Dr. Björn Brünner
Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Keine Käufercourtage - Liebevoll gestaltetes Zuhause mit Garten wie ein kleiner Park

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €



Objektbeschreibung

Sie wünschen sich für Ihre Familie ein gemütliches und grün umrahmtes Zuhause? Mit vielen Möglichkeiten für die Umsetzung Ihrer Vorstellungen und Ideen? Wie wäre es mit einem Garten, der fast schon ein kleiner Park ist, und mit einem liebevoll gestalteten Haus, in dem diese Wünsche in Erfüllung gehen können?
Durch das elektrische Tor und über die von Rhododendren gesäumte Zufahrt erreichen Sie das hübsche Einfamilienhaus aus den 50er-Jahren. Rasch wird klar, dass der jetzige Eigentümer Autofan ist, denn Sie haben hier die Wahl zwischen einer richtig großen Doppelgarage, einem Doppelcarport, der Tiefgarage im Haus oder einem offenen Stellplatz.
Über den Flur mit dem Garderobenbereich und den typischen Solnhofener Platten gelangen wir in das geräumige Wohn- und das daran anschließende Esszimmer. Durch den warmen Holzton des Parketts und die traditionelle Gestaltung der Räume ist es hier richtig gemütlich. Auch die Verbindungstür zwischen den beiden Zimmern ist noch vorhanden und im Winter genießt man das prasselnde Feuer am offenen Kamin.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	133 m²
Grundstücksfläche	2.043 m²
Zimmer	6
Stellplätze	6
Baujahr	1957
Zustand des Objektes	Gepflegt



Das herrlich große Areal hinter dem Haus erinnert uns an Fotos in Gartenzeitschriften und an den Stil, den man aus England oder den entsprechenden Filmen kennt. Das Grundstück ist von großen Rhododendren und anderen wertvollen Gehölzen nahezu blickdicht umrahmt und man hat auch hier die Qual der Wahl. Sitzt man lieber auf der sonnigen West- oder Südterrasse oder hinten im Garten auf einem Deckchair? Oder geschützt im großen Glashaus, welches natürlich auch als Gewächshaus genutzt werden kann. Auf jeden Fall kommen hier Gartenliebhaber voll auf ihre Kosten und für Kinder sind die Grünflächen vor und hinter dem Gebäude ein wirkliches Paradies.
Zurück im Haus schauen wir in die Küche, die aktuell geschlossen ist, aber auch mit dem Esszimmer verbunden werden kann (bitte statische Erfordernisse beachten). Ein noch großzügigeres Raumgefühl wäre dann das Ergebnis.
Interessant ist auch der Zugang von der Küche in die Garage, wodurch Einkäufe problemlos entladen werden können.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Parkett
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv



Über die Holztreppe mit dem schönen Handlauf geht es in die obere Etage. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer. Erfreulich ist, dass kaum störende Dachschrägen vorhanden sind und eine Möblierung problemlos möglich ist. Ein weiteres Highlight ist der sonnige Balkon, der von beiden Kinderzimmern zugänglich ist. Mit Blick in den Garten können Ihre Kinder hier herrlich relaxen. Komplettiert wird das Dachgeschoss vom in Weiß gehaltenen Duschbad und mehreren Abseiten, in welchen dies und das verstaut werden kann. Noch mehr Stauraum gibt es im Spitzboden des Hauses sowie im vorhandenen Vollkeller. Dort arbeitet auch die schon ältere Ölheizung und die Garage im Haus wurde oben bereits erwähnt.
Noch mehr Platz für Gartengeräte, Fahrräder etc. bieten die Schuppen im Vorgarten und am Carport sowie ein üppig dimensioniertes Gartenhaus auf dem hinteren Teil des Grundstücks.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	339,5
Baujahr lt. Energieausweis	1957
Energieeffizenzklasse	H



Lage

Lemsahl-Mellingstedt, das Doppeldorf im nördlichen Alstertal, bietet alles, was man sich wünscht, wenn Sie die Vorteile der Metropole Hamburg schätzen, sich aber dennoch ein grünes und naturnahes Wohnumfeld wünschen. Naturliebhaber können dort rund um den Golfplatz Treudelberg spazieren gehen oder ihre morgendlichen Joggingrunden drehen. Auf der anderen Seite gelangen Sie von hier mit dem Auto rasch in die Hamburger Innenstadt oder zum Flughafen. Direkt im Stadtteil gibt es mehrere Geschäfte für die Nahversorgung, eine Apotheke, Ärzte und im Gasthof Offen die wohl besten Bratkartoffeln Hamburgs. Noch weitere Geschäfte, Dienstleister und Restaurants finden Sie darüber hinaus im benachbarten Duvenstedt. Und wenn Sie das große Shoppingerlebnis suchen, dann fahren Sie einfach ins nahegelegene und über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ). Dieses können Sie z.B. mit den Buslinien 176 und 276 ansteuern, die in kurzen Abständen zwischen der S-Bahn Poppenbüttel und dem U-Bahnhof Ohlstedt verkehren.



Auch für Kinder ist das grüne Umfeld natürlich herrlich und Grundschüler freuen sich über die fußläufige Entfernung zu ihrer Schule. Ab der 5. Klasse können sie entweder auf das Gymnasium Ohlstedt oder auf die zwei Gymnasien und die Stadtteilschule in Poppenbüttel gehen. Alle weiterführenden Schulen sind dabei problemlos mit dem Fahrrad oder dem Bus zu erreichen. Und auch für die Schüler von morgen ist gesorgt, denn für sie gibt es mehrere Kitas vor Ort. Groß und Klein profitieren außerdem von der Nähe zum Lemsahler Sportverein mit seinen vielfältigen Kursangeboten..



Ausstattung

.



Sonstiges

*** WICHTIG *** Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..



Gut möblierbare Küche



Vollbad im Erdgeschoss



Ansprechende Holztreppe



Das Elternschlafzimmer



Zwei Kinderzimmer



mit Zugang zum Balkon



Duschbad mit Aussicht



Beeindruckend

Dr. Björn Brünner
Am Bredenbek 8
22397 Hamburg



Hier geht es nach Hause

Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918