

Großer Wohnkomfort auf kleiner Fläche: Reihenmittelhaus mit Vollkeller

22175 Hamburg / Bramfeld, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-237



Wohnfläche ca.: **67 m²** - Zimmer: **3**



Großer Wohnkomfort auf kleiner Fläche: Reihenmittelhaus mit Vollkeller

Objekt ID	SF-237
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	22175 Hamburg / Bramfeld
Wohnfläche ca.	67 m ²
Grundstück ca.	120 m ²
Nutzfläche ca.	40 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Satteldach, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus wurde ca. 1960 in massiver Bauweise gebaut. Das ca. 120 m² große Grundstück befindet sich in einer von der Straße zurück versetzten ruhigen und naturnahen Wohngegend.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der Wohn-, Koch- und Essbereich, der auch auf ca. 30 m² geräumig wirken kann. Von dort haben Sie Zugang zum wunderschönen Garten mit einer Terrasse in Süd-West-Ausrichtung.

Das Grundstück ist ebenfalls sehr geschmackvoll angelegt und bieten Ihnen viel Platz zur Erholung.

Gut zu wissen:

Für die Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Flächen der Anlage fällt ein Jahresbeitrag an die Wohngemeinschaft "Karlshöhe" e.V. von aktuell 125 € an .

Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Erdgeschoss

- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten
- Einbauküche (ca. 2009)
- Windfang mit Gäste WC (ca. 2000)
- Parkett (ca. 2002)
- elektrische Markise

Obergeschoss

- Schlafzimmer (ca. 14 m²)
- weiteres Zimmer (ca. 11 m²)
- modernes Duschbad (ca. 2015)
- Balkon (Balkonbretter (ca. 2013 erneuert))

Spitzboden

- Ausbau im Jahr ca. 1997

Keller

- voll unterkellert; die Deckenhöhe beträgt dort ca. 1,90 m

Die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung (Viesmann Vitodena 333 F Brennwerttechnik, Baujahr 2013). Das Haus verfügt über größtenteils elektrische Rollläden (ca. 1997)

Nennenswerte Modernisierungen:

- Dämmung der Fassade mit 10 cm Dämmplatten (ca. 2006)
- neue Dachziegel + Dachdämmung (14 cm) und Einbau Veluxfenster (ca. 2011)



- Einbau neuer 3-fach verglasten Kunststofffenster (ca. 2014)
- neuer Zähler und neuer Zählerkasten mit Leitungsüberprüfung und Einbau FI Schalter (ca. 2014)
- Einbau neuer und sicherer Hauseingangstür nach RC2 Standard
- Erneuerung Zimmertüren sowie Treppe (ca. 2003)
- Terrasse neu mit Garapa Terrassendielen
- Erneuerung Heizkörper vom Gäste WC und Flur (ca. 2019)

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 Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Alle Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. 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	15.03.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja





Schulze & Filges
IMMOBILIEN

Energieeffizienzklasse

E



Lage

BELIEBTE WOHNLAGE IN HAMBURG-BRAMFELD

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer familienfreundlichen und beliebten Wohnlage.

INTAKTE INFRASTRUKTUR

Bramfeld zeichnet sich durch die sehr gute Infrastruktur aus. Fußläufig sind 3 Bushaltestellen schnell erreichbar. Ebenso befinden sich verschiedene Kitas / Schulen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten / Discounter in der Nähe. Die Marktplatz-Galerie sowie das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum sind mit dem PKW in ca. 10 Minuten zu erreichen.





Schulze & Filges
IMMOBILIEN



Außenansicht

