

Niedrigenergiehaus! Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten

22547 Hamburg, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 1850



Wohnfläche ca.: **138 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **699.000 EUR**



Niedrigenergiehaus! Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten

Objekt ID	1850
Objekttypen	Haus, Doppelhaushälfte
Adresse	22547 Hamburg
Wohnfläche ca.	138 m ²
Teilbar ab	147 m ²
Grundstück ca.	390 m ²
Zimmer	5
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2007
Zustand	modernisiert
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Kein Keller, Gartennutzung
Käuferprovision	3,57 % vom Netto-Verkaufspreis Die Courtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss vom Käufer an die Fa. WEINHARDT Immobilien zu zahlen. Die Courtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss vom Käufer an die Fa. WEINHARDT Immobilien zu zahlen.
Kaufpreis	699.000 EUR



Objektbeschreibung

Die hier angebotene Doppelhaushälfte wurde 2007 in konventioneller Massivbauweise errichtet. Die Lage im nicht einsehbaren, rückwärtigen Bereich trägt dazu bei, dass Sie von der ohnehin kaum befahrenen Straße nichts mitbekommen.

Die Wohnfläche von ca. 147 m² verteilt sich auf drei Etagen, die Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zum Leben und Wohlfühlen bieten. Nach dem Betreten der Immobilie gelangen Sie in den einladenden Flur. Hier befindet sich auf der rechten Seite das Gäste-WC mit Fenster. Ebenfalls auf der rechten Seite gelangen Sie über die Holztreppe in das Obergeschoss. Links von Ihnen befindet sich der Hauswirtschaftsraum, in welchem sich auch die Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung befindet. Der Flur wird durch die offene Küche erweitert. Sie ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Der großzügige Wohn- und Essbereich, welcher aufgrund der vielen Fenster ideal belichtet wird, verfügt über ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Hier kann die ganze Familie zusammenfinden. Der Fußboden ist mit hochwertigem, modernen Vinylboden ausgestattet und somit sehr pflegeleicht.

Die Küche befindet sich direkt neben dem Wohnzimmer. Diese ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet zusätzlich ausreichend Arbeitsfläche. Zudem kann ein Tisch mit Stühlen untergebracht werden. Von dem großzügigen und hell belichteten Wohnzimmer aus haben Sie Zugang auf den Terrassenbereich und den nach Süd-Ost ausgerichteten Garten. In dem wunderschönen Garten kann eine Sitzlounge, ein Klettergerüst und ebenfalls ein Trampolin untergebracht werden.

Das Obergeschoss besteht aus drei Zimmern und einem Vollbad. Zwei der Zimmer sind hinsichtlich der Größe identisch und eignen sich ideal als Kinderzimmer. Das dritte Zimmer kann optimal als Elternschlafzimmer genutzt werden. Der helle Vinylboden und die zahlreichen Fenster sorgen für viel Helligkeit. Das vor kurzem sanierte Vollbad verfügt über ein Fenster, eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche sowie eine Wärmerücklaufheizung. Diese befindet sich ebenfalls unten im Flur und in der Küche.

Dort wo sich der Abstellraum befand, führt Sie die Treppe in das ca. 27 m² große ausgebaute Dachgeschoss. Hier haben Sie die Möglichkeit ein weiteres großzügiges Schlafzimmer oder ein Arbeitszimmer einzurichten.

Das Angebot wird durch ein Carport mit elektronischem Sektionstor direkt neben dem Haus abgerundet. Im Garten befindet sich zudem noch ein kleiner Geräteschuppen, in welchem Sitzmöglichkeiten und Gartengeräte gelagert werden können.
Für ausreichend Wärme an kalten Tagen sorgt die Gaszentralheizung.

Die Haushälfte überzeugt aufgrund ihrer perfekten Aufteilung der Zimmer und dem vielseitig nutzbaren ausgebauten Dachgeschoss.

