

Hamburg – Bahrenfeld

# 3,5-Zimmer-Reihenhaus mit Südwestgarten in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 24132034



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

**KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 122 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

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

Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24132034	Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2.5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1964	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	279.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



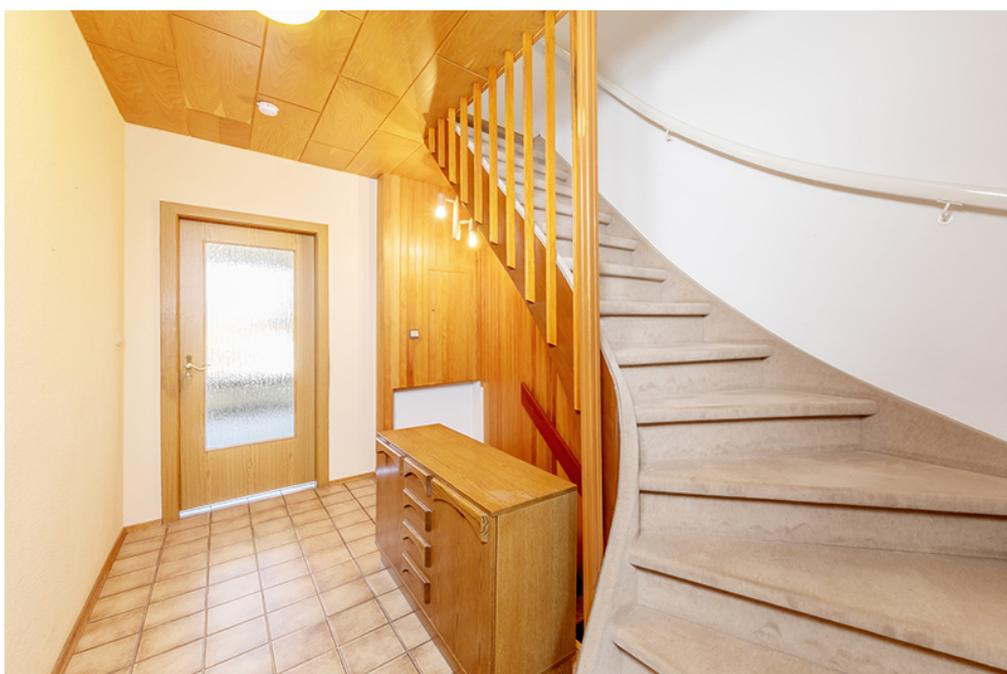
Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



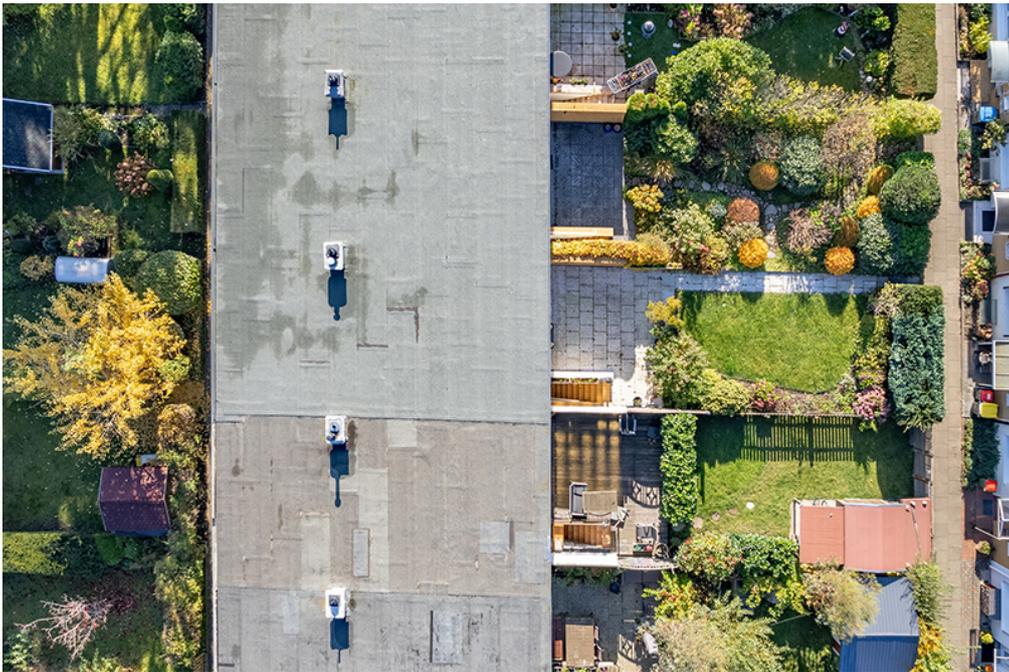
Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



