



**EHRICHS & MARTENS**  
Immobilien- und Finanzmakler



## **Neuwertiges, familienfreundliches EFH mit attraktivem Grundriss im beliebten Farmsen**

**Meilskamp 2 in 22159 Hamburg**



## Daten im Überblick

Baujahr circa	2017
Objektzustand	sehr gut
Qualität der Ausstattung	sehr gut
Verfügbar ab	nach Absprache
Preis	898.000,00 Euro
Käuferprovision	2,98 % auf den im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreis
Grundstücksfläche circa	728
Wohnfläche circa	180
Etagenzahl	2
Zimmer	7
Anzahl der Badezimmer	2
Keller vorhanden	nein
Gäste-WC	ja
Garten	ja
Überdachte Terrasse	ja
Stellplatz Anzahl und Typ	2 (Carport vorbereitet)



Energieausweis	Wohngebäude
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	20.09.2023
Gültig bis	19.09.2033
Endenergiebedarf	52,10
Heizungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr der Heizung	2017
Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln	3 Minuten
Fahrzeit nächste Autobahn	15 Minuten
Fahrzeit nächster Bahnhof	25 Minuten
Fahrzeit nächster Flughafen	15 Minuten

## Beschreibung

Sie suchen eine neuwertige und familienfreundliche Bestandsimmobilie, die allen aktuellen Ansprüchen entspricht und wenig Energie verbraucht?

Sie wollen einziehen und sich gleich in Ihren neuen 4 Wänden wohlfühlen und entspannen können?

Dann haben Sie die richtige Immobilie gefunden!

Im beliebten Hamburger Stadtteil Farmsen liegt auf einem ca. 728 qm großen Grundstück das moderne Einfamilienhaus mit insgesamt ca. 180 qm Wohnfläche, die sich auf 3 Geschosse verteilen.

Das Haus wurde 2017 nach KfW-Standard 70 fertiggestellt, entspricht somit den aktuellen Ansprüchen und weist einen sehr niedrigen Energieverbrauch auf.

Das Erdgeschoss betreten Sie über den großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe und Treppe zu den oberen Geschossen.

Vom Flur gelangt man in den Wohn/Essbereich mit offener Küche. Hier sorgt der Kaminofen in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme. Vom Wohnbereich tritt man auf die sehr großzügige überdachte Terrasse (Holzveranda ca. 40 qm), die man auch bei typischen Hamburger Sommerwetter perfekt nutzen kann.

Zusätzlich gibt es noch ein weiteres geräumiges Zimmer, das aktuell als Büro genutzt wird. Ein Gäste-WC mit Dusche und der Hauswirtschaftsraum runden das großzügig Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über die offene Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Vom zentral gelegenen Flur gehen 4 ähnlich große Zimmer ab. Neben dem Schlafzimmer gibt es also noch 3 Zimmer, die sich als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer, etc. anbieten. Das große Familienbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche lässt keine Wünsche offen.

Im ausgebauten Spitzboden, den Sie bequem über die offene, vollwertige Treppe erreichen, befindet sich noch ein weiterer offener Raum und ein abgetrennter Abstellraum.

Das sehr familienfreundliche Haus mit attraktivem Grundriss bietet also ausreichend Räume für eine größere Familie und hat zusätzlich noch Platz für Büro und Gäste.

Auf dem großen Grundstück in sonniger Südwest-Ausrichtung, das von einer Hecke eingefriedet ist, lassen sich alle Gartenträume verwirklichen. Ein Highlight ist sicherlich die große komplett überdachte Holzveranda.

Die Auffahrt mit 2 Stellplätzen wird durch ein großes elektrisches Tor mit Fernbedienung von der Straße abgetrennt. Vorbereitungen für einen Carport sind bereits vorhanden.

## Raumaufteilung

Erdgeschoss: Diele, Gäste-WC mit Dusche, großes Wohn-/Esszimmer, offene Küche, Büro, Hauswirtschaftsraum, überdachte Holzveranda (40qm)

Obergeschoss: Flur, Schlafzimmer, Vollbad mit Badewanne und Dusche, 3 Kinderzimmer

Dachgeschoss: Hobbyraum, Stauraum

## Details/Highlights

- geringer Energieverbrauch
- zentrale Lüftungsanlage
- neuwertige Einbauküche
- Vollbad mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC mit Dusche
- moderne, großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung
- Überdachte Holz-Veranda 40 qm
- Großes Einfahrtstor mit Fernbedienung
- Carport-Vorbereitung
- 6.000 Liter Regenwasser-Zisterne

## Lage

Das neuwertige Einfamilienhaus liegt im Nordosten Hamburgs, im attraktiven und beliebten Stadtteil Farmsen-Berne.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung, so dass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem erreichen können.

