ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Massivhaus-Neubau in Hamburg-Bergstedt

Objekt-Nr. OM-269017

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.199.000 €**

22395 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	927,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	133,80 m²	Garagen	1
Nutzfläche	86,70 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Objektbeschreibung

Angeboten wird dieses wunderschöne Einfamilien-Massivhaus in einem attraktiven, familienfreundlichen Stadtviertel im Norden Hamburgs. Dieses moderne Meisterwerk wurde ausschließlich von norddeutschen Fachfirmen nach neuestem Standart und in höchster Qualität gebaut.

- Großzügige Gesamtfläche (220,5 qm) und großer Garten: Dieses geräumige Haus und das insgesamt 927 qm umfassende Grundstück bieten ausreichend Platz für die Aktivitäten Ihrer Familie, sowohl im Haus als auch im weitläufigen Garten, in dem Sie sich nach Herzenslust ausleben können.

- Energieeffizient: Dank einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, einer Wallbox, einer Luft-Wärmepumpe (Vaillant), Fußbodenheizung und exzellenter Isolierung vom Keller bis zum Dach ist das Haus äußerst energieeffizient und umweltfreundlich.

- Hochwertige Ausstattung: Dieses Haus ist bis ins kleinste Detail mit hochwertigen Materialien und modernster Technik, u.a. Medienzugängen und erweiterbarer Außenkamera-Anlage, ausgestattet.

- Großräumiger Keller: Das vollständig unterkellerte (sog. weiße Wanne vom Hersteller Glatthaar) Haus bietet bei einer Deckenhöhe von 2,30 m und mit einer großzügigen Garage (Garagentor mit Schlupftür der Firma Hörmann), einem weiteren großen Raum, einem Bad mit WC, zwei Waschbecken und Dusche sowie einem Technikraum unzählige Nutzungsmöglichkeiten.

- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich: Im weitläufigen Erdgeschoss finden Sie neben einem HWR und einem Bad (mit WC, zwei Waschbecken und Dusche) einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einer modernen Einbauküche (Bauknechtgeräte) und Zugang zu zwei Terrassen

- Hochwertige Details: Dreifachverglaste Fenster (Schüco), Vollholzinnentüren, Vollholztreppe (von Treppenbau Plath), Designbelag und Fliesen in identischer moderner Holzoptik sowie Elektro- und Wasseranschlüsse im Außenbereich sind nur einige der hochwertigen Details, die das Haus zu bieten hat.

- Geräumiges Obergeschoss: Das Obergeschoss umfasst ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein großes Bad mit WC, zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne.

-Ausbau-Möglichkeit: Der große und helle Spitzboden bietet Potenzial für weitere Anpassungen nach Ihren Wünschen.

- Barrierefreiheit: Nach überschaubaren Anpassungsmaßnahmen ist dieses Haus rollstuhlgerecht.

- Gewährleistung und Dokumentation: Alle beteiligten Fachfirmen sind vollständig bezahlt und die Gewährleistung kann kann problemlos übertragen werden. Alle relevanten Dokumente und Rechnungen sind einsehbar.

Dieses Haus ist sofort bezugsfertig und erfüllt höchste Standards für modernes Wohnen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause in diesem bezaubernden Stadtviertel zu finden.

Schreiben Sie mir gerne unter Angabe Ihrer Telefonnummer. Ich rufe Sie umgehend an, um Ihre Fragen zu beantworten, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren oder Ihnen einen 3D-Rundgang zu ermöglichen.

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

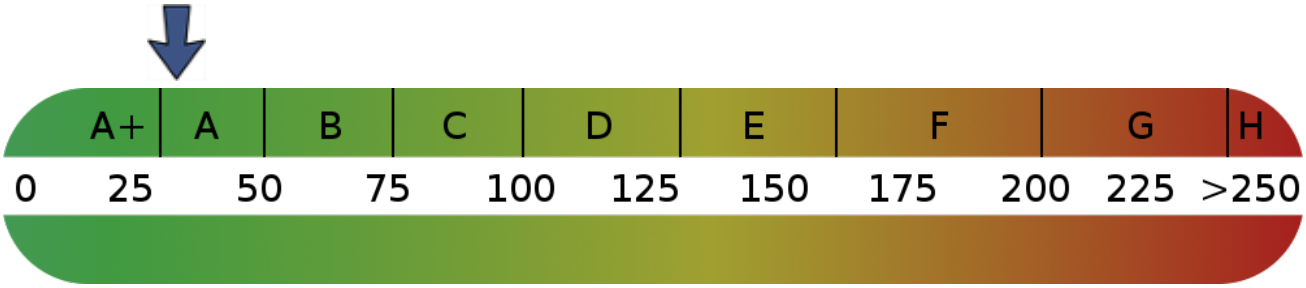
Lage

Willkommen in Hamburg-Bergstedt, einem Stadtviertel, das Tradition und Moderne auf liebenswerte Weise vereint. Hier erwarten Sie malerische und üppige Natur, die zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Bergstedt ist ein Paradies für Naturliebhaber, mit grünen Parks und Wäldern sowie der Nähe zur Alster und dem zauberhaften Naturschutzgebiet Raakmoor. Das neu errichtete Einfamilienhaus mit großzügigem Garten liegt an einer zentralen Straße mit freistehenden Einfamilienhäusern und guter Verkehrsanbindung, über die Sie die Innenstadt Hamburgs in kürzester Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto erreichen. Gleich gegenüber befindet sich ein für Freizeitaktivitäten hervorragend geeigneter Wald. Hinter dem Haus liegt eine ehemalige und nicht mehr bewirtschaftete Baumschule, die planungsrechtlich nicht bebaubar ist. Eine gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sorgen für Komfort und Lebensqualität. Dieser familienfreundliche Stadtteil bietet die Ruhe eines Vororts ohne die Nähe zur lebendigen Metropole Hamburg zu verlieren. Erleben Sie Bergstedt - ein erstklassiger Ort, an dem Sie nicht nur hervorragend wohnen, sondern komfortabel leben. Hier finden Sie Ihr perfektes Zuhause in einer funktionierenden Gemeinschaft und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Die Wohn- und Nutzflächen wurden per CAD gem. der Wohnflächenverordnung vom 01.01.2004 ermittelt. Auf Grundlage eines Aufmass vor Ort. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

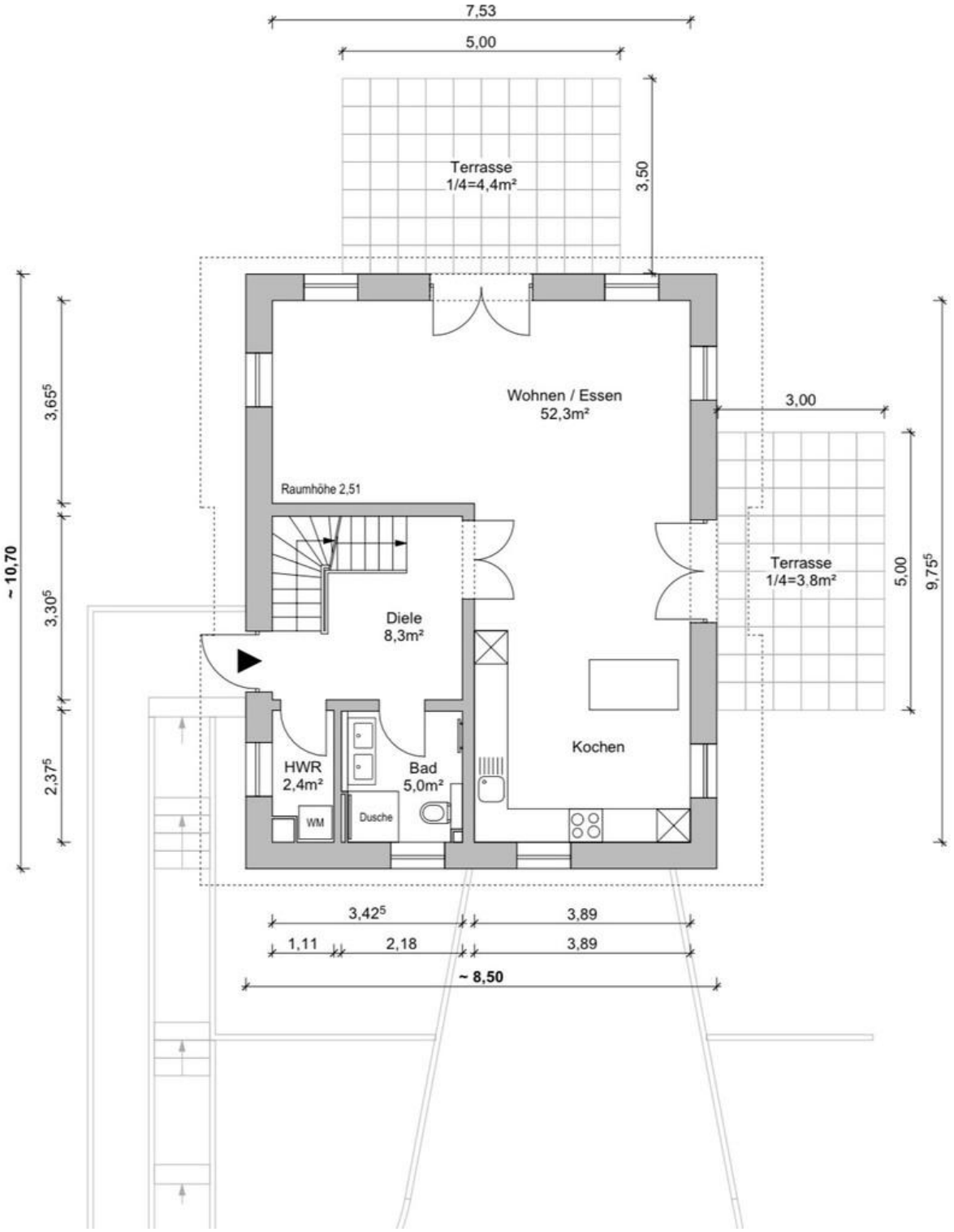
Kellergeschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
Keller		20,80 m²
Bad		6,50 m²
Vorkeller		7,50 m²
HA / Technik		9,90 m²
Garage		23,50 m²
Summe		**68,20 m²**

Erdgeschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnen / Essen / Kochen	52,30 m²	
Diele	8,30 m²	
HWR	2,40 m²	
Bad	5,00 m²	
Terrasse 1/4	4,40 m²	
Terrasse 1/4	3,80 m²	
Summe	**76,20 m²**	

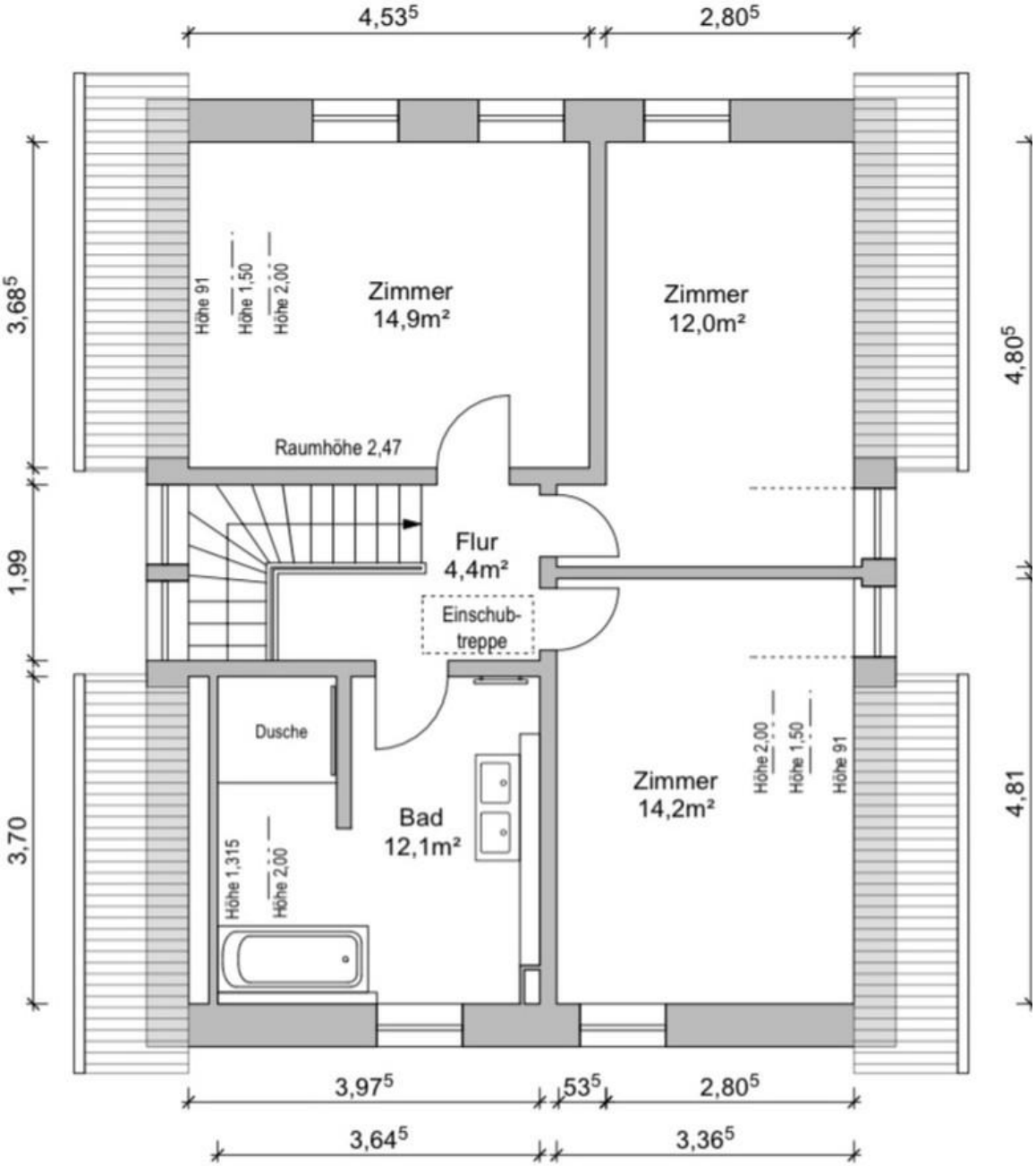
Dachgeschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
Zimmer	14,90 m²	
Zimmer	12,00 m²	
Zimmer	14,20 m²	
Flur	4,40 m²	
Bad	12,10 m²	
Summe	**57,60 m²**	**0,00 m²**

Spitzboden	Wohnfläche	Nutzfläche
Dachboden		ca. 18,50 m²
Summe		**18,50 m²**

Zusammenstellung	**Wohnfläche**	**Nutzfläche**
Kellergeschoss		68,20 m²
Erdgeschoss	76,20 m²	
Dachgeschoss	57,60 m²	
Spitzboden		18,50 m²
Summe	**133,80 m²**	**86,70 m²**

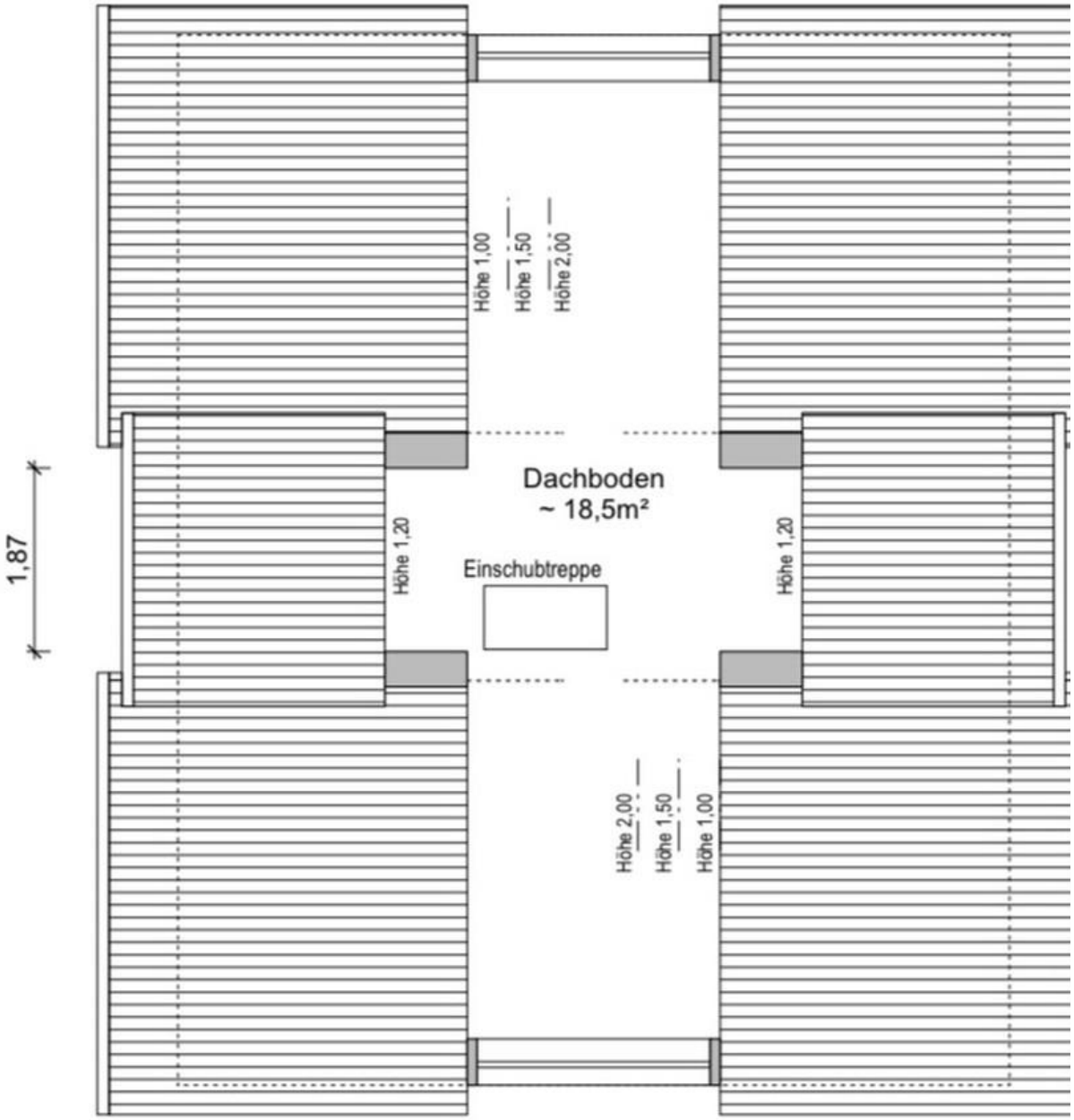


Erdgeschoss



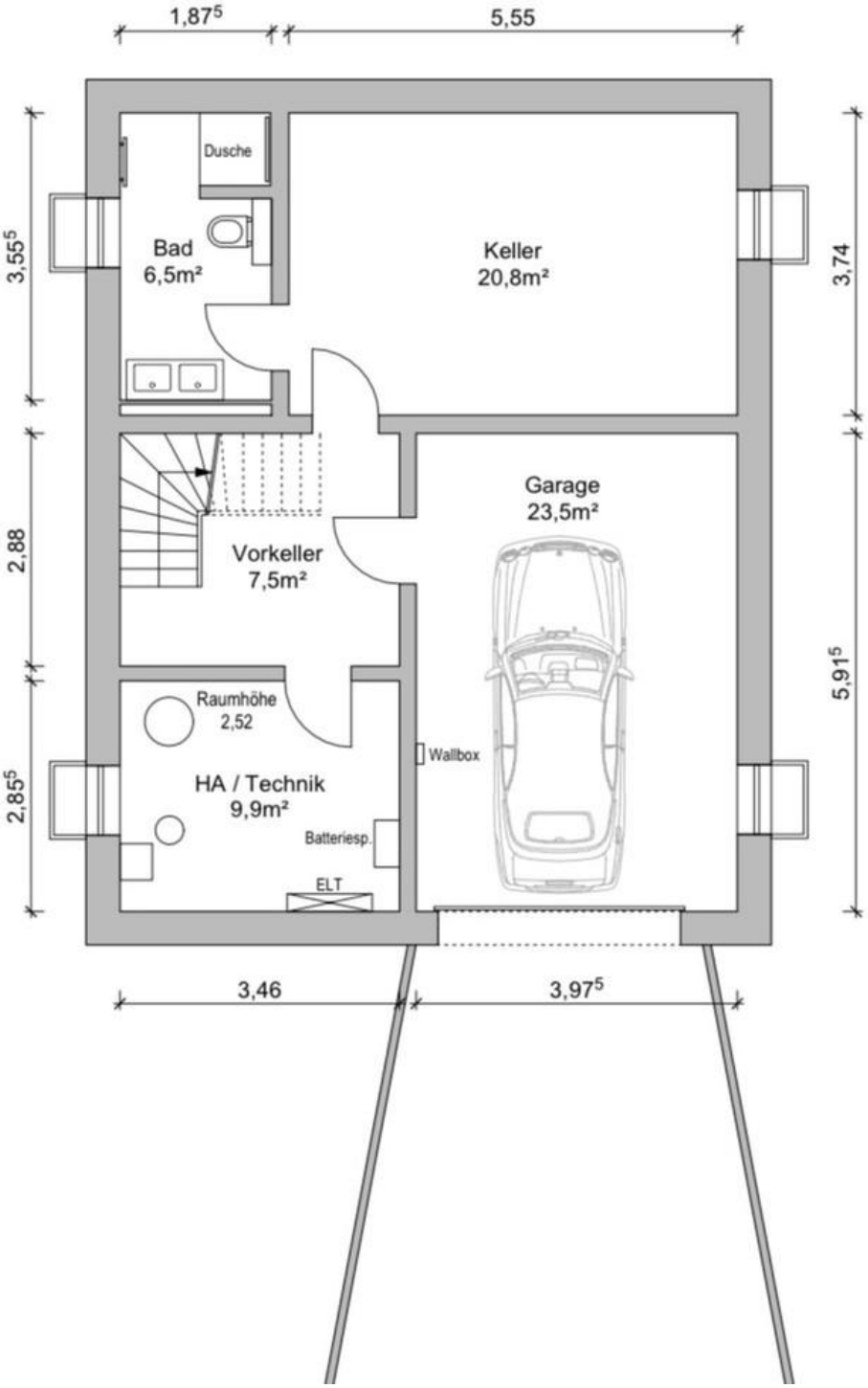
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Spitzbogen

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss