

Amoreal  
Immobilien

# Hamburg – Volksdorf | Modernes Einfamilienhaus mit viel Platz und hochwertiger Ausstattung

22359 Hamburg / Volksdorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MaO-2024192249



Wohnfläche ca.: **150 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **949.000 EUR**





## Hamburg – Volksdorf | Modernes Einfamilienhaus mit viel Platz und hochwertiger Ausstattung

Objekt ID	MaO-2024192249
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	22359 Hamburg / Volksdorf
Wohnfläche ca.	150 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	468 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	949.000 EUR





## Objektbeschreibung

Naturschönheit verbindet sich harmonisch mit modernem Design. In privilegierter Lage entsteht ein repräsentatives Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und zwei Hobbyräumen im Spitzboden.

Die zeitlose Architektur besticht durch einen rustikalen Charakter, geprägt vom markanten Farbspiel der Vormauerziegel in Kombination mit dem anthrazitfarbenen Dach und Fenstern.

Der durchdachte Grundriss ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere im Küchenbereich. Dieser kann als offener Wohnraum gestaltet werden, welcher als kommunikativer Mittelpunkt des Hauses fungiert, oder alternativ als freistehende Kochinsel, im Einklang mit dem Trend zur modernen Wohnküche. Besonders erwähnenswert sind die bodentiefen, dreifach isolierverglasten Fensterelemente im großzügigen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Sie ermöglichen den Einfall von natürlichem Tageslicht und bieten einen unvergesslichen Blick in die umgebene Natur. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang und Waschmaschinenanschluss, ein Büro- oder Gästezimmer 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.

Der weitläufige Wohn-/Ess-/Kochbereich im Erdgeschoss wurde ebenfalls mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Drei weitere Schlafzimmer, ein großzügiges Vollbad sowie ein Abstellraum komplettieren das Raumangebot im Obergeschoss. Zusätzlichen Stauraum bietet der ausgebaute Spitzboden mit zwei Räumen, welche sich optimal als Hobbyräume anbieten und über eine Treppe im Schlafzimmer erreichbar sind. Ein wohngesundes Raumklima wird durch den Design-Vinylboden in den Schlafzimmern 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 Vollbad und bodengleicher Dusche
- Unterputzarmaturen
- Radio im Badezimmer
- Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- Einbauspots in Küche, Flur EG, Gäste-WC, Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
- Stauraum/individuelle Nutzungsmöglichkeiten im ausgebauten Spitzboden
- 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 <sup>2</sup> ·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



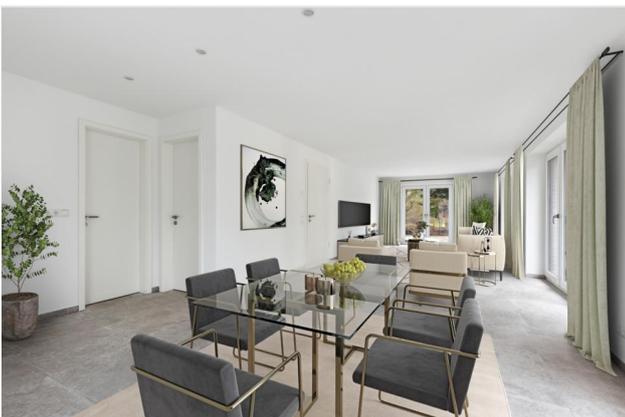
Außenansicht



Hausrückseite



Großzügiger Wohn- Essbereich



Offene Küche mit Gestaltungsvorschlag



Herrlich lichtdurchflutet





Amoreal  
Immobilien



Gäste-/Arbeitszimmer



Treppenhaus



Geräumiges Bad



... mit Badewanne

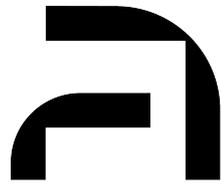


Schönes Schlafzimmer



Alle Zimmer mit bodentiefen Fenster





Amoreal  
Immobilien



Gut geschnitten



Viel Platz für die Familie

**HABEN SIE EINEN  
TIPP FÜR UNS?  
WER VERKAUFT  
EINE IMMOBILIE?**

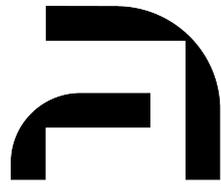
**TIPPGEBER\*IN  
WERDEN:  
bis zu 5.000 €  
sichern!**

