

# 4-Zimmerhaus, ca. 74 m<sup>2</sup> auf ca. 983 m<sup>2</sup> Erbpachtgrundstück in 22549 Hamburg-Lurup

22549 Hamburg / Lurup, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 6365

Einfamilienhaus

ID: 6365

Lurup

HAMBURG MICHAEL IMMOBILIEN KETTNER

Wohnfläche ca.: **76,10 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **90,10 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis:  
**211.000 EUR**



## 4-Zimmerhaus, ca. 74 m<sup>2</sup> auf ca. 983 m<sup>2</sup> Erbpachtgrundstück in 22549 Hamburg-Lurup

Objekt ID	6365
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	22549 Hamburg / Lurup
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	76,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	14 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	90,10 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	983 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1956
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	6,25% inkl. gesetzlicher MwSt.
Kaufpreis	211.000 EUR



## Objektbeschreibung

Zwischen Lurup und Groß Flottbek - nördlich der Trabrennbahn Bahrenfeld - in einer ruhigen Nebenstrasse können Sie dieses Einfamilienhaus mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> mit 4 Zimmern, Küche, Bad inkl. einem Teilkeller plus einer Doppelgarage auf einem ca. 983 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück erwerben. Den Erbpachtvertrag können Sie übernehmen. Er läuft bis 31.12.2053 mit einem jährlichen Erbpachtzins von z. Z. 200,00 €. Weitere Einzelheiten zum Erbpachtvertrag finden Sie am Ende dieser Beschreibung.

Nicht weit haben Sie es zum Einkaufen, zu Ärzten, Ihre Kinder in die Schulen, an die Elbe, in die City, zum Sportverein (HSV-Volksparkstadion), Volkspark usw. Alles ist fußläufig, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und sicher erreichbar. So gehen Sie zur nächsten Bushaltestelle nur wenige Meter – eben die gute Infrastruktur der Großstadt Hamburg. Auch die nächste A 7-Auffahrt erreichen Sie schnell.

Das bis vor kurzem vermietete Einfamilienhaus wurde in den 50-ern errichtet und zwischenzeitlich teilsaniert. So hat man eine moderne Gas-Brennwertheizung (in 2004) und eine Küche eingebaut.

ACHTUNG: Das Haus ist bewohnbar. Jedoch sind nach unserer Einschätzung weitere Renovierungs-/Reparaturarbeiten und eine Badsanierung erforderlich. Der Dachboden mit einer Höhe in der Mitte von ca. 2 m bietet Ihnen zusätzliches Ausbaupotenzial.

Im Erdgeschoss sind Ihr Wohnzimmer von ca. 16,5 m<sup>2</sup>, dahinter ein Schlaf-/Arbeits-/Kinderzimmer von ca. 9,3 m<sup>2</sup>, die ca. 9,3 m<sup>2</sup> große Küche und das separate Wannenbad von ca. 4,5 m<sup>2</sup>.

Im Obergeschoß haben Sie ein Schlafzimmer von ca. 12,5 m<sup>2</sup> und einen weiteren ca. 10,5 m<sup>2</sup> großen Raum und dazu noch eine separate Toilette.

Im ca. 14 m<sup>2</sup> Teilkeller sind die Gasheizung und die Waschküche untergebracht.

Die Doppelgarage neben dem Haus...

+++ Die Fortsetzung der Beschreibung sowie weitere Bilder erhalten Sie mit unserem Exposé. +++

## Ausstattung

Ausstattung:

- Kleines freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Seitenstrasse (30-er Zone)
- Ca. 76,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 14,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller)
- Ca. 983 m<sup>2</sup> großes Erbpachtgrundstück
- Erbpachtvertrag läuft bis 31.12.2054
- Übernahme des Erbpachtvertrages grundsätzlich möglich
- Jährliche Erbpacht aktuell ca. 200,00 €
- Baujahr des Hauses ca. 1955
- 4 Räume



- Nicht ausgebauter Dachboden
- Teilkeller (Heizungs- und Waschkeller – renovierungsbedürftig)
- Einbauküche
- Wannenbad ohne Backofen
- Extra WC
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus den 70-ern
- Heizungsanlage ca. 2004 erneuert
- Fußböden teilweise erneuert
- Elektroanlage ab ca. 2005 erneuert
- Doppelgarage zuzüglich 2 Stellplätze
- Geräumiger teilmassiver Schuppen
- Großes Gartengrundstück hinter dem Haus nach Süden ausgerichtet

## Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir keine Objektadresse am Telefon nennen und nur vollständig ausgefüllte Anfragen (Anbieter Kontaktieren) mit Adressangabe, Emailadresse (wenn vorhanden) und Telefonnummer bearbeiten können. Einen Besichtigungstermin können wir erst mit Ihnen vereinbaren, wenn Sie das Exposé mit unser Email erhalten und heruntergeladen haben.

Unser Service für Eigentümer: Wir ermitteln für Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie. Zeigen Ihnen unsere hochwertige Präsentation und Verkaufsstrategie und stehen Ihnen und dem Käufer noch nach dem erfolgreichen Verkauf weiter zur Seite. Sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen Beratungstermin bei Ihnen zu Hause oder in unserem Büro. Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen.

Weitere Bilder und Objekte finden Sie auf unserer Homepage [www.Kettler-Immobilien.de](http://www.Kettler-Immobilien.de)

Ihr HAMBURG IMMOBILIEN Team.

Das Angebot ist nach Angaben des Verkäufers erstellt, freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.03.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2004
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	262,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



Energieeffizienzklasse

H

---



## Lage

Lurup im Bezirk Altona, ein attraktives Viertel für Jung und Alt. Ihre Nachbarn sind ca. 36.000 Mitbewohner/innen. Weniger Großstädtisch – eher ein Mix aus Einfamilien- über Mehrfamilienhäuser bis hin zu Hochhausensembles. Dazwischen Grün- und Sportanlagen. Hier finden Sie viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie zum Beispiel das moderne Lurup-Center oder alle einschlägigen Discounter. Mit rund 35.000 Einwohnern gehört Lurup außerdem zu den größten Stadtteilen Hamburgs und ist auch bei Zuwanderern beliebt.

Gut zu erreichen sind die nahe gelegenen S-Bahnstationen Elbgaustraße und Eidelstedt. Mehrere Buslinien durchkreuzen den Stadtteil, so dass Sie eine Bushaltestelle stets in kurzer Zeit fußläufig erreichen können. Mehrere Auf- und Abfahrten auf und von der fertig 3-spurig ausgebauten A 7 stehen Ihnen offen.

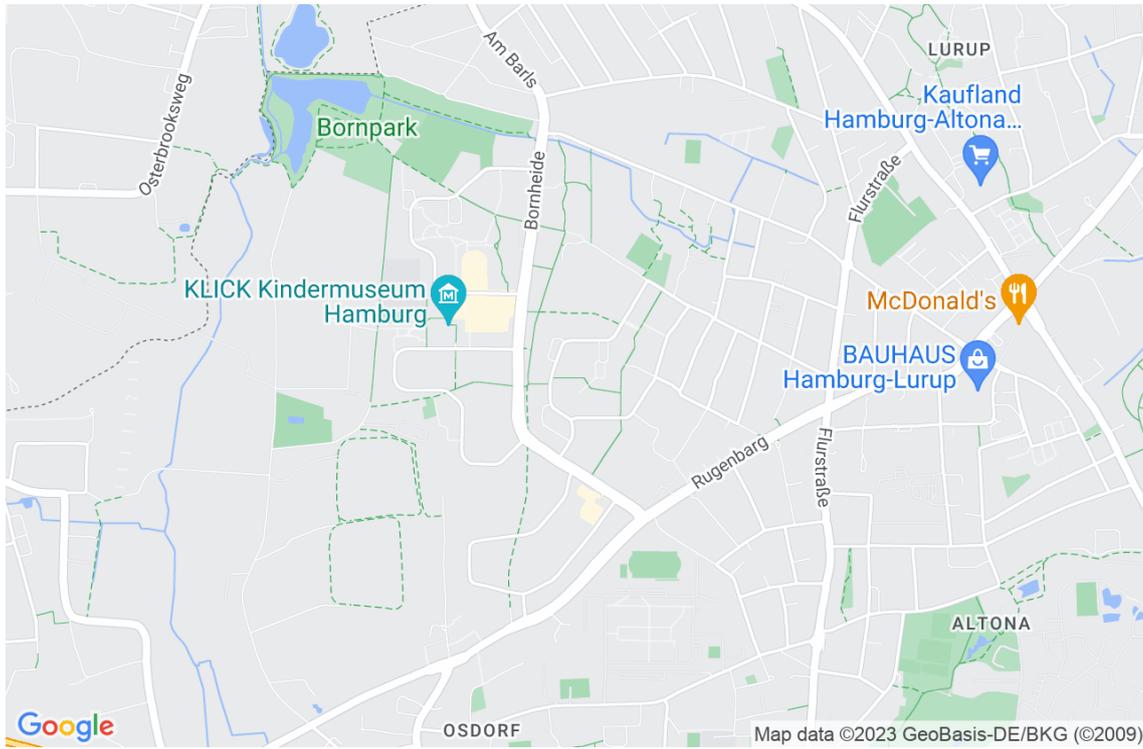
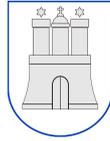
Vielfältige kulturelle Angebote für Interessierte jeden Alters finden Sie in Lurup. So z. B. die Stadtteilbühne oder das Lese-Kultur-Café. Hier erwarten Sie Lesungen, wechselnde Ausstellungen und mehr als 4.000 Bücher. Ergänzt wird das kulturelle Angebot durch einige Galerien und Malwerkstätten.

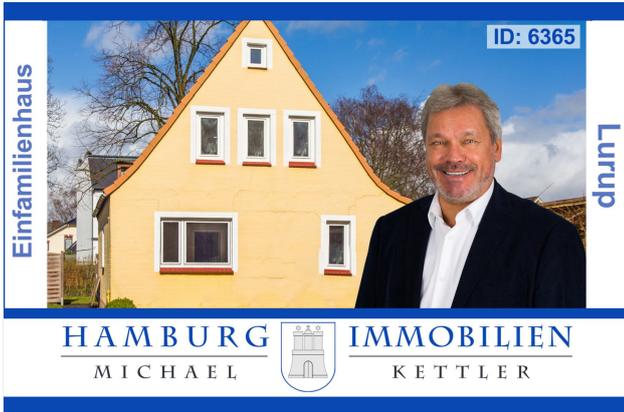
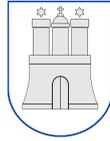
Das Jugendzentrum - Lur-up – ist für Ihre Kinder und Jugendlichen da. Hier finden Sie Gruppenaktivitäten - Musik-, Computer- und Kreativangebote – aber auch Nachhilfe und Hausaufgabenunterstützung. Im Jugendkeller Underground bietet der Verein in den Holz-, Metall- und Schneiderwerkstätten außerdem Kurse zur Berufsorientierung an

Ein breites Angebot hat für Sie der SV Lurup, der größte Sportclub in Lurup. Für eine Saison spielte auch der in Lurup lebende TV-Moderator Oliver Geißen im rot-weißen Fußballtrikot des Vereins.

Der Name Lurup wird lt. einer Theorie u. a. darauf zurückgeführt, dass frühere Fuhrleute nach einer langen Reise sagten: „Dor luert wi op!“ Das ist Plattdeutsch und heißt sinngemäß: Da warten wir drauf - da sind wir aber mal gespannt. Aus „luern“ und „op“ wurde dann Lurup.







Haus Lurup zum Verkauf



Hausansicht



Seitenansicht Ost



Seitenansicht West



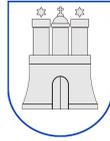
Gartenansicht

**Freuen Sie sich auf Ihre Besichtigung!**

Sie erhalten ein exklusives Exposé, als Hochglanzmagazin mit vielen Informationen.

Exklusives-Exposé





Doppelgarage



Rückansicht Garten



Garten



Wohnzimmer Erdgeschoss

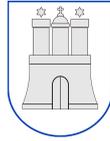


Zimmer 1 Obergeschoss



Toilette Obergeschoss





Zimmer 2 Erdgeschoss



Zimmer 2 Obergeschoss



Bad 2 Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss

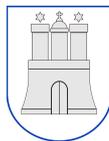


Flur Erdgeschoss



Küche



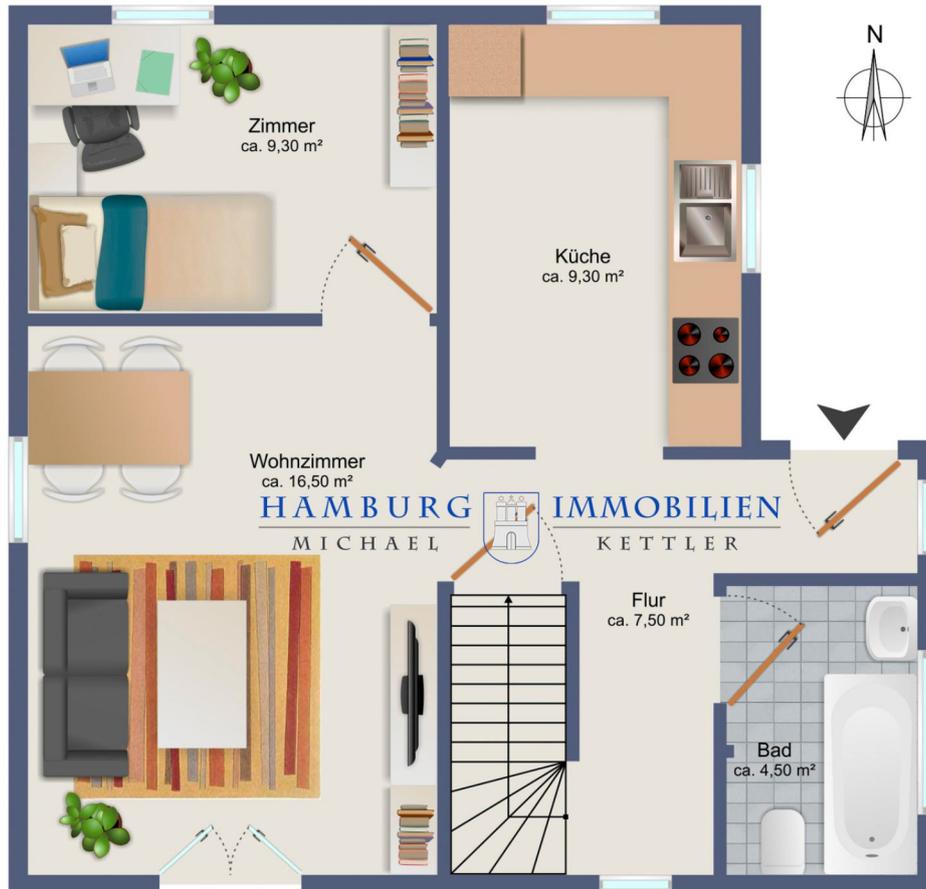


Preisentwicklung-Bahrenfeld



## Grundriss

Grundriss-Skizze EG



## Grundriss

Grundriss-Skizze OG