Folgende Maßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- 2021: Komplettes Haus innen neu gestrichen sowie neuen Vinylboden inkl. Trittschalldämmung verlegt
- 2021: Zaunanlage Auffahrt erneuert



- 2020: Umwälzwasserpumpe der Vaillant Heizung erneuert
- 2019: Dachgeschoss neu ausgebaut inkl. modernster Dämmung, neuen Velux-Fenster und hochwertigen VA-Treppengeländer
- 2018: Komplette Hausfassade inkl. Giebel neu 2-Fach mit hochwertigen Anti-Schmutz-Farbe von Brillux gestrichen
- 2017: Carport inkl. Terrasse, mit verzinktem Zaun zwischen der Doppelhaushälfte errichtet

Ausstattung

Zur Ausstattung gehört u.a.:

- 5 Zimmer
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Außenstellplatz und Carport mit Geräteschuppen
- Schöne Südost-Garten mit Terrasse
- Kaminschacht vorhanden!
- sehr geringer Gasverbrauch: 2021-2022: 13.135 kWh sprich ca. 888 € im Jahr!

Sonstiges

Sollten wir mit unserem Angebot Ihr Interesse geweckt haben oder Sie einen Termin für eine Besichtigung wünschen, bitten wir Sie, sich telefonisch unter 040-4609 50-6 mit uns in Verbindung zu setzen.

Bei E-Mailanfragen benötigen wir Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie eine Telefonnummer unter der Sie zu erreichen sind.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Aufgrund unserer über 20 jährigen Erfahrung am Hamburger Immobilienmarkt sind wir darüber hinaus in der Lage Ihnen als Eigentümer vermittelte Referenzobjekte in allen Stadtteilen Hamburgs nachzuweisen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Fa. WEINHARDT Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.



PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma WEINHARDT Immobilien, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma WEINHARDT Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die Fa. WEINHARDT Immobilien zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Fa. WEINHARDT Immobilien gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.02.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2007
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	64,70 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im Herzen von Lurup. Der Stadtteil gehört zum Bezirk Altona und vereint optimal die Vorteile von grüner und ruhiger Umgebung und der Nähe zur Innenstadt. Gerade deswegen eignet er sich ideal als Rückzugsort für Familien. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Umgebung. Für den sportlichen Ausgleich steht Ihnen der SV Lurup zur Verfügung. Dieser bietet Ihnen ein umfangreiches Angebot von Basketball, Boxen, Fußball bis hin zum Tanzen. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 450 m entfernt. Die S-Bahn-Station Elbgaustraße ist in ca. 20 Gehminuten zu erreichen.

In der Umgebung:

