



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SHa-65926

Wenn Wohnträume wahr werden - Ihr neues Zuhause in Hammah!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

459.000,00 €
3,57 inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer inkl. MwSt.

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	178,5 m²
Grundstücksfläche	861,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1962
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Dielen, Teppich, Parkett, Marmor
Kamin	
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.03.2035
Energiebedarf	123,5
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	07.03.2025
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Hammah überzeugt durch seine ruhige, aber dennoch zentrale Lage. In der Nähe befinden sich Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten, die Erholung und Aktivitäten im Freien fördern. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu größeren Städten machen diesen Standort zusätzlich attraktiv.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße, die durch ihren dörflichen Charakter und freundliche Nachbarschaft besticht. Der Ort Hammah bietet eine ausgewogene Mischung aus ländlichem Charme und notwendiger Anbindung an das urbane Leben.

Für Familien bietet die Umgebung kurze Wege, denn Spielplätze befinden sich in der Nähe. Diese Nähe zu kindergerechten Einrichtungen trägt zu einer hohen Lebensqualität für Familien bei. Der hohe Anteil an jungen Bewohnern bestätigt die Familienfreundlichkeit des Ortes.

Die medizinische Versorgung ist durch eine Gemeinschaftspraxis vor Ort gesichert, die in dichter Entfernung liegt. Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten wie der EDEKA Tiedemann fußläufig erreichbar, was die Versorgungslage unkompliziert und bequem gestaltet.

Eine kleine Auszeit genießen Sie im Innen- oder Außenbereich im Café des Edeka-Marktes. Seit Januar 2025 bietet Ihnen auch die Seniorenanlage "Haus Momentum" ein öffentliches Bistro und Café.

Dank der nahegelegenen Bushaltestellen und dem Bahnhof Hammah sind öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen, was eine flexible Mobilität garantiert.

Der Bahnhof in Hammah ist nicht weit entfernt und bietet mit seinem HVV-Anschluss eine besonders gute Verbindung nach Hamburg und Cuxhaven. Innerhalb circa einer Stunde sind Sie sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in Hamburg und Cuxhaven. Diese Infrastruktur ist besonders attraktiv für Pendler, die auf einen umweltfreundlichen Weg zur Arbeit Wert legen.

Für diejenigen, die gerne mit dem Auto unterwegs sind, befindet sich die nächste Auffahrt zur Autobahn A26 in circa 15 Kilometern Distanz, und die Reise zum internationalen Flughafen Hamburg nimmt ungefähr eine Stunde in Anspruch. Diese Verbindung bietet die Möglichkeit, größere Städte und Ziele schnell zu erreichen.

Mit einem ausgewogenen Mix aus natürlicher Umgebung und nützlichen Einrichtungen bietet dieser Wohnort eine attraktive Wohnqualität für verschiedene Lebensstile, sei es für junge Familien oder Senioren, die eine ruhige, aber gut angebundene Umgebung schätzen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

**Hier wartet Ihr Traumhaus auf Sie!
Ihr neues Zuhause in bester Lage von Hammah!**

Sie suchen ein Haus mit absoluter Wohlfühlgarantie und Charme?

Dieses wunderbar geschnittene und gut durchdachte Einfamilienhaus verbindet ein umfangreiches Raumangebot mit allen modernen Annehmlichkeiten. Das Haus erstreckt sich mit ca. 178,50 m² über zwei Etagen, zuzüglich ausbaufähigem Spitzboden und praktischem Keller.

Im gesamten Haus wurde großer Wert auf hochwertige und zeitlos schöne Materialien gelegt.

Auf dem ca. 861 m² großen Grundstück in ruhiger und familienfreundlicher Lage steht dieses im Jahr 1962 errichtete Haus.

Innerhalb der letzten sechs Jahren wurde das Haus von Grund auf kernsaniert und dabei in einen einzigartigen Wohlfühlort verwandelt.

Mit viel Liebe zum Detail ist es gelungen, den ursprünglichen Charme des Hauses zu bewahren und ihn mit zeitgemäßer Wohnqualität zu verbinden.

So bietet es mit seinen 5 sehr gemütlichen Zimmern und moderner Haustechnik allen erdenklichen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich perfekt für Ihre kleine oder große Familie und bietet großzügige Rückzugsorte fürs Homeoffice und Ihre Hobbys.

Dieses Wohnhaus empfängt Sie mit einem hellen und freundlichen Ambiente und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss.

