

# Ruhe pur! Reihenhaus in idyllischer Waldrandlage.

22359 Hamburg / Volksdorf, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-157



Wohnfläche ca.: **135 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5**



## Ruhe pur! Reihenhaus in idyllischer Waldrandlage.

Objekt ID	SF-157
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	22359 Hamburg / Volksdorf
Wohnfläche ca.	135 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	283 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1966
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus ist 1 von 4 Häusern, die im Jahr 1966 auf einem ca. 283 m<sup>2</sup> real geteilten Grundstück gebaut wurden.

Das Haus überzeugt bereits auf den ersten Blick mit einer absolut ruhigen idyllischen Lage direkt am Volksdorfer Wald. Ideal für Familien mit Kindern oder für Naturliebhaber, die der Großstadt entfliehen möchten.

Besonders erwähnenswert ist der großzügige Wohn-und Essbereich mit Zugang zum Garten, der kaum einsehbar ist.

## Ausstattung

Folgende wesentliche Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

### Erdgeschoss

- Wohn-und Essbereich mit Kamin, der wohlige Wärme spendet
- Küche (getrennt vom Wohnzimmer), die mit Entfernen einer Wand zum Wohnbereich hin geöffnet werden könnte
- Gäste WC

### Obergeschoss

- zwei Zimmer; davon ein Zimmer mit Zugang zum Balkon
- ein geräumiges innenliegendes Badezimmer mit Badewanne

### Dachgeschoss

- bereits vollständig ausgebaut
- ein tolles Zimmer mit leichten Schrägen und einem neuwertigen Dachfenster
- ein kleines Zimmer, das sich entweder nur zum Schlafen oder als Ankleide-/Arbeitszimmer eignet
- Duschbad ohne Fenster

Das Haus ist unterkellert und bietet dadurch viel Abstellfläche.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer Ölheizung (Baujahr ca. 1995).

Besonders erwähnenswert ist das Dach, das 2018 komplett neu gedeckt und gedämmt wurde. Unabhängig davon könnte man - je nach Ausstattungsanspruch - ggf. Modernisierungen u.a. im Bereich der Elektrik/Wände/ Böden und Bäder kalkulieren.

## 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	02.02.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	155,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

- beliebte, ruhige und idyllische Lage am Volksdorfer Wald
- intakte Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten, Eulenkrugpassage sowie dem beliebten "Volksdorfer Wochenmarkt"
- verkehrsgünstige Lage: Bus-und Bahnverbindung vorhanden ( U-Bahn Volksdorf )
- gute Anbindung an A1: in ca. 1 Stunde ist man an der Ostsee





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht Rückseite

**SCHON  
GEHÖRT?**

Wir bieten Ihnen eine kostenlose  
Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns gern an:  
040 - 414 313 755

Wir sind Montag bis Sonntag von 08.00 bis 20.00 für Sie da

Kostenlose-Wertermittlung

