



Viel Platz in begehrter Lage!
Doppelhaushälfte im Märchenviertel

ALLERT IMMOBILIEN

INHALT

Daten im Überblick.....	3
Beschreibung & Ausstattung	4
Überblick.....	8
Lage	9
Impressionen	10
Grundrisse.....	13
Kontaktdaten.....	16



DATEN IM ÜBERBLICK

Anschrift	Bönningstedter Weg 46 E 22457 Hamburg
Objektnummer	BOESCHN25
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Wohn-/Nutzfläche gesamt	ca. 177 m ²
Etagen	3
Wohnfläche	140 m ²
Baujahr	1990
Grundstücksgröße	ca. 290 m ²
Zimmeranzahl	4 (5)
Anzahl Bäder	2 zzgl. Gäste-WC
Terrasse	1

Carport	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	E
Energieausweis	Verbrauch 149,92 kWh/(m ² p.a.)
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr Gastherme	2007
Verfügbar	Juli/August 2025
Provision	keine Courtage für den Käufer
Ihre Ansprechpartnerin	Frau Daniela Allert

Kaufpreis

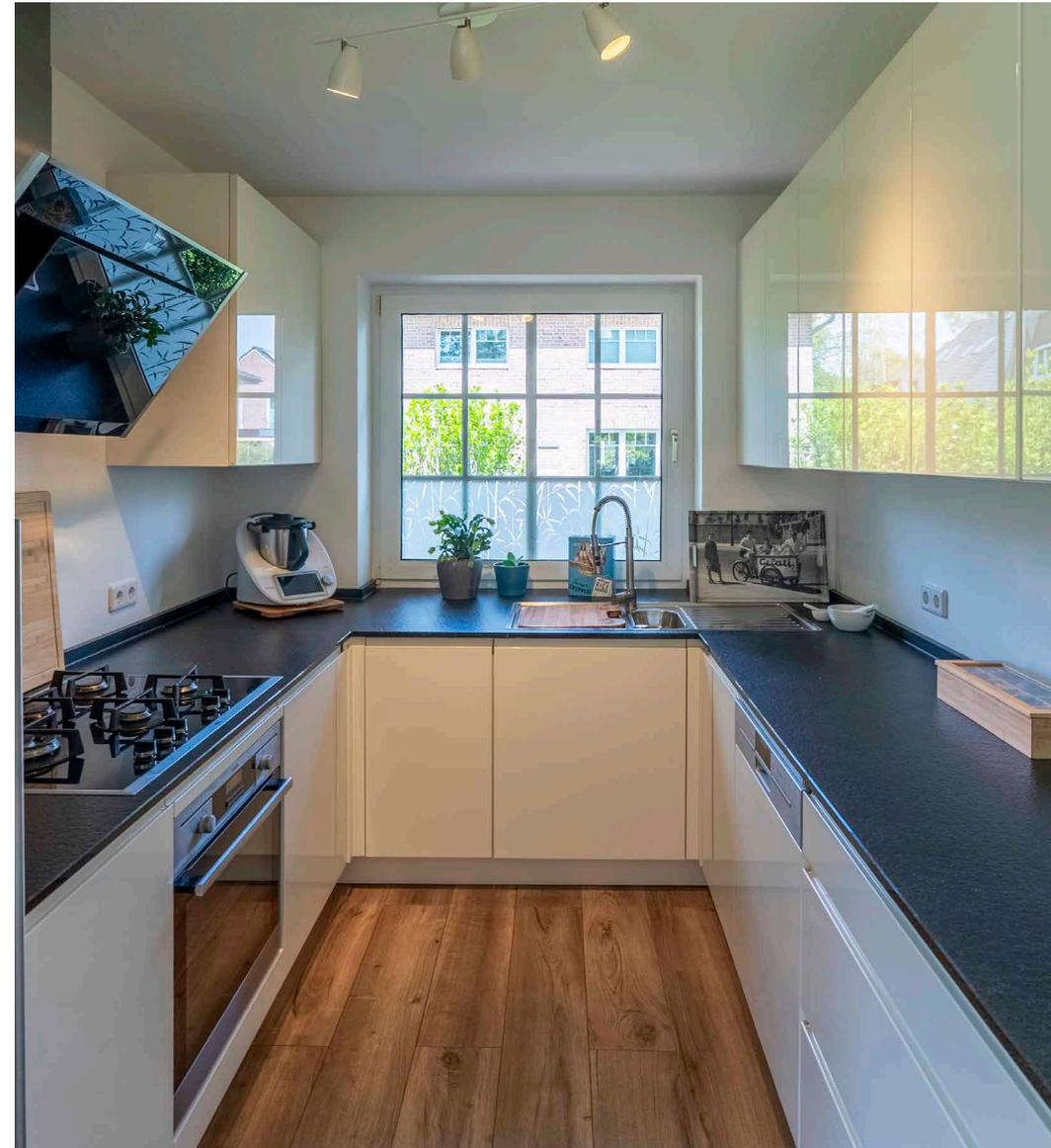
€ 695.000,--

ALLERT IMMOBILIEN

WOHNTRAUM FÜR DIE GANZE FAMILIE

Diese Doppelhaushälfte mit schönem Garten wurde im Jahre 1990/1991 in konventioneller Bauweise mit einem hochwertigen Vollkeller errichtet. Das ansprechende Krüppelwalmdach mit Gauben ist mit anthrazitfarbenen Pfannen bedeckt. Die Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen sind in weiß gehalten und isolierverglast. Eine Drainage wurde um das Haus gelegt und das untere Mauerwerk ist mit einem Bitumanstrich versehen. Die Gaszentralheizung ist aus dem Jahre 2007 und wurde regelmäßig gewartet. Auch wurden in regelmäßigen Abständen Renovierungsarbeiten im und am Haus vorgenommen. Somit präsentiert sich dieses Familienhaus technisch und optisch zeitgemäß und ansprechend.

Das Haus steht auf einem Gesamtgrundstück von 2.328 qm mit acht weiteren Wohneinheiten. Auf jede der 8 Wohneinheiten entfällt ein Miteigentumsanteil von 1/8. Über eine Teilungserklärung sind die Eigentumsverhältnisse ordentlich zu erkennen. Zu dieser Doppelhaushälfte gehört ein Carport.



