

Exposé

Doppelhaushälfte in Seevetal

**Neuwertiges Traumhaus mit Wald- und Weitblick :
Energieklasse A möglich!**



Objekt-Nr. OM-408469

Doppelhaushälfte

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Pe

Höpenweg 9
21217 Seevetal
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1953 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 521,00 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 131,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 60,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein mit viel Aufwand kernsaniertes Haus in Bestlage mit Wald- und Weitblick, wundervollem Garten und Garage – und das direkt an der Stadtgrenze zu Hamburg: So etwas findet man nur selten.

Eines der Highlights ist die Lage auf einem Hügel, die einen herrlichen Fernblick ermöglicht. So können Sie morgens mit einem Kaffee auf der großen Terrasse stehen und Ihren Garten sowie den schönen Blick in die Weite genießen.

Das Wohnzimmer ist groß und lichtdurchflutet – dank der beiden riesigen, bodentiefen Fensterelemente mit Blick in den Wald und auf die Terrasse. Alles ist neu und liebevoll saniert. Das Bad mit bodentiefer Dusche ist geschmackvoll geplant worden und wird durch das WC im Obergeschoss ergänzt. Die Küche ist sehr großzügig geschnitten und besticht durch die schönen Fliesen sowie den direkten Zugang zur Terrasse. Im Eingangsbereich befindet sich ein separater Garderobenraum. Über die zauberhaft weiß lackierte Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit zwei Schlafzimmern (oder einem Kinderzimmer) und einem Homeoffice (oder einem dritten Schlafzimmer). Im Dachgeschoss gibt es einen zusätzlichen Raum, der ausgebaut werden kann. Die große Sauna mit Dusche und WC im Gartenbereich kann auf Wunsch zu einer kleinen Anliegerwohnung umgebaut werden – oder Sie gönnen sich einfach eine Auszeit mit Sauna, Ruhe und einem guten Buch.

Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Straße, die kaum befahren ist – direkt am Naturschutzgebiet und Wald. Über die Auffahrt mit Stellplatz gelangen Sie direkt in die Garage und können das Haus über den Seiteneingang bequem betreten. Der große Keller bietet viel Stauraum und kann ebenfalls zu Wohnfläche ausgebaut werden. Die erst 2021 neu installierte Bosch-Gasheizung sorgt für angenehme und zugleich effiziente Wärme.

Energetisch ist das Haus bestens aufgestellt: Alle Fenster sind komplett erneuert, die Wände zum Nachbarhaus gedämmt und schallisoliert, das Dach ebenfalls gedämmt und neu versiegelt. Die jetzige, schon sehr gute Energieklasse E und 155,8 kWh kann nach Prüfung des Energieberaters mit einer Investition von nur 29.450 EUR (nach Abzug der Förderung) auf Energieklasse A gebracht werden!

Auch die komplette Fassade wurde neu verputzt und gestrichen, wodurch das Haus innen wie außen nahezu neuwertig wirkt. Im Inneren wurden alle Böden und Türen sowie die gesamte Elektrik erneuert.

Kurzum: Ein Haus in dieser Lage und in diesem Zustand ist wirklich einmalig. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich vorstellen zu dürfen.

Hier die Eckdaten:

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1953
- 131m² Wohnfläche plus 60m² Keller
- 521m² Grundstück
- Garage

Highlights:

- direkt am Wald (Süden) und mit Weitblick (Norden)
- sehr ruhige Lage
- komplett kernsaniert, neue Heizung, Elektrik, Türen, Fenster etc.
- sehr hochwertige Böden, Fliesen ..
- Dach und Fassade ebenfalls saniert!
- Sanierungswert: ca. 150.000,00 EUR
- Heizung von 2021

- Ausbaureserve Dachgeschoss!
- die Sauna kann als zusätzliche Einliegerwohnung umgebaut werden
- keine Maklergebühr, Sie kaufen direkt von mir, dem Eigentümer

Ich habe ein Video vom Haus und der Umgebung gemacht, welches Sie hier ansehen können:

https://www.dropbox.com/scl/fo/azpwmfq2nb35jredn3spk/AGWU1J_97XFP0B3Bjlf0zy4?rlkey=t0ahe7jg0wtp4ev5x4v6fwewe&dl=0

Ausstattung

Die aufwendige Kernsanierung ist umfassend dokumentiert und entspricht einem Investitionswert von rund 150.000 Euro. Sie versetzt das Haus in einen nahezu neuwertigen Zustand. Hochwertige Materialien und bodentiefe Fensterelemente schaffen ein behagliches und modernes Wohngefühl.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

Sonstiges

Ich bin gerne für Sie da und beantworte alle Anfragen zeitnah. Besichtigungen führe ich nach einem kurzen Kennenlern-Telefonat persönlich durch. Da ich eine eigene Handwerksfirma betreibe, kann ich auch spätere Ausbauwünsche gemeinsam mit Ihnen planen und realisieren.

Der neue Energieausweis wird derzeit erstellt, ebenso eine bemaßte Wohnflächenberechnung.

Die umfassende Sanierung des Hauses im Gegenwert

von ca 150.000,00 EUR umfasste folgende Arbeiten:

- Sanierung der Fassade (verputzen & streichen)
- Sanierung des Dachs (reinigen & Coating)
- Austausch aller Fenster + neue bodentiefe Elemente
- Austausch der Haustür und Terrassentüren
- Alle Wände auf Q4 Standard neu verputzt + gestrichen
- Alle Bodenbeläge (Designboden + Fliesen) erneuert
- alle Türen erneuert
- Keller saniert und gestrichen inkl. Boden
- Garage innen und aussen gestrichen, inkl. Boden
- Elektrik erneuert inkl. Schalter & Steckdosen
- Dämmung diverser Wände
- Sanierung der antiken Treppe & streichen

Die Arbeiten sind in einem Bautagebuch ausführlich

dokumentiert und können gerne eingesehen werden.

Lage

Der Höpenweg in Seevetal liegt nur wenige hundert Meter von Hamburg entfernt und besticht durch seine Premiumlage direkt am Wald. Das Haus befindet sich auf einem Hügel und bietet dadurch einen herrlichen Weitblick nach Norden. In der Umgebung finden Sie verschiedene

Einkaufsmöglichkeiten sowie ausgezeichnete Restaurants. Das Zentrum von Hamburg erreichen Sie dank der sehr guten Autobahnanbindung in nur etwa einer halben Stunde.

Infrastruktur:

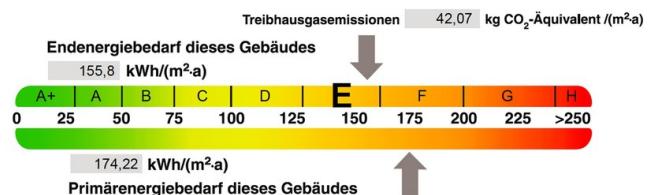
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 155,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie

Die jetzige, schon sehr gute Energieklasse E und 155,8 kWh kann nach Prüfung des Energieberaters mit einer Investition von nur 29.450 EUR (nach Abzug der Förderung) auf **Energieklasse A** gebracht werden!



Vorher-Nachher-Vergleich

| Energiebedarf | Vorher | Nachher |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Energieeffizienzklasse | E | A |
| Energiekosten pro Jahr | 1.105,00 € | 239,00 € |
| Endenergiebedarf /m ² a | 155,8 kWh/(m ² a) | 32,0 kWh/(m ² a) |

Energieklasse A möglich!

Exposé - Galerie