S-Bahn Stellingen ca. 3,8 km

Bahnhof Eidelstedt Zentrum 3,6 km

HNO Praxis 3 km

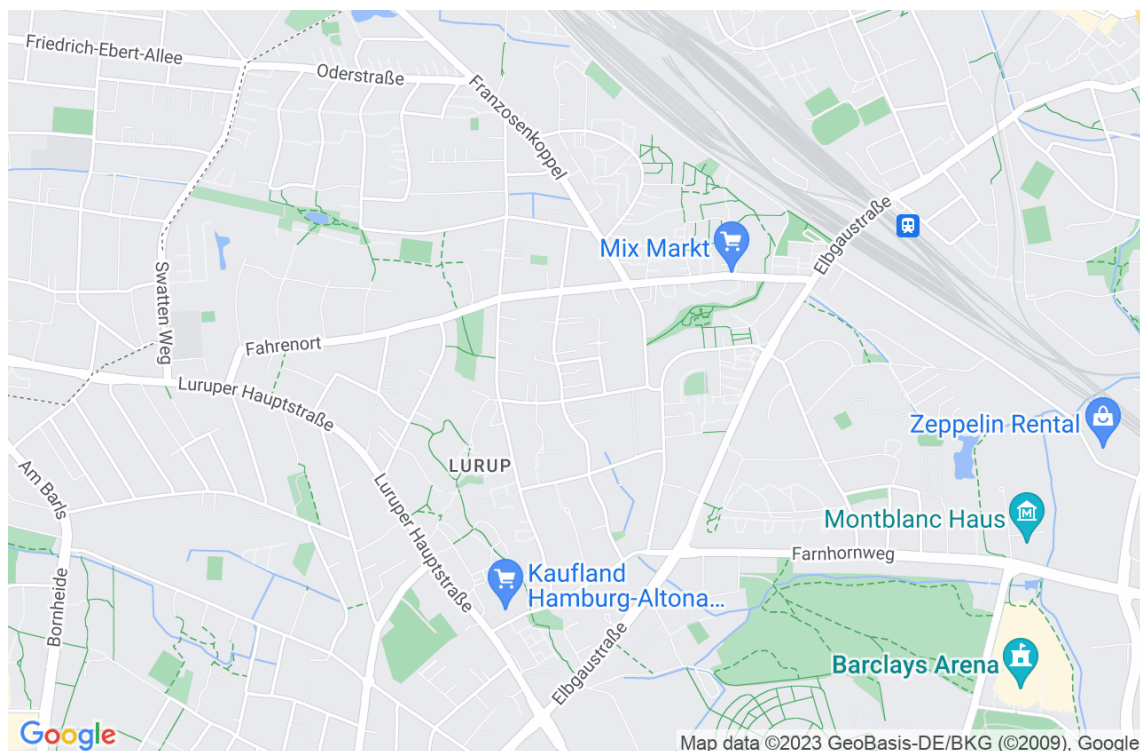
Lebensmittelgeschäft (Edeka) 1,6 km

Autobahnauffahrt A23/A7 8,6 km

Schule Fridtjof Nansen 1,9 km

Kita Kleiberweg 450 m

Naherholungsgebiet Niendorfer Gehege 5,7 km