040 / 537 997 00  
amoreal.de/tippgeber

Amoreal  
Immobilien

Tippgeber?

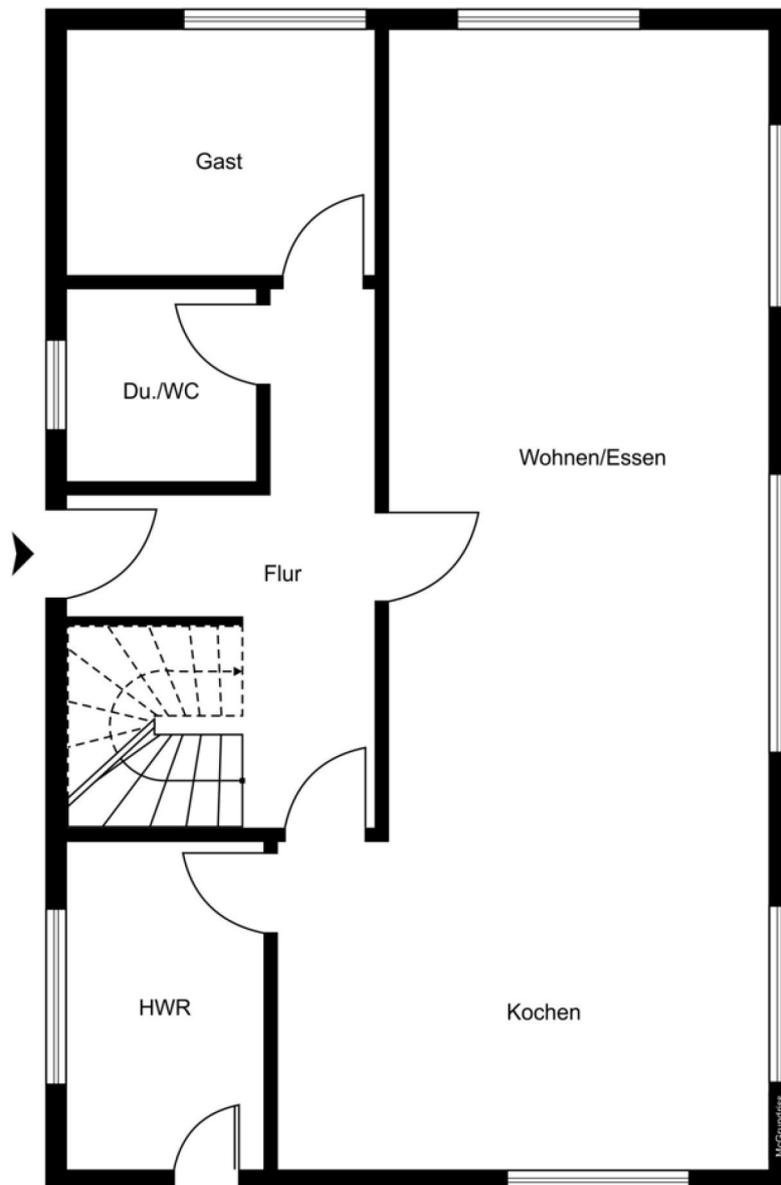


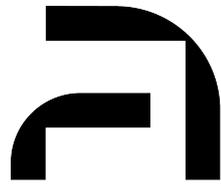


Amoreal  
Immobilien

## Grundriss

Erdgeschoss

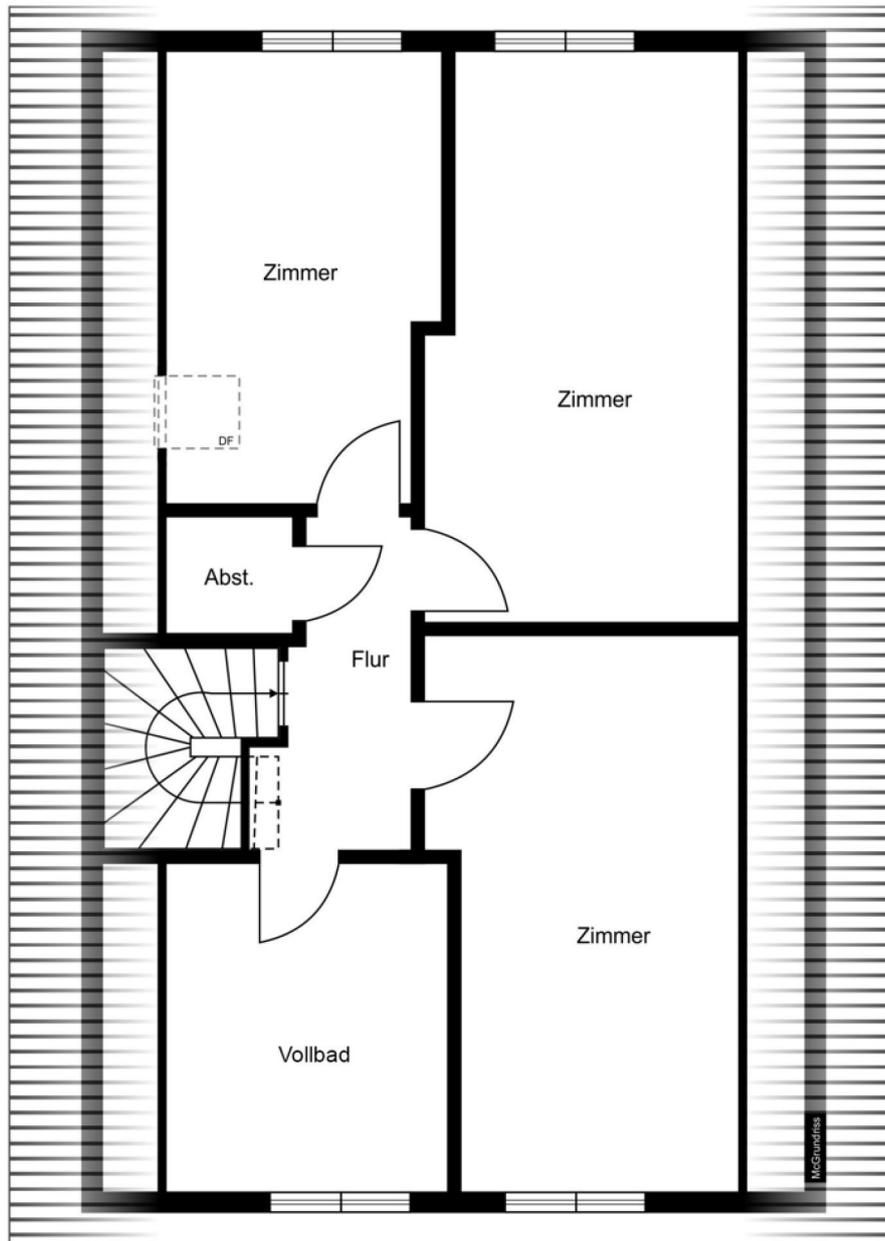


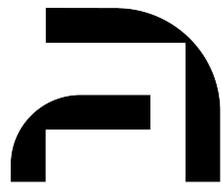


Amoreal  
Immobilien

## Grundriss

1. Obergeschoss





Amoreal  
Immobilien

## Grundriss

Spitzboden

