Dr. Björn Brünner
Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Gemütliches und gepflegtes Zuhause mit Gartenparadies zur Sonne und hervorragender Infrastruktur

Preise & Kosten

Courtage	3,25 Prozent Käuferprovision inkl. Umsatzsteuer
Kaufpreis	320.000 €
Garagen	1

Objektbeschreibung

Wünschen Sie sich ein gemütliches und ruhiges Zuhause? Mit einer sonnigen Terrasse und einem liebevoll angelegten Garten? Dann sind Sie hier genau an der richtigen Adresse.
Das gepflegte und optimal geschnittene Mittelreihenhaus erfüllt Ihnen all diese Wünsche und bietet einer Familie mit bis zu zwei Kindern ausreichend Raum. Herzstück ist das kombinierte Wohn-/Esszimmer mit dem Zugang zur perfekt nach Südwesten ausgerichteten Terrasse. Dort können Sie auch nach Feierabend noch die Sonne genießen und selbst ein Regenschauer stört hier nicht, denn die vorhandene Terrassenüberdachung mit kombinierter Markise schützt Sie und Ihre Gartenmöbel. Beim Blick in den Garten wird außerdem klar, dass die jetzige Eigentümerin ihn mit viel Herzblut gestaltet und sehr idyllisch angelegt hat. Ihre Kinder können hier spielen und Sie herrlich entspannen.
Doch schauen wir wieder ins Haus. Aktuell ist der Essbereich mit einer Durchreiche mit der Küche verbunden, aber sie können auch die Wand entfernen und die Küche und den Wohnraum zusammenlegen (statische Erfordernisse beachten!).

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	78 m²
Grundstücksfläche	198 m²
Zimmer	4
Terrassen	1
Baujahr	1968
Zustand des Objektes	Gepflegt

Komplettiert wird die untere Etage durch ein sehr gepflegtes und zeitlos gestaltetes Gäste-WC mit Fenster und einen gut nutzbaren Flur mit Garderobenbereich.
Auf der oberen Ebene stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung. Eines bietet sich als Schlafzimmer an und die anderen beiden kommen als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer in Betracht. Wie schon beim Gäste-WC ist auch beim Bad im ersten Stock kein Handlungsbedarf. Es ist gepflegt und kann mit Sicherheit noch viele Jahre genutzt werden. Beheizt wird es über eine Fußbodenheizung und über einen Handtuchheizkörper. Weiter geht es in den Vollkeller des Hauses. Er bietet Ihnen sehr viel Stauraum und einen Stellplatz für die Waschmaschine. Außerdem befinden sich hier der Übergabepunkt der Fernwärmeversorgung sowie der modernisierte Sicherungskasten. Ein weiteres Highlight des Angebots ist die Einzelgarage, die Sie mit wenigen Schritten erreichen.
Das Haus macht auch deshalb einen so ansprechenden Eindruck, weil die Eigentümerin viele Dinge erneuert und optimiert hat.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Fernwärme
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja

Alle Fenster verfügen zudem über Rollläden und teilweise über hochwertige Fliegengitter.
Anmerkung: Das Haus verfügt über 2 2/2 Zimmer. Diese Angabe kann jedoch in der Eingabemaske nicht ausgewählt werden.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	151,62
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Energieeffizenzklasse	E

Lage

Hier, kurz hinter der Hamburger Stadtgrenze und nur gut 10 Minuten Fußweg vom U-Bahnhof Hoisbüttel entfernt, finden Sie dieses herrlich gelegene Mittelreihenhaus. Es liegt an einer ruhigen Anwohnerstraße und bietet eine nahezu perfekte Infrastruktur.
So können Sie Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf rund um den Bahnhof problemlos erledigen, weil Ihnen dort neben Lidl, Aldi und Edeka noch viele weitere Geschäfte und etliche Dienstleister fast vor der Haustür zur Verfügung stehen. Zum ganz großen und exklusiven Shoppingerlebnis ist es ebenfalls nicht weit. Das über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) erreichen Sie z.B. mit einer direkten Busverbindung oder in rd. 10 Minuten mit dem Auto.
Ideal ist darüber hinaus natürlich die Anbindung an die U1. Mit ihr sind Sie in 33 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof. Diesen erreichen Sie fast genauso schnell auch mit dem Auto über die Saseler- und Bramfelder Chaussee und wenn Sie oft fliegen müssen, dann ist es zum Flughafen ebenfalls nicht allzu weit.

Auch für Kinder ist das naturnahe Umfeld herrlich. Sie können in nur 5 Minuten zu Fuß zur Grundschule oder in die Kita gehen und selbst eine Waldorfschule ist in der Nähe. Groß und Klein genießen außerdem die vielen Grünflächen in und um Ammersbek, wie den Duvenstedter Brook und den Wohldorfer Wald. Im Sommer lädt der Bredenbeker Teich mit seinem Strandbad zu einer Abkühlung ein. Und wenn Sie regelmäßig Sport treiben wollen, dann schließen Sie sich den verschiedenen Sportvereinen in der näheren Umgebung an oder besuchen die diversen Golfplätze rund um Ihr vielleicht zukünftiges Zuhause..

Ausstattung

.

Sonstiges

*** WICHTIG *** Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..

Gut möblierbar

Ruhiges Gästezimmer

Gut nutzbares Arbeitszimmer

Modernisiert und mit Fenster

Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918