Über einen schön angelegten Fußweg erreichen Sie die gepflegte und ruhig gelegene Doppelhaushälfte. Im Eingangsbereich befinden sich die Diele mit der Garderobe sowie das hell in weiß gehaltene Gäste-WC mit Tageslicht. Die Diele führt in den sehr großzügig angelegten Wohn- und Essbereich mit ca. 45 qm und die angrenzende, offen gestaltete Küche. Die Wohnräume verfügen über bodentiefe Fenster und einen schönen Blick in den Garten und auf die südlich ausgerichtete Sonnenterrasse. Der Erker ist nach Westen ausgerichtet und bietet den perfekten Platz für einen Esstisch. Da der verbaute Kaminzug über zwei Züge verfügt, besteht die Möglichkeit einen Kaminofen einzubauen.

Die Küche wurde vor ca. 5 Jahren erneuert und zeigt sich modern und zeitlos mit hellen Fronten, einer hochwertigen Echtsteinarbeitsplatte und Geräten von Markenherstellern wie AEG und NEFF. Ein Gasherd ist hier ein besonderes Highlight. Kochgerüche werden über den Dunstabzug nach außen abgeleitet. Im Zuge der Renovierung der Küche wurde der Boden in dem Küchenbereich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wand zum Essbereich wurde geöffnet. Die weiteren Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet. Die Wohnräumen des Erdgeschoßes sind mit geschmackvollem Echtholzparkett ausgelegt. Der Boden in der Diele wurde in Anthrazit gestrichen. Von der Diele führt eine massive Treppe nach unten in den Kellerbereich und eine Holzterrasse nach oben in den ersten Stock und in das ausgebaute Dachgeschoss.



Treten Sie ein in ein sonniges Wohngefühl



Bodentiefe Fenster zur Gartenseite

ALLERT IMMOBILIEN

Im ersten Obergeschoss finden Sie zwei Schlafräume, ein Badezimmer und eine Abstellkammer. Ursprünglich waren auf dieser Etage drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer. Die Wand zwischen den beiden Kinderzimmern wurde geöffnet, so daß ein großzügiger und heller Raum entstand. Diese Wand könnte aber selbstverständlich bei Bedarf wieder mit einer Leichtbauwand geschlossen werden. Im Zuge dieser Maßnahme entstand ein Abstellbereich unter der Treppe. Das helle und freundliche Badezimmer, ausgestattet mit einem Waschtisch, einer Dusche und einer Badewanne sowie einem Handtuchwärmer, ist mit großflächigen und geschmackvollen Fliesen modern und zeitlos gestaltet. Im ersten Obergeschoß sind alle Räume, mit Ausnahme des Badezimmers, mit hochwertigem Parkett ausgelegt.