Das Herzstück im Erdgeschoss ist die traumhaft schöne, helle Wohnküche mit ihrem gemütlichen Essbereich und Zugang zur teilüberdachten Terrasse. Hier lässt es sich wunderbar im Freien frühstücken oder grillen. Die hochwertige Küche mit ihren hellen Fronten in zeitlos schönem Design, mit viel Stauraum und ihrem besonderen Tresen mit Gas-Kochfeld wird Sie ebenso begeistern wie die hochwertigen Echtholzböden hier. Ein moderner Specksteinofen sorgt zusätzlich für Gemütlichkeit.

Ein herrlicher Rückzugsort ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine komfortable Größe ganz individuell genutzt werden kann. Ganz nach Ihren Vorstellungen integrieren Sie hier einen weiteren Ess- oder Arbeitsbereich. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für viel Licht und bieten Ihnen den Zugang zu einer weiteren Terrasse. Es ist ein perfekter Ort, einfach mal die Seele baumeln zu lassen und zu entspannen.

Das hübsche Duschbad und das Gäste-/Arbeitszimmer komplettieren das Platzangebot im Erdgeschoss.

Die individuelle Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, sowohl private als auch gemeinschaftliche

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Bereiche zu schaffen.

Die charmante ursprüngliche Echtholzterasse wurde erhalten. Von hier gelangen Sie in das Obergeschoss.

Der helle Flur im Obergeschoss mit seiner schönen Atmosphäre kann bei Bedarf auch als Arbeitsplatz oder Spielecke genutzt werden.

Dort finden Sie drei weitere Zimmer und ein modernes Bad. Mit der Walk-in-Dusche, den modernen Badmöbeln und der Badewanne ist das Bad eine absolute Wohlfühloase. Genießen Sie hier Ihre Auszeit.

Vom Schlafzimmer aus betreten Sie direkt Ihr praktisches Ankleidezimmer. Ein bodentiefe Fensterelement sorgt auch hier für viel Licht.

Über eine feststehende Vollholz-Leitertreppe gelangen Sie vom Flur im OG auf den Spitzboden. Dieser verfügt über zwei bereits gedämmte ausbaufähige Zimmer, die Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das Grundstück wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten ebenfalls neu angelegt und umgestaltet. So entstand unter anderem ein gemütlicher Feuerplatz, zwei liebevoll angelegte Terrassen, ein Holzlager und Hochbeete. Das wunderschön angelegte Gartenensemble bietet Ihnen Entspannung und Erholung.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Kellerbereich unterteilt sich in Garagen- und Werkstattbereich sowie großzügige Lagerflächen und Heizungsraum. Er ist in allen Bereichen beheizt.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

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

Ausstattung

Das erwartet Sie in diesem besonderen Haus:

- *neue Elektrik (2018-2025)/ KNX BUS System*
- *moderne Heizungsanlage/ Gasbrennwerttherme (2019) mit Schichtenspeicher und Frischwasserstation von Wolff incl. neuer Heizungsrohre und Heizkörper*
- *neue Wasserleitungen (2019)*
- *neue Dämmung und Verkleidung Dachunterschläge (2019-2025)*
- *neue Dämmung: Dachdämmung (2019), Kerndämmung Außenwände mit Isoflock (2024)*
- *Fenster 3-fach verglast mit Verbundsicherheitsglas, 8mm, Sicherheitsstufe 2, zur Südseite mit UV-Beschichtung, Sonderfarbton (2018/2019)*
- *hochwertige Haustüranlage mit Spiegel an der Innenseite, digitalem Tür-Spion und Display (2018/2019)*
- *hochwertige Insektenschutzgitter in Fensterfarbe mit Rahmen an allen Kellerfenstern und 7 weiteren Fenstern in EG und OG (2024)*
- *tapezierte Wände mit Glasfasertapeten (außer Arbeitszimmer EG), altweiß gestrichen*

Erdgeschoss:

- *Flur: weißer Marmor-Fußboden, weiß lackierte Deckenverkleidung aus Holz, weiß-lackierte Zimmertüren, Sichtfenster ins Wohn- und Arbeitszimmer, Echtholz-Treppe aus den 1960er-Jahren, bodennahe Spots auf dem Flur und an der Treppe (2019)*
- *Küche: moderne Einbauküche (2019) mit hochwertigen Küchengeräten von Siemens und AEG, Gaskochfeld, Backofen mit Dampfunterstützung (2019) und original Stäbchenparkett Eiche aus den 1960er-Jahren, aufgearbeitet und geölt (2019)*
- *Essbereich Küche: zwei bodentiefe Fenster mit doppelflügligen Terrassentüren und Insektenschutz, bei Öffnung "Gefühl wie "draußen", direkter Zugang zur überdachten Terrasse vom Essbereich, Kaminofen mit Speckstein (2019) und Eichendielenparkett (2019)*
- *Wohn- und Arbeitszimmer: Original-Stäbchenparkett, aufgearbeitet und geölt (2019), zwei bodentiefe Fenster mit einflügligen Terrassentüren, eine davon mit Insektenschutz, direkter Zugang zur Holzterrasse (Ausrichtung: Westen)*
- *Arbeits-/Gästezimmer: Teppichboden aus 2019*
- *Bad: Fliesen und Dusche von Anfang 2000er-Jahre, integrierte Duscharmatur, indirekte Beleuchtung, WC, Waschbecken und Waschtisch aus 2018/2019*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Obergeschoss:

