

Hamburg – Bramfeld

# Modernes Raumwunder mit ökologischem Interieur und Gartengeschoß

Objektnummer: 24101023



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 606 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24101023
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	670.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	190.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.06.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

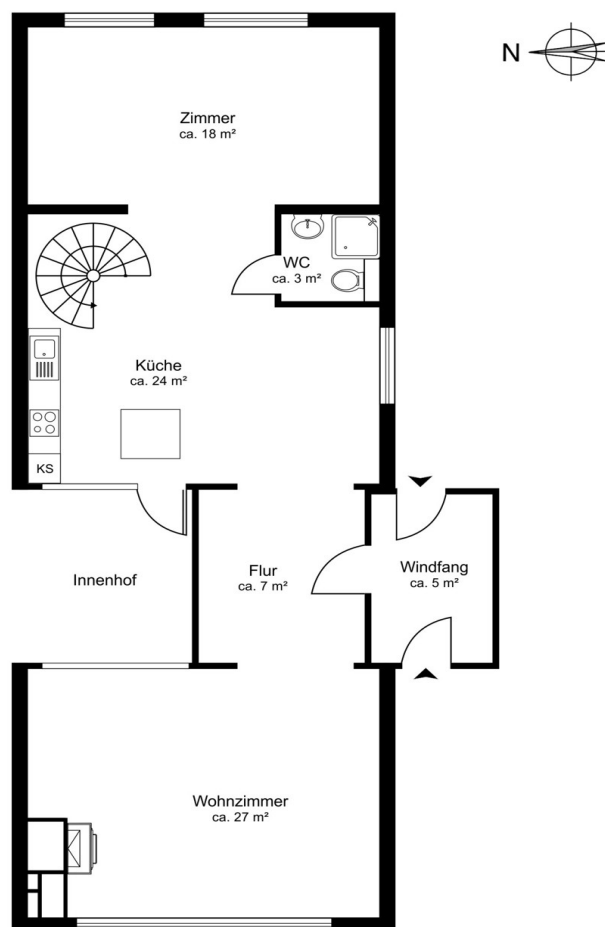
## Die Immobilie

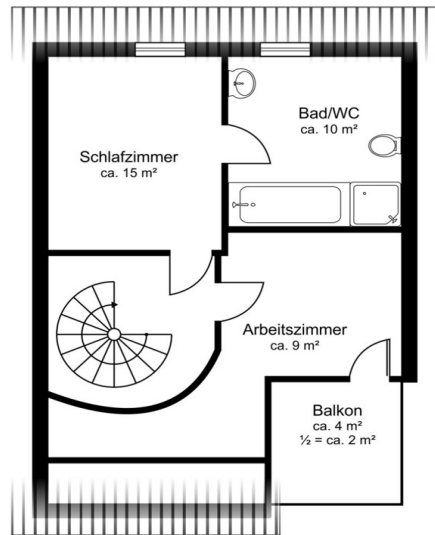


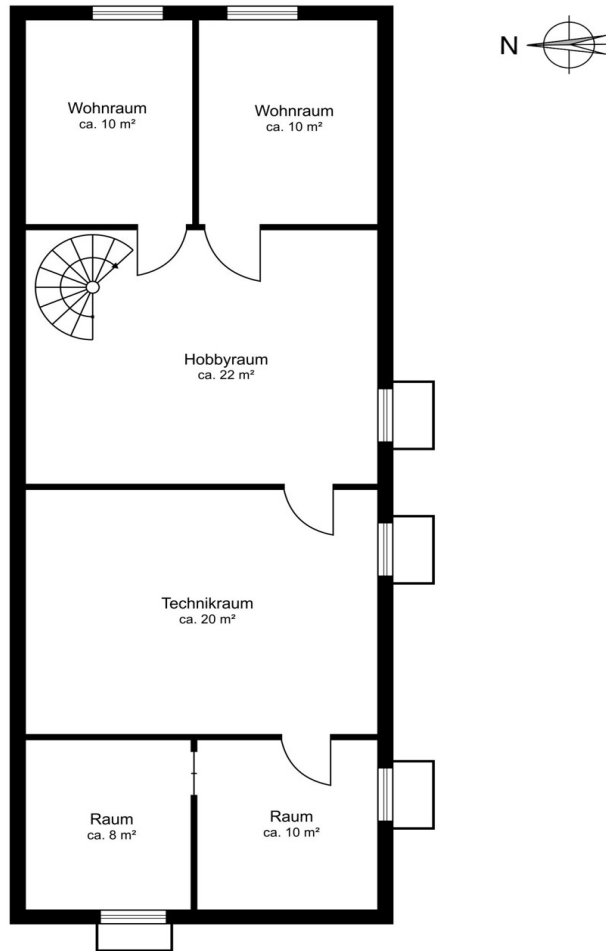


Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1975 überzeugt mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 193 m<sup>2</sup>, einer interessanten Architektur und einem familienfreundlichen Grundriss. Das dazugehörige Grundstück bietet mit ca. 606 m<sup>2</sup> zudem einen großen und schön angelegten Garten, der Kinderherzen höher schlagen lässt und für die Erwachsenen eine kleine grüne Oase zum Entspannen bereithält. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer im Erd- und Obergeschoss, eine große Wohnküche und zwei Badezimmer. Das teilweise wohnlich ausgebaute Untergeschoss überrascht mit einem großen Hobby-Raum sowie zwei hellen gemütlichen Wohnräumen mit Fenster und Gartenblick. Zudem findet sich in diesem Geschoss genügend Abstellfläche sowie die Haustechnik. Im Jahr 2021 wurde die Immobilie umfassend im Erdgeschoss und Untergeschoss modernisiert, wobei insbesondere auf die Ausstattungsqualität geachtet wurde. So wurde beispielsweise eine hochwertige Hochglanzküche der Firma Nolte mit Markengeräten von AEG eingebaut. Bei dem verlegten Designboden handelt es sich um einen umweltfreundlichen Bioboden der Marke Wineo, der geräuscharm, widerstandsfähig und langlebig ist. Die Innenwände wurden mit emissionsarmer Wandfarbe der Firma Brillux gestrichen. Das Herzstück des Hauses, ein charmantes Atrium, schafft eine besondere Atmosphäre und verbindet die Wohnküche mit einem schönen Wohnzimmer, welches einen offenen Kamin und Zugang zur sonnigen Terrasse mit Markise bietet. Ein Gäste-Duschbad, ein großzügiger Eingangsbereich plus Windfang mit Wandschränken und gemütlichen Sitzecken runden das Angebot auf dieser Ebene ab. Über eine imposante Wendeltreppe in einem stilvollen Design gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich ein ruhiges Schlafzimmer mit Bad en Suite und ein Arbeitszimmer befinden. Das Obergeschoss würde sich über eine zeitgemäße Umgestaltung freuen. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im Erd- und Untergeschoss und trägt zum gemütlichen Wohngefühl bei. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre gepflegte Ausstattung, den großzügigen Grundriss und die moderne Raumaufteilung. Hier können Sie sich sofort zu Hause fühlen und von den modernen Annehmlichkeiten profitieren. Eine Stellplatzmöglichkeit für Ihren PKW befindet sich vor dem Haus. Bitte betreten Sie das Grundstück nicht allein, vereinbaren Sie gern einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns!

Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Ausstattung und Details

- \* Hochglanzküche von Nolte mit AEG Markengeräten (2020)
- \* Gäste-Duschbad erneuert (2020)
- \* Neue Elektrik (2020)
- \* Hochwertiger, ökologischer Designboden / Bioboden von Wineo im Erd- und Untergeschoss (2020)
- \* Wände mit emissionsarmer Wandfarbe gestrichen (2020)
- \* Imposante Wendeltreppe / Treppengeländer mit Bio-Lack aufgearbeitet
- \* Offener Kamin im Wohnzimmer

**Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld**

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Stadtteil Bramfeld. Aufgrund der zentralen Lage und der vielen Grünflächen ist der Stadtteil insbesondere bei Familien sehr beliebt. Vom Garten dieser Familienimmobilie gelangen Sie direkt zum kleinen Bachlauf Osterbek. Das Rückhaltebecken der Osterbek bietet ein schönes Naherholungsgebiet, ein Rundweg um das Rückhaltebecken herum wird von Spaziergängern und Hundehaltern gern genutzt - auch können Sie hier viele Wasservögel beobachten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in Ihrer direkten Umgebung. Darüber hinaus stehen Ihnen das EKZ Farmsen, die Marktplatzgalerie Bramfeld, das Wandsbeker Quaree sowie das AEZ für größere Shoppingtouren zur Verfügung. Verschiedene Kindergärten, sämtliche Schulformen, wie zum Beispiel Grundschulen und das Gymnasium Osterbek befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig gut zu erreichen. Freizeitaktivitäten für Erwachsene und Kinder bieten unter anderem der Bramfelder See, der ortsansässige Sportverein, das UCI Wandsbek sowie das Bäderland und das Sommerbad Farmsen. Bramfeld ist durch den ÖPNV mit allen umliegenden Stadtteilen verbunden. In unmittelbarer Umgebung befindet sich die U-Bahnstation Trabrennbahn. Über die ca. 5 km entfernte Anschlussstelle Jenfeld erreicht man in kürzester Zeit sämtliche Autobahnen in der Umgebung.

Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 190.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24101023 - 22179 Hamburg – Bramfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)