

# Willkommen Zuhause! Charmantes Reihenhaus mit Carport und Vollkeller in ruhiger Wohngegend.

25474 Bönningstedt, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-156



Wohnfläche ca.: 125 m<sup>2</sup> - Zimmer: 5



## Willkommen Zuhause! Charmantes Reihenhaus mit Carport und Vollkeller in ruhiger Wohngegend.

Objekt ID	SF-156
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	25474 Bönningstedt
Wohnfläche ca.	125 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	179 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Carport	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus wurde 1998 von Manke Bau in massiver Bauweise errichtet und überzeugt bereits auf den ersten Blick durch seine ruhige und familienfreundliche Wohngegend in Bönningstedt.

Besonders erwähnenswert ist das Platzangebot: auf etwa 125 m<sup>2</sup> und aufgrund des bereits ausgebauten Dachgeschosses mit einem weiteren Bad findet hier eine Familie viel Platz.

Das Grundstück ist real geteilt. Abgerundet wird das Angebot durch einen pflegeleichten Garten und einen Stellplatz im Carport.

## Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

### Erdgeschoss

- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten, Parkettboden
- Kaminofen
- Küche (geschlossen) mit Platz für einen Tisch
- Gäste-WC
- Markise

### Obergeschoss

- drei weitere Zimmer
- Bad mit Badewanne
- Abstellkammer

### Dachgeschoss

- sehr geräumiges Zimmer mit Zugang zum großen Duschbad
- diverse Abseiten bieten viel Stauraum
- Spitzboden als zusätzliche Nutzfläche

Ein Fahrradhäuschen / Geräteschuppen direkt am Hauseingang schafft ebenfalls nochmal viel Nutzfläche für das Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten etc.

Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und mit einem Gartenhäuschen sowie einem Holzunterstand bebaut.

Das Haus ist voll unterkellert; tlw. sind die Räume mit einem Heizkörper ausgestattet.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung.

## Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen



gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés 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	30.01.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	77,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

- direkt an der Stadtgrenze zu Hamburg-Schnelsen gelegen
- intakte Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten und Schulen
- gute Anbindung an A7 und B4, so dass Sie das Zentrum von Hamburg in ca. 30 Minuten erreichen könnten
- Anschluss an Metro-Bus-Linie 5, die direkt in die City führt





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht



Kostenlose-Wertermittlung