- **Flur:** *Eichendielenparkett (2019), indirekte Beleuchtung (Spots) auf dem Flur und an der Treppe (2019)*
- **Bad:** *komplett erneuert in 2018/2019, Fußbodenheizung, indirekte Beleuchtung RGB, integriertes Sound-System (2019) mit Deckenlautsprechern*
- **Schlafzimmer:** *mit Ankleidebereich (abgetrennt mit einer Leichtbauwand), Teppichboden (2019), bodentiefe Fensterelement (unterer Teil ist festverglast), TV-Wandanschluss (in der Leichtbauwand)*
- **Arbeitszimmer:** *Teppichboden aus 2019*
- **Gästezimmer:** *Teppichboden aus 2019*

Spitzboden:

- *feststehende Vollholz-Leitertreppe*
- *kleiner Flur (2018/2019) mit Teppichboden*
- *zwei Räume, in beiden ist Elektrik gelegt und in einem der beiden Räume auch Vorbereitung für die Heizung*
- *Ausbaumaterial zur Fertigstellung ist vorhanden: Rigipsplatten, Fußbodenplatten und Eichenparkett (ca. 6 Quadratmeter)*

Keller:

- *beheizt*
- *Flur/Durchgangsraum mit Stauraum*
- *ein großer Vorratsraum*
- *ein Heizungsraum mit neuer Therme und Waschmaschinenanschlüssen*
- *Zugang zur (Tief-)Garage mit elektrischem Tor und Steinmauer an der Zufahrt*
- *Werkstatt (von der Garage aus begehbar)*

Außenanlagen:

- *Terrasse zur Westseite: Neubau 2020, Douglasien-Dielen, massiver Vollholz-Sichtschutz aus Kiefer, in Fensterfarbe lackiert, Wandleuchten, Außensteckdosen, Zugang zum vorderen und hinteren Gartenbereich, sowie zum Wohn- und Arbeitszimmer*
- *Terrasse zur Ostseite: Dachplatten neu und Ertüchtigung Holzkonstruktion (2023),*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sichtschutzzaun aus Holz in Fensterfarbe lackiert und Balustrade mit indirekter Beleuchtung

- ***Zisterne: Anbindung an Regenentwässerung Hauptdach, Zuleitung zur Gartenbewässerung (2021)***
- ***Brunnen: inkl. Hauswasserwerk und mehreren Wasseranschlüssen***
- ***Hauseingang: derzeit mit Pergola - Überdachung möglich: Neubau Stein- und Holz-Unterkonstruktion, Douglasien-Dielen (2021), Vorbereitung für mögliche Überdachung (2024/2025)***
- ***Holzlager: Neuerrichtung in 2022, ca. 22 Quadratmeter, davon 12 Quadratmeter überdachte Fläche, gepflastert, Blechdach inkl. Regenwasserableitung***
- ***Neuanlage Garten (2021-2023): integriertes Bewässerungssystem vorderer Rasen, Einrichtung Feuerplatz Vorgarten (Beleuchtung hierfür ist vorbereitet), Lichtschächte inkl. Abdeckungen neu, Neuverlegung Abwasser- und Entwässerungsrohre***
- ***Hinterer Garten***
- ***Gartenweg: Neuanlage inkl. Untergrund (2022), Beleuchtung vorbereitet***
- ***Hochbeete (zwei): einmal fest und einmal mobil mit Überdachung***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wenn Sie eine geräumige Immobilie in toller Lage von Hammah suchen, sind Sie hier genau an der richtigen Adresse!

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte im E-Mail- Schriftverkehr immer Ihre vollständigen Kontaktdaten (Rufnummer und Adresse) an.

