



## 22043 Hamburg

# Einfamilienhaus + Einliegerwohnung + 2 Garagen + Nebengebäude!

[www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)  
gut beraten, gut gekauft



**KEINE KÄUFERKOURTAGE**

**579.000 €**

Kaufpreis

**164,25 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**901 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Trepte-Immobilien GmbH**

Daniela Schild - Filiale Hamburger Str.

Tel.: 04193 / 504180

Anfrage.Daniela.Schild@trepte-

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	164,25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	87 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	901 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	4

### Zustand

Baujahr	1934
letzte Modernisierung	1998

### Preise & Kosten

Kaufpreis	579.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1934
----------------	------

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	7
---------------	---



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Öl



## Beschreibung zur Ausstattung

### Extras

- Perfekt für Großfamilien
- Perfekt für Generationswohnen
- großes Grundstück
- weitere Bebauung möglich
- 2 Garagen
- eine der Garagen mit elektr. Rolltor
- Duschbad im EG
- Wannenbad im OG
- Einbauküchen im EG und OG
- EG mit ca. 102 m<sup>2</sup>
- OG mit ca. 62 m<sup>2</sup>
- Teilweise Echtholzdielen unter dem Teppich
- Wärmedämmung außen 1998 NEU
- sämtliche Fenster 1998 NEU
- Keller vorhanden mit niedriger Deckenhöhe
- Hier ist Ihre Kreativität gefragt !



## Beschreibung

Dieses von uns zu vermittelnde verbundene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist eine optimales Zweigenerationenhaus für die große Familie die Oma und Opa mitnehmen und später die Kinder in einer separaten Wohnung bei sich leben lassen wollen. auf einem weitläufigen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Hamburg-Jenfeld. Das Objekt überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und sein 901m<sup>2</sup> großes und weitläufiges Grundstück. Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer zur Nutzung als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, eine Küche mit praktischem Vorratsraum, ein Duschbad mit Fenster sowie einen geräumigen Dielenbereich mit Zugang zum Keller. Die separate Wohneinheit im Obergeschoss ist über den Windfang erreichbar und umfasst ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt ebenfalls über drei Zimmer, ein Wannenbad sowie eine Einbauküche. Zusätzlich bietet der große Dachboden weiteres Ausbau- und Nutzungspotenzial. Der Teilkeller verfügt nicht über volle Stehhöhe. Hier befinden sich die Ölheizung sowie eine installierte Pumpe, da es bei starken Regenfällen zu erhöhtem Wasserstand kommen kann. Dieser Umstand ist seit Langem bekannt und führte bislang zu keinen Problemen. Der Öltank befindet sich unterirdisch vor dem Haus. Im Außenbereich stehen eine Garage im vorderen sowie eine weitere Garage mit elektrischem Rolltor im hinteren Grundstücksbereich zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück mit ca. 60 bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen, das zuletzt bis 2011 vermietet war. Der Zustand eröffnet Möglichkeiten für eine Sanierung oder alternativ einen Rückbau. Eine seltene Gelegenheit mit viel Potenzial und vielfältigen Nutzungsperspektiven – lassen Sie sich diese auf keinen Fall entgehen.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer gewachsenen Wohngegend im Hamburger Osten, geprägt von ruhigen Seitenstraßen, viel Grün im Umfeld und einem insgesamt angenehm entspannten Alltagsrhythmus. Gerade für das tägliche Familienleben wirkt die Umgebung stimmig, weil Wege kurz bleiben und sich vieles ohne großen Aufwand organisieren lässt. Für die Versorgung im Alltag ist in der näheren Umgebung gesorgt. Ein Supermarkt ist in wenigen Gehminuten erreichbar, weitere Angebote des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls im nahen Umfeld. Auch Dienstleistungen wie ein Postangebot befinden sich in der Umgebung, sodass Erledigungen gut in den Tagesablauf passen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Mehrere Bushaltestellen liegen fußläufig. Von hier aus bestehen Verbindungen in Richtung Wandsbek Markt sowie in umliegende Stadtteile. Der Freizeitwert ist im direkten Umfeld spürbar hoch. Mehrere Grünflächen sind in wenigen Minuten erreichbar, was spontane Nachmittage im Freien erleichtert. Kindertagesbetreuung und Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung, sodass die Wege im Familienalltag überschaubar bleiben. Ergänzend runden Sportangebote und gastronomische Möglichkeiten im nahen Umfeld das Bild ab und bieten Abwechslung, ohne dass man dafür weit fahren muss.

## Sonstige Angaben

Energieausweis ist beantragt und liegt spätestens zur Besichtigung vor.

Fordern Sie ein ausführliches und kostenloses Exposé mit der genauen Adresse der Immobilie an!

Sie wollen über Immobilienangebote informiert werden, bevor sie hier öffentlich beworben werden? Nutzen Sie den Informationsvorsprung und bestellen Sie einfach unseren kostenlosen, wöchentlichen Newsletter auf: [www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de) (kostenlos & unverbindlich)

\*\*\*Sie haben ebenfalls eine Immobilie in dieser Lage zu verkaufen?\*\*\*



Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!  
Wir erhalten für jede Immobilie ca. 100 Anfragen, aber es kann immer nur einer kaufen!  
Fragen Sie doch mal unverbindlich nach. Rufen Sie uns einfach an, oder kontaktieren Sie uns per E-Mail: [info@trepte-immobilien.de](mailto:info@trepte-immobilien.de)  
Mehr erfahren Sie auf: [www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)



*www.trepte-immobilien.de*  
gut beraten, gut gekauft



**KEINE KÄUFERCOURTAGE**









**Fordern Sie unverbindlich ein kostenloses Exposé mit Grundrissen, weiteren Fotos und der Adresse der Immobilie mit Lageplan an!**



**Keine Käufercourtage**



**www.trepte-immobilien.de**  
gut beraten, gut gekauft

**Erfolgreich seit 1978**



**Sichern Sie sich zeitnah einen Besichtigungstermin**

Telefon: 04193 / 50 41 80 - [daniela.schild@trepte-immobilien.de](mailto:daniela.schild@trepte-immobilien.de)



Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger

**Daniela Schild**  
Trepte-Immobilien GmbH