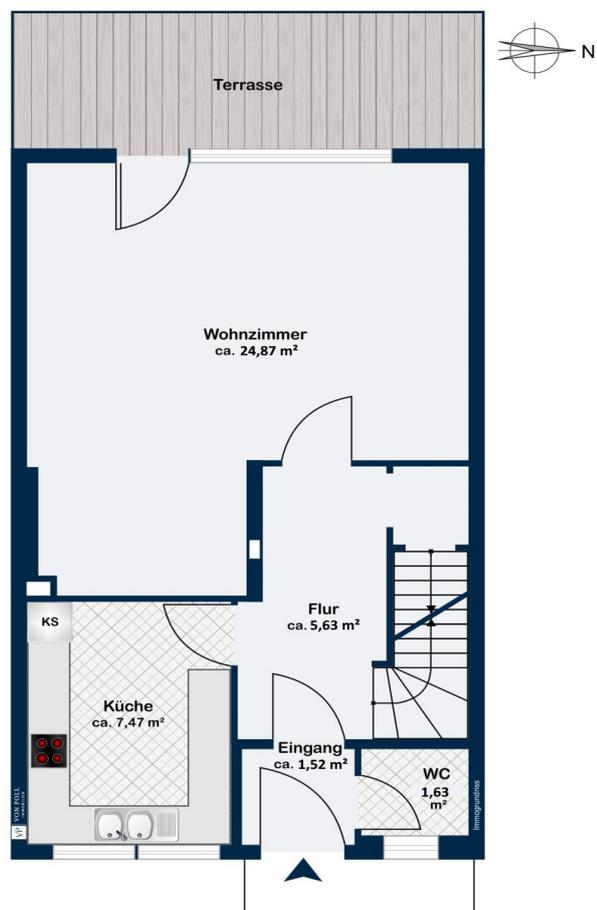
Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

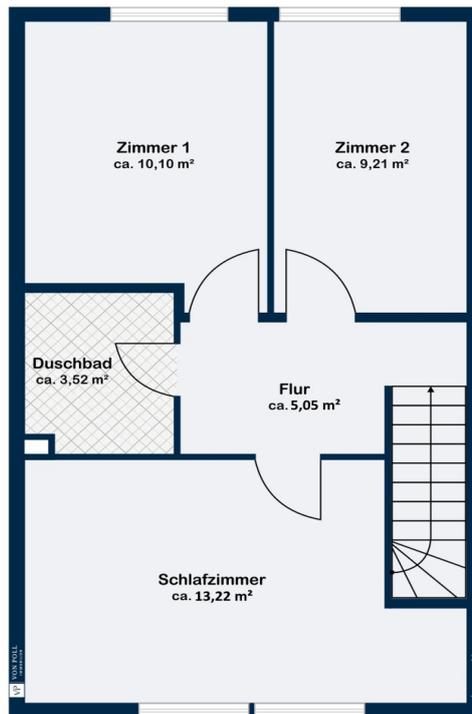
## Die Immobilie

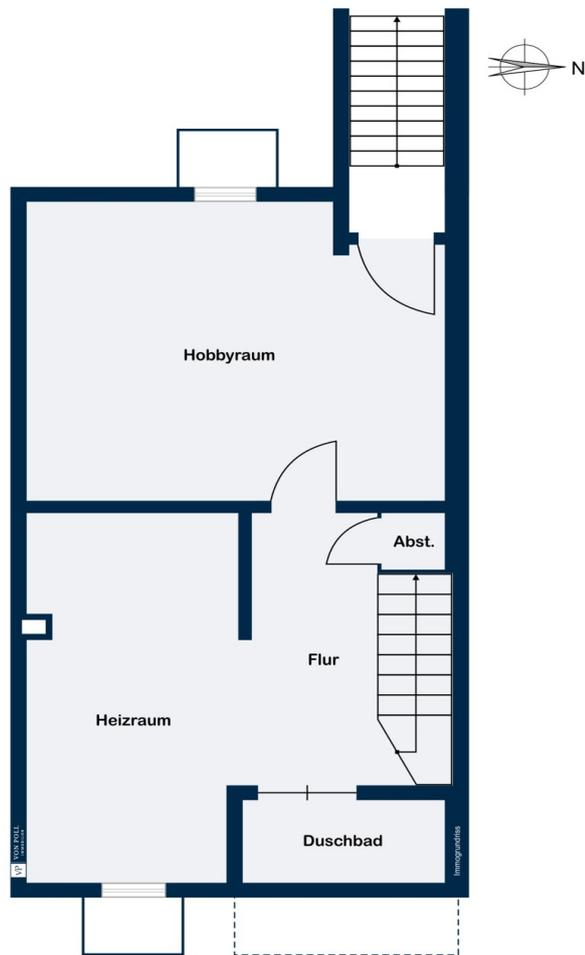


Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## 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: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Ein erster Eindruck

Dieses familienfreundliche 3,5-Zimmer-Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1964 bietet eine solide Basis für erforderliche Renovierungsarbeiten und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und eröffnet die Chance, alle Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Die Gaszentralheizung wurde 2013 erneuert und das Flachdach erhielt vor etwa zehn Jahren eine neue Deckung. Die Fenster stammen überwiegend aus dem Jahr 1986 und sind mit Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort bieten, jedoch aufgrund ihres Alters eine Prüfung oder Modernisierung nahelegen. Auf zwei Etagen erstreckt sich eine gut durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer und zweieinhalb weiteren Zimmern, die sich flexibel als Schlaf-, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Der aktuelle Bodenbelag besteht aus Fliesen und Teppich. Die vorhandene Einbauküche ist in die Jahre gekommen und könnte durch eine moderne Küche ersetzt werden, um den Raum optimal zu nutzen und eine einladende Atmosphäre zu schaffen. Das Duschbad im Obergeschoss wurde 2016 ausgestattet. Das Gäste-WC hingegen stammt aus den 80er-Jahren und verfügt über ein kleines Fenster, das für Tageslicht sorgt. Ein weiteres Duschbad im Untergeschoss wurde vermutlich Anfang der 70er Jahre eingebaut. Im Untergeschoss befindet sich ein zusätzlicher Hobbyraum, der über einen Zugang zum Garten verfügt und vielseitig genutzt werden kann. Die Decken und Wände des Hauses sind teilweise mit Holzverkleidungen versehen. Ein besonderes Highlight des Hauses ist die Terrasse sowie der Garten mit Südwestausrichtung. Eine Markise am Haus bietet zusätzlichen Komfort und spendet bei Bedarf Schatten – ein idealer Platz, um sonnige Stunden im Freien zu genießen.

Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Fliesen, Teppichbodenbelag
- Fenster aus 1986
- Elektrische Rollläden
- Gasheizung aus ca. 2013
- Durchlauferhitzer
- Duschbad aus ca. 2016
- Hobbyraum im Untergeschoss mit Zugang in den Garten
- Teilweise Holzverkleidungen an Decken und Wänden
- Terrasse und Garten sind nach Südwesten ausgerichtet
- Markise
- Das Flachdach wurde vor ca. 10 Jahren neu gedeckt
- Ein Garagenstellplatz kann in der nahen Umgebung angemietet werden

Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Alles zum Standort

Das Reihenhaus befindet sich im begehrten Stadtteil Hamburg-Bahrenfeld, genauer gesagt in einem ruhigen und grünen Wohngebiet an der Grenze zu Groß Flottbek und Osdorf. Diese Lage bietet einerseits die Nähe zur Hamburger Innenstadt, die in rund 20 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist, und andererseits die ruhige, familienfreundliche Umgebung, die durch großzügige Grünflächen und eine gute Nachbarschaftsstruktur besticht. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Tennis- und Hockey-Club Altona-Bahrenfeld e.V.. Die Straße zeichnet sich durch eine entspannte Wohnatmosphäre aus, die sowohl bei jungen Familien als auch bei Berufspendlern beliebt ist. In der Umgebung finden sich mehrere Parks, darunter der Lise-Meitner-Park und das Naherholungsgebiet Altonaer Volkspark, welche ideale Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Spaziergänge und Sport im Freien bieten. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im fußläufig erreichbaren Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften sowie in der Globus-Markthalle mit seinen 10.500 Quadratmetern Verkaufsfläche. Verschiedene Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Außerdem bietet die nahe Anbindung an die A7 eine ideale Verkehrsanbindung sowohl ins Hamburger Umland als auch Richtung Nord- und Ostsee sowie in den Süden.

Objektnummer: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 279.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24132034 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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