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

Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie mich gerne an:

***FALC Immobilien
-Silke Hammann-
Vertriebsleitung Immobilien***

Ihre Ansprechpartnerin: Silke Hammann

***Tel. 0160/ 975 021 63
silke.hammann@falcimmo.de***

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](#)



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

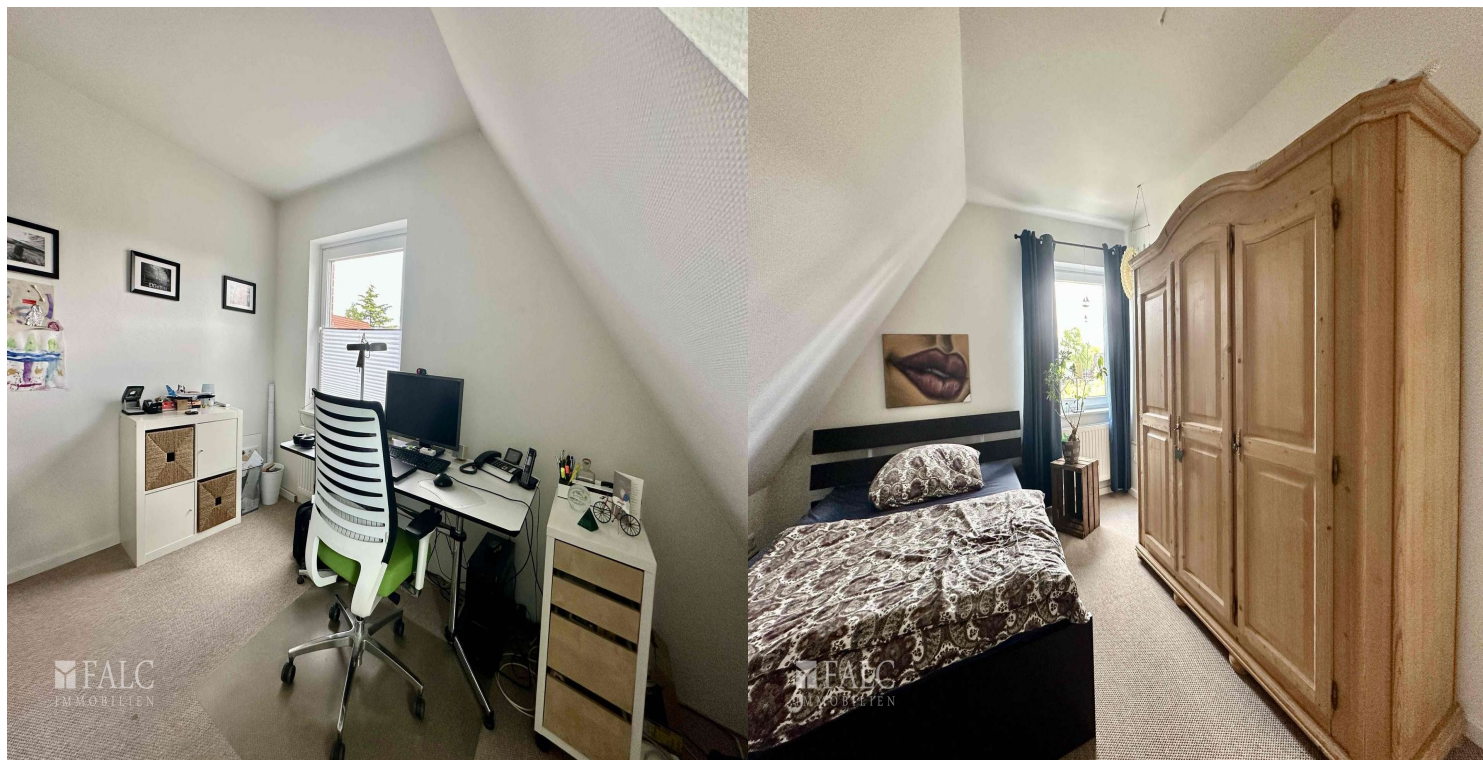
[Online ansehen](#)



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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

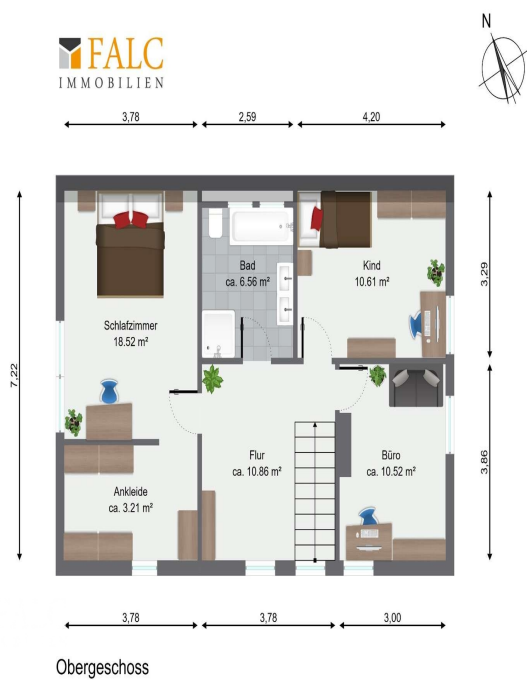
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)