Hamburg

RESERVIERT/ 500 m bis zur Elbe - Einfamilienhaus im Grünen!

??????? ????????: 25028446

???? ??????: 749.000 EUR • ?????????: ca. 190 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.688 m²

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ??? ?????

??????? ????????	25028446
?????????	ca. 190 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1965
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	749.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	???????, ????????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	27.09.2028
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	151.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2006

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

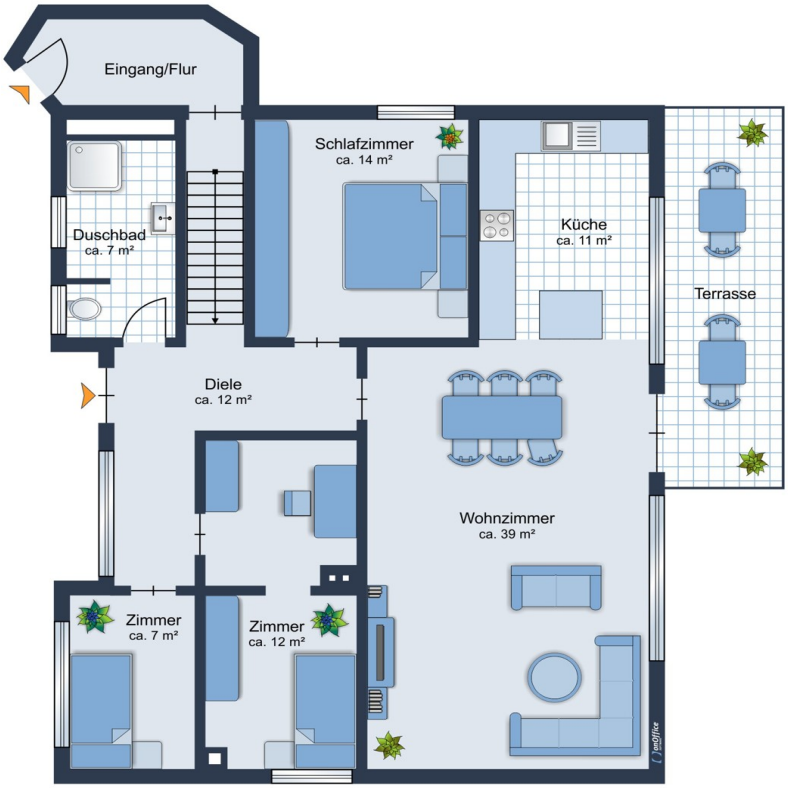
?? ???????

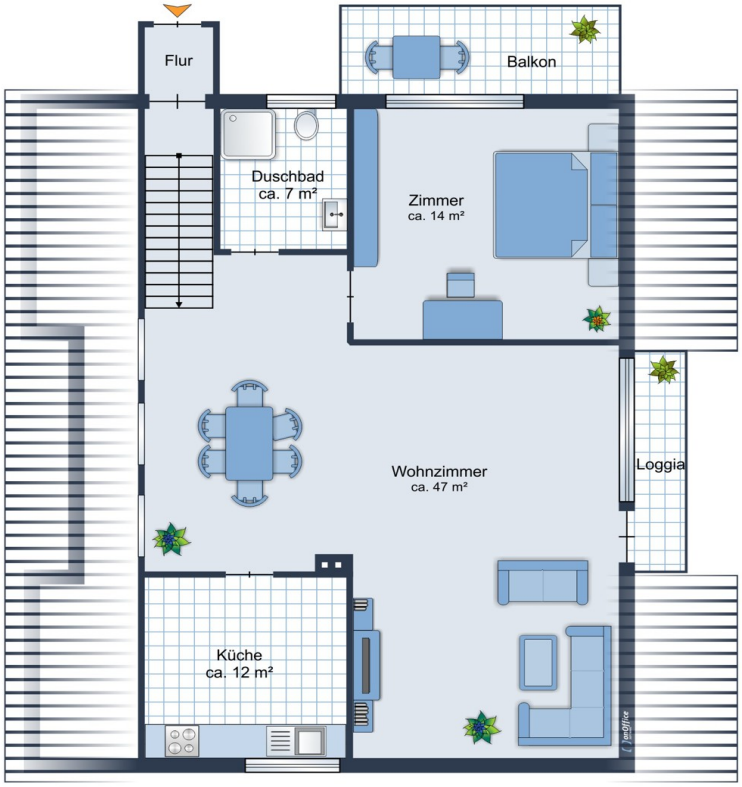
??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

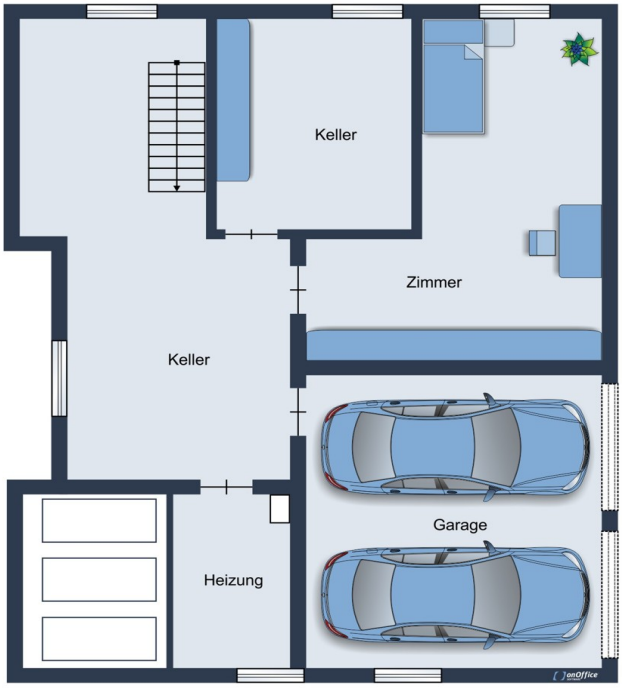
?? ???????

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

??????


Eingang/Flur
Duschbad
ca. 7 m²
Schlafzimmer
ca. 14 m²
Küche
ca. 11 m²
Terrasse
Diele
ca. 12 m²
Wohnzimmer
ca. 39 m²
Zimmer
ca. 7 m²
Zimmer
ca. 12 m²


Flur
Balkon
Duschbad
ca. 7 m²
Zimmer
ca. 14 m²
Wohnzimmer
ca. 47 m²
Loggia
Küche
ca. 12 m²


Keller
Zimmer
Keller
Garage
Heizung

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

??? ????? ????????

Sie möchten im Grünen wohnen und trotzdem nicht auf die Nähe zur Stadt verzichten? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie. Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1965 in massiver Bauweise auf einem beeindruckenden Naturgrundstück von ca. 1.688,00 m² in Hamburg- Reitbrook errichtet. Genießen Sie den Blick über grüne Wiesen und Felder. Zur Elbe sind es nur ca. 500 m Fußweg. Die Immobilie zeichnet sich durch eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 190 m² auf zwei Ebenen aus. Mit insgesamt 5 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer und 2 Bäder, bietet das Haus ausreichend Platz für eine oder zwei Familien. Das ca. 80 m² große Obergeschoss mit separatem Eingang ist derzeit noch vermietet. Die Kaltmiete beträgt € 9.600 p.a. Hier überzeugen die lichtdurchfluteten Räume und der Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Die Modernisierungsmaßnahmen bezogen sich auf viele Bereiche der Immobilie, um ein hochwertiges Wohngefühl zu schaffen. Im Erdgeschoss wurde 2019 eine offen gestaltete Wohnküche neu eingebaut. Die Elektrik, sämtliche Wasser- und Abwasseranschlüsse wurden ebenso wie einige Heizkörper erneuert. Auch die Zimmertüren im Erdgeschoss sind neueren Datums. Im gleichen Jahr wurde im Obergeschoss die Elektrik teilweise erneuert und die Küche mit einem neuen Herd und einem Geschirrspüler ausgestattet. Nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen wie die Neueindeckung des Vordaches am Nebeneingang und der Anstrich von Haus und Fenstern erfolgten im Jahr 2022. Ein besonderes Highlight ist die in 2024 komplett neu erstellte Terrasse. Sie bietet ausreichend Platz für geselliges Beisammensein im Freien. Bei einem Glas Wein lassen sich hier die letzten Sonnenstrahlen genießen. Die großen Fensterfronten im offenen Wohn- Küchenbereich erlauben einen herrlichen Blick in die Natur und verbinden das Innen und Außen auf schönste Weise. Für gemütliche Abende sorgt ein moderner Kamin, der in den hellen Wohnbereich integriert ist und wohlige Wärme spendet. Das Haus ist vollständig unterkellert: Hier haben Sie einen Waschkeller, einen Heizungskeller, ein großes Gästezimmer, einen Lagerraum und und und! Zusätzliche Besonderheiten im Außenbereich, wie ein Gartenhaus und eine Grillecke, runden das Angebot ab und tragen zum hohen Freizeitwert der Immobilie bei. Ein Poolhaus ist noch zu sanieren und ermöglicht den neuen Eigentümern individuelle Ideen einzubringen und diesen Bereich nach persönlichen Vorlieben zu gestalten. Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen sorgt. Die im Laufe der Jahre durchgeführten Modernisierungen spiegeln sich in der gehobenen Ausstattungsqualität wieder und unterstreichen das durchdachte Wohnkonzept, das einen hohen Wohnkomfort bietet. Die attraktive Raumaufteilung mit hellen Räumen, modernen Elementen und der großzügige Außenbereich machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot auf dem Markt.

Wenn Sie diese Gelegenheit nutzen möchten, laden wir Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst ein Bild von dieser interessanten Immobilie und ihren vielfältigen Möglichkeiten zu machen. Für weitere Informationen und Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

????????????? ??? ???????

Modernisierung 2019 - 2024
2019 EG
- neue Wohnküche, inkl. Wasser und Abwasser
- Heizkörper teilweise neu
- Elektrik neu
- Duschbad inkl. Wasser und Abwasser neu
- Zimmertüren neu

OG 2019
- Elektrik teilweise neu
- Küche, neuer Herd und Geschirrspüler

2022
- Vorderdach von Nebeneingang neu gedeckt
- Haus und Fenster gestrichen

2024
- Terrasse saniert
- Gartenhaus
- Grillecke
- Schwimmhalle sanierungsbedürftig

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

??? ??? ??? ?????????

Reitbrook, wo liegt das denn? Südlich von Allermöhe, zwischen Gose- und Dove-Elbe, erstreckt sich dieser dünn besiedelte Stadtteil. Neben weiten Feldern, Deichstraßen und Bauernhöfen gibt es in Reitbrook auch Ölfelder mit Pferdekopfpumpen, blaue Frösche und einen Bauern, der seine Vorzugsmilch selbst vermarktet. Hier kann man dem Trubel der Stadt entfliehen und die Natur genießen. Der Vorderdeich ist bekannt für seine idyllischen Spazierwege entlang des Elbufers und bietet somit die perfekte Möglichkeit für erholsame Spaziergänge oder Radtouren. Die Dove- Elbe ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile sehr gut. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen A1 und A7, die Sie schnell zu allen wichtigen Zielen in und um Hamburg bringen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die Bushaltestelle (Buslinie 222) ist nur wenige Meter entfernt. Die ruhige und idyllische Lage in Kombination mit der schnellen und guten Verkehrsanbindung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Singles, die die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage schätzen, aber dennoch nicht auf eine gute Anbindung und Infrastruktur verzichten möchten.

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2028. Endenergiebedarf beträgt 151.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ????????: 25028446 - 21037 Hamburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com