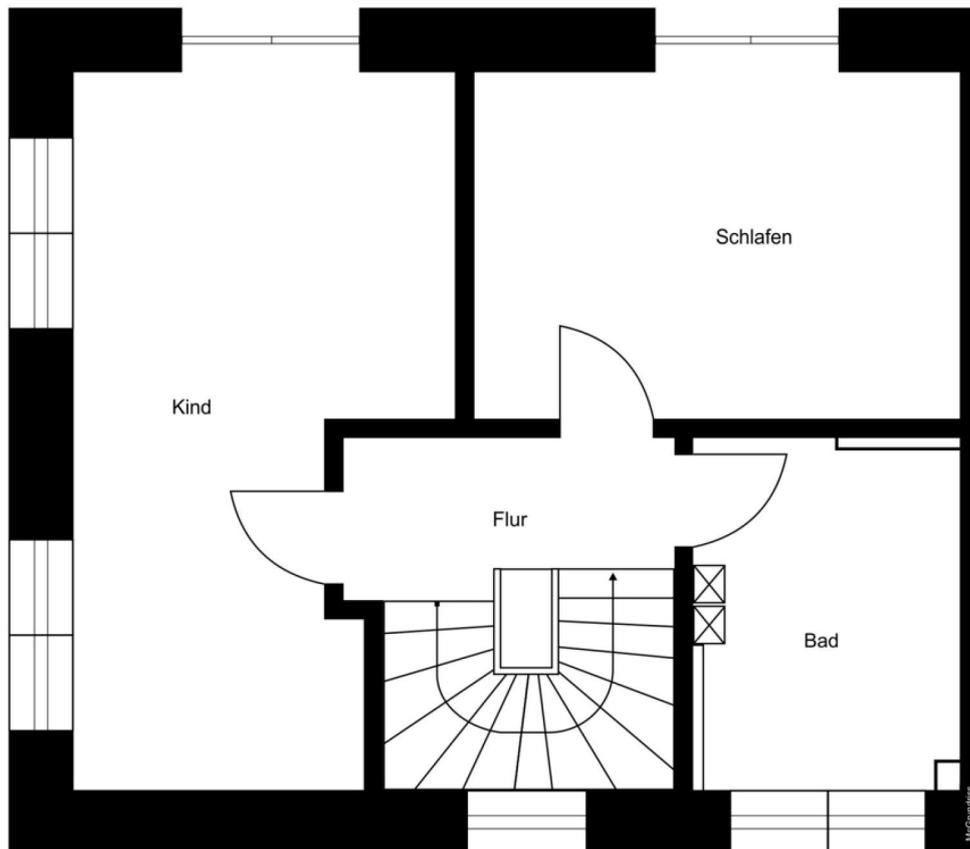


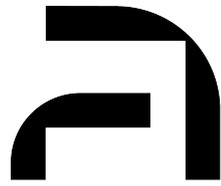


Amoreal
Immobilien

Grundriss

1. Obergeschoss





Amoreal
Immobilien

Grundriss

Dachgeschoss

