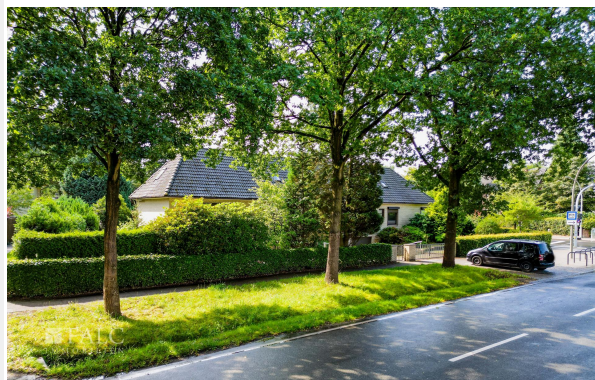




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-55443

Elegantes Zweifamilienhaus in Hamburg: Stilvolles Wohnen mit separatem Zugang zum Obergeschoss

Eckdaten

Kaufpreis

620.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe „Siehe Provisionshinweis“ inkl.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	112,0 m²
Grundstücksfläche	506,0 m²
Gesamtfläche	125,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1966
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2019
Bad	Wanne, Dusche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.11.2030
Energiebedarf	217,35
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	10.11.2020
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre erstklassige Lage aus, die eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnahem Wohnen bietet. Die Stadtbahnstraße in Hamburg ist bekannt für ihre ruhige und dennoch zentrale Umgebung.

Die Mobilitätsangebote sind hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich des S-Bahnhofs Poppenbüttel, sind bequem zu Fuß zu erreichbar und bieten eine komfortable Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Die nahegelegene Autobahn A4 ermöglicht schnelle Verbindungen in alle wichtigen Richtungen. Der Hamburger Flughafen liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine zügige Anbindung an internationale Destinationen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, eine Vielzahl an Restaurants und Cafés sowie das Alstertal-Einkaufszentrum befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Für Familien bietet die Umgebung zahlreiche Schulen, Kindergärten und Spielplätze. Die umliegenden Grünflächen und Wanderwege laden zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein und bereichern den Alltag.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einem dynamischen Umfeld mit einem hohen Anteil an jungen Familien. Ein hoher Wohnkomfort wird durch großzügige Wohnflächen pro Kopf und minimalen Leerstand gewährleistet, was die Gegend zu einer begehrten Wohnlage macht.

Zusammengefasst bietet diese Lage die perfekte Balance zwischen urbanem Lebensstil und der Ruhe eines grünen Wohnviertels, ideal für Investoren und Familien, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Immobilie in einer begehrten Wohngegend präsentieren zu dürfen. Auf 112 m² Wohnfläche bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Käufer. Die Gesamtfläche beträgt jedoch großzügige 125 m², wodurch die Immobilie insgesamt noch mehr Raumgefühl bietet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur nach Süd-Ost ausgerichteten Sonnenterrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Die Küche und das helle Wohnzimmer bieten beide einen angenehmen Blick ins Grüne, was eine entspannte und ruhige Wohnatmosphäre schafft. Zudem befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Das Obergeschoss verfügt über einen separaten Eingang und kann daher flexibel genutzt werden. Es umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, eine eigene Küche, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für eine eigene Wohnnutzung mit teilweiser Vermietung als auch als Mehrgenerationenhaus.

Im Untergeschoss befinden sich ein Heizungsraum, eine separate Waschküche sowie ein zusätzlicher Kellerraum, der über einen Aufgang zum Erdgeschoss verbunden ist und flexibel genutzt werden kann – sei es als Abstellraum, Hobbykeller oder für weitere Zwecke nach Ihren Bedürfnissen.

Ein weiteres Highlight ist die Garage, die einen praktischen, direkten Zugang zum Haus bietet.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein komfortables Wohnumfeld, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

Zweifamilienhaus mit Garten, Garage und Stellplatz

Die wichtigsten Details:

- **Baujahr:** 1966
- **Grundstücksgröße:** 50 % Miteigentum an 1.013 m² Grundstück
- **Grundfläche:** ca. 196 m² (125 m² exklusive Kellergeschoss)
- **Wohnfläche:** ca. 112 m² (72 m² im Erdgeschoss, 40 m² im Obergeschoss)
- **Zusätzliche Parkmöglichkeiten:** Ausreichend Parkflächen in der Umgebung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- **Zustand: sehr gepflegt, *Nichtraucherhaus***

Modernisierungshistorie des Hauses:

- **2020: Neuanlegung Zufahrt, Garagen und PKW-Stellplatz**
- **2019: Austausch der Heizungsanlage**
- **2019: Neubeschichtung des Daches**
- **1996: Austausch der Wohnzimmerfenster**
- **1996: Austausch der Schlafzimmerfenster**
- **1994: Austausch der Fenster im Obergeschoss**

