

Doppelhaushälfte in Hamburg

**Architektonisch außergewöhnliche
Doppelhaushälfte mit idyllischem
Garten im schönen Othmarschen!**



Othmarschen

Architektonisch außergewöhnliche
Doppelhaushälfte mit idyllischem Garten
zwischen Waitzstraße und Liebermannstraße!



WWW.CG-MAKLER.DE

Objekt-Nr. HHP143

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.295.000 €**

Ansprechpartner:
Enrico Casini
Telefon: 040 554402280

22605 Hamburg
Hamburg

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	291,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das architektonisch gelungene Doppelhaus wurde im Jahre 1996 in konventioneller Bauweise erstellt und besticht durch eine klare Linie, eine offene Bauweise, hohe Decken und seinem individuellen Charme.

Der Eingang zum Grundstück beginnt mit einer Zugangspforte, geprägt durch ein großes "C" als Inlett, welches für die damaligen Architekten steht. Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich zur linken Hand die Garage, die von den jetzigen Eigentümern im rückwärtigen Bereich verkürzt wurde. Im vorderen Grundstücksbereich liegt ein idyllisch angelegter Garten mit Bewässerung und einem überdachten, mit Weinranken eingebetteter Terrassenbereich mit Loungemöbeln.

Der Eingang des Hauses ist über eine Treppe zu erreichen, da der Souterrainbereich deutlich höher gelegen ist und somit sehr gut belichtet wird. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige und offene Wohnbereich mit Kamin mit Glaskassette (2013 eingebaut), einer großen Fensterfront in Richtung Süd/Westen und ein sonniger Balkon (einer von vieren). Des Weiteren eröffnet sich die geräumige Wohnküche, die für gesellige Kochabende keine Wünsche offenlässt. Die komplette Einbauküche verfügt über einen Gasherd, aber auch über ein Cerankochfeld mit Dunstabzugshaube (Abluft) sowie eine Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine, Spüle und diverse Ober- und Unterschränke. Die Küche entspricht dem Charme des Baujahres, ist jedoch in allen Belangen komplett funktionstüchtig. Die Wohnküche verfügt über einen Balkon mit der entsprechenden Ostausrichtung für die morgendliche Frühstückssonne.

Das Obergeschoss ist über eine offene Treppe erschlossen. Hier befinden sich zwei reelle Schlafzimmer sowie ein großzügiges Vollbad mit separater Dusche, großem Waschtisch, Fußbodenerwärmung, beheiztem Handtuchhalter und Fenster. Das gepflegte Badezimmer ist zeitlos hell mit farbllichem Mosaik gehalten. Ein separates WC mit Fenster liegt direkt neben dem Badezimmer. Über eine Raumsparntreppe ("Tangotreppe") ist der Dachboden zu begehen, der zum einen als weitere Abstellmöglichkeit dient und zum anderen die zentrale Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung aus dem Jahre 2022 beherbergt. Ein Dachflächenfenster und Giebelfenster sorgen für eine gute Belichtung.

In der letzten Beschreibungsetappe begehen wir den optimal belichteten und bewohnbaren Souterrainbereich, der mit einer Deckenhöhe von ca. 2,55 m ebenfalls als Wohnfläche gewertet werden kann. Hier befinden sich zwei großzügige Räume, die als Gästezimmer, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Duschbad mit WC und Waschtisch vervollständigen den wohnlichen Charakter. Des Weiteren verfügt diese Etage über einen geräumigen Abstell-/Hauswirtschaftsraum inkl. Haustechnik.

Ein Fazit für Sie:

Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand und könnte, bis auf geringe dekorative Maßnahmen, im jetzigen Zustand bezogen werden. Zu den eventuellen Arbeiten gehören lediglich das Abschleifen der Dielen, Malerarbeiten - wie bei jeder Immobilie - und der eventuelle Einbau einer neuen Einbauküche. Die Fenster und das Dach benötigen keine Überarbeitung. Lediglich der "Frühstücksbalkon" im Erdgeschossbereich bedarf einer Modernisierung, hierfür liegt ein Kostenvoranschlag vor. Dazu kommt, dass aus dem Jahre 1996 jegliche Leitungen (Elektrik, Wasser und Fallrohre etc.) dem heutigen Standard entsprechen.

