



Immobilienexposé  
**Wohntraum in Hamburg Kirchsteinbek-  
einzigartige Doppelhaushälfte in Billstedt.**

Objekt-Nr.:  
20082167



## Haus zum Kauf

Wohnraum in Hamburg Kirchsteinbek- einzigartige Doppelhaushälfte in Billstedt.

**Kaufpreis**  
639.000 €

 120,37 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 437 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 25 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1925  
Baujahr

## Preise & Kosten

|                                   |                   |           |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Preise</b>                     | Kaufpreis         | 639.000 € |
| <b>Käuferprovision zzgl. USt.</b> | 3,57% inkl. MwSt. |           |

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20082167

|                        |                  |                       |
|------------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Weitere Flächen</b> | Wohnfläche (ca.) | 120,37 m <sup>2</sup> |
|                        | Zimmer           | 5                     |
|                        | Nutzfläche (ca.) | 25 m <sup>2</sup>     |
|                        | Grundstück (ca.) | 437 m <sup>2</sup>    |

|                        |                     |   |
|------------------------|---------------------|---|
| <b>Räume und Flure</b> | Anzahl Schlafzimmer | 3 |
|                        | Anzahl Badezimmer   | 2 |
|                        | Anzahl Terrassen    | 1 |

**Weitere Informationen** verfügbar ab R

|                           |              |           |
|---------------------------|--------------|-----------|
| <b>Zustand und Bauart</b> | Kategorie    | Gehoben   |
|                           | Baujahr      | 1925      |
|                           | Zustand      | gepflegt  |
|                           | Unterkellert | teilweise |

|                            |             |                 |
|----------------------------|-------------|-----------------|
| <b>Ausstattungsdetails</b> | Küche       | Einbauküche     |
| <b>Sonstige</b>            | Heizungsart | Zentralheizung, |

## Beschreibung

Auf einem ca. 437 qm großen Grundstück wurde die hier angebotene gepflegte Doppelhaushälfte im Jahr 1925 fertig gestellt, laufend modernisiert und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 120 qm familiengerechte Wohnkultur mit einer Kombination aus Tradition und Moderne.

Der Baustil der Immobilie weist Einflüsse des dänischen Klassizismus auf und begeistert durch seinen besonderen Charme.

Über einen einladenden Windfang gelangen Sie in das offen gehaltene Raumkonzept im Erdgeschoss, das eine neue Einbauküche, ein Ess- sowie ein Wohnzimmer bietet. Besonderes Flair vermitteln die Stilelemente an Fenstern und Decken sowie die dänischen Holztüren. Angrenzend befindet sich das erste Schlafzimmer mit charmanten Holzsprossenfenstern und Eichenholzparkettboden. Das Raumkonzept wird durch ein Duschbad abgerundet.

Beheizt werden die Räumlichkeiten durch eine Gasheizung aus dem Jahr 2018. Das Erdgeschoss verfügt im Flur, Badezimmer sowie im Wohn- und Essbereich über eine Fußbodenheizung. Der im Wohnzimmer positionierte Kamin schafft zudem Wohlfühlatmosphäre und Wärme in der kühleren Jahreszeit.

Das Obergeschoss ergänzt das Raumkonzept um zwei großzügige und vielseitig nutzbare

Zimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer mit großer Dusche und Fenster.  
Die ansprechende Immobilie bietet zudem weitere Nutzfläche im Keller (ca. 25 m<sup>2</sup>) und auf den zwei Dachböden.

Über eine große Terrassentür in der Küche haben Sie Zugang zu Terrasse und Garten. Das schön angelegte Grundstück wurde komplett umzäunt und bietet zusätzlichen Komfort durch Werkstatt und Geräteschuppen.

Die gute Internetverbindung ermöglicht die Arbeit im Home-Office.

