

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. HB-AUG25

Kaufobjekt
21035 Hamburg

Ihr Ansprechpartner:
Immobilienmaklerin Heike Baer
040 - 46 99 69 39

Bungalow mit Potenzial in Neuallermöhe



Hausansicht

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	21035
Ort	Hamburg
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Allermöhe (Stadtteil)
Wohnfläche	ca. 112 m ²
Nutzfläche	ca. 168 m ²
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 555 m ²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	440.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr	1982

Zustand	Renovierungsbedürftig
Endenergieverbrauch	208,87 kWh/(m ² *a)
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1982
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Dist.Kindergarten (km)	1,50 km
Dist.Grundschule (km)	1,70 km
Dist. Gymnasium (km)	3,40 km

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: baer@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0151 - 265 207 35
Fax: 040 - 46 99 69 41

Beschreibung

Dieser Bungalow bietet die Gelegenheit, ein Einfamilienhaus in Neuallermöhe zu erwerben - ideal für alle, die bereit sind, mit eigenen Ideen und etwas Renovierungsaufwand echten Wert zu schaffen.

Auf einem Grundstück von ca. 555m² (ideell geteilt aus einem Gesamtgrundstück von ca. 1.110 m²) bietet das Haus alles auf einer Ebene - ein Wohnkonzept mit viel Potenzial für individuelle Umgestaltung.

Das Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Fensterflächen auf zwei Seiten. Die drei weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeit- oder Gästezimmer nutzen. Ein Vollbad und ein Gäste-WC ergänzen die Ebene.

Das vollständig unterkellerte Untergeschoss mit fünf hellen Räumen bietet zusätzlichen Raum für Ausbau, Vermietung, Hobby oder Homeoffice - ein klarer Mehrwert gegenüber vergleichbaren Objekten. Die Dachausrichtung nach Nordost/Südwest eröffnet zudem Potenzial für eine Photovoltaikanlage.

Der Zustand des Hauses entspricht dem Baujahr 1982. Wer selbst renovieren möchte, findet hier deutlich mehr Fläche fürs Geld als bei vergleichbaren, bereits sanierten Objekten in der Lage. Das Haus von Alpine-Fertighaus (Typ Wallberg) wurde in Massivbauweise mit Legupren®-Leichtbeton-Wandelementen errichtet.

Ein Haus mit Carport, sonnigem Garten und viel Raum für die eigene Handschrift.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Neuallermöhe im Hamburger Bezirk Bergedorf – einem der jüngsten und am bewusstesten geplanten Stadtteile der Hansestadt.

Neuallermöhe entstand unter dem Leitgedanken „Wohnen am Wasser“ und wurde gezielt als attraktives Angebot für Familien entwickelt. Der Stadtteil ist geprägt durch ruhige, verkehrsberuhigte Wohnstraßen, weitläufige Grünflächen und ein lebendiges Netz aus Fleeten und Wasserwegen. Das direkte Wohnumfeld zeichnet sich durch eine besonders ruhige und sichere Atmosphäre aus. Das Zentrum des westlichen Neuallermöhes bildet der Fleetplatz an

der S-Bahn-Station Allermöhe. Die Lage verbindet damit das Beste aus zwei Welten: die Ruhe eines gewachsenen Wohnquartiers mit der Nähe zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht.

Für Familien bietet die unmittelbare Umgebung ideale Voraussetzungen. Mehrere Grundschulen sind bequem erreichbar. Für weiterführende Bildung steht das Gymnasium Allermöhe, eine anerkannte Ganztagschule mit Musik- und Sportschwerpunkt, direkt im Stadtteil zur Verfügung. Kindertagesstätten verschiedener Träger sorgen für eine verlässliche und wohnortnahe Betreuung der Kleinsten.

Die Lage punktet darüber hinaus mit einer außergewöhnlich guten Erreichbarkeit. Die S-Bahn verbindet den Stadtteil im 5- bis 10-Minuten-Takt mit der Hamburger Innenstadt – der Hauptbahnhof ist in nur ca. 16 Minuten erreichbar. Ergänzende Buslinien sichern die Feinerschließung im Stadtteil und in die umliegenden Bereiche, auch in den Nachtstunden. Für Autofahrer bietet die unmittelbar angrenzende Autobahn A 25 mit der Auffahrt Hamburg-Allermöhe eine direkte und schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die alltägliche Versorgung ist vollständig gesichert. Supermärkte, Discounter, Bäcker, Apotheken und weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das lebendige Bergedorfer Zentrum mit seinem umfangreichen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot ist mit der S-Bahn in wenigen Minuten erreichbar.

Abgerundet wird das überzeugende Gesamtbild durch eine hohe Lebensqualität im direkten Wohnumfeld. Der großzügige Park „Grüne Mitte“ lädt zu täglichen Spaziergängen und Erholung ein. Die charakteristischen Fleete und Wasserwege verleihen Neuallermöhe eine einzigartige, ruhige Atmosphäre – bei gleichzeitig urbanem Komfort und exzellenter Anbindung. Ein Stadtteil, der Wohnen und Lebensqualität auf überzeugende Weise verbindet.

Ausstattung Beschreibung

- Ruhige und familienfreundliche Lage in Neuallermöhe
- Komfortables Wohnen auf einer Ebene (Bungalow)
- Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten

Springfeld & Oelkers

Immobilien

- Drei flexibel nutzbare Zimmer
- Voll unterkellert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Nutzfläche: Großzügiges Untergeschoss mit fünf hellen Räumen für Hobby und Freizeit
- Großzügiges Grundstück mit ca. 555 m² Gartenfläche, viel Platz für Gartenfreunde, spielende Kinder oder entspannte Abende auf dem Freisitz
- Lage: Familienfreundliches Wohnumfeld mit exzellenter Anbindung an die Hamburger City (ca. 16 Min. zum Hbf) und die A 25
- Potenzial zur individuellen Modernisierung und Wertsteigerung
- Photovoltaik-Potenzial durch günstige Dachausrichtung
- Ideal für Familien und Naturliebhaber mit Platzbedarf

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur

und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregisterauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Kind 1



Gäste-WC

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Seitenansicht



Brunnen

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Luftaufnahme

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: baer@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0151 - 265 207 35

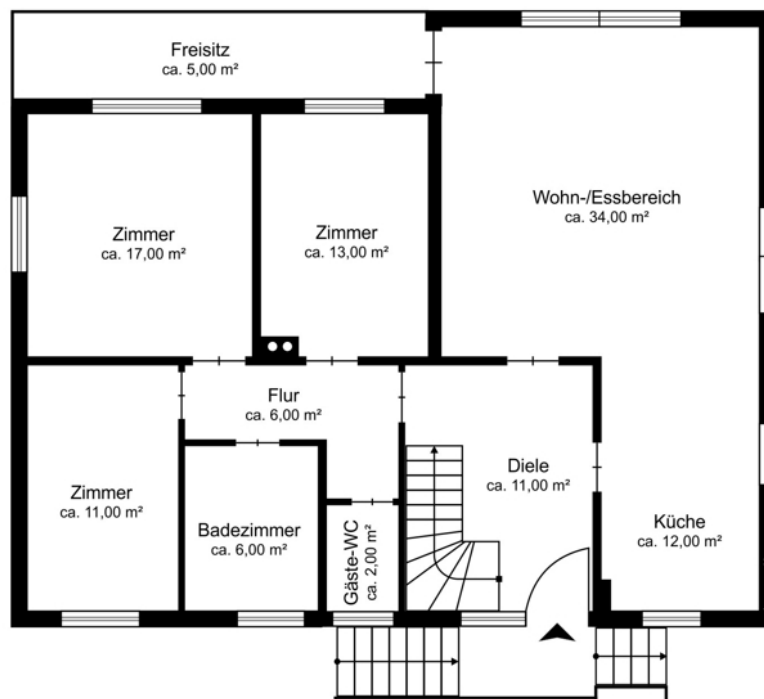
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers

Immobilien

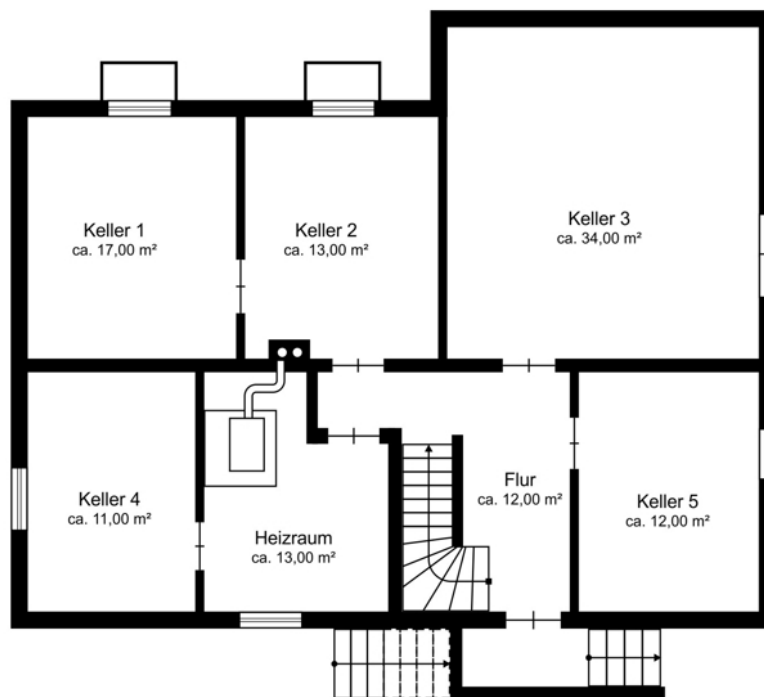


Grundriss Erdgeschoss

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers
Immobilien



Grundriss Keller

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: baer@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0151 - 265 207 35

Fax: 040 - 46 99 69 41