Ausstattung

- Holzdielen in allen Fluren und Wohnräumen

- offene Wohnküche mit Gasherd und "Frühstücksbalkon"
- gemütlicher Wohnbereich mit Kamin und sonnigem Westbalkon
- skandinavische, rahmenlose Holz-/Alufenster, die oberen Fenstersegmente im Erdgeschoss sind elektrisch zu öffnen
- ca. 2,85 Meter Deckenhöhe im Erdgeschoss und ca. 2,55 Meter im Souterrainbereich
- insgesamt vier sonnige Balkone
- zwei Bäder und ein separates Gäste-WC
- Gaszentralheizung aus dem Jahre 2022
- offene Treppenbereiche ins Obergeschoss und Souterrain
- Steingarten mit Wasserlauf im vorderen Gartenbereich - hier ein Auszug nach Feng Shui:

"Alle Elemente im Garten sollen sich gegenseitig unterstützen und ergänzen.

Das Chi spielt dabei eine entscheidende Rolle, denn damit ist die Energie gemeint, die durch allen lebenden Dingen strömt. Wege und Bachläufe versinnbildlichen diese Lebensenergie".

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

CASINI & GÖRNER IMMOBILIEN wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per Mail.

040-55 44 022 80 +++ info@cg-makler.de

www.cg-makler.de

Gerne organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin oder beraten Sie.

Sämtliche technischen Objektdaten sind unverbindlich und basieren auf Angaben des Verkäufers. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag bzw. der schriftliche Mietvertrag.

Lage

Die zu bewertende Doppelhaushälfte befindet sich in einer absoluten Traumlage, in einer beschaulichen Einbahnstraße (Sackgasse) in familienfreundlicher Umgebung von Othmarschen, zwischen den bekannten Einkaufsmeilen "Waitzstraße" und "Liebermannstraße". Das beliebte Elbufer ist nur einen Sparziergang entfernt. Die Nachbarschaft wird einerseits durch eine herrschaftliche Villen- und Einfamilienhausbebauung mit weitläufigen Grundstücken sowie Eigentumswohnanlagen geprägt und andererseits durch bodenständige Doppel- und Reihenhausbebauung aufgelockert.

In fußläufiger Nähe zum Einkaufskern von Othmarschen in der Liebermannstraße befinden sich eine Reihe von kleinen, inhabergeführten Geschäften. Hier finden Sie u.a. eine Bäckerei,

Fleischerei, ein Café, Blumenhändler, ein Einrichtungshaus, eine Apotheke, einen separaten Lotto-/ Zeitschriftenladen sowie ein Kindersport-Studio und eine Kosmetikerin vor. Auch die Einkaufsstraße „Waitzstraße“ ist problemlos mit dem Fahrrad oder Bus zu erreichen sowie die Geschäfte und das Kino im UCI. Für eine ausgedehnte Shoppingtour bietet sich z.B. das Elbe-Einkaufszentrum an, welches nur 10 Autominuten entfernt ist.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist als gut zu bezeichnen. Der S-Bahnhof Othmarschen (S1, 11) ist an der „Waitzstraße“ angesiedelt. Eine Haltestation der Metrobuslinie 1, der Buslinie 284 und des Nachtbusses 601 liegt in unmittelbarer Umgebung. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten an der Autobahnauffahrt A7, auch die Hamburger City ist nur ca. 25 Minuten Autominuten entfernt.

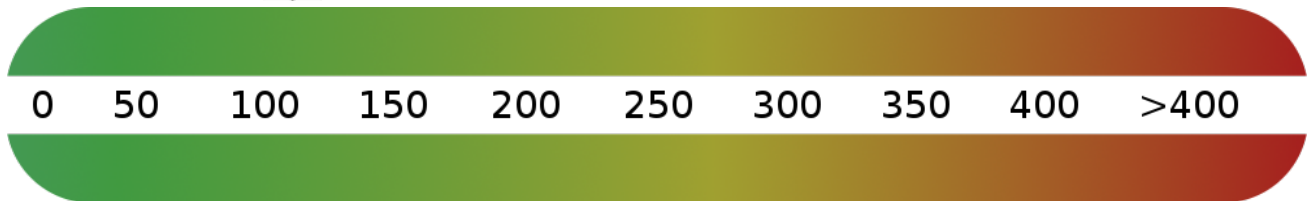
Courtage

3,57 % inkl. MwSt.

Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler mit dem Verkäufer einen separaten, provisionspflichtigen Maklervertrag mit einer Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe abgeschlossen haben (§ 656c BGB).

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	112,50 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Flurbereich Erdgeschoss



offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Frühstücksbalkon EG

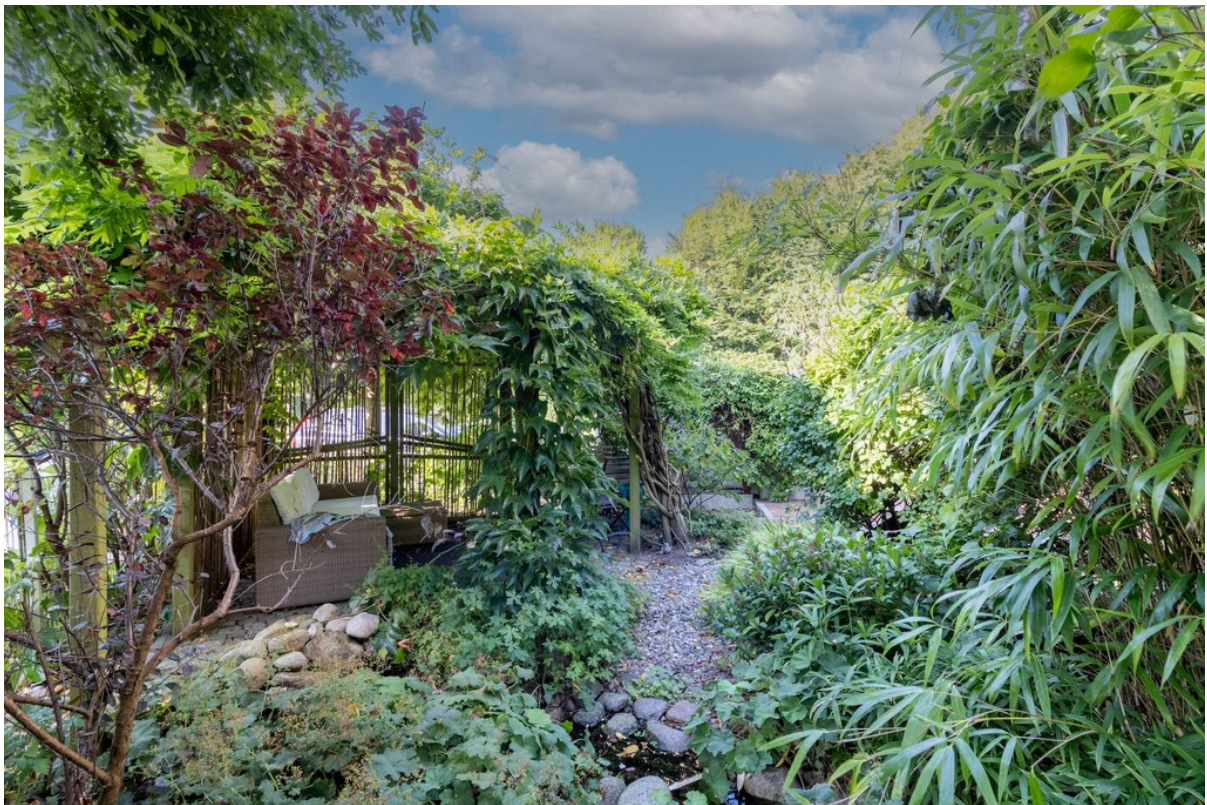


Flur OG

Exposé - Galerie

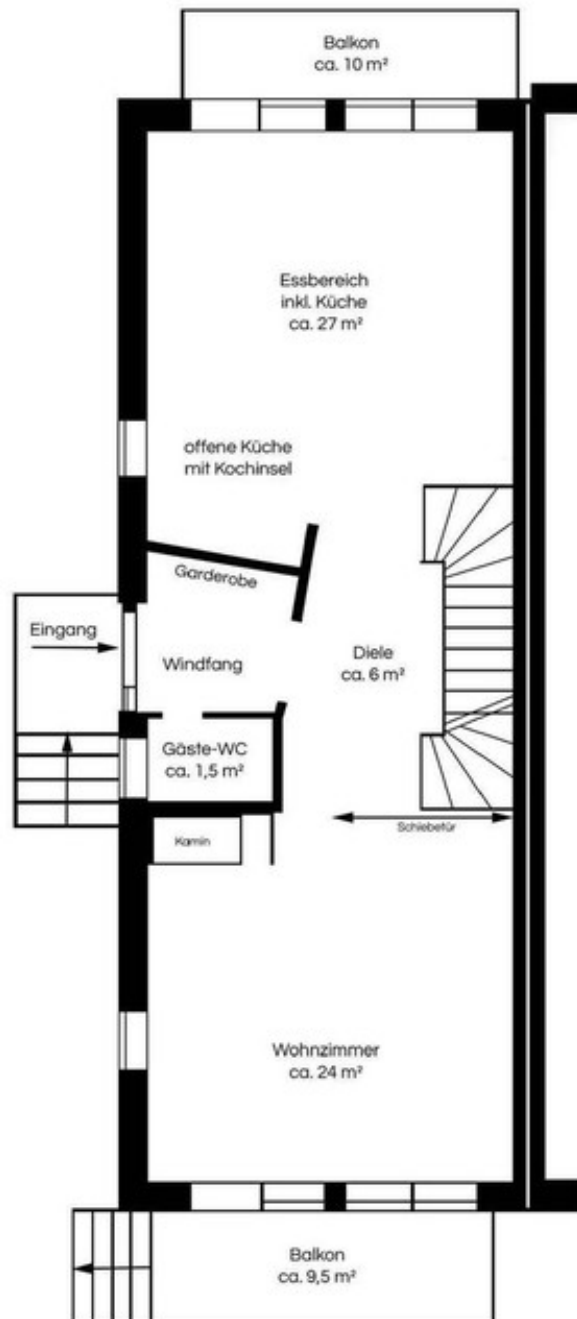


