



PIA HOPPE

IMMOBILIEN

Energetisch saniertes
Traumhaus
im beliebten
Lemsahl-Mellingstedt

Wohnen in Traumlage!
Provisionsfrei für den Käufer

Diekbarg 38
22397 Hamburg





DATEN & FAKTEN

Kaufpreis:	EUR 798.000,--
Baujahr:	1936
Sanierung:	ab 2015
Verfügbarkeit:	Sommer 2023
Wohnfläche:	ca. 121 m ² zzgl. Vollkeller
Nutzfläche:	ca. 25 m ²
Grundstück:	ca. 500 m ² (nach WEG geteilt)
Zimmer:	5
Badezimmer:	Badezimmer mit Ausbaumöglichkeit
Gäste-WC:	ja
Küche:	Einbauküche
Fußboden:	Pitchpine Dielen + Eichenparkett
Stellplatz:	2 Außenstellplätze
Keller:	ja
HWR:	im Keller
Heizungsart:	Gaszentralheizung

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus hat eine Gesamtfläche von ca. 179,6 m², die sich wie folgt aufteilt:

KG:	ca. 58,5 m ² Nutzfläche
EG:	ca. 71,5 m ² Wohnfläche
1.OG:	ca. 37,2 m ² Wohnfläche
DG:	ca. 12,4 m ² Wohnfläche

Ursprünglich im Jahr 1936 gebaut, wurde das Haus im Jahr 2015 und den darauf folgenden Jahren umfangreich saniert und modernisiert. Eine Liste aller durchgeführten Maßnahmen finden Sie im weiteren Verlauf dieses Exposés.

Die Elektro- und Wasserleitungen wurden vor 2015 bereits erneuert. Die Elektrik wurde im Jahr 2015 noch erweitert. In fast allen Räumen befindet sich ein Netzwerkanschluss oder wurde vorbereitet.



Sanierung 2015 - 2023

2015:

Austausch der Fenster und Türen.

Holzfenster und Holztüren mit 3-fach-Verglasung

Neue große Glasschiebefenster aus Holz mit 3-fach-Verglasung auf der Veranda

Außenrollläden in allen Schlafräumen

Dämmung der Außenwände durch Einblasdämmung

Neuer Gasanschluss

Neue Gastherme „Viessmann Vitodens 333“

Austausch aller Heizkörper

Eichenparkett in Fischgrät aufgearbeitet (EG)

Im Anbau neues Eichenparkett verlegt

Pitchpine-Holzböden im 1. OG aufgearbeitet



Sanierung 2015 - 2023

2017:

Neue Außentreppe/ Kellerzugang

Neue Regenwasser-Versickerung

2018:

Errichtung von zwei neuen Dachgauben

Steildach und Flachdächer saniert, gedämmt und neu eingedeckt

Neue Velux Dachfenster im Dachgeschoss mit Rollläden



Sanierung 2015 - 2023

2019:

Ausbau des Dachgeschosses
Einbau einer neuen Holztreppe

Erneuerung der Fassade

2020:

Pflasterarbeiten im Außenbereich
neuer Gartenzaun

2021:

Neuer Fahrrad- und Geräteschuppen

2023:

Sanierung Gäste-WC



LAGEBESCHREIBUNG

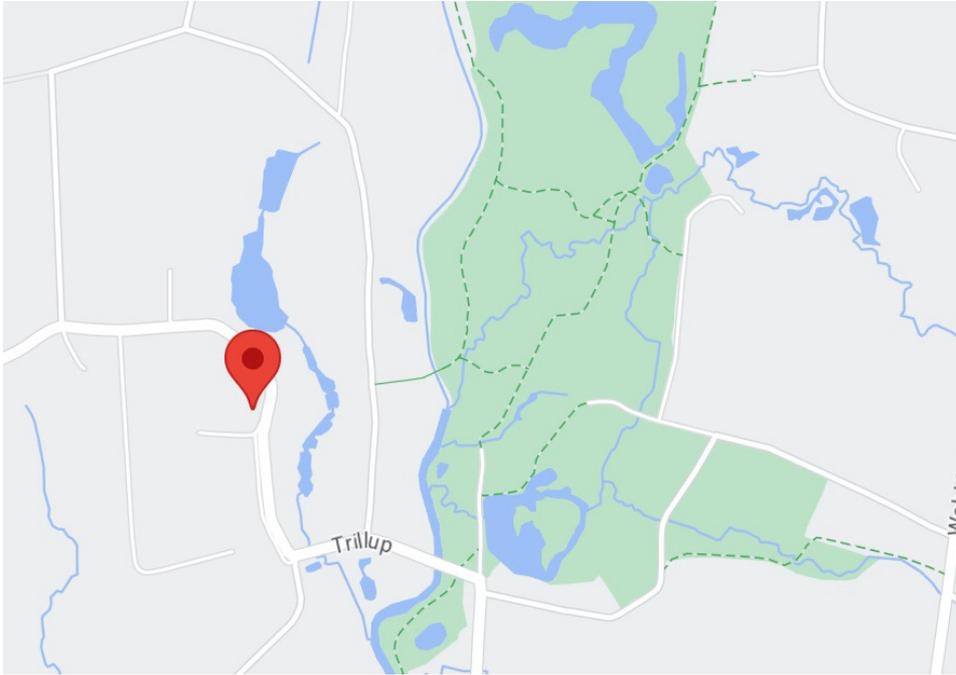


Lemsahl-Mellingstedt gehört zu den Walddörfern und liegt an den Naturschutzgebieten Wittmoor und Duvenstedter Brook, direkt an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Das Haus liegt in absolut begehrtter Lage von Lemsahl-Mellingstedt im Diekbarg.

Fußläufig, nur 5 Minuten entfernt, liegt die Alster und der Alsterwanderweg, über den Sie sowohl stadtein- als auch stadtauswärts zu Land oder Wasser tolle Ausflugsziele erreichen. Das Naturschutzgebiet Rodenbeker Quellental bietet abwechslungsreiche Spaziergänge und Spielmöglichkeiten für Kinder.

Auch als Reiter oder Golfer kommen sie auf Ihre Kosten. Es gibt diverse Reitställe mit der Möglichkeit, entweder das eigene Pferd einzustellen, oder auch am Reitschulunterricht teilzunehmen. Golfer können u.a. auf dem Golfplatz des Hotels am Treudelberg Ihrem Hobby nachgehen. Ein Naturbad ist in unmittelbarer Nähe in Duvenstedt vorhanden.

LAGEBESCHREIBUNG



Kitas und die Grundschule erreichen Sie zu Fuß. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Für die Anbindung an U- und S-Bahnen sorgen die Bahnhöfe Poppenbüttel und Ohlstedt.

Die Nahversorgung wird durch diverse Läden und Ärzte im Ortskern von Duvenstedt und Bergstedt gewährleistet.

Der Flughafen und die Autobahn A7 sind in etwa 15 Autominuten zu erreichen. Die Autobahn A1 ebenfalls in ca. 20 Autominuten.



Ausstattung Erdgeschoss

- ca. 71,5 m² Wohnfläche
- Modernisiertes Gäste-WC
- Hochwertige Holzböden
- Wohnzimmer mit exzellenter Belichtung
- Viele original Elemente aus dem Baujahr wie:
 - Eichenparkett
 - Buntglasfenster
 - Türen und Zargen
 - Decken mit Hohlkehlen
- Großes Arbeitszimmer mit Schiebetür
- Veranda mit Sitzecke und Garderobe
- Garderobe im Eingangsbereich
- Große Einbauküche mit Zugang zum Keller



Ausstattung Obergeschoss

- ca. 37,2 m² Wohnfläche
- 2 große und helle Schlafzimmer mit neuen Gauben
- “Geheimtür“ zwischen den Schlafzimmern
- Badezimmer mit Vergrößerungsmöglichkeit über eine der neuen Gauben (für Wanne + Dusche)
- Aufgearbeitete Holzfußböden
- Neue Treppe ins Dachgeschoss
- Französischer Balkon

Dachstudio



- ca. 12,4 m² Wohnfläche (aufgrund der Dachschrägen, Grundfläche größer)
- Einbau-Kommoden im Kniestock
- Teppichbodenbelag
- Belichtung über Veluxfenster
- lichtdurchflutet durch Fenster in allen Himmelsrichtungen
- als Arbeitsplatz und Schlafzimmer geeignet
- Außenrollläden
- Blick in den Sternenhimmel vom Bett aus



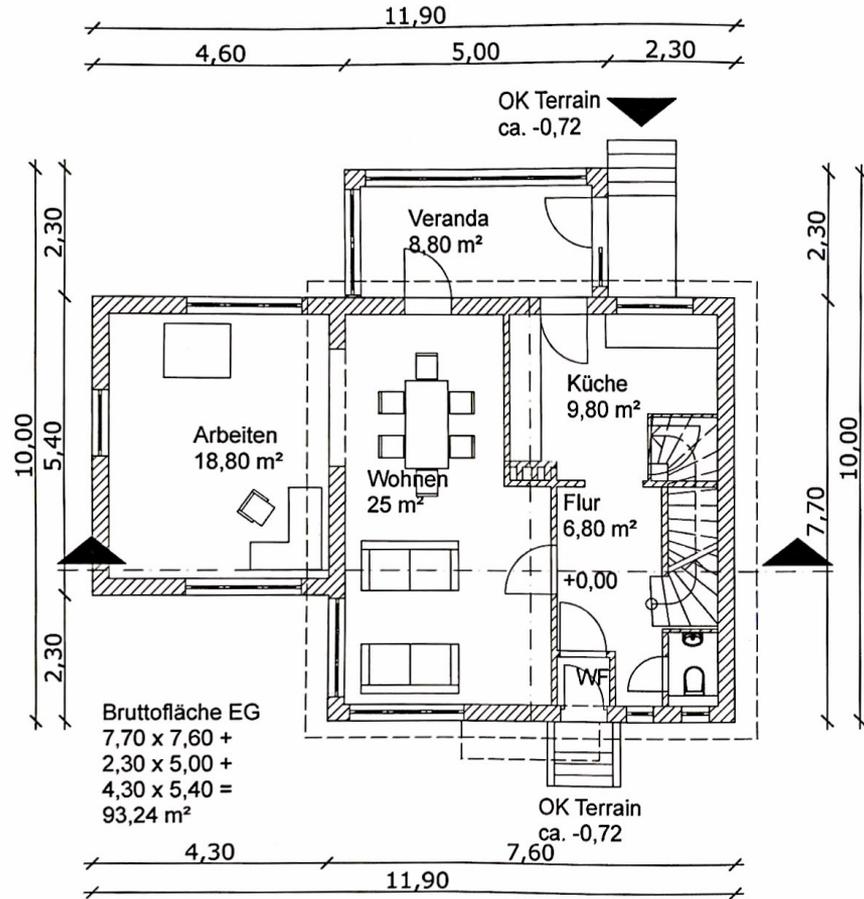
Außenanlagen

- Grundstücksfläche ca. 500 m² (ideell geteilt)
- Außenstellplätze für 2 PKW
- Gartenhaus für Geräte und Mülltonnen
- Gepflegte Hecke und Bepflanzung
- Neuer Gartenzaun aus Holz
- Gepflegt angelegte Zuwegungen
- Spielturm mit Schaukeln, Rutsche und Sandkasten
- Zugang zum Keller über neue Kellertreppe

