

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg

**Modernisiertes Reihenhaus mit Wärmepumpe, neuem Dach und Energieklasse B, ohne Courtage**



Objekt-Nr. OM-427889

**Reihenhaus**

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:

Herr Detje

Telefon: 0155 63009497

Babenstieg 16c  
22143 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                   |           |               |                     |
|-------------------|-----------|---------------|---------------------|
| Baujahr           | 1958      | Energieträger | Luft- /Wasserwärme  |
| Grundstücksfläche | 139,00 m² | Übernahme     | sofort              |
| Zimmer            | 5,00      | Zustand       | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche        | 105,00 m² | Heizung       | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein umfangreich modernisiertes Reihenhaus mit offenem Grundriss, Wärmepumpe und Energieklasse B. Das Haus verfügt über 5-Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>. Die erst kürzlich abgeschlossenen Arbeiten umfassten: ein neues Dach mit Dämmung, Austausch der Fenster, die Neugestaltung aller Räume u.A. mit Fliesen im Großformat 60x60cm, Modernisierung der Elektrik, feinverputzten und geschliffenen Wänden, zwei neu gestaltete Bäder, Dämmung des Daches, Einbau einer zentralen Luft/Luft-Wärmepumpe und eine neue offene Einbauküche. Diese ist u.A. ausgestattet mit Geschirrspüler, Kochtessen, Kühl/Gefrier-Kombination, Backofen in moderner Höhe uvm. Flur, Küche und Bäder sind mit LED-Deckenspots versehen. Die Terrasse ist nach Süd/Westen ausgerichtet und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der Garten bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

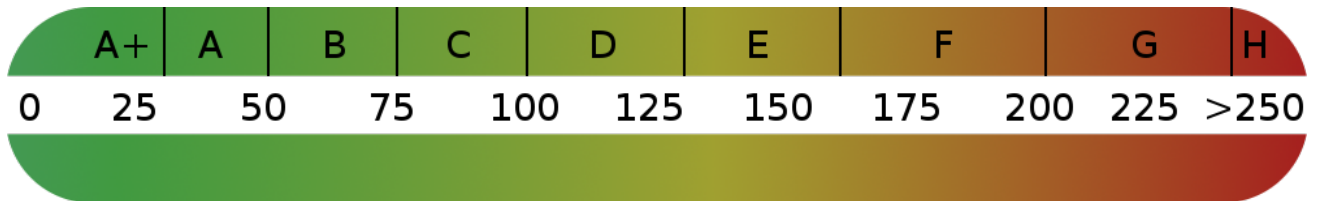
Das Haus befindet sich in sehr ruhiger und dennoch zentraler Lage in Hamburg. Rahlstedt liegt im Hamburger Nord-Osten und grenzt u.a. an Stadtteile wie Farmsen und Volksdorf. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt knappe 10 Kilometer. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch zahlreiche Buslinien und ein dichtes Haltestellennetz

gegeben. Das Stadtbild ist abwechslungsreich, so findet man Mehrfamilienhäuser ebenso wie Einfamilienhäuser mit Garten in ruhiger und beschaulicher Wohnlage. Viele

Grünanlagen machen den Stadtteil als Naherholungsgebiet attraktiv.

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 55,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

