

Einfamilienhaus in Hamburg

**Top Lage in ruhiger Anwohnerstraße,
fußläufig zur Elbe und in gehobener
Nachbarschaft!**



Othmarschen

Top Lage in ruhiger Anwohnerstraße, fußläufig zur Elbe und in gehobener Nachbarschaft!



WWW.CG-MAKLER.DE

Objekt-Nr. HHP154

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.625.000 €**

Ansprechpartner:
Enrico Casini
Telefon: 040 554402280

22605 Hamburg
Hamburg

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	871,00 m ²	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCK:

Dieses ruhig gelegene und sonnige Eckgrundstück befindet sich in beliebter Nachbarschaft in einer Anwohnerstraße abgehend der Bernadottestraße. Das ca. 870 m² große Grundstück ist mit einem soliden Ein-/ Zweifamilienhaus aus Anfang der 60er Jahre bebaut. Die Ecklage des Grundstückes lässt eine optimale Belichtung durch die Süd-/ Westsonne zu. Die Bepflanzung ist als pflegeleicht und blickdicht zu bezeichnen. Rhododendren, Hecken, ein Gartentor sowie die Garage auf der rechten Gebäudeseite friedeten den Gartenbereich ein und schützen Ihre Privatsphäre. An der nördlichen Grundstücksgrenze im abgeschlossenen Garten befindet sich ein charmantes Gartenhäuschen mit vorgelagerter Terrasse für entspannte Sommerstunden im Freien. Zusätzlich sorgen Grundstückstor zu den Garagen für eine Abgeschlossenheit des Grundstückes.

GEBÄUDE:

Dieses sehr solide und in konventioneller Bauweise (Stein auf Stein) erstellte Einfamilienhaus besticht durch seine Größe, die Raumaufteilung, die Zimmeranzahl, das Mauerwerk und die vielen Möglichkeiten der Gestaltung und Nutzung.

Das Mauerwerk hat eine Wandstärke von ca. 36 cm und ist somit für die damaligen und die heutigen Verhältnisse als solide zu bezeichnen. Zu prüfen ist, ob eine Kerndämmung (Ausblasen einer Hohlschicht) möglich wäre. Auch der Kellerbereich hat eine angenehme Höhe und ist als grundsolide zu bezeichnen.

Die momentane Aufteilung des Erd- und Dachgeschosses lassen ebenfalls eine Nutzung als Zweifamilienhaus zu. Jedes Geschoss verfügt über ein eigenes Badezimmer sowie eine Küche. Das Dachgeschoss ist zurzeit vermietet, wird zur Übergabe - voraussichtlich Frühjahr/ Sommer 2025 - frei geliefert.

Das Erdgeschoss besteht aus einem geräumigen Wohn-Essbereich (ca. 42 m²) mit charmantem Kachelofen und Ausgang auf die überdachte Terrasse. Ebenfalls verfügt die gepflegte Einbauküche über einen Austritt auf die überdachte Süd-/Westterrasse. In diesem Geschoss befindet sich zusätzlich drei separate Zimmer, das Wannenbad mit Fenster, separates Gäste-WC, eine große Wohndiele sowie der Kellerzugang in das teilweise bewohnbare Untergeschoss. Das Gebäude ist vollunterkellert und beherbergt neben dem bereits genannten Gäste-Zimmer, diverse weitere Räume für Abstell- und Vorratsmöglichkeiten sowie die Waschküche inkl. der Heizungsanlage, eine funktionsfähige Sauna mit Dusche sowie Zugang in die innenliegende Garage, die zur Zeit als Werkstatt genutzt wird. Des Weiteren befindet sich im Kellergeschoss eine weitere Garage, die lediglich von außen begehbar ist.