Studiozimmer OG



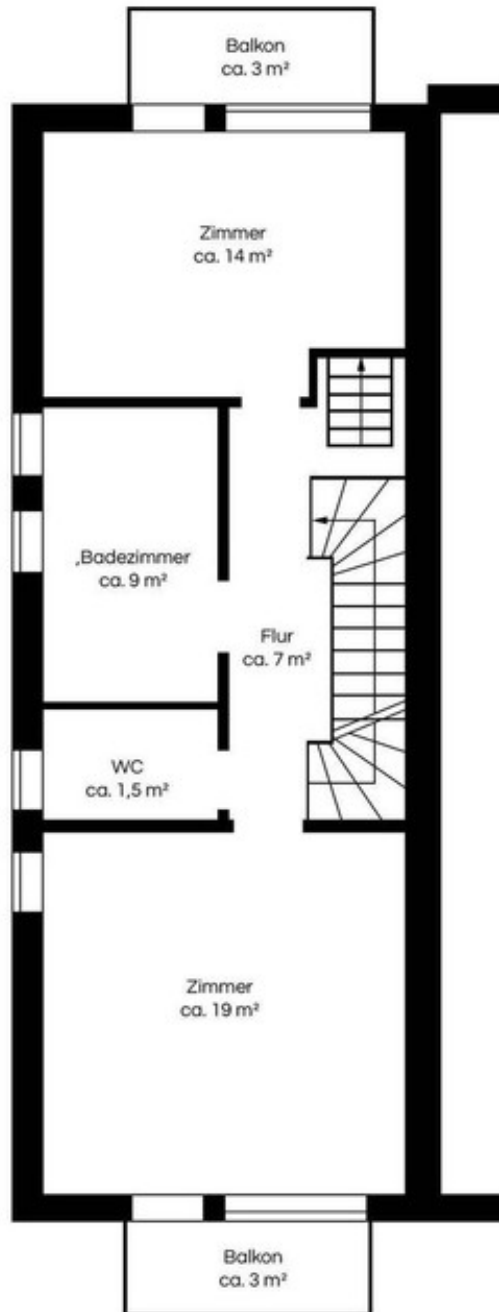
Garten

Exposé - Grundrisse



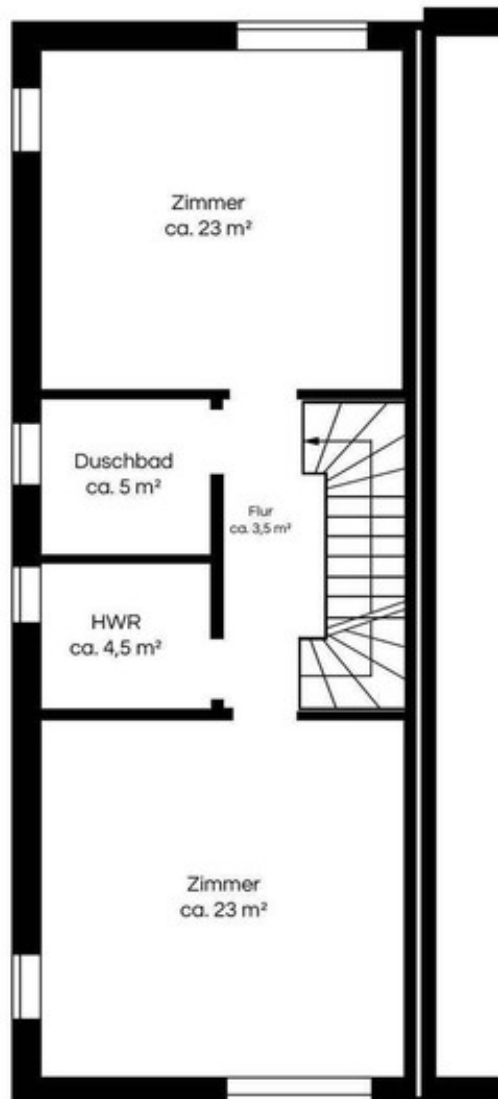
Grundriss EG/Hochparterre

Exposé - Grundrisse



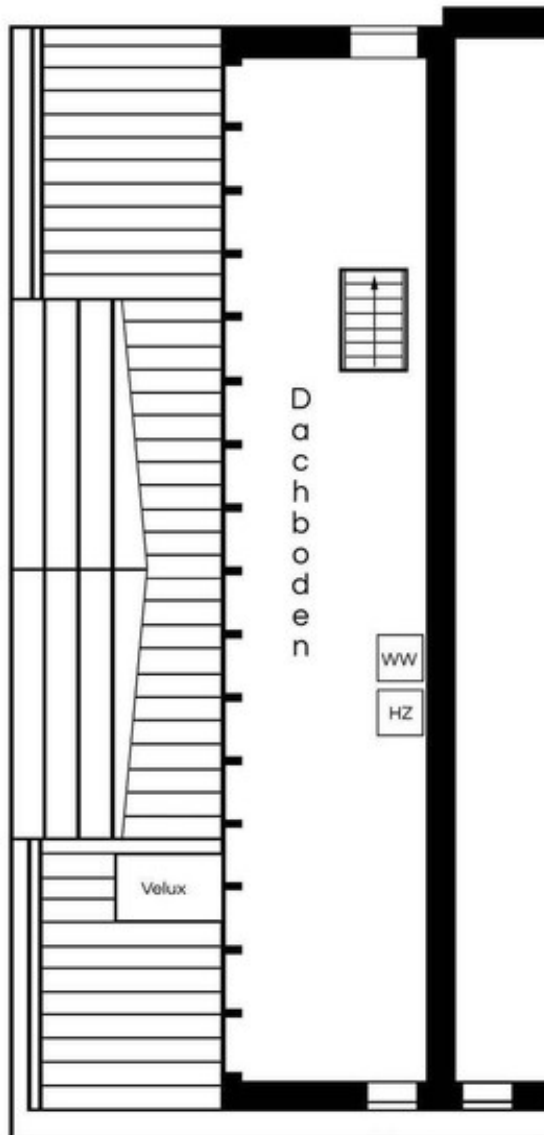
Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss