

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

### Neuwertige Doppelhaushälfte mit grandioser Aussicht



Objekt-Nr. OM-398576

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **658.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Ahlers

Emmi-Ruben-Weg 19F  
21147 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	334,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	146,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	167,40 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- \* Die beste Lage des gesamten Neubaugebiets am Ende einer privaten Sackgasse
- \* Wunderbare Aussicht von der Dachterrasse ins Grüne
- \* Sehr lebenswertes Wohnviertel mit eigenem Spielplatz und Spielstraßen
- \* Perfekte Südausrichtung mit sonniger Gartenterrasse
- \* Liebevoll angelegter Garten mit edlen Rosen, Wein, Bambus und Sichtschutz
- \* 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder + Gästetoilette, 3 Abstellräume
- \* Lichtdurchflutetes zweites Obergeschoss mit eigenem Badezimmer und Dachterrasse
- \* Carport + weitere Parkmöglichkeiten vor dem Haus

Der Kaufpreis 658.000 entspricht exakt dem aktuellen Marktpreis, da kürzlich eine baugleiche Doppelhaushälfte in unserer Straße zu genau diesem Preis verkauft wurde.

Verfügbar ab Mai 2026 oder nach Absprache

Keine Maklergebühren :-)

Und daher bitte auch keine Makleranfragen.

Kontakt bitte per Nachricht-Funktion unter Angabe Ihres vollständigen Namens und Ihrer Telefonnummer

Kommunikation auch in Englisch und Chinesisch möglich

Anfragen bitte nur bei ausreichender Bonität

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung, u.a.

- \* Echtholzparkett aus Eiche und Bergahorn
- \* Hochwertige Küchengeräte von Neff und Miele

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Hamburg Hausbruch/Neugraben

Die perfekte Lage der Immobilie kombiniert gleichzeitig alle Vorteile einer städtischen Infrastruktur (S-Bahn, Einkaufen, Schulen usw.) mit der unmittelbaren Angrenzung an ein Naturschutzgebiet (Erholung, Ruhe, Natur).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Nordseite

# Exposé - Galerie



Südseite



Aussicht von der Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnstube



# Exposé - Galerie



Wohnstube



Küche



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss mit Dachterrasse



Schuppen mit Weinstock



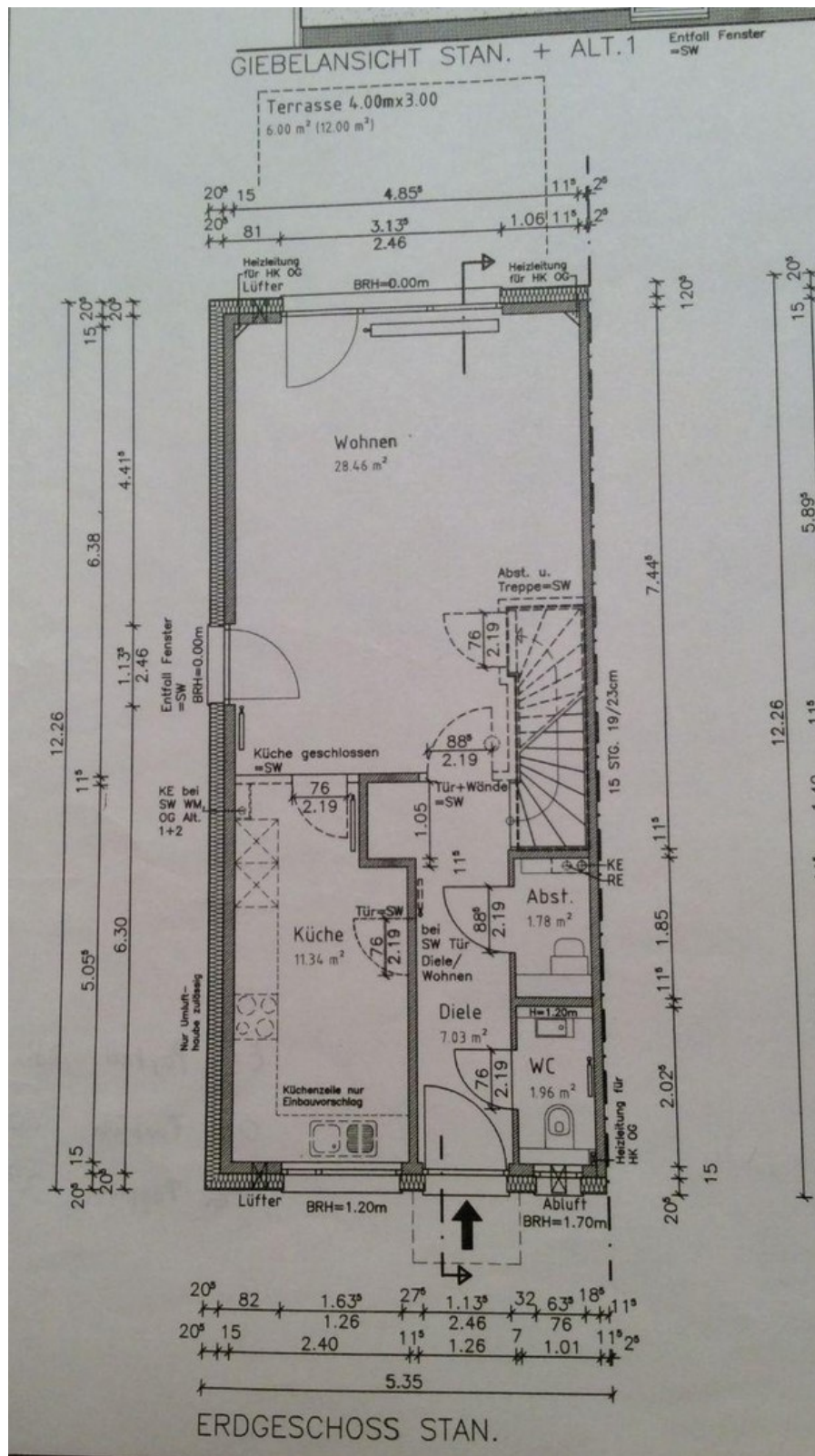
# Exposé - Galerie



Blütenkirsche

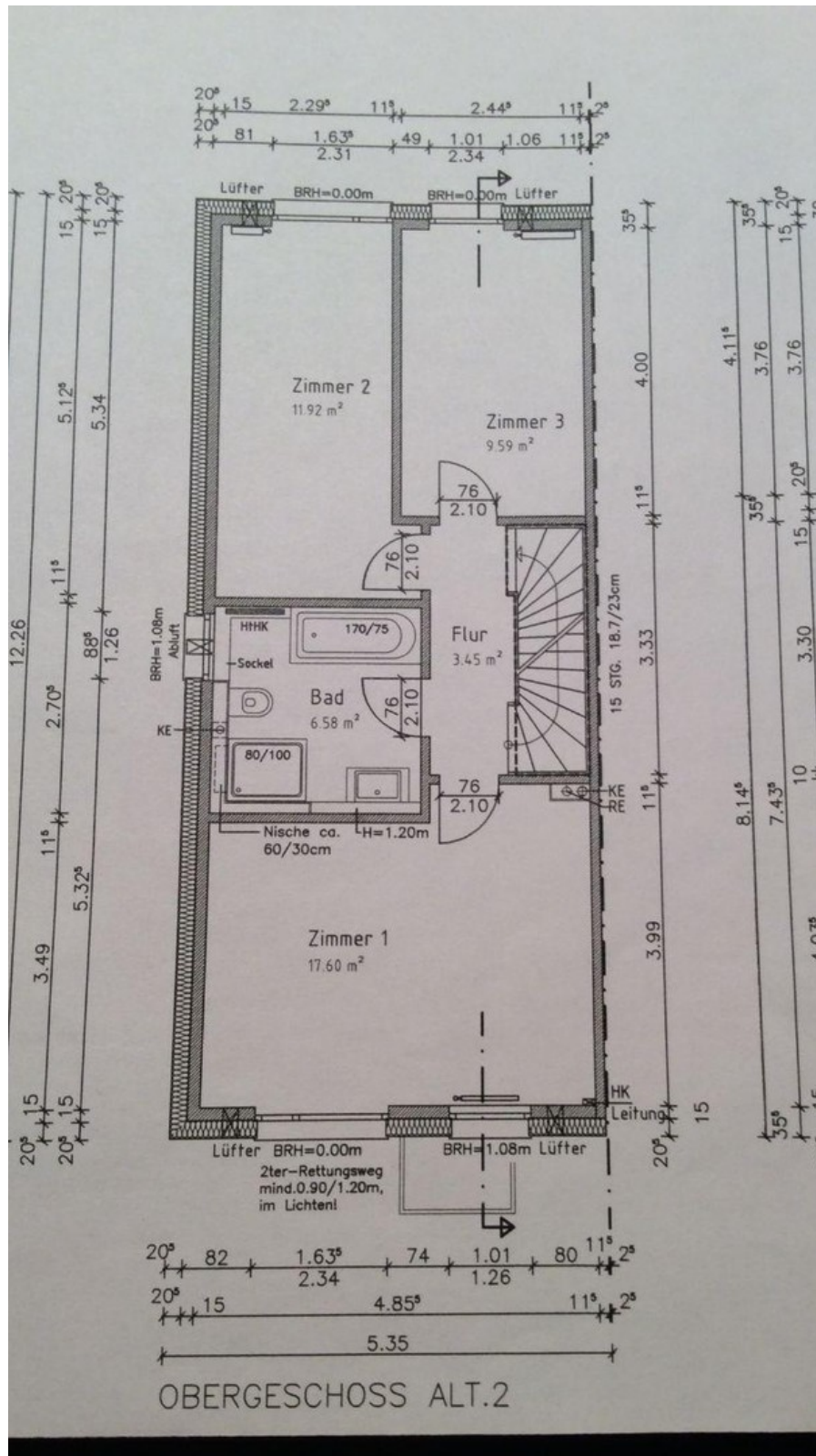


# Exposé - Grundrisse



EG

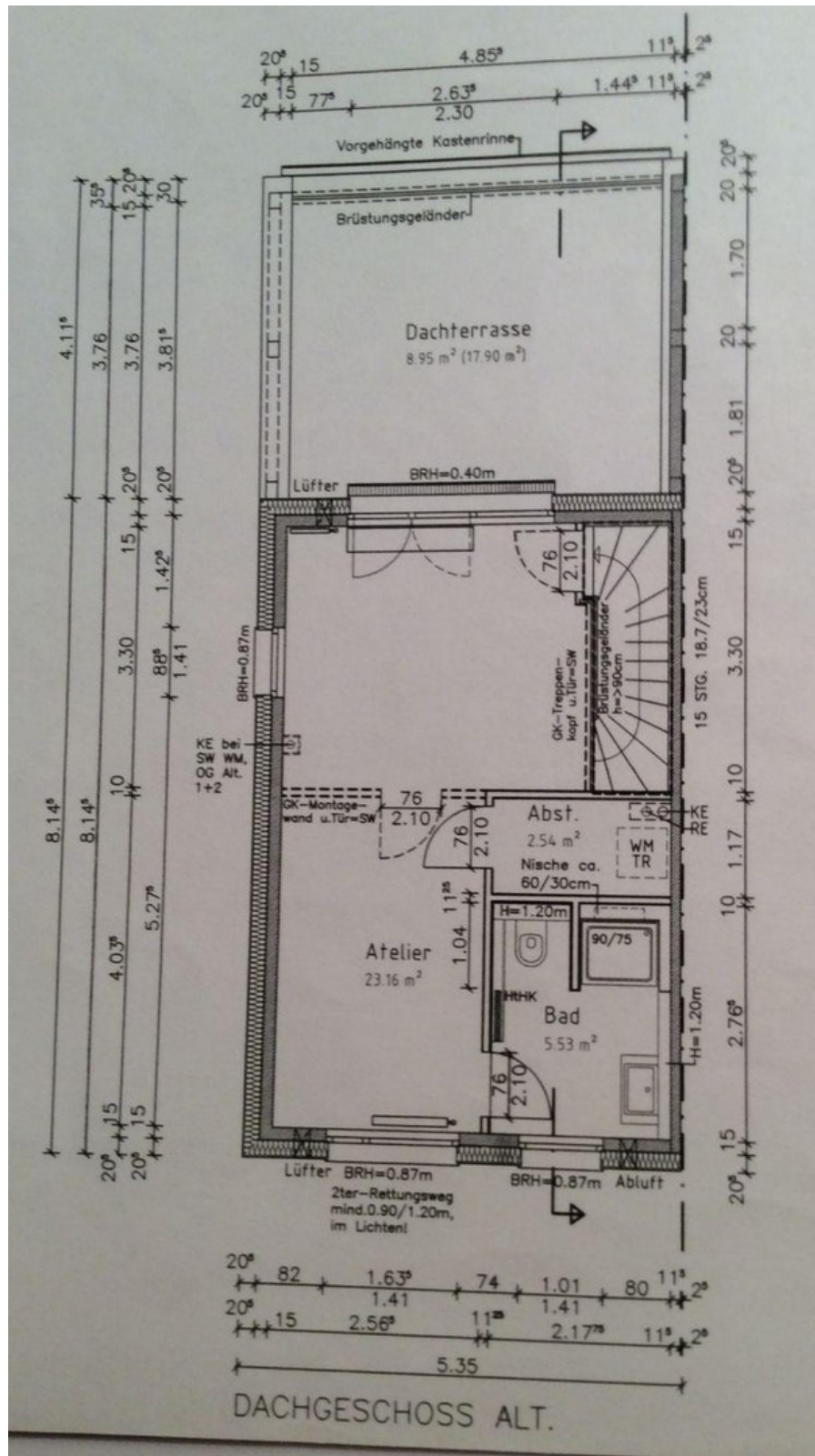
# Exposé - Grundrisse



OG



# Exposé - Grundrisse



DG