Wohnen



Außenansicht



Wohnen



Eingangsbereich



Küche



Gäste-WC





Schlafzimmer



Gästezimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Vollbad

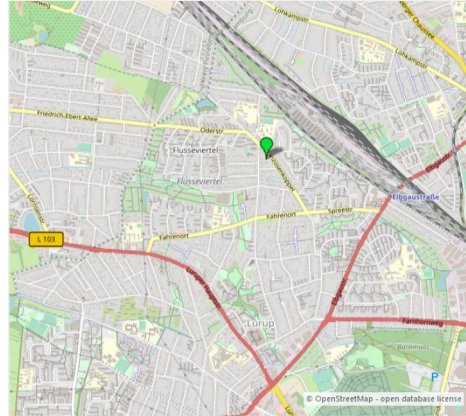


Vollbad

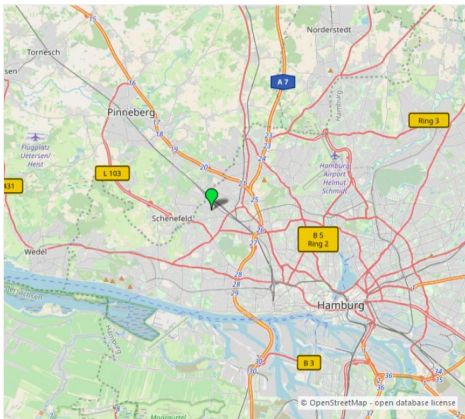




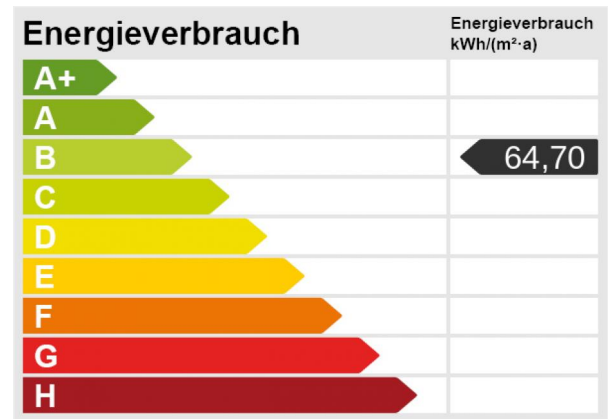
Drohnenansicht



Lage in Lurup



Lage in Hamburg

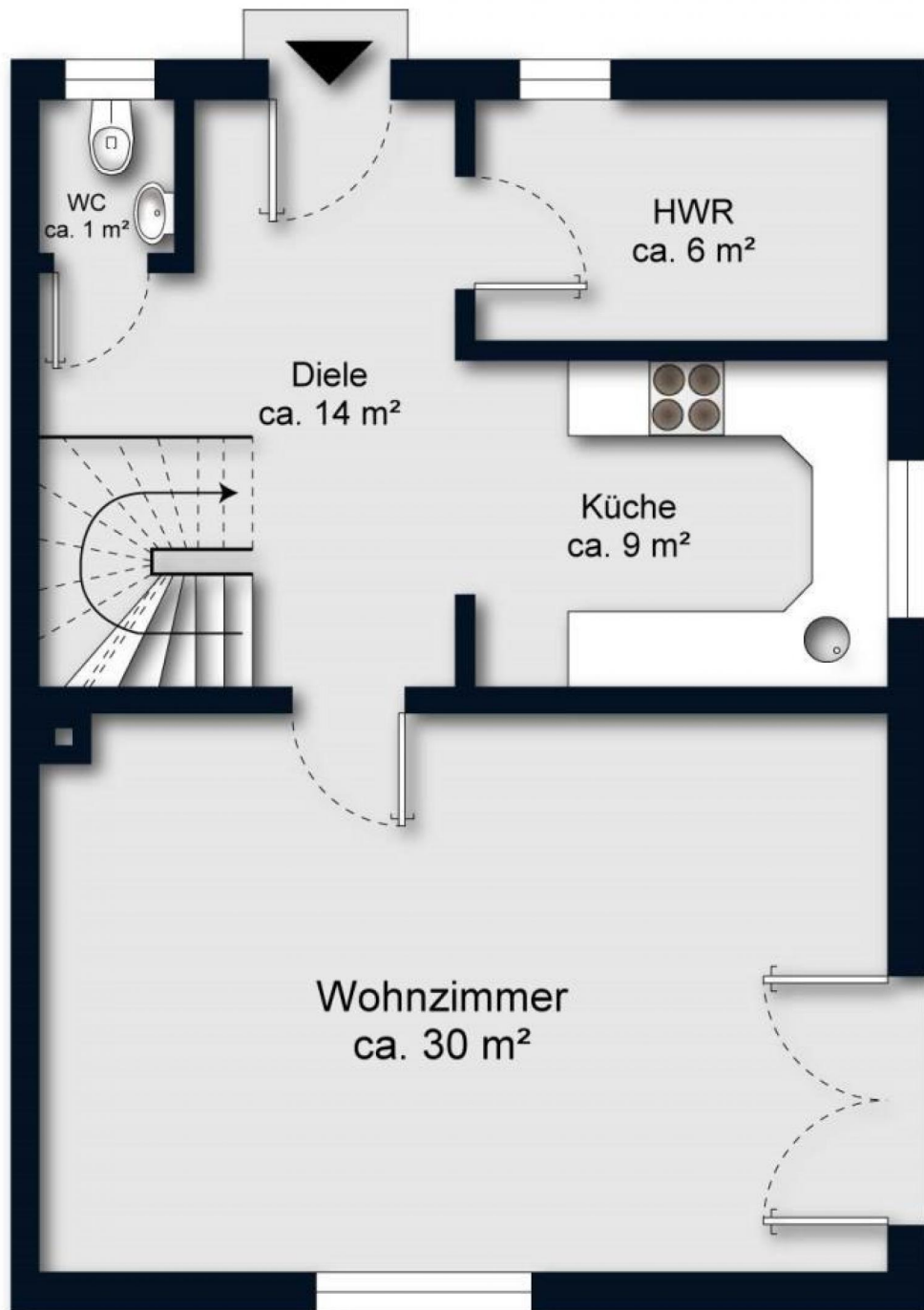


Energieskala



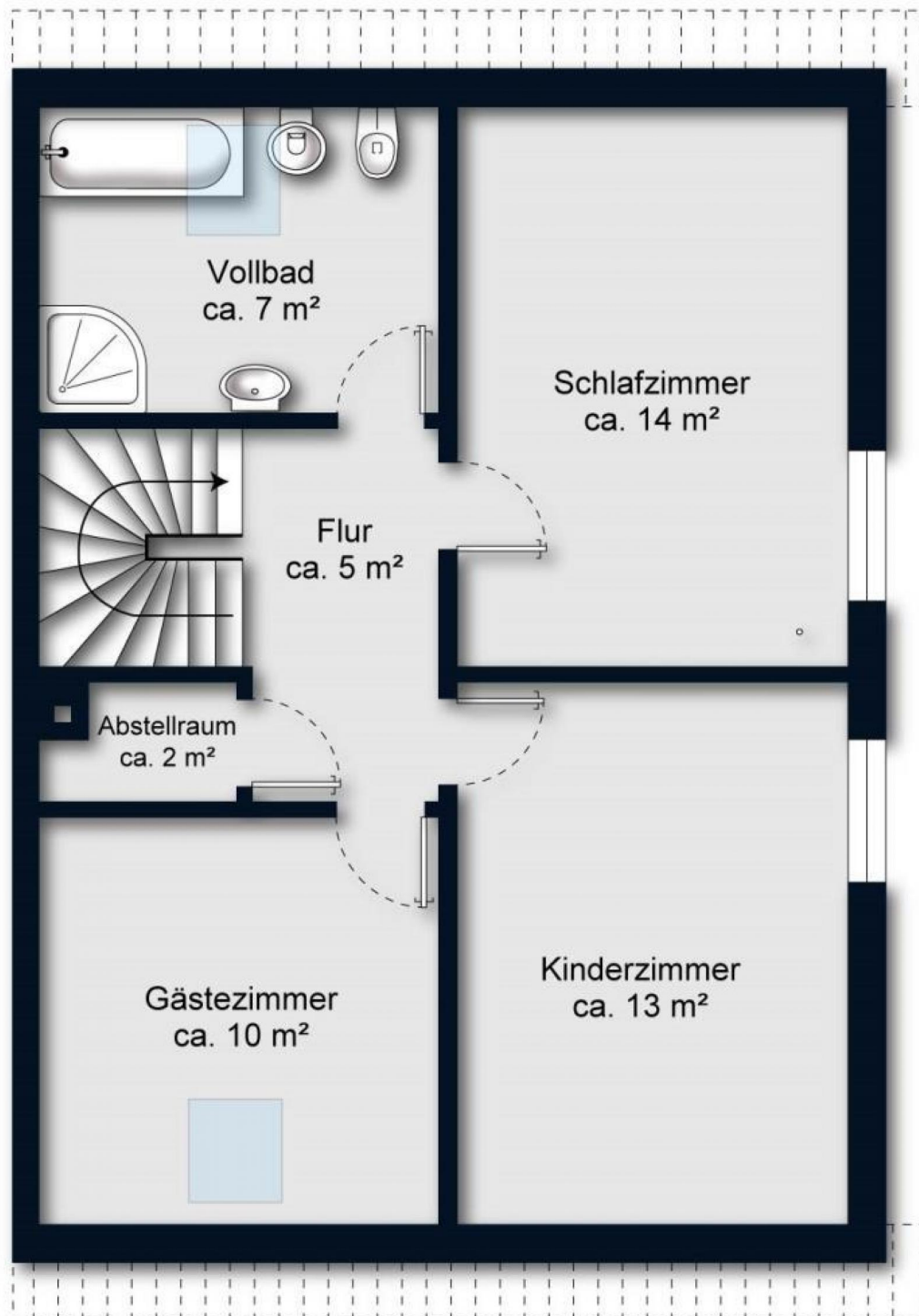
Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss 1.OG



Grundriss

Grundriss ausgebautes DG