Diese Immobilie begeistert durch die Architektur, die liebevolle Gestaltung und die besondere Wohlfühlatmosphäre. Kontaktieren Sie uns gern und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Großer Flur mit Windfang  
Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Kamin  
Küche mit moderner Einbauküche aus 2017  
Schlafzimmer  
Badezimmer mit Dusche und Fenster  
Bodenbelag: Fliesen und Eichenparkett

Obergeschoss:

Arbeitszimmer

Großzügiges Schlafzimmer

Badezimmer mit großer Dusche und Fenster

Keller:

2 Kellerräume

Waschmaschinen und Trockneranschluss

Außenanlagen:

Komplett umzäunter Garten

Terrasse

Werkstatt mit Photovoltaikanlage

Geräteschuppen

Besondere Details:

Liebevoll aufgearbeitete Holzelemente

Schöne Sprossenholzfenster auf der Außenseite, doppelverglaste Holzfenster auf der Innenseite.

## Lage

Hamburg ist eine bedeutende deutsche Hafenmetropole, die über die Elbe mit der Nordsee verbunden ist. Die Stadt wird von hunderten Kanälen durchzogen, die zum Teil als Fleete bezeichnet werden.

Die Metropole ist in 7 Bezirke und insgesamt 104 Stadteile aufgeteilt, welche alle für sich einen eigenen Stadtcharakter aufweisen.

Diese Doppelhaushälfte befindet sich östlich im beliebten Bezirk Hamburg-Mitte. Dieser Bezirk zeichnet sich durch eine ganz besondere Kombination aus einem großzügigen

Angebot vieler Ladengeschäfte, Restaurants und Dienstleister sowie vieler Grünflächen und Parkanlagen aus.

Viele aktuelle Projekte sind geplant um diesen Stadtteil laufend auszubauen und das tägliche Leben für seine Einwohner noch komfortabler zu gestalten.

Die gute Anbindung an das U-Bahn Netz mit der U2 und der U4 ermöglicht das Erreichen des Hamburger Hauptbahnhofes in einer Fahrtzeit von ca. 15 Minuten.

Dazu ist über die A1 und die A24 das Autobahnnetz und der deutschlandweite Fernverkehr schnell zu erreichen.

## Sonstiges

Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

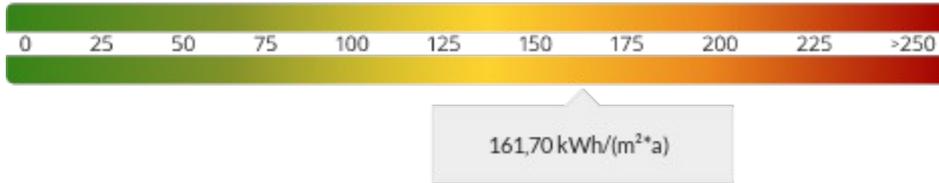
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft auch eine sehr persönliche Angelegenheit ist, Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren einen Termin mit uns oder senden uns eine E-Mail.

Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

## Energiebedarfsausweis



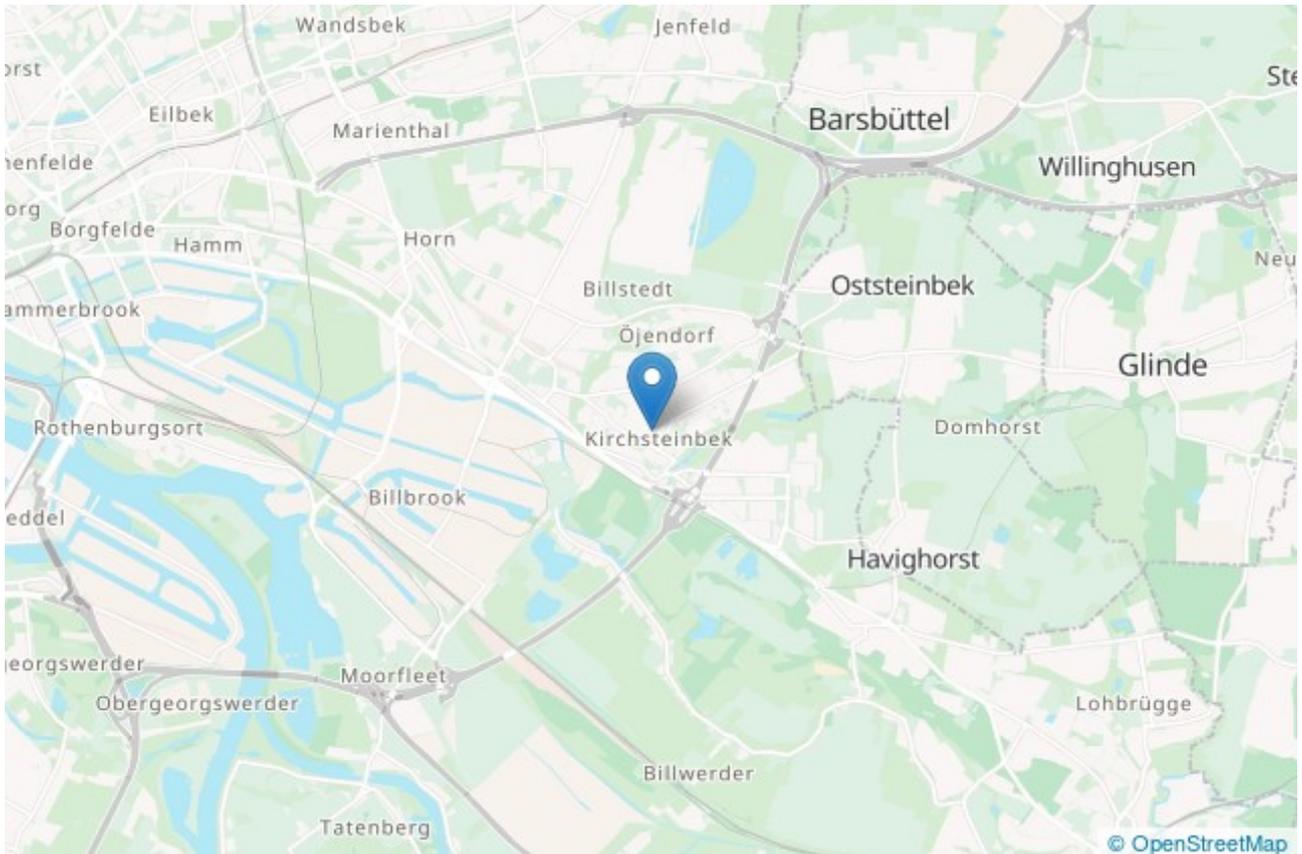
|  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>Endenergiebedarf</b>                  | 161,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b> | ✓                              |
| <b>Befeuerungsart</b>                    | Gas                            |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b>        | GAS                            |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>            | F                              |
| <b>Gültig bis</b>                        | 27.12.2031                     |

## Ihr Ansprechpartner

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| <b>Name</b>    | Simon Witkowski      |
| <b>Telefon</b> | +49 (0) 177 5768095  |
| <b>Ort</b>     | 21337 Lüneburg       |
| <b>E-Mail</b>  | backoffice@dybeck.de |

## Lage und Umgebung

22117 Hamburg





Außenansicht



Doppelhaushälfte



Eingangsbereich



Wohlfühlatmosphäre



Einbauküche



Moderne Geräte



Esszimmer



Offenes Wohnkonzept



Gemütlicher Wohnbereich



Kamin



Badezimmer im EG



Schlafzimmer



Schlafzimmer im EG



Schöne Fensterfassade



Treppenaufgang



Flur



Arbeitszimmer



Badezimmer im OG



Große Dusche



Schlaf- und Wohnzimmer



Wohnbereich



Platz zum Leben



Terrasse



Gartenhaus



Idyllischer Garten



Grünfläche



Details im Garten



Impression

