

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

**Leben in Hamburgs Walddörfern – Ruhe, Gemeinschaft
und Natur. Moderne DHH (BJ 2021, KfW 55)**



Objekt-Nr. OM-404690

Doppelhaushälfte

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Birgit Schöneberg

22397 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	320,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	133,07 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	141,41 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit diesem Haus geben wir ein Stück Zuhause weiter – einen Ort, den wir mit Liebe gestaltet und mit Achtsamkeit gepflegt haben, bevor uns das Leben nach Italien geführt hat.

Das Haus liegt im beliebten Hamburg Lemsahl-Mellingstedt, einem Stadtteil, der für Naturverbundenheit und eine freundliche und hilfsbereite Nachbarschaft steht.

Die Doppelhaushälfte wurde 2021 in hochwertiger, massiver Bauweise (KfW-Effizienzhaus 55, Energieklasse A+) errichtet – ein Zuhause mit Zukunft. Moderne Architektur, Energieeffizienz und die ruhige Lage verbinden sich hier zu einem Lebensraum mit Beständigkeit.

In diesem lichtdurchfluteten Haus empfängt Sie im Erdgeschoss ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, hohen Decken und Zugängen zur sonnigen Süd- und Westterrasse sowie zum Garten. Die helle offene Einbauküche im modernen Design fügt sich harmonisch ein und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Im Obergeschoss liegen drei helle Schlafzimmer, sowie ein modernes Vollbad mit Wanne und Dusche. Die offenliegenden Dachgiebel sorgen für besonderen Charme.

Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin ein separates Gäste-WC sowie der Hauswirtschaftsraum, der für Ordnung im Haus sorgt und als zusätzliches Zimmer genutzt werden kann.

Die Inneneinheit der Wärmepumpe, die Gastherme sowie ein Warmwasserspeicher befinden sich im Keller mit separatem Zugang. Alle Zimmer verfügen über Fußbodenheizung, Eichenparkett oder großformatige, helle Fliesen.

Das Haus steht auf einem ca. 1.904 m² großen Grundstück am Waldrand (Eigenanteil ca. 320 m²) am Ende einer Sackgasse – sicher, grün und still.

Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befinden sich ein eigener, großzügiger PKW-Stellplatz, sowie eine große gemeinsame Spiel- und Sportwiese.

Das Haus ist bezugsfrei, in neuwertigem Zustand (Erstbezug durch Eigentümer) und kann nach Vereinbarung kurzfristig übernommen werden.

Alle Unterlagen liegen vollständig vor – vom Energieausweis bis zum Grundbuchauszug.

Kaufpreis: 795.000 € – Privatverkauf ohne Maklerprovision.

Ausstattung

Allgemein:

Baujahr 2021, Erstbezug 2022 durch Eigentümer

Massive Bauweise, hochwertige Verarbeitung, energieeffizienter Standard

KfW-Effizienzhaus 55, Energieklasse A+

Hybridheizung (Wärmepumpe + Gas) mit kontrollierter Be- und Entlüftung

Fußbodenheizung in allen Räumen

Wohnkomfort & Design:

Hohe Decken (2,64 m im Erdgeschoss) und lichtdurchflutete Räume

Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden

Eichenparkett und großformatige Fliesen in hellem Farbdesign

Hochwertige Fliegengitter (Terrassentür und Schlafzimmer)

Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Garten und Terrasse

Moderne helle Einbauküche

Vollbad mit Wanne und Dusche, zusätzlich Gäste-WC

Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Technikbereich

Technik & Konnektivität:

Glasfaseranschluss und Netzwerkverkabelung – ideal fürs Homeoffice

Wärmepumpe mit effizienter Regeltechnik und niedrigen Betriebskosten (Hybrid/ Gas als Backup)

Energieeffizienzklasse A+ – zukunftssicher und nachhaltig

Außenbereich:

Süd- und Westterrasse mit Blick ins Grüne

Privater Gartenanteil mit Rasenfläche

Großzügiger PKW-Stellplatz hinter dem Haus

Ruhige Sackgassenlage mit direktem Waldzugang

Besucher finden bequem Platz in der großen Kehre vor dem Haus

Zusätzlich gemeinschaftlich genutzte Spiel- und Rasenfläche

Besonderheiten für Käufer

Wir verkaufen privat und transparent, da wir inzwischen nach Italien gezogen sind.

Das Haus ist gepflegt und sofort bezugsfrei.

Alle relevanten Unterlagen – Energieausweis, Grundrisse, Flurkarte, Bauakte und Grundbuchauszug – liegen vollständig vor und können auf Wunsch eingesehen werden.

Gern bieten wir bei Interesse auch einen Videorundgang oder Besichtigungen mit einer beauftragten Vertrauensperson in Hamburg an.

Wir wünschen uns Käufer:innen, die dieses Zuhause mit Freude übernehmen – und es so zu schätzen wissen, wie wir es getan haben.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei.

Besichtigungen sind nach individueller Terminvereinbarung möglich.

Wir freuen uns über ernsthaft interessierte Käufer:innen, deren Finanzierung bereits mit der Bank besprochen ist.

Sollten Sie aktuell noch in der Finanzierungsplanung sein, stellen wir auf Wunsch gern den Kontakt zu unserer Hausbank her, die das Objekt bereits kennt und Interessenten mit fairen Konditionen begleitet.

Lage

Lemsahl-Mellingstedt zählt zu den begehrtesten Stadtteilen im Hamburger Norden – ein Ort, an dem Werte wie Ruhe, Zufriedenheit und Hilfsbereitschaft gelebt werden.

Hier finden Sie, was viele suchen: Natur, Erholung und Gemeinschaft – in einem Umfeld, das Familien ebenso anspricht wie Berufstätige, die einen harmonischen Rückzugsort zum Stadtleben wünschen.

Naturnahes Wohnen mit Erholungswert

Das Haus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse mit direktem Zugang zum Wald (Landschaftsschutzgebiet). Schon auf der Terrasse spürt man die besondere Ruhe des Ortes – begleitet vom Rascheln der Bäume und Vogelgezwitscher.

Kinder spielen auf der Straße, Nachbarn grüßen sich, und man fühlt sich sofort willkommen.

Das Wittmoor und der Alsterlauf bieten ideale Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren, Paddeln, Joggen und Waldbaden – mitten in der Natur und doch in Hamburg.

Familienfreundlich mit exzellenter Schul- und Kinderbetreuung

Ein besonderer Pluspunkt ist die Grundschule Lemsahl-Mellingstedt in fußläufiger Entfernung. Sie zählt zu den renommiertesten Grundschulen im Hamburger Norden und bietet neben hervorragender pädagogischer Qualität auch das JeKi-Programm („Jedem Kind ein Instrument“) sowie ein vielseitiges Nachmittagsangebot mit Holzwerkstatt, Theater, Sport und Hausaufgabenbetreuung.

In Lemsahl-Mellingstedt gibt es außerdem sieben Kindertagesstätten sowie ein aktives Familien- und Jugendangebot mit CVJM-Haus, Spielplätzen und Sportvereinen.

Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur

Trotz der naturnahen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen schnell erreichbar:

Supermärkte, Bio-Läden, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) – eines der größten Einkaufszentren Norddeutschlands mit über 240 Geschäften – erreichen Sie in rund 10 Minuten mit dem Auto. Hier finden Sie neben internationalen Marken auch vielfältige Gastronomie und Dienstleistungsangebote.

Anbindung & Erreichbarkeit

Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 10 Gehminuten entfernt. Von dort gelangen Sie direkt zur S-Bahn Poppenbüttel, die Sie in ca. 30 Minuten in die Hamburger Innenstadt bringt.

Der Flughafen Hamburg liegt rund 20 Minuten entfernt – ideal für Vielflieger und Pendler.

Trotz der hervorragenden Anbindung genießen Sie hier absolute Ruhe – kein Durchgangsverkehr, kein Stadtlärm, sondern Lebensqualität pur.

Freizeit & Umgebung

Der Wald direkt nebenan lädt zum Spielen, Entdecken und Träumen ein – eine Oase voller Abenteuer, Fantasie und kleiner Schatzsuchen. Dort befindet sich auch ein großzügiger Kinderspielplatz, umgeben von alten Bäumen und Vogelgezwitscher.

In der Umgebung finden Sie Golfplätze, Reitställe, Tennisanlagen, Fitnessstudios und zahlreiche Freizeitangebote.

Das Naturschutzgebiet Wittmoor liegt nur rund 800 Meter entfernt – perfekt für Spaziergänge, Radtouren und erholsame Stunden in der Natur.

Die familienfreundliche Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Villen und modernen Neubauten – ein harmonisches, gehobenes Wohnviertel mit sehr guter sozialer Struktur und wertschätzendem Miteinander.

Lemsahl-Mellingstedt ist ein Ort für Menschen, die Natur, Ruhe und Qualität schätzen – und dennoch die Nähe zur Stadt genießen möchten.

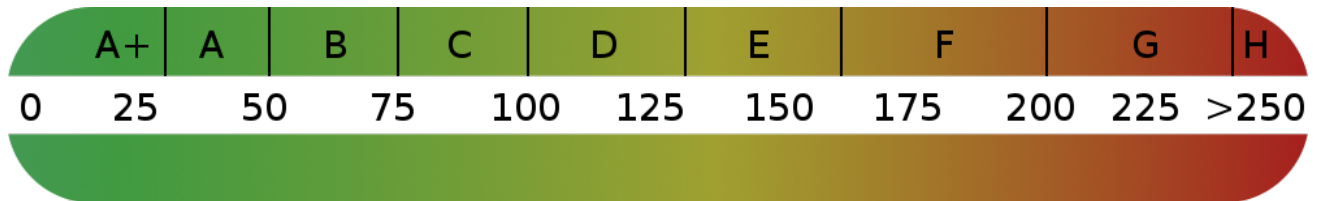
Ein Platz, an dem man sich willkommen fühlt – und an dem man gern bleibt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



02_Garten_Terrasse Westen

Exposé - Galerie



03_Garten hinten



04_EG_Wohn- und Esszimmer 1

Exposé - Galerie



05_EG_Wohn- und Esszimmer 2



06_EG_Küche

Exposé - Galerie



07_OG_Bad



08_OG_Schlafzimmer

Exposé - Galerie



09_OG_Kinderzimmer



10_OG_Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



11_OG_Arbeitszimmer 2



12_EG_Hauswirtschaftsraum



13_EG_Flur

Exposé - Galerie



14_Garten_Terrasse Südseite



15_Hausansicht_Süd-Ost

Exposé - Galerie



16_Parkplatz



17_Wald nebenan 1



18_Wald nebenan 2

Exposé - Galerie



19_Wald nebenan 3



20_Kupferteich u. Hundewiese

Exposé - Galerie



21_Kupferteich



22_Pferdeweiden

Exposé - Galerie



23_Wittmoor_Naturschutzgebiet

Exposé - Grundrisse

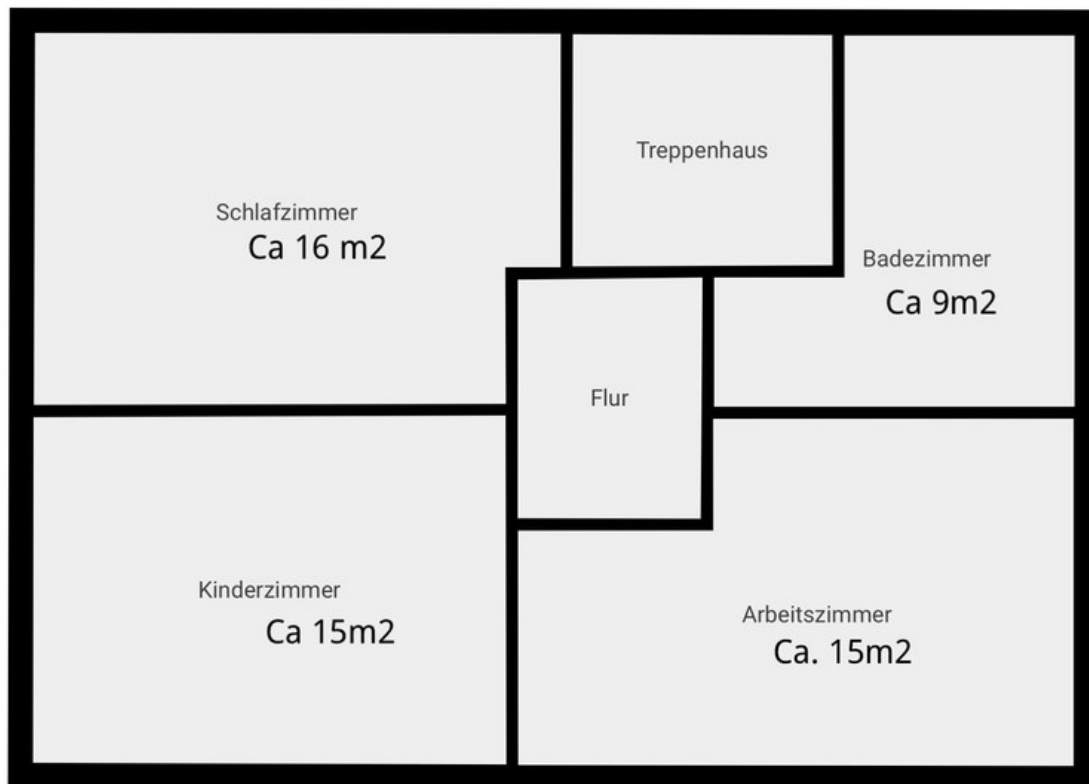
▼ Erdgeschoss



Grundriss_Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

▼ 1. Stock



Grundriss_1. Etage