Ausstattung Keller

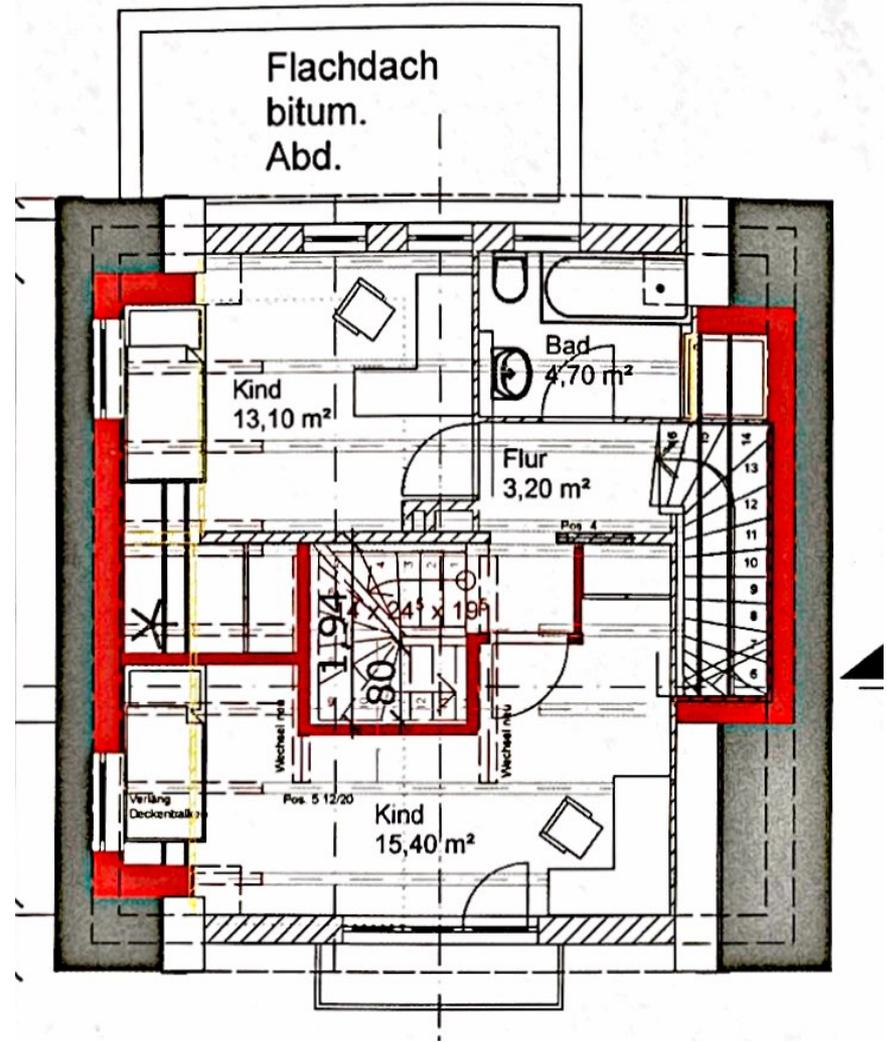
- ca. 58,5 m² Nutzfläche
- Waschkeller mit Anschlüssen für Geräte
- Große Abstellflächen

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss EG

Die Darstellung des Badezimmers zeigt nicht die aktuelle Aufteilung. Die Ausbaureserve ist größer, als in diesem Plan dargestellt. Gern erläutern wir Ihnen die Möglichkeiten vor Ort.

















HINWEIS

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Sie wurden uns vom Auftraggeber des o.a. Objektes übermittelt, der uns mit der Vermittlung und/oder dem Nachweis eines Käufers beauftragt hat. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und die Aktualität dieser Angaben. Alle im Zusammenhang mit der Übernahme des Objektes entstehenden Kosten und Gebühren wie z.B. die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten und weitere mögliche Kosten sind vom Käufer zu zahlen.

Keine Käufercourtage

Pia Hoppe Immobilien
Tannenhof 88a · 22397 Hamburg



PIA HOPPE

IMMOBILIEN

Tel. +49 (0)40 64 68 08 14
hoppe@piahoppe-immobilien.de