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- **Riesige Diele**
- **Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Terrasse**
- **Schlafzimmer mit Blick auf den Garten**
- **Küche mit Blick auf den Garten und Waschmaschinenanschluss**
- **Bad mit Badewanne und Fenster**
- **Terrasse mit Zugang zum Garten (Süd-Ost Ausrichtung)**

Raumaufteilung Obergeschoss:

- **Langer Flur**
- **Wohnzimmer mit Essbereich (Fenster zur Gartenseite)**
- **Schlafzimmer (Fenster zur Gartenseite)**
- **Küche (Fenster zur Gartenseite)**
- **Bad mit Dusche, Fenster, Waschmaschinenanschluss und Trocknerstellplatz**

Zusätzliche Merkmale der Immobilie:

- **Separater Eingang zum Obergeschoss**
- **2 Gartenbereiche (Süd-Ost Ausrichtung)**
- **Garage mit direktem Zugang zum Haus und Platz für bis zu 2 Fahrzeuge**
- **Stellplatz**

Heizung: Öl-Zentralheizung

Warmwasser: Durchlauferhitzer

Internet Verfügbarkeit:

„Kabel-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload.“
(Quelle: Vodafone)

„MagentaZuhause mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload.“
(Quelle: Telekom)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

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 beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 70.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Essen

Marc Baudrexl

Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 – 16:00 Uhr): 0151 70 880 766 *WHATSAPP-BUSINESS*

Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 0800 646 0 646



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Seite 14/16



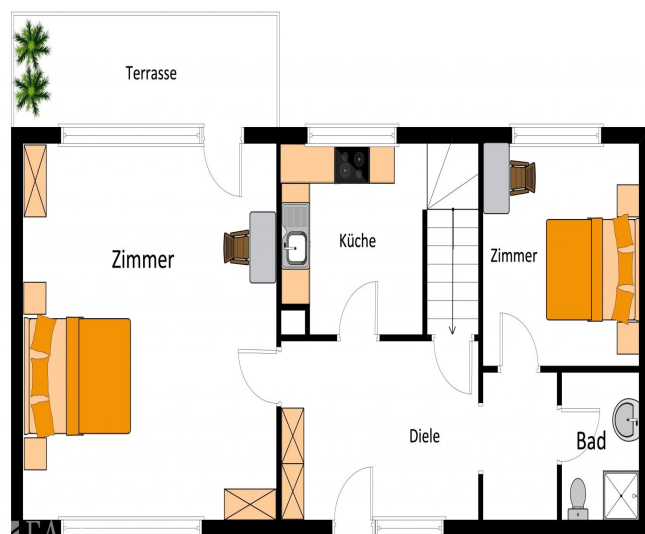
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

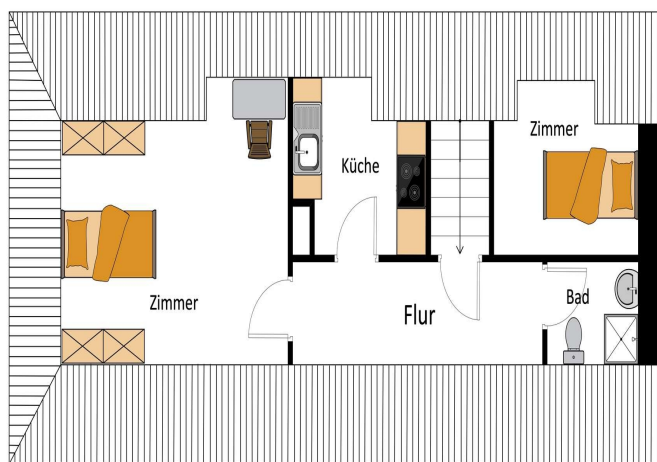


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

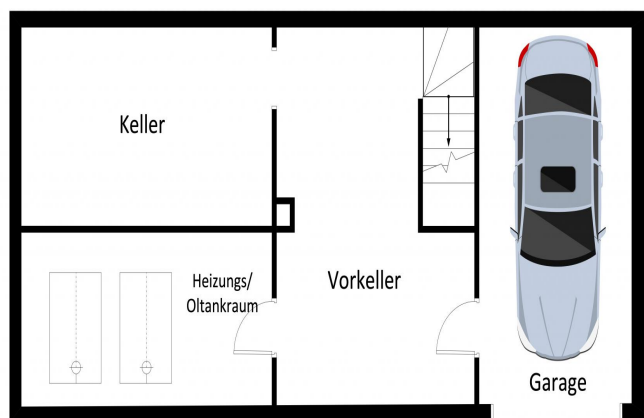
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)