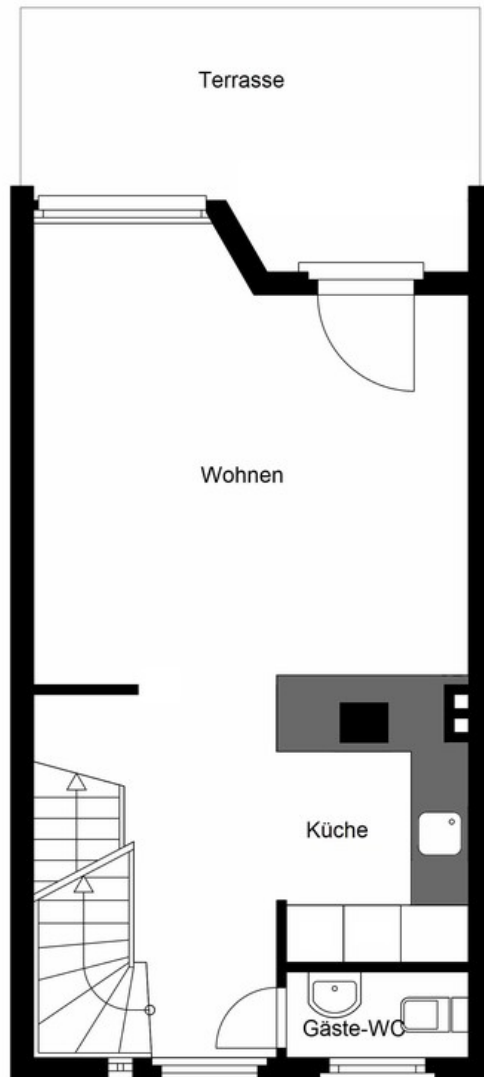




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

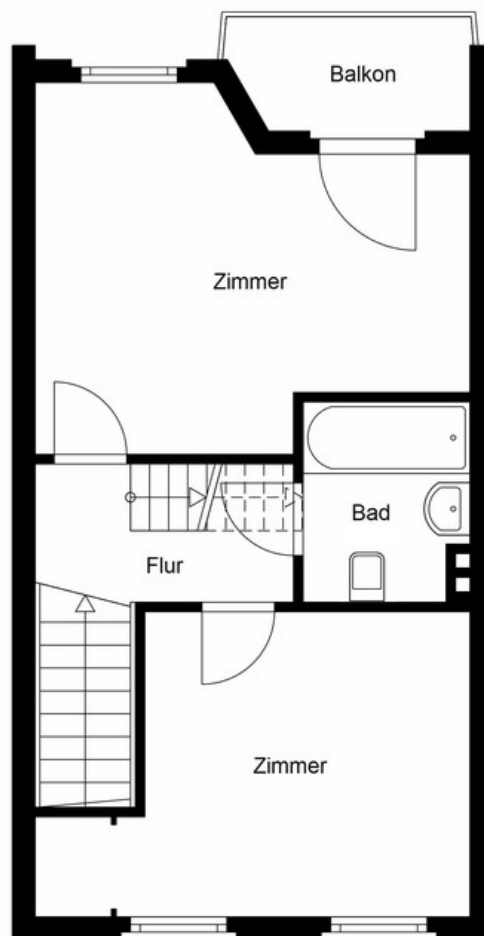


## Erdgeschoss

Erdgeschoss



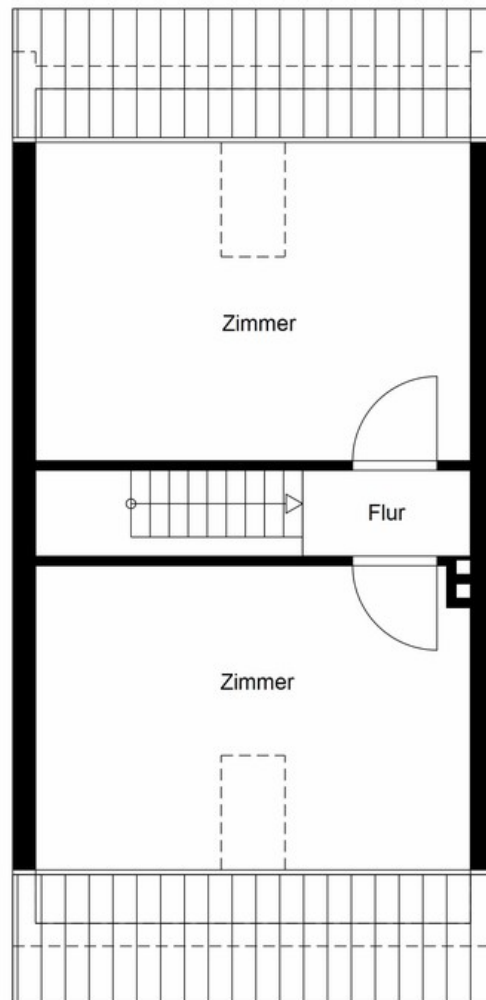
# Exposé - Grundrisse



## Obergeschoss

1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

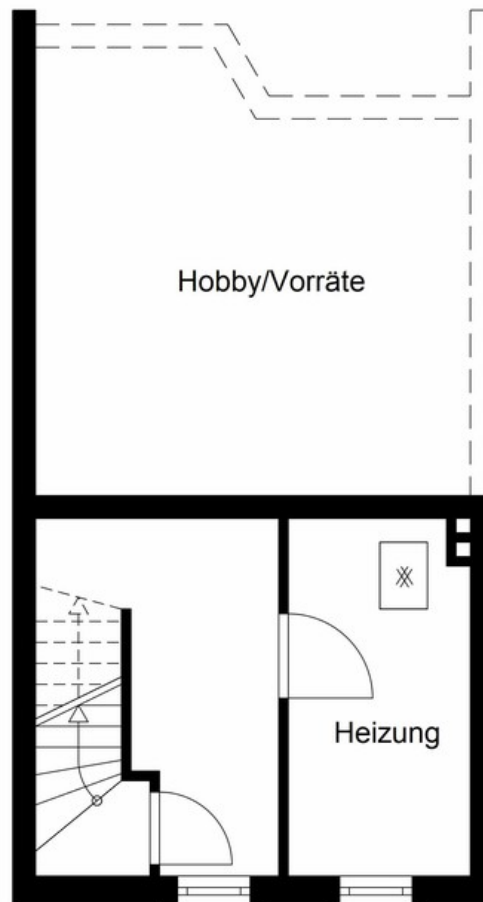


## Dachgeschoss

Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



## Kellergeschoss

Keller