Das Dachgeschoss wird über den gemeinsamen Windfang und über eine interne Holzterrasse betreten und beinhaltet neben einem weiteren großen Vollbad, der geräumigen Wohnküche, über zwei separate Schlafzimmer und einem aus zwei Räumen bestehenden Wohn- und Essbereich mit Kaminofen (aus 2020). Zwei Balkone auf der Gebäude-Ost- und Westseite bieten alternative Flächen an der frischen Luft.

HEIZUNG:

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung beheizt. Die Heizungsanlage wurde 2015 erneuert.

ZUSTAND:

Wie bereits erwähnt, ist das Mauerwerk, der Keller und die Einzelgarage in einem guten und gepflegten Zustand. Somit bietet sich die Chance ein grundsolides Haus nach eigenen Vorstellungen und Wünschen neu zu gestalten.

Folgende Investitionen können getätigt werden, da die Immobilie überwiegend dem Charme den 70/80er entspricht:

- jegliche dekorative Arbeiten (Böden, Wände, Decken sowie Türen und Zargen)
- Maler- und Lackierarbeiten
- Erneuerung der Küche/Küchen und Bäder
- die Erneuerung des Daches, der Fenster und der Elektrik
- Dämmung der Kellerdecke, eventuell Außenwände oder Kerndämmung
- weiteres nach eigenen Wünschen

FAZIT:

Das Haus bietet vielen Möglichkeiten - ein Haus mit guter substanzieller Voraussetzung und Charakter-, Ihrer Familie ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Auch weiterhin ist die Nutzung als Zweifamilienhaus denkbar und möglich, wenn der gesamte Platz nicht für eine Familie benötigt wird. Oder, nutzen Sie ein Homeoffice? Auch das ist möglich. Überzeugen Sie sich von der Immobilie durch eine Innenbesichtigung.

Ausstattung

ERDGESCHOSS:

- Kachelofen mit Kassette ausgestattet im Wohn-/Essbereich
- helle und komplett ausgestattete Einbauküche mit Ausgang auf die überdachte Terrasse
- Stäbchenparkett in allen Wohn- und Schlafzimmern
- helle Fliesen im Windfang und im Dielenbereich
- Gäste-WC in wunderbarem Retrolook
- helles Vollbad mit Fenster

OBERGESCHOSS:

- Kaminofen im Wohnbereich mit Westbalkon
- geräumige Holzeinbauküche
- Stäbchenparkett in allen Wohn- und Schlafzimmern
- Vollbad mit separater Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Erneuerung der Dachgaube bereits erfolgt (Jahr?)

ALLGEMEINES:

- Bodenraum im Dachgeschoss
- abgeschlossene Dichtigkeitsprüfung (keine Schäden)
- Gaszentral Heizung aus 2015

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, 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

LAGE:

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in begehrter und exklusiver Lage von Othmarschen, nur 12 Gehminuten vom beliebten Elbufer (Strandperle) entfernt. Dieses Ein-/Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße zwischen Elbchaussee und Bernadottestraße. Die Nachbarschaft wird insbesondere durch herrschaftliche Villen- und Einfamilienhausbebauung sowie Eigentumswohnanlagen mit weitläufigen Grundstücken geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. An der „Liebermannstraße/ Bernadottestraße“, nur wenige Gehminuten entfernt, stehen den Anwohnern kleine, inhabergeführte Geschäfte wie u.a. ein Bäcker, Blumengeschäft, Schlachter, Obst- und Gemüseladen und Apotheke zur Verfügung. Ebenfalls ist hier eine Tankstelle angesiedelt.

Das Elbufer, der Jenisch Park, der Botanische Garten, Rathenaupark, Schröders Park, die Röpersweide mit der Hundewiese sowie die bekannte Einkaufsstraße Waitzstraße oder der Ortskern von Ottensen sind ein Spaziergang entfernt, mit dem Fahrrad oder per PKW zu erreichen. Für eine ausgedehnte Shoppingtour bietet sich z.B. das Elbeeinkaufszentrum oder die Hamburger Innenstadt an. Im direkten Umkreis befinden sich Kindergärten, Grundschulen, Gymnasien und Freizeitangebote, wie z.B. Golf, Tennis, Hockey und Reitställe. Der Anschluss an die Autobahn (A7/A23) ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Ärzte - jeglicher Spezialisierung - sind in der näheren Umgebung ansässig.

Durch eine Haltestation der Buslinie 111, 36 an der Elbchaussee (Station Hohenzollernring Süd) oder eine Haltestation der Linie 15 an der Bernadottestraße (Station Philosophenweg) ist die Lage an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der S-Bahnhof Othmarschen (S1, 11) an der Waitzstraße ist in wenigen Minuten zu erreichen. Mit dem PKW gelangen Sie in 3 Minuten zur Autobahnauffahrt A7, auch die Hamburger City ist nur ca. 20 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	187,50 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



Wohnen (EG)

Exposé - Galerie



Wohnen (EG)



überdachte Terrasse (EG)

Exposé - Galerie



Wohnen (EG)



Wohnen (EG)

Exposé - Galerie

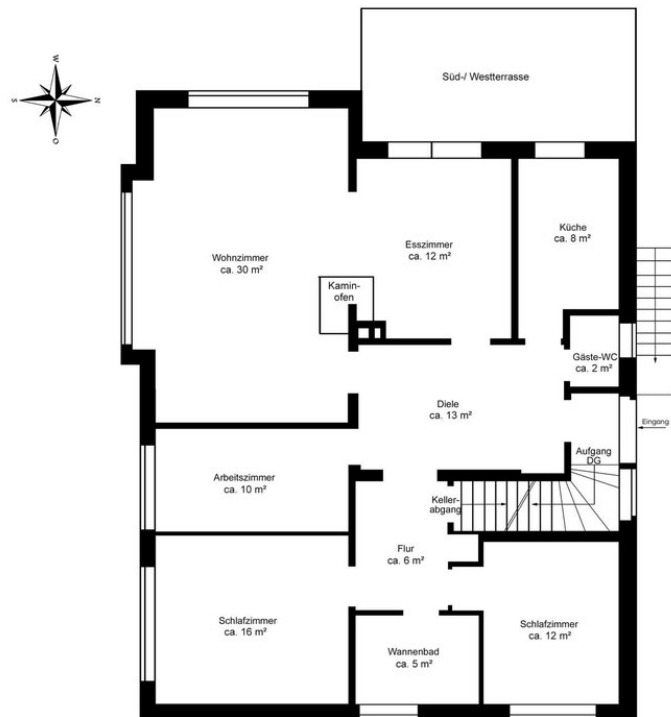


Küche (EG)

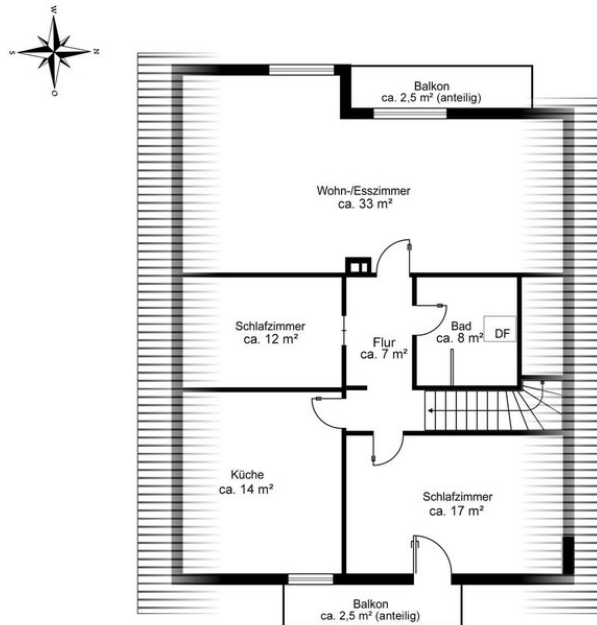


Flur (EG)

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss