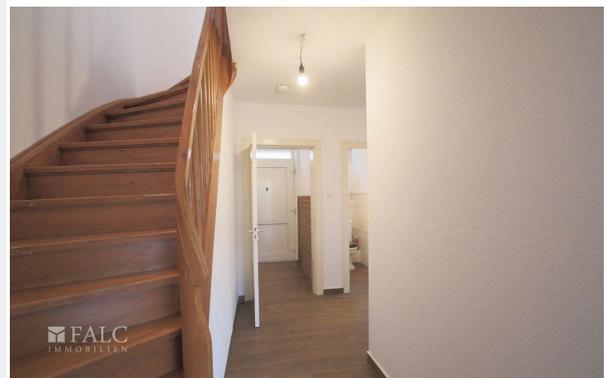




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaOt-66866

## Familienfreundliches Endreihenhaus mit Vollkeller

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

385.000,00 €  
3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>84,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>185,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1961</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2004</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

***Dieses charmante Endreihenhaus befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend, die durch ihre ruhige und grüne Umgebung besticht. Als Endreihenhaus bietet es zusätzliche Privatsphäre um den Außenbereich optimal auszunutzen. Die Straße ist geprägt von gepflegten Reihen- und Einfamilienhäusern und bietet eine sichere und einladende Atmosphäre.***

***Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Die Kita Dahlemer Ring ist mit ca. 300 Metern in unmittelbarer Nähe, was den täglichen Weg zur Betreuung Ihrer Kleinen erleichtert. Die Schule Charlottenburger Straße ist nur etwa 220 Meter entfernt und bietet eine hervorragende Bildung für Ihre Kinder. Die Max-Schmeling-Schule ist ein weiterer Pluspunkt für die schulische Vielfalt in der Umgebung. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium Rahlstedt, die Stadtteilschule Meiendorf sowie das renommierte Gymnasium Marienthal und die Stadtteilschule OHS sind ebenfalls nicht weit entfernt, was den Bildungsweg Ihrer Kinder optimal unterstützt.***

***Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar. Ein Aldi, Rewe, Lidl und ein Netto Marken-Discount befinden sich in einem Umkreis von ca. 400 Metern, sodass der tägliche Einkauf schnell und unkompliziert erledigt werden kann. Für Freizeitaktivitäten bietet der nahegelegene Hohenhorstpark, nur etwa 100 Meter entfernt, eine ideale Kulisse für Spaziergänge und Spielmöglichkeiten für Kinder. Der Park ermöglicht zudem Sport für Groß und Klein, was für aktive Familien ein großer Vorteil ist.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 250 Meter entfernt und bietet eine Vielzahl an Bussen in viele Richtungen, darunter die Linien 9, 26, 162, X35 und 27, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Stadtteile ermöglichen. Der Bahnhof Hamburg-Tonndorf ist in etwa 1,5 Kilometern erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt ermöglicht. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt A 24 Auffahrt Jenfeld in ca. 2,7 Kilometern Entfernung gut erreichbar, und der nächstgelegene internationale Flughafen Hamburg ist etwa 14 Kilometer entfernt.***

***Diese Immobilie vereint eine hervorragende Lage mit durchdachten Wohnlösungen und bietet somit den perfekten Rahmen für ein harmonisches Familienleben. In der Nähe befindet sich zudem ein Kinderkrankenhaus, was zusätzliche Sicherheit für Familien bietet.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

***Willkommen in diesem charmanten Endreihenhaus, ideal für Familien oder Paare. Das Haus bietet auf 3 Etagen ( Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss) viel Platz zum Wohlfühlen.***

***Im Erdgeschoss befinden sich links die Küche und das Gäste WC, während das gemeinsame Wohn- und Esszimmer das durch seine großen Fenster mit viel Tageslicht durchflutet geradeaus liegt. Eine praktische Durchreiche aus der Küche ins Esszimmer bietet bequemen Komfort im Alltag. Zudem verfügt das Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Das Obergeschoss verteilt sich auf drei Zimmer und ein Bad mit Wanne, wobei es keine Schrägen gibt, die den Raum verkleinern.***

***Vom Flur aus gelangt man in den Vollkeller, der mit guter Raumteilung zusätzlichen Stauraum oder die Einrichtung eines Hobbyraums ermöglicht.***

***Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Zwei zusätzliche Zimmer bieten Flexibilität für die Nutzung als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Diese Räume sind ebenfalls hell und freundlich gestaltet und lassen sich individuell einrichten.***

***Das Badezimmer ist praktisch ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, die zu entspannenden Momenten einlädt.***

***Der Außenbereich des Hauses besitzt einen Garten, der viel Platz für Spiel und Erholung bietet. Hier können Kinder ungestört spielen, während Eltern die Möglichkeit haben, einen kleinen Gemüsegarten anzulegen oder einfach die Natur zu genießen. Eine Terrasse mit mittelhoher Steinumrandung lädt zu gemütlichen Grillabenden mit der Familie ein und bietet zusätzlich Privatsphäre und Gemütlichkeit.***

***Dieses Haus bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität und Charme und ist der perfekte Rückzugsort für Familien oder Paare, die ein harmonisches Zuhause suchen. Die ruhige Lage und die durchdachte Raumaufteilung machen es zu einem Ort, an dem sich alle Familienmitglieder wohlfühlen können.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

*Die Bodenbeläge sind harmonisch abgestimmt und hauptsächlich Laminat und Fliesen sind verlegt.*

*Die Wände sind mit neutraler zeitloser Tapete versehen.*

*Eine praktische Küchendurchreiche mit stilvoller Steinoptik erspart einige Wege.*

*Die Einbauküche ist funktional und gepflegt.*

*Das Gäste WC mit Tageslichtfenster besticht mit charakteristischer und zeitloser Optik.*

*Der Vollkeller ist ausgebaut vertäfelt und erstreckt sich mit Tageslichteinfall auf 4 Zimmer.*

*Die Ausstattung ist zeitgemäß und gepflegt gehalten.*

*Der Geräteschuppen im Garten bietet zusätzlichen Stauraum.*

*Die Natur-Steinmauer um die Terrasse hat eine individuelle Optik.*

*Die Holztreppe lässt sich durch Schliff und Maserung aufwerten.*

### **Sonstiges**

*Die gesamte Siedlung ist als WEG organisiert und das Hausgeld/Nebenkosten beträgt derzeit ca. 565€/monatlich und umfasst folgendes:*

*Be- und Entwässerung*

*Miete Kaltwasserzähler*

*Verbrauchserfassung Kaltwasser*

*Wartung Kaltwasserzähler*

*Kosten für Drainageanlagen*

*Niederschlagswassergebühr*

*Miete Wärmezähler HSR 7*

*Miete Warmwasserzähler HSR 7*

*Kosten der Verbrauchserfassung HSR 7*

*Betriebsstrom Heizanlage HSR 7*

*Fernwärme HSR 7*

*Müllmanagement*

*Müllabfuhrgebühren*

*Grundgebühr Abfallentsorgung*

*Dachrinnenreinigung Reihenhäuser*

*Jahresgartenpflege allgemeine Anlage*

*zusätzliche Gartenpflege allgemeine Anlage*

*Schnee- und Eisbeseitigung*

*Haus- und Wegebeleuchtung*

*Gebäudeversicherung*

*Haftpflichtversicherung*

*Hauswartkosten*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

---

**Verwaltervergütung RH  
Erhaltungskosten Reihenhäuser  
Miete Rauchwarnmelder**

***Sofern Sie auf eine nicht alltägliche Immobilie, eine besondere Lage und ein sehr gepflegtes Umfeld Wert legen, ist dies das ideale Angebot für Sie. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir jedoch keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns gerne an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

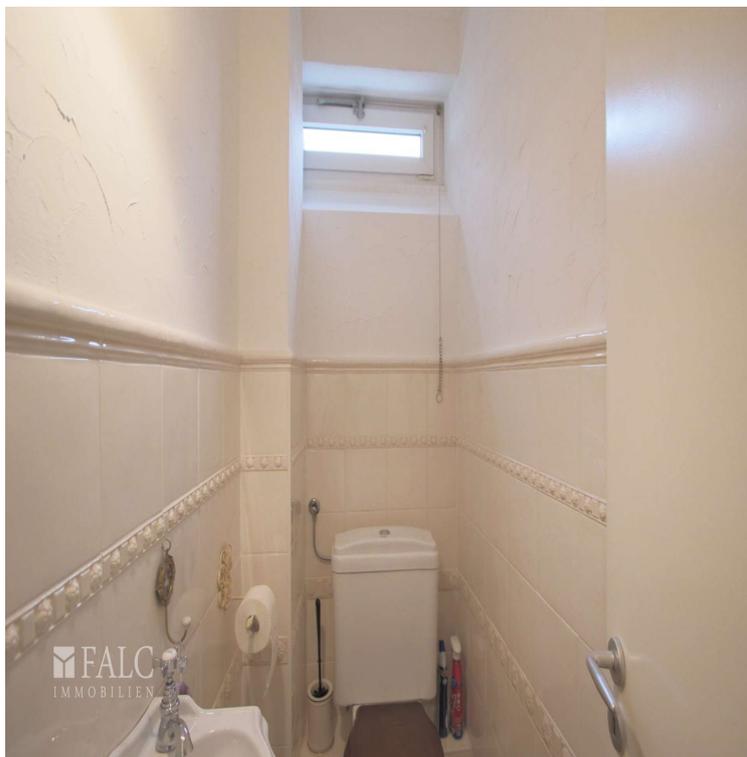
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)