Die Holzterrasse führt vom ersten Obergeschoss weiter in den ausgebauten Dachboden. Hier befindet sich ein großzügiger und gemütlicher Raum, der zum Beispiel als Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Der Dachboden ist vollständig ausgebaut, die nach drei Seiten ausgerichteten Veluxfenster, das Deckenlicht, sowie die Höhe des Raumes sorgen für schönes Licht und eine angenehme Raumatmosphäre. Dieser Bereich wurde vor 5 Jahren renoviert. Im Zuge dessen wurde der Boden isoliert, so daß kein Trittschall in die unteren Stockwerke dringt.



Geschmackvolles Badezimmer Dusche und Badewanne



Gäste-WC im Erdgeschoss

Der Keller lässt keine Wünsche offen. Er wurde vor ca. 5 Jahren wohnlich ausgebaut. Hier befinden sich nun ein praktisches und hell gefließtes Badezimmer mit großer Dusche und Waschmaschinenanschluss. Ein weiteres Zimmer wurde mit einer Küche ausgestattet und der Hauptraum auf dieser Etage dient als Schlafbereich. Im Zuge der Umgestaltung wurde der Bodenbereich mit Design Floor ausgelegt, die Wände wohnlich gestaltet, die Belichtung optimiert und der Küchenbereich wie auch das Badezimmer gefliest. Weiter befindet sich im Keller auch noch die Gaszentralheizung von 2007 in einem separaten Raum und auch noch ein Abstellraum für diverse Dinge.

Um eine schöne Belichtung zu schaffen, wurde ein Lichthof auf der Westseite gestaltet. Hierfür wurden Ausgrabungen vorgenommen. Dieser Bereich ist im Anschluss mit einer Drainage versehen worden.

Der Garten ist schön angelegt und vollständig eingezäunt. Die Terrasse ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet. Ein Gartenhaus mit Licht und Strom bietet reichlich Abstellfläche und rundet dieses Angebot ab.



Kinderzimmer im ersten Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss

ALLERT IMMOBILIEN

ÜBERBLICK

- Ruhige Lage in schöner Straße
- Schönes Grundstück mit 1/8 von ca. 2.328 m²
- 140 m² Wohnfläche zzgl. der Nutzfläche
- Massivbau mit rotem Klinker
- Südwestlage des Grundstücks
- Carport für PKW vorhanden
- 3 - 5 Schlafzimmer
- Individueller Grundriss
- Traumhafte Südterrasse mit Markise
- Fußbodenheizung in der Küche
- Wohnlich ausgebauter Keller
- Zwei Bäder und ein Gäste-WC
- Gaszentralheizung aus 2007
- Großer Wohnbereich mit der Option auf einen Kamin
- Gartenhaus



LAGE

Der Bönningstedter Weg befindet sich in einer sehr ruhigen und wenig befahrenen Straße im familienfreundlichen Stadtteil Hamburg Schnelsen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken, Friseure, Restaurants bestehen u.a. in der Frohmestraße – dem Stadtkern von Schnelsen – sowie am ebenfalls nicht weit entfernten Tibarg Center. Schulen jeder Art, Kindergärten sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind sehr gut erreichbar.

Grundschulen sind in direkter Umgebung. Die Autobahnauffahrten A7 und A23 liegen in der Nähe. Die Hamburger Innenstadt ist ebenfalls mit dem Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln wie z. B. der AKN oder auch dem Bus in ca. 40 Minuten zu erreichen.





