



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLe-56219

RESERVIER T!!!! Reihenmittelhaus in grüner Oase und TOP Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

429.000,00 €

3,57% incl. MwSt vom Kaufpreis 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	99,0 m²
Grundstücksfläche	350,0 m²
Gesamtfläche	133,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1970
Küche	Einbauküche
Befuerung	Öl
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.07.2032
Energiebedarf	165,1
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	13.07.2022
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

Die zur Verfügung stehende Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Hamburg. Umgeben von viel Grün, bietet die Nachbarschaft ein angenehmes und familienfreundliches Umfeld.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. In nur wenigen Gehminuten sind Bus- und Bahnhaltestellen erreichbar, von wo aus Sie bequem alle wichtigen Ziele in Hamburg erreichen können.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch kulturelle Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die großzügige und attraktive Wohngegend bietet nicht nur beste Bedingungen für Familien, sondern auch für alleinstehende Personen und Paare. Dank kurzer Wege und einer guten Anbindung an die Autobahn ist man schnell in der Hamburger Innenstadt oder in den umliegenden Stadtteilen.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer freundlichen und harmonischen Gemeinschaft, so dass man sich schnell heimisch fühlen wird. Diese Wohnlage bietet somit die ideale Kombination aus Ruhe und urbaner Lebensqualität.

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 präsentieren Ihnen ein charmantes und komfortables Reihenmittelhaus auf einem 350m² großen Grundstück in Hamburg, das mit seinen 99 m² Wohnfläche und 4 Zimmern perfekt für Familien oder Paare geeignet ist.

Beim Betreten des Hauses über den gepflegten Vorgarten gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich im Erdgeschoss. Hier empfängt Sie ein praktischer Vorflur, der mit einer eleganten Garderobe und einem Gästebad ausgestattet ist. Eine Zwischentür öffnet den Weg zum großzügigen Flur- und Essbereich des Hauses, der durch seine offene Gestaltung und helle Atmosphäre besticht. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur stilvollen, in Weiß gehaltenen Einbauküche, die mit einem separaten Vorratsraum für Ihre Lebensmittel ausgestattet ist.

Der Flur führt Sie zudem in den funktionalen Hauswirtschaftsraum, von dem aus Sie den Heizungsraum erreichen können. Ein weiteres Highlight des Erdgeschosses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Hier sorgt eine große Fensterfront für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre und bietet einen herrlichen Blick in den Garten. Eine Tür führt von hier aus auf die Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt, sowie in den grünen Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten und gärtnerische Gestaltung bietet.

Über eine Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier befinden sich vier großzügige Räume, die vielfältig genutzt werden können – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Alle Zimmer bieten ausreichend Platz für Einbauschränke, Betten oder andere Möbel Ihrer Wahl und werden durch die großen Fenster mit viel Tageslicht durchflutet.

Das Obergeschoss wird durch ein modernes Familienbadezimmer ergänzt. Es bietet ausreichend Platz und Komfort für die ganze Familie und ist ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden.

Dieses Reihenmittelhaus kombiniert Komfort, Funktionalität und eine hervorragende Lage in Hamburg. Es bietet Ihnen und Ihrer Familie ein perfektes Zuhause mit viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und erleben Sie einen angenehmen Wohnkomfort.

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

Die Ausstattung dieses komfortablen Reihenmittelhauses in Hamburg lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort.

Der Vorflur ist mit hochwertigem Parkett ausgelegt und bietet eine warme, einladende Atmosphäre. Das Gäste-WC, in einem frischen Grün gefliest, bietet Ihren Gästen ein stilvolles Ambiente.

Im großzügigen Essbereich und im lichtdurchfluteten Wohnzimmer setzt sich das elegante Parkett fort. Die große Fensterfront im Wohnzimmer ist doppelt verglast und sorgt für viel Tageslicht sowie einen herrlichen Blick in den Garten.

Die Einbauküche ist komplett gefliest und in klassischem Weiß gehalten. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet, darunter ein Herd, ein großer Kühlschrank und ein Geschirrspüler. Ein praktischer Vorratsbereich unter der Treppe bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Lebensmittel.

Der Hauswirtschaftsraum bietet genügend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner, sodass Sie Ihre Hausarbeit bequem erledigen können. Die effiziente Öl-Heizung befindet sich im Heizungsraum, während der Öl-Tank sicher im Schuppen untergebracht ist.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Zimmer und ein Flur, die mit gemütlichem Teppichboden ausgelegt sind. Diese Räume lassen sich vielseitig nutzen, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office.

Das Familienbadezimmer im Obergeschoss ist in elegantem Weiß gefliest und mit einer modernen Dusche ausgestattet..

Dieses Reihenmittelhaus bietet Ihnen eine durchdachte Ausstattung, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Sonstiges

Die Bilder wurden teilweise mit einer künstlichen Intelligenz bearbeitet, um die Privatsphäre des Kunden zu schützen und Ihnen die Möglichkeiten dieses Wohnraums zu präsentieren.

Die zu bewertende Grundstücksfläche (Wohnbaufläche, Flurstück 5002) beträgt 307m². Hinzu kommt der 1/6 Anteil am Gemeinschaftsgrundstück (Garagenstellplatz, Flurstück 5004) mit einer anteiligen Größe 43,5 m². Wohnbaufläche und Garagenplatzfläche werden als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet und sind mit einer Fläche von insgesamt 350 m² Gegenstand dieser Wertermittlung.

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

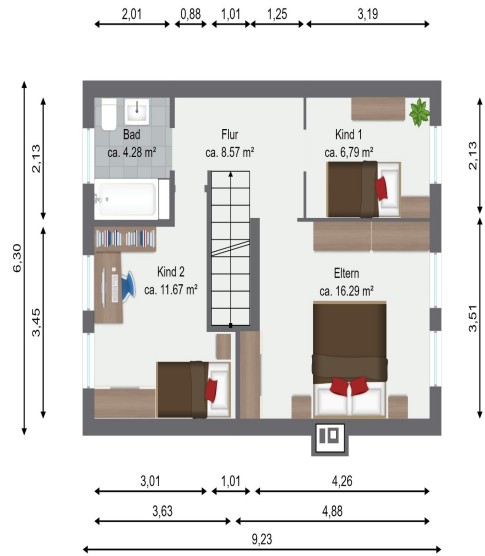
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Erdgeschoss



Obergeschoss



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HH-2022-004155050

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 52,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

165,1 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
183,9 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

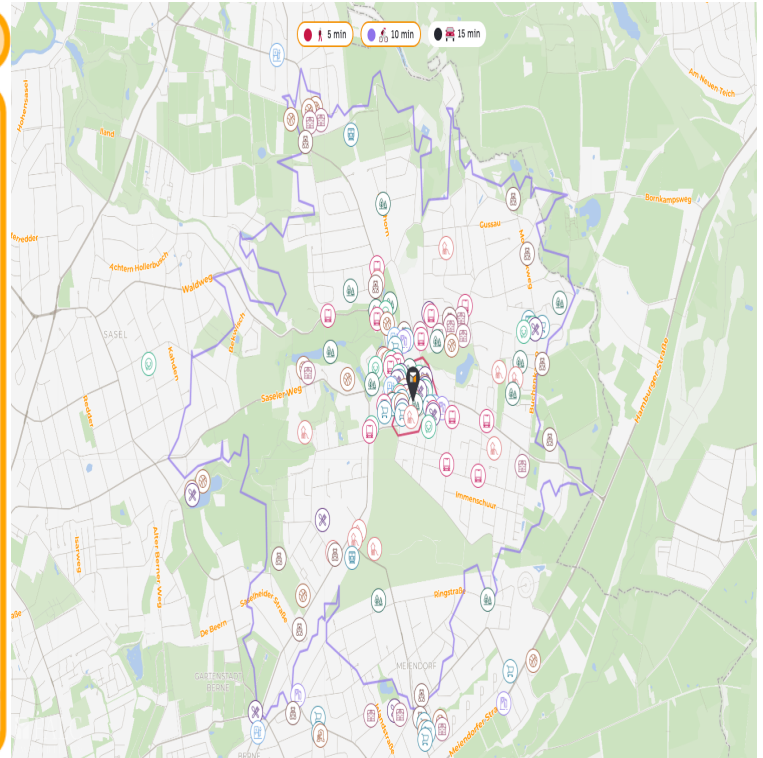
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

165,1 kWh/(m²·a)





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](#)