

Haus mit viel Potential in schöner Wohnlage von Schenefeld

22869 Schenefeld, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-69



Wohnfläche ca.: **145 m²** - Zimmer: **7**



Haus mit viel Potential in schöner Wohnlage von Schenefeld

Objekt ID	SF-69
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	22869 Schenefeld
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	145 m ²
Grundstück ca.	559 m ²
Zimmer	7
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1963
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Carport	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Carport, Einbauküche, Gartennutzung, Kamin, Kein Keller, Massivbauweise, Terrasse
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Internetseite unter: <https://www.schulze-filges-immobilien.de>

Das Haus wurde 1963 in massiver Bauweise errichtet. Zwei Jahre später erfolgte der Anbau.

Das Haus überzeugt aufgrund der guten Wohnlage und der Möglichkeit, durch Umbaumaßnahmen das Innere modern und großzügig zu gestalten.

Wie wäre es mit einem Wohn-und Essbereich, der nahtlos ineinander über geht und dank großer Glasschiebetüren auch auf die Terrasse und den Garten führt?

Denkbar wäre auch, das Haus aufgrund der bereits zwei vorhandenen Eingänge so aufzuteilen, dass zwei Generationen unter einem Dach wohnen.

Ausstattung

Der vordere Teil des Hauses präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besteht aus 5 Zimmern, einer Küche in Holzoptik sowie einem Bad mit Badewanne.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur Terrasse sowie Garten.
Der eingebaute Kamin sorgt für ein wohliges Ambiente.

Der hintere Teil verfügt über einen separaten Eingang und 2 weiteren Zimmern mit Bad. Es präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Bei einem Umbau könnte man zwei Zimmer dem vorderen oder hinteren Teil zuordnen.

Fazit: es handelt sich um eine Immobilie mit viel Gestaltungsmöglichkeiten.

Folgende Modernisierungen haben bereits statt gefunden:

- neue Gasheizung im Jahre ca. 2014
- im Vorderteil wurden die Zwischenwände mit Isofloc gedämmt
- der Großteil der Fenster wurde 2004 in Kunststofffenster getauscht
- der hintere Teil des Daches wurde ca. 2011 gedämmt und neu eingedeckt

Sonstiges

Haben Sie dazu Fragen oder wünschen eine gemeinsame Besichtigung, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Weitere Bilder erhalten Sie im Exposé.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposées und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der



gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.04.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1963
Primärenergieträger	GAS
Endenergieverbrauch	149,90 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Schenefeld befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Hamburg.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr ruhigen Wohngegend, die vorwiegend durch Einzelhäuser geprägt ist.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar: im Stadtzentrum Schenefeld können Sie durch zahlreiche Geschäfte, Cafés etc. bummeln.

Die Grundschule Gorch-Fock-Schule ist sehr gut zu Fuß in ein paar Minuten erreichbar; das Gymnasium in Achter de Weiden, mehrere Kindergärten, viele Reit- und Sportvereine sind ebenfalls in Schenefeld vorhanden.

Mit dem Metrobus 2, fahren Sie nach Altona ca. 30 Minuten. Eine gute Anbindung besteht an die A23/A7. Blankenese und die Elbe befinden sich etwa 5 km entfernt.





Schulze & Filges
IMMOBILIEN



Außenansicht