Geschmackvolles Bad



Westgarten



Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer



Ein Kinderzimmer das mitwächst

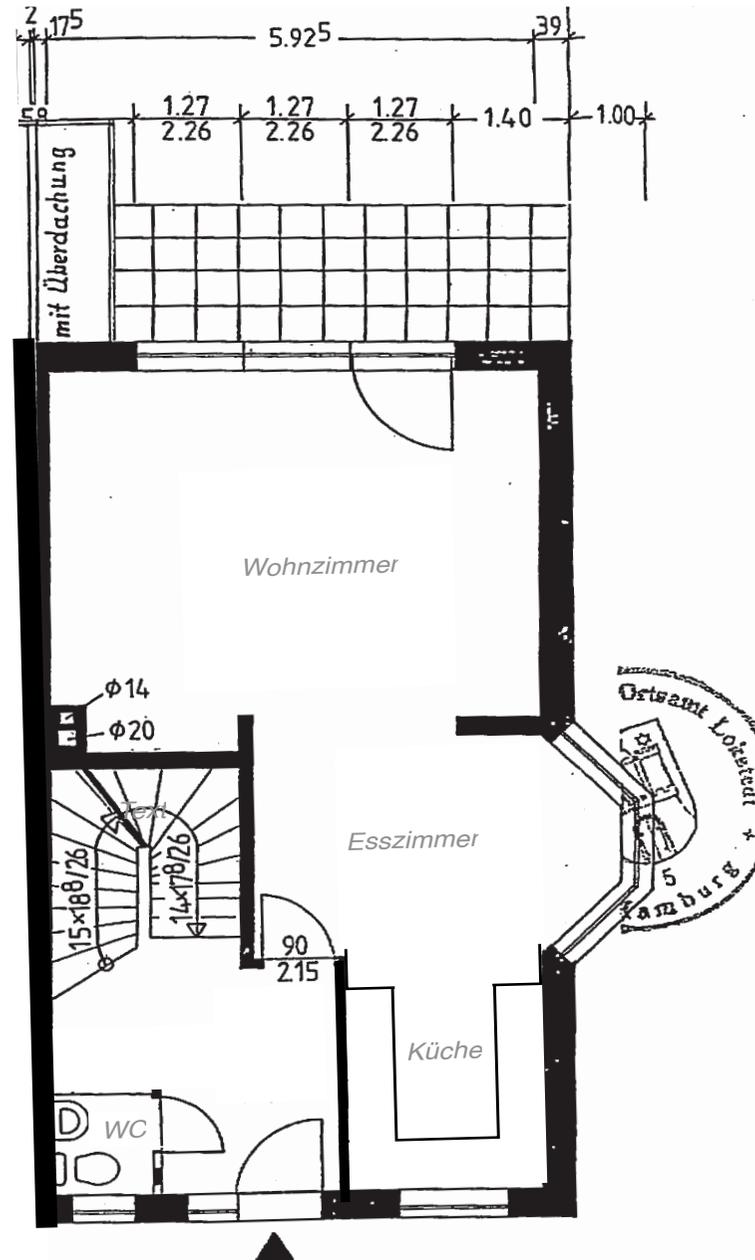


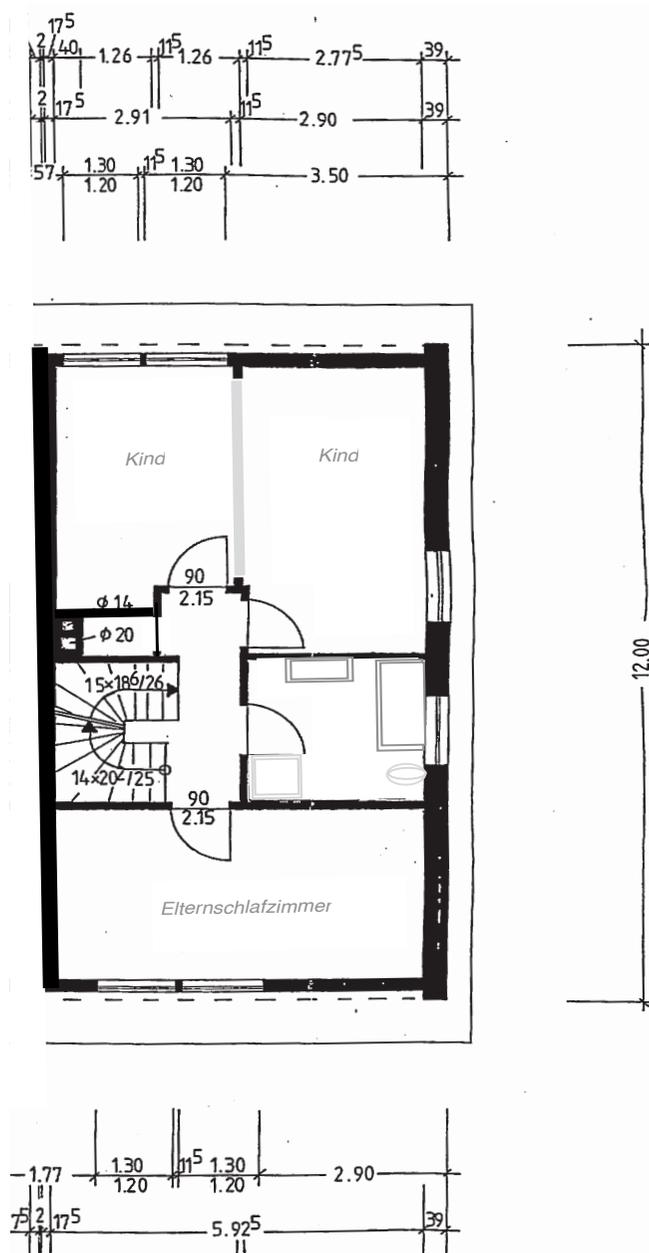
Südterrasse schön angelegt



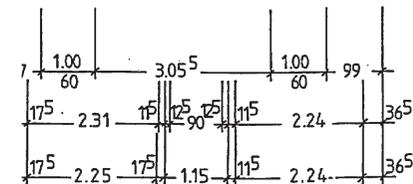
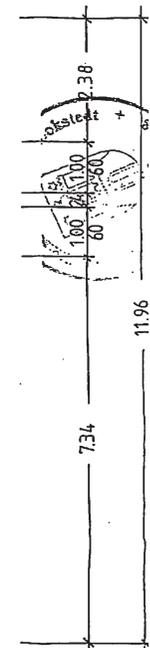
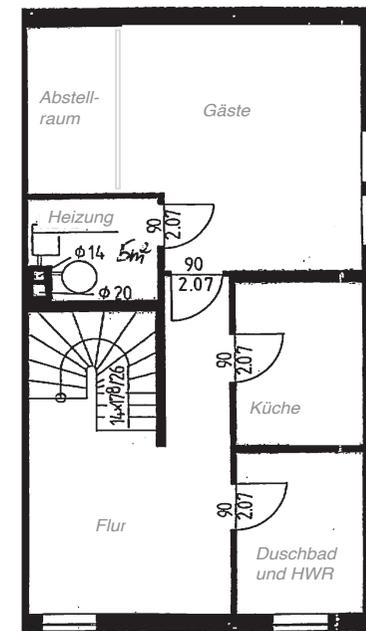
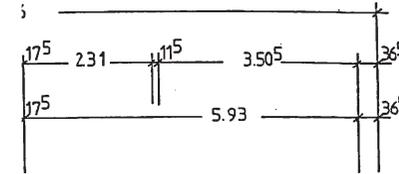
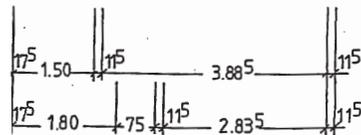
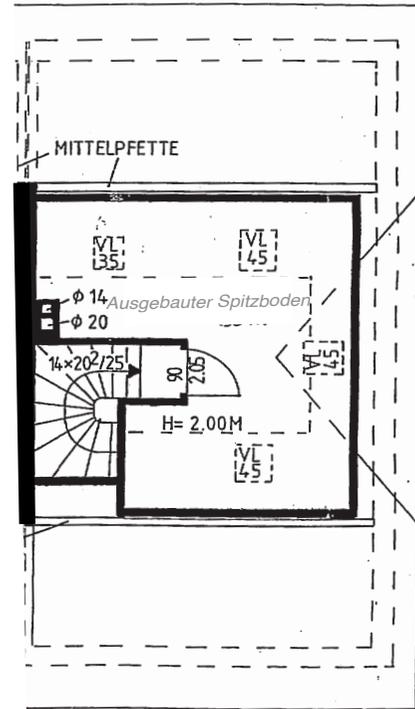
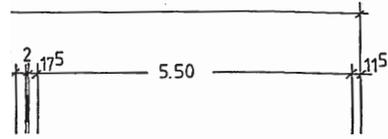
Privatweg

ERDGESCHOSS





AUSGEBAUTER DACHBODEN UND KELLER





IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Daniela Allert

Sandhöfen 19
21423 Winsen

+49 160 8310816

info@allert-immobilien.de