

# Exposé

## Stadthaus in Hamburg

**Modernes Stadthaus in der Jenfelder Au –  
familienfreundlich mit sehr niedrigen Betriebskosten**



Objekt-Nr. OM-381918

### Stadthaus

Verkauf: **699.000 €**

22045 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Stadthaus ist erst 2019 erbaut worden und Teil des jungen und modernen Wohnquartiers in der Jenfelder Au.

Viele Familien leben hier und genießen den hohen Lebensstandard dieses Quartiers welches direkt an den Stadtteil Tonndorf grenzt. In den letzten Jahren hat sich das Quartier vom Neubaugebiet zu einer eingewachsenen und hochwertigen Umgebung im Bezirk Wandsbek entwickelt.

Das Haus ist perfekt zugeschnitten auf junge Familien oder Paare mit Kinderwunsch. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es bietet einen sehr gehobenen Wohnkomfort mit Seeblick auf den Kuehnbachteich vom eigenen Balkon und einer herrlichen Aussicht in den Sonnenuntergang von der Dachterasse, die insbesondere an lauen Sommerabenden ein echtes Highlight darstellt.

Vom offenen Küchen/Wohnbereich im Erdgeschoss kann man direkt durch die großzügigen Terrassenflügeltüren in den schönen Garten eintreten. Hierzu gehört auch ein Gartenhäuschen, welches praktische Nutzfläche und Platz für Fahrräder bietet.

Ein Gäste-WC, eine kleine Abstellkammer sowie Garderobe und Haustechnik gehören ebenfalls dazu.

Im Obergeschoß findet sich ein Schlafzimmer mit Balkon der morgens gleich den Seeblick auf den Kuehnbachteich ermöglicht. Ein weiteres Schlafzimmer als auch ein vollwertiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sind ebenfalls auf dieser Ebene.

Im 2.Obergeschoß ist noch ein weiteres Schlafzimmer, ein Abstellraum für die Waschmaschine und ein loftartiger offener Raum mit Zugang zur Dachterasse. Ob als Bücherzimmer, Arbeitsplatz, Loungeecke oder Spielzimmer...hier ist auf jeden Fall Platz sich auszutoben.

Wer ein praktisches, familienfreundliches, stadtnahes, modernes, gut angebundenes Haus mit niedrigen Betriebskosten und hervorragender Infrastruktur sein Eigentum nennen möchte, ist hier genau richtig.

## Ausstattung

Wie alle Häuser in diesem modernen Quartier gehört das Stadthaus zum innovativen Hamburg Water Cycle.

Das bedeutet ein Minimum an Wasserverbrauch und sehr geringe Betriebskosten sowie nachhaltige Schmutzwassernutzung. Durch den KfW55 Standard nach dem das Haus errichtet wurde, ist Heizen äußerst kostengünstig, selbst wenn man es gerne etwas wärmer haben möchte.

Es sind viele Steckdosen vorhanden, ebenso in jedem Zimmer ein LAN-Anschluss nutzbar. Durch den Glasfaseranschluss bei Willy-tel genießt man den höchsten Übertragungsstandard.

Die Fußbodenheizung kann individuell pro Raum eingestellt werden oder mit überschaubaren Aufwand in ein Smart-Home-System integriert werden, wenn man dies wünscht.

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Alle Angaben zu Flächen, Maßen, Baujahr, Ausstattung, Zustand und sonstigen Informationen beruhen auf den mir als Verkäufer vorliegenden Unterlagen und Auskünften. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität

der Angaben übernehme ich keine Gewähr. Das Exposé dient lediglich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Verbindlich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## **Lage**

Das Stadthaus liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohnquartier mit idealer Infrastruktur für Familien. Mehrere Kindertagesstätten, Spielplätze sowie eine verkehrsberuhigte Spielstraße befinden sich direkt in der Umgebung.

Kinder eigenständig spielen, Fahrradfahren oder andere Freizeitaktivitäten unternehmen zu lassen, ohne sich Sorgen machen zu müssen ist hier Normalität.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie mehrere Supermärkte, Friseure, Paketshops und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. In unmittelbarer Nähe liegen außerdem das beliebte Café Termoli sowie das Stadtteilzentrum TONDO mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Verkehrsanbindung:

Das Quartier ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Mehrere Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe.

Aktuell kommt man mit dem RE ab Tonndorf in 12 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof.

Darüber hinaus ist die neue S-Bahnlinie S4 in Planung, die das Verkehrsangebot sogar noch verbessern wird.

Und wer schnell auf die Autobahn möchte, kann auch das binnen wenigen Minuten. Eine Fahrt zum Ostseestrand dauert nur ca. 50 Minuten und ist eine schöne Möglichkeit für einen Kurzurlaub.

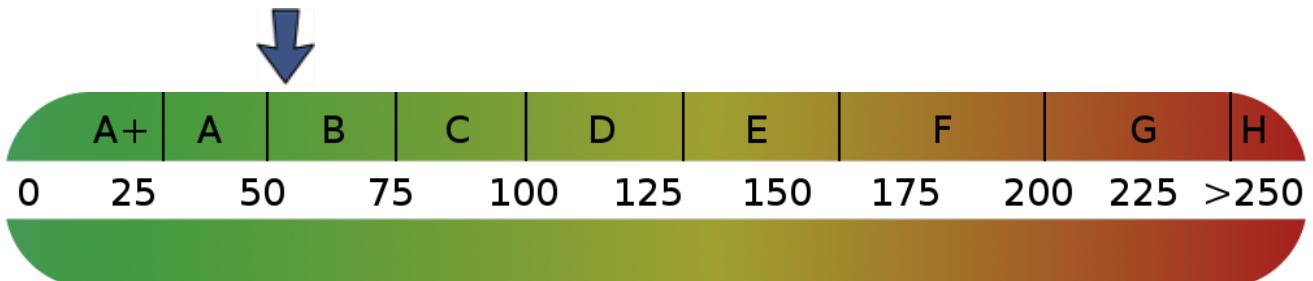
Und auch mit dem Fahrrad sind nicht nur Supermärkte und andere Dinge des täglichen Bedarfs binnen weniger Minuten zu erreichen. Auch ein Erdbeerfeld auf dem nahegelegenen Bernekehof lädt zu einer Fahrradtour mit der Familie ein.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



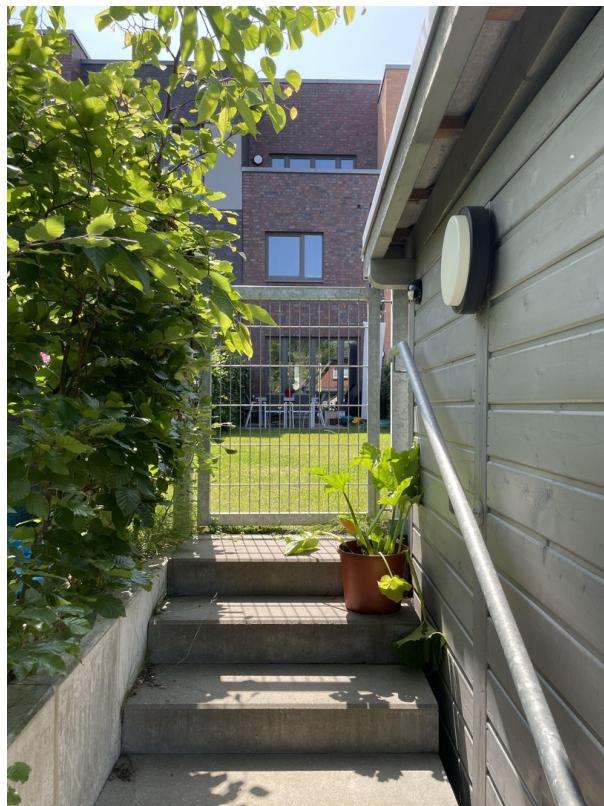
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



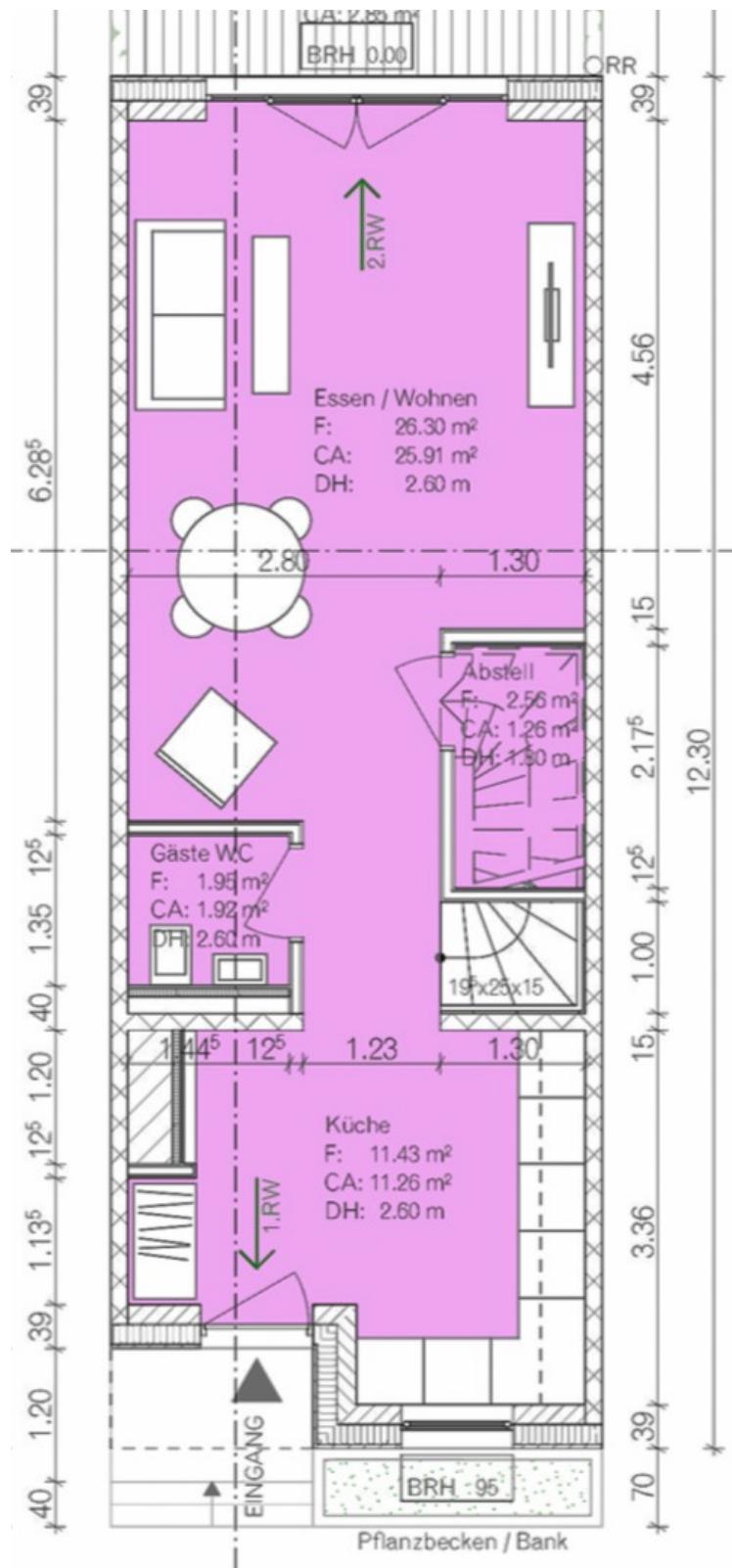
# Exposé - Galerie



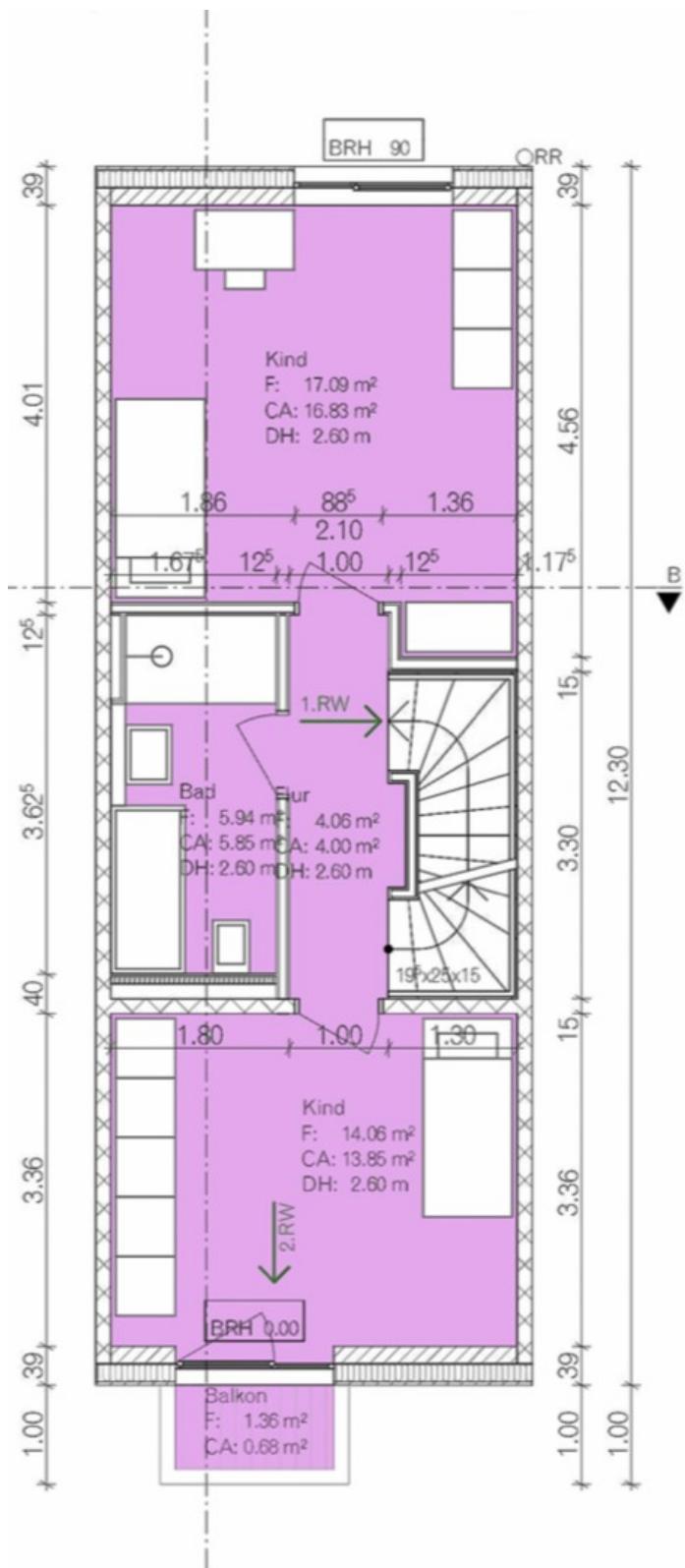
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

