

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

### Wohntraum im grünen Hamburg Ohlstedt



Objekt-Nr. **OM-295713**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:  
Harengerd  
Telefon: 0160 90798339

Sthamerstraße 39i  
22397 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	761,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Anzeige bezieht sich auf eine linke Doppelhaushälfte. Diese verfügt über eine Wohnfläche von 134 m<sup>2</sup>, einen Carport Stellplatz, zwei Terrassen und einen großen Garten.

Die Grundstücksgröße beträgt inklusive Straßenanteil 761 m<sup>2</sup>, davon sind 480 m<sup>2</sup> zur Eigennutzung.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise als KfW - Effizienzhaus 55 (Blower-Door Test) erstellt. Es verfügt über ein Flachdach- (Stahlbetondecke), sowie ein Spitzdach -

Bereich. Dacheindeckung Spitzdach mit Dachsteinen im Farbton schiefergrau, matt.

Die Außenwände des Gebäudes sind aus Porenbetonmauerwerk und größtenteils verblendet. Die Farbe des Verblenders ist rot mit gelb und schwarz Anteilen. In den Ansichten wurden Akzentbänder mit einem leicht dunkleren Verblender erstellt. Die Fugenfarbe ist grau.

Die Putzfassade wurde in grauem bzw. weißem Edelstrukturputz erstellt. Die Kunststoff-Fenster sind außen anthrazit und innen weiß. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Vor dem Haus und im Hauswirtschaftsraum befinden sich die Elemente der Heizungsanlage. Das Außengerät besitzt eine geräuscharme Betriebsweise.

Im gesamten Haus wurde eine Fußbodenheizung verlegt. Im Bad im Obergeschoss gibt es zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Für die kontrollierte Wohnraumbelüftung wurde eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im Hauswirtschaftsraum installiert.

Im Erdgeschoss wurden großformatige hellgraue Fliesen verlegt, im Obergeschoss ein hochwertiges Parkett (Eiche). Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss wurden weiße Innentüren eingebaut. Durch die großen Fensterelemente ist der Innenraum lichtdurchflutet

## Ausstattung

Hochwertige Materialien sind im gesamten Haus verbaut. Eine offene Designerküche lässt keine Wünsche offen. Besondere Raumkonzepte mit viel Liebe durch den Bauherrn (Architekt)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Anfragen bitte über [Harengerd.haus@gmx.de](mailto:Harengerd.haus@gmx.de)

## Lage

Umgeben von viel Grün in einem ruhigen Umfeld, dennoch verkehrstechnisch ideal durch U-Bahn, Bus und Auto angebunden liegt diese Doppelhaushälfte in Wohldorf - Ohlstedt.

Entfernungen

Supermärkte Ca. 2,5 km

Wochenmarkt (Die/ Fr) Ca. 250 m

Kindergärten Ca. 1 km

Grundschule Ca. 700 m

Gymnasium Ca. 15 m

Bushaltestelle Ca. 350 m

U-Bahn (U1) Ca. 350 m

Autobahn Ca. 15 km

Flughafen Ca. 15 km

Ärzte Ca. 4 km

Stadtzentrum Hamburg Ca. 25 km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Frontansicht mit Carport

# Exposé - Galerie



Offene Designerküche



Treppe zum 1.OG

# Exposé - Galerie

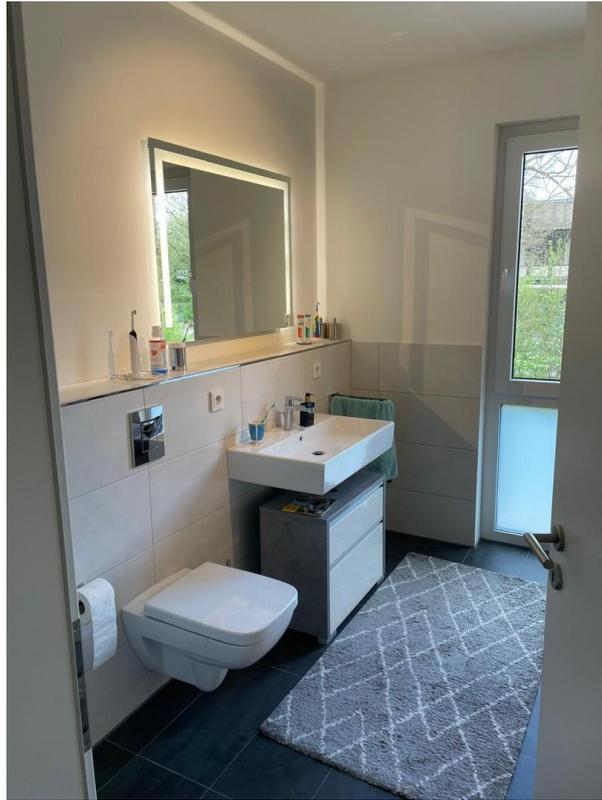


Großes Badezimmer



Großes Badezimmer

# Exposé - Galerie



Großes Badezimmer



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Offener Ess - Wohnbereich



Flur vom Eingang

# Exposé - Galerie



Umlaufende Terrasse



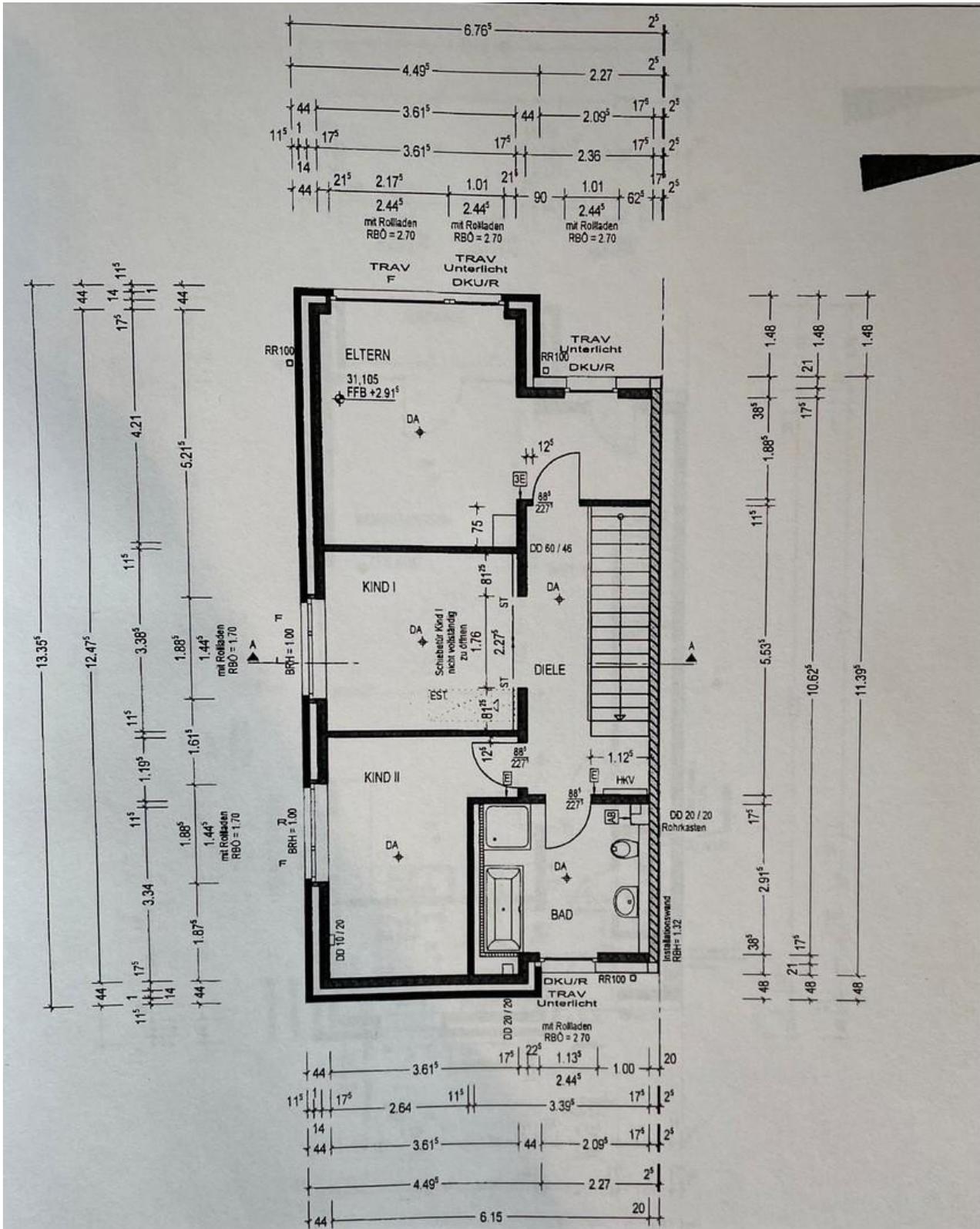
Gäste WC

# Exposé - Galerie



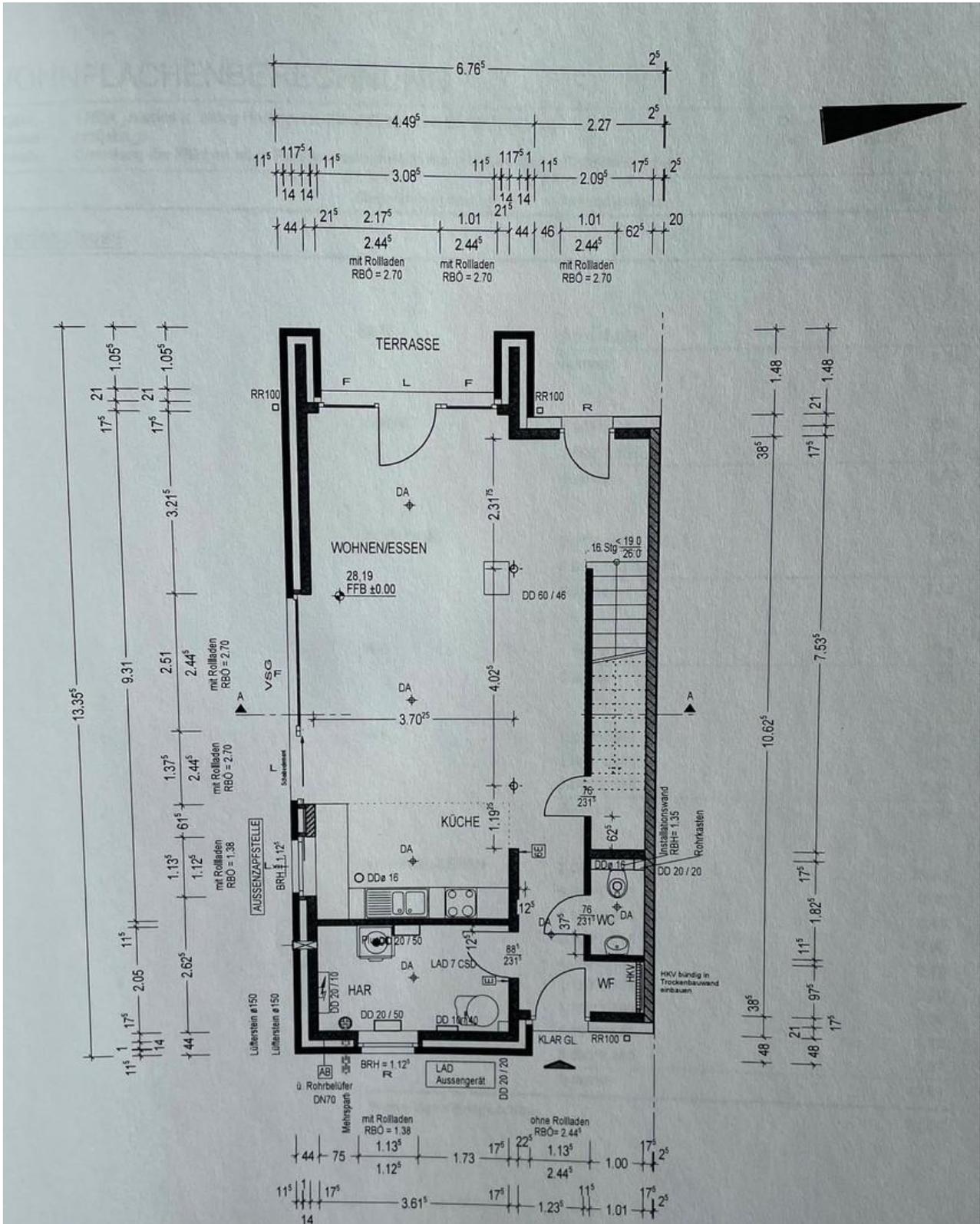
Exposé QR Code

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG