Hamburg – Bahrenfeld

Familientraum in der Steenkampsiedlung – hochwertig modernisiertes Stadthaus

Objektnummer: 26132041



KAUFPREIS: 1.135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 233 m²

Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

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

Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26132041
Wohnfläche	ca. 145 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1920

Kaufpreis	1.135.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	102.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

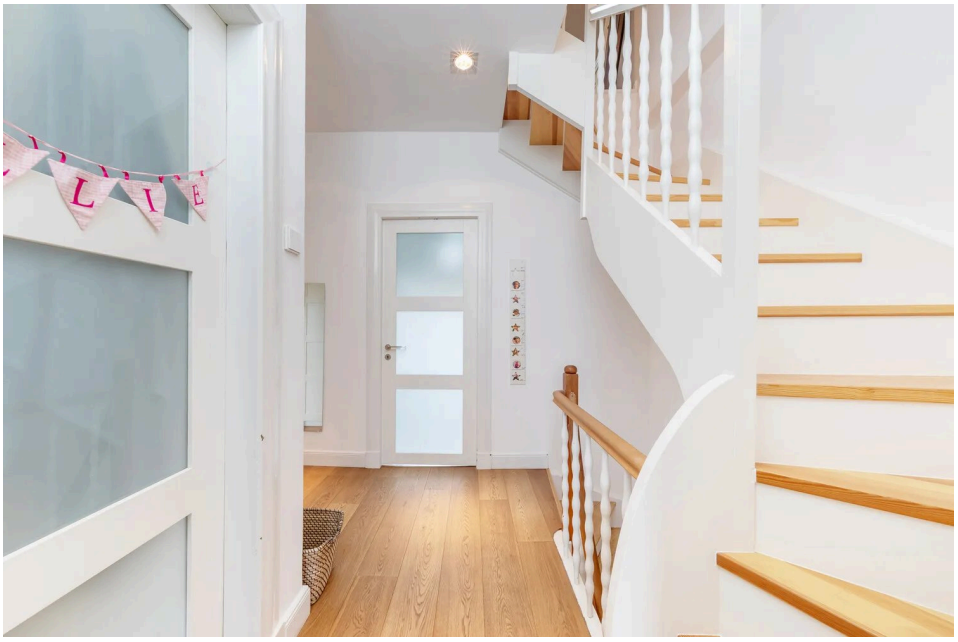
Die Immobilie





Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie

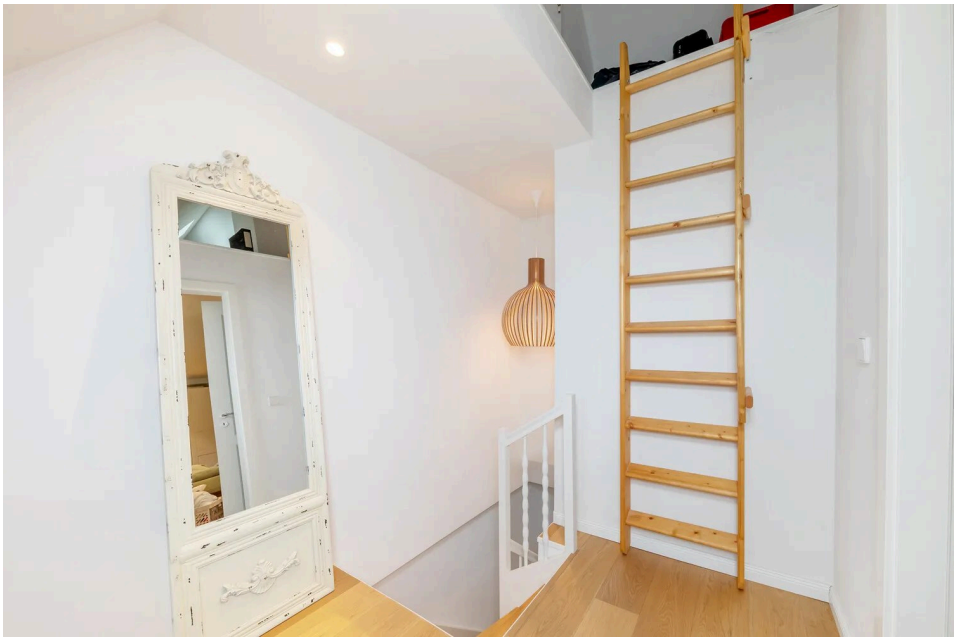




Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Die Immobilie

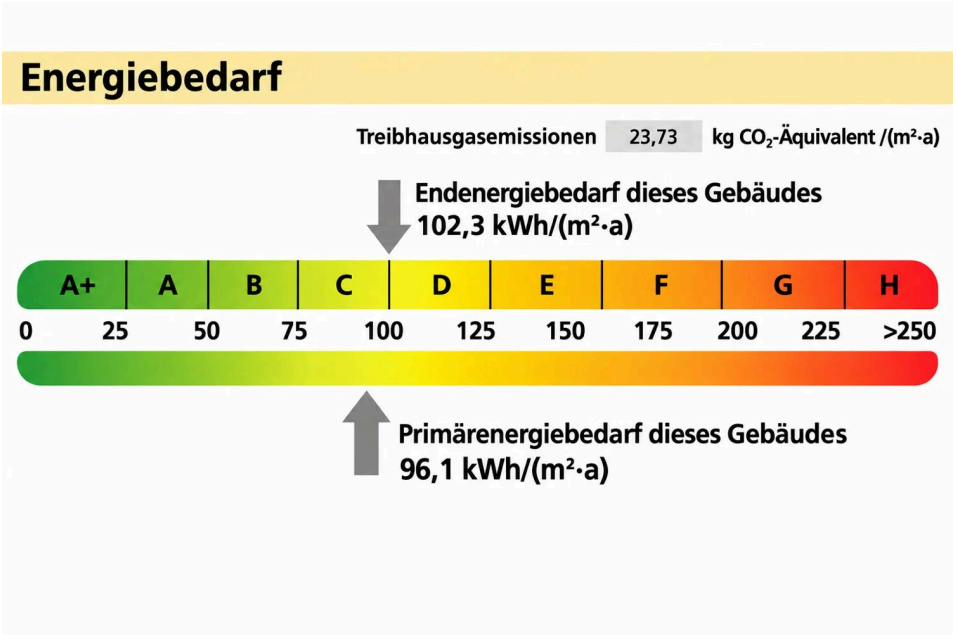




Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

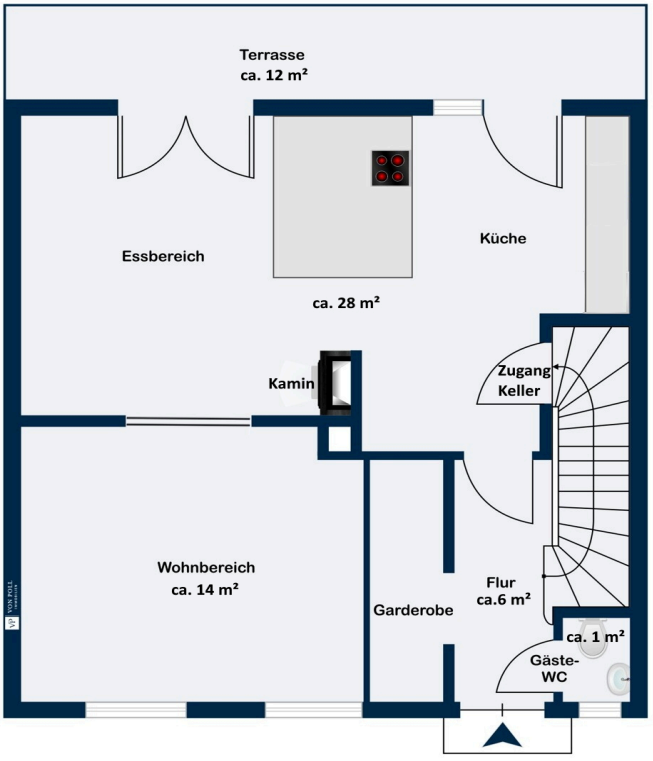
Die Immobilie

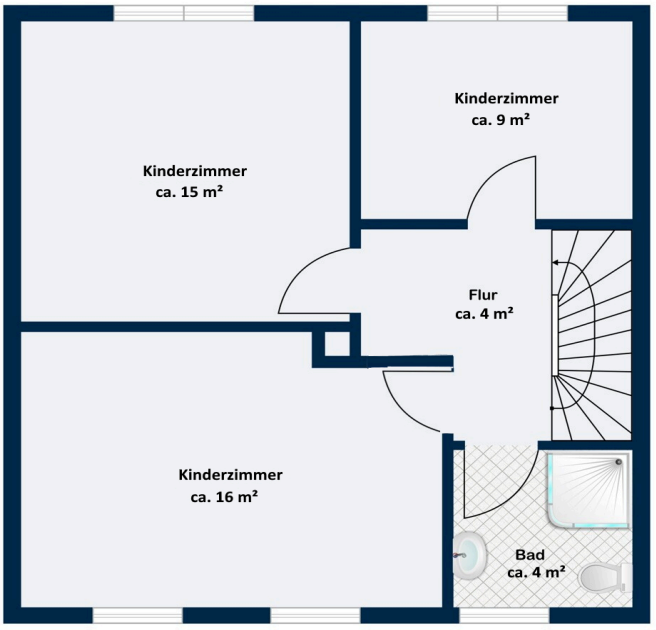


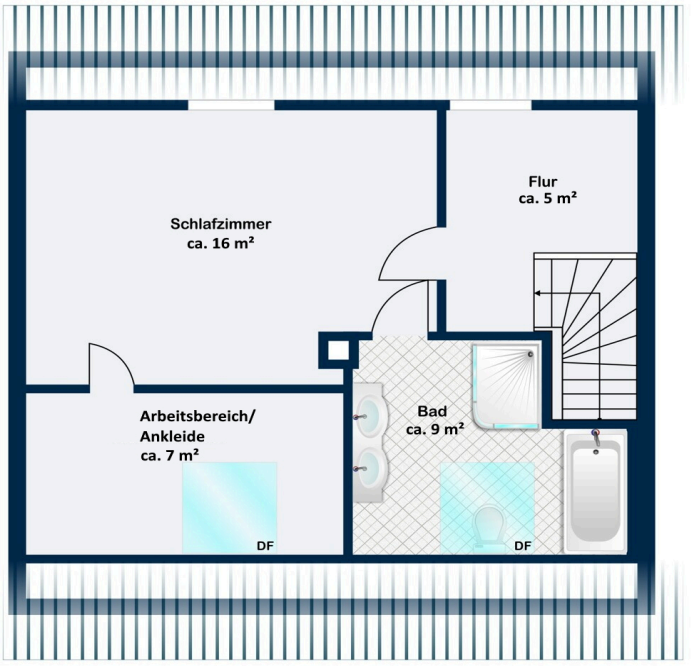


Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Grundrisse




Kinderzimmer
ca. 9 m²
Kinderzimmer
ca. 15 m²
Flur
ca. 4 m²
Kinderzimmer
ca. 16 m²
Bad
ca. 4 m²



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: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause, das Familien viel Raum zum Leben bietet. Drei Kinderzimmer, ein eigener Elternbereich, großzügige Gemeinschaftsbereiche sowie eine sonnige Terrasse mit Garten schaffen beste Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben. Umfangreich modernisiert und direkt einzugsbereit, verbindet das Haus historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort in der beliebten Steenkampsiedlung.

Das Stadthaus aus dem Jahr 1920 verfügt über ca. 145 m² Wohnfläche auf drei Etagen und insgesamt sechs Zimmer. Für zusätzlichen Stauraum sorgen der Spitzboden sowie der Keller. Das real geteilte Grundstück umfasst ca. 233 m² und ist nach Westen ausgerichtet.

2005 wurden die Gasheizung erneuert, ein Wärmedämmverbundsystem angebracht und ein Kamin mit Wassertaschen zur Unterstützung der Warmwasserbereitung installiert. 2015 wurde die Innenausstattung umfassend modernisiert, darunter Böden, Bäder und die Küche. In 2022 erfolgte die komplette Neugestaltung des Dachgeschosses.

Ein freundlicher Eingangsbereich mit Flur, Garderobe und Gäste-WC empfängt Bewohner und Gäste. Hochwertige Parkettböden und Echtholztreppen verleihen dem Haus eine warme Atmosphäre.

Der großzügige, offen gestaltete Küchen- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Die Küche mit Kochinsel lädt zum gemeinsamen Beisammensein ein. Ein Kamin sorgt im Essbereich für eine behagliche Atmosphäre, während der angrenzende Wohnbereich durch eine stilvolle Lofttür abgetrennt ist.

Vom Küchen- und Essbereich gelangt man direkt auf die sonnige, hübsch eingewachsene Terrasse und in den Garten. Der geschützte Außenbereich bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen. Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein 2022 errichtetes Gartenhaus mit Solarkollektoren. Eine überdachte Fahrradabstellmöglichkeit ergänzt das Angebot.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein helles Duschbad mit Fenster. Das Dachgeschoss bildet den privaten Elternbereich mit Schlafzimmer, hochwertigem Bad en suite mit Dusche, Badewanne und einem WC mit integrierter Bidetbrause sowie einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Ankleide oder Homeoffice nutzen lässt.
Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vor Ort zu zeigen.

Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Alles zum Standort

Die beliebte Steenkampsiedlung in Bahrenfeld zählt zu den begehrten Lagen der Hamburger Elbvororte. Zwischen 1914 und 1926 als Gartenstadt entstanden, prägen liebevoll gestaltete, überwiegend pastellfarbene Häuser, ruhige Wohnstraßen und grüne Gärten das harmonische Erscheinungsbild. Hier verbindet sich die Nähe zur Stadt mit einer bemerkenswerten Ruhe und einem fast dörflich anmutenden Wohngefühl.

Für Familien bietet die Lage hervorragende Voraussetzungen. Gymnasien wie das Lise-Meitner-Gymnasium und das Christianeum sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Die Grundschule und die Stadtteilschule Groß Flottbek sowie mehrere Kindertagesstätten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Internationale Schule Hamburg (ISH) ist ebenfalls in etwa zehn Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Der renommierte Großflottbeker Tennis-, Hockey- und Golf-Club ist schnell mit dem Fahrrad zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich ein Fußballverein sowie der Sportverein Aktive Freizeit (VAF) mit seinem vielseitigen Kursangebot in der näheren Umgebung.

Der Volkspark ist fußläufig erreichbar und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter eine große Spiel- und Picknickwiese, eine Minigolfanlage, eine ausgewiesene Mountainbike-Strecke und Hundeauslaufzonen.

Das Volksparkstadion und die Barclays Arena ergänzen das Freizeitangebot und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sportveranstaltungen, Konzerte und große Live-Events.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der nahe gelegenen Waitzstraße zur Verfügung. Darüber hinaus laden dort individuelle Boutiquen, Cafés und Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein. Ein umfangreiches Shoppingangebot bietet das Elbe-Einkaufszentrum mit einer Vielzahl an Geschäften.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Die Bushaltestelle Stutsmoor liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Von der Haltestelle Trabrennbahn Bahrenfeld bestehen weitere Busverbindungen. Die S-Bahn-Station Othmarschen ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt.

Darüber hinaus gewährleisten die nahe gelegene Autobahn A7 sowie der Fern- und Regionalbahnhof Hamburg-Altona eine hervorragende Anbindung über die Stadtgrenzen hinaus.

Objektnummer: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Sonstige Angaben

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: 26132041 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com