

Gemütliches Häuschen für die kleine Familie

22869 Schenefeld, Reiheneckhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-74



Wohnfläche ca.: **105,70 m²** - Zimmer: **4**



Gemütliches Häuschen für die kleine Familie

Objekt ID	SF-74
Objekttypen	Haus, Reiheneckhaus
Adresse	22869 Schenefeld
Wohnfläche ca.	105,70 m ²
Grundstück ca.	485 m ²
Nutzfläche ca.	64 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dachboden, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Das Reihenendhaus wurde 1991 zusammen mit nur zwei weiteren Wohneinheiten gebaut und überzeugt durch die begehrte und ruhige Wohnlage in unmittelbarer Nähe zu Hamburg.

Herzstück bildet der großzügige Wohn - und Essbereich mit ganz viel natürlichem Tageslicht.

Mit der Verwendung weniger, zurückhaltender Materialien entstand im Dachgeschoss ein Zuhause, das die Gemütlichkeit von Dachschrägen mit einer praktischen Grundrissgestaltung verbindet.

Ein Raum im Souterrainbereich ist bereits mit einer Heizung sowie einem Fenster mit Rolläden versehen. Bei einer Raumhöhe von 2,40 m ergeben sich hier tolle und vielfältige Möglichkeiten der Nutzung, z.B. als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Fitnessbereich etc.

Der Garten ist pflegeleicht und liebevoll angelegt.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

Erdgeschoss:

- Wohn-Ess-Bereich mit Stäbchenparkett und Zugang zum Garten mit Terrasse
- Küche
- Gäste WC

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer
- zwei weitere Zimmer; davon ist ein Zimmer ein Durchgangszimmer (anders als im Grundriss dargestellt)
- helles Tageslichtbad mit Badewanne

Spitzboden:

- Raumreserve mit wandhängendem Kessel zur Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser und nutzbar als weitere Abstellfläche

Keller (voll unterkellert):

- Hobbybereich, Vorratsraum, Weinkeller, Arbeitskeller

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über eine Gasheizungsanlage.

Die zweifach-verglasten Fenster wurden 2016 gestrichen und sind mit einer mechanischen Einbruchssicherung ausgestattet.

Der beigefügte Grundriss ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck der Raumaufteilung. Es handelt sich um das Haus Nr. 3.



Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees 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	14.05.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1991
Primärenergieträger	GAS
Endenergieverbrauch	181,50 kWh/(m ² -a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Schenefeld befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Hamburg.

Das Reihenendhaus befindet sich in einer sehr beliebten Wohngegend, die vorwiegend durch Einzel- sowie Doppelhäuser geprägt ist.

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

In der fußläufig erreichbaren Friedrich-Ebert-Allee befinden sich weitere diverse Fachgeschäfte und Supermärkte.

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.

An der nächsten Bushaltestelle (Bus 186) sind Sie in 2 Minuten zu Fuß.

Eine gute Anbindung besteht an die A23/A7. Blankenese und die Elbe befinden sich etwa 5 km entfernt.





Schulze & Filges
IMMOBILIEN



Hauseingang