Diverse Schulformen sowie Kindergärten sind ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung zu finden. In fußläufiger Entfernung befinden sich u.a. die Erich-Kästner-Grundschule, August-Hermann-Francke private Grundschule und das Gymnasium Farmsen.

Im Sommer lockt das Strandbad Farmsen - ein Naturteich - zum Baden. Nur eines der vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Naturschutzgebiete, Parks und Grünflächen unterstreichen das grüne Ambiente des Stadtteils.

Bushaltestellen, U-Bahn- sowie S-Bahn-Stationen befinden sich in der Umgebung. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie in ca. 20 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto.

Farmsen, ein Hamburger Stadtteil, der für alle Bevölkerungsgruppen das Passende bietet.

## Besichtigungstermine

Gerne stehen wir Ihnen für Ihre individuellen Besichtigungswünsche zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfragen.

Termine sind ausschließlich über die Ehrichs & Martens GbR zu vereinbaren.

## Finanzierung

Nutzen Sie gerne unsere über 20-jährigen Erfahrung für eine Finanzierungberatung. Wir halten eine Auswahl von über 100 Bankpartnern für Sie bereit. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir die für Sie die beste Finanzierungsvariante und vermitteln Ihnen auch den dazu gehörigen günstigsten Bankpartner. Und das alles für Sie kostenlos und unverbindlich!! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Sonstiges

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

Ehrichs & Martens GbR übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht. Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung.



## Bilder



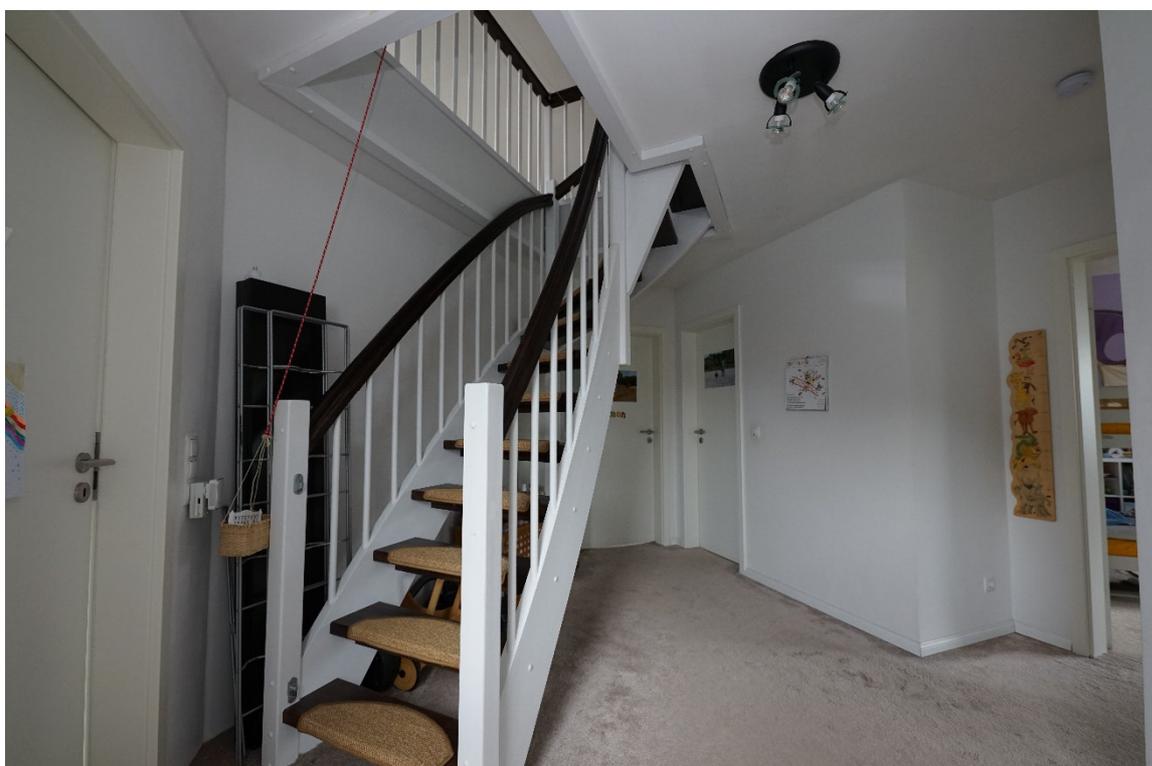
Wohnzimmer

Küche





Vollbad im Obergeschoss



Treppe zum Spitzboden



Spitzboden



Zimmer



Zimmer



Gäste-WC



Terrasse



Terrassenansicht