



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Charmantes Einfamilienhaus im norddeutschen Stil nahe der Elbe



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHHB_60	<b>Datum:</b>	13.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Ort:</b>	21037 Hamburg	<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	716,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	499.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. Mwst.
---------------	--------------	-------------------	--------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-03-17
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	H
<b>Befuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	289.10 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Hamburg Bergedorf	<b>Name:</b>	Mattia Maggio
<b>Straße:</b>	Waldweg 11	<b>Ort:</b>	22393 Hamburg
<b>Telefon:</b>	+49 173 301 73 00	<b>E-Mail:</b>	bergedorf@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-hamburg.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen zu diesem charmanten Zweifamilienhaus im idyllischen Stadtteil Kirchwerder in Hamburg. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren in der Gästezimmerbranche, dank ihrer einzigartigen Kombination aus traditionellem Charme und modernen Annehmlichkeiten.

Das 2023 erneuerte Reetdach verleiht dem Haus einen authentischen, norddeutschen Charakter. Die rustikale, hochwertige Holzküche und der gemütliche Ofen im Wohnzimmer schaffen eine einladende Atmosphäre. Der lichtdurchflutete Wintergarten kann gewerblich genutzt werden, ideal als Frühstückszimmer oder Lounge. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich fördert geselliges Beisammensein.

Das Haus verfügt über einen Dachboden, einen geräumigen Keller und eine separate Ferienwohnung im Obergeschoss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der gepflasterte Innenhof und das eingezäunte Grundstück sind perfekt für Gäste mit Haustieren. Der großzügige Garten bietet ideale Möglichkeiten für Selbstversorger: Ein kleines Treibhaus, Obstbäume sowie verschiedene Beerensträucher wie Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren und Aronia laden zum eigenen Anbau ein. Zudem gibt es eine Vielzahl an Kräutern, die den Garten bereichern.

Das Nebengebäude (Waschküche, Garage, Carport) bietet Potenzial für zusätzlichen Ausbau. Die Waschküche und die 2018 erneuerte Gasheizung gewährleisten zusätzlichen Komfort und Effizienz. Diese Immobilie kombiniert traditionellen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet höchsten Komfort in einer idyllischen Umgebung – ideal für ein beliebtes Gästehaus in Hamburgs malerischem Stadtteil Kirchwerder. Trotz direkter Straßenlage, muss man nicht damit rechnen von lauten Geräuschen gestört zu werden.

Weitere Infos zu diesem gepflegten Einfamilienhaus erhalten Sie in einem Exposé.

## Lage:

---

Willkommen am Süderquerweg in Kirchwerder, einem idyllischen Stadtteil im Südosten Hamburgs. Diese Wohnlage kombiniert ländliche Ruhe mit städtischer Nähe und ist ideal für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Kirchwerder ist ein grünes Viertel in den Vier- und Marschlanden, bekannt für weite Felder, Deiche und die Nähe zur Elbe. Die malerische Umgebung und die freundliche Nachbarschaft machen es zu einem begehrten Wohnort.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die B5 und A25 erreichen Sie das Hamburger Stadtzentrum in etwa 30 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen und S-Bahn-Anschluss in Bergedorf.

In der Umgebung gibt es alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Banken. Das nahegelegene Bergedorf bietet zusätzliche Geschäfte, Restaurants und Cafés.

Kirchwerder bietet mehrere Kindergärten und eine Grundschule, weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten ein: Spaziergänge, Fahrradtouren, Wassersport und das Naturschutzgebiet

Kirchwerder Wiesen. Auch Sportvereine und andere Freizeitmöglichkeiten sind vorhanden.

Die medizinische Versorgung ist umfassend mit mehreren Arztpraxen und dem Krankenhaus in Bergedorf.

Der Süderquerweg in Kirchwerder bietet eine idyllische und gut angebundene Wohnlage mit ländlichem Charme, moderner Infrastruktur und der Nähe zur Elbe. Trotz direkter Straßenlage, muss man nicht damit rechnen von lauten Geräuschen gestört zu werden. Erleben Sie die hohe Lebensqualität und den besonderen Charme dieses Standorts.

## **Ausstattung:**

---

- Rustikale, hochwertige Holzküche
- Heller Wintergarten, auch gewerblich nutzbar
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- Offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- Dachboden und Keller für zusätzlichen Stauraum
- Gepflasterter Innenhof
- Eingezauntes Grundstück, ideal für Tierliebhaber
- Großer Garten zum Entspannen und Spielen
- Garage für sicheren Fahrzeugplatz und Stauraum
- Unterstand für Fahrräder, Gartengeräte oder Lagerraum
- Waschküche
- Moderne Gasheizung (2018 erneuert)

## **Sonstiges:**

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Mattia Maggio unter der Mobilfunknummer 0173 - 301 73 00 gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:  
[www.kensington-hamburg.com](http://www.kensington-hamburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.



# Bilder

Esszimmer



Wohnbereich



Wohnbereich/Wintergarten



Küche



Badezimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



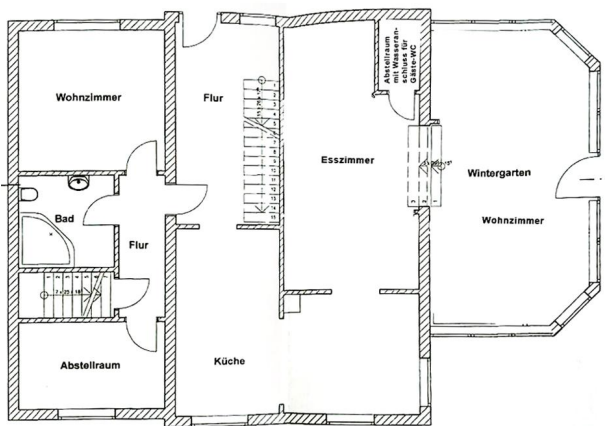
Wohnbereich Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Grundriss\_Untergeschoss\_ohne\_Bemaßung



Grundriss\_Obergeschoss\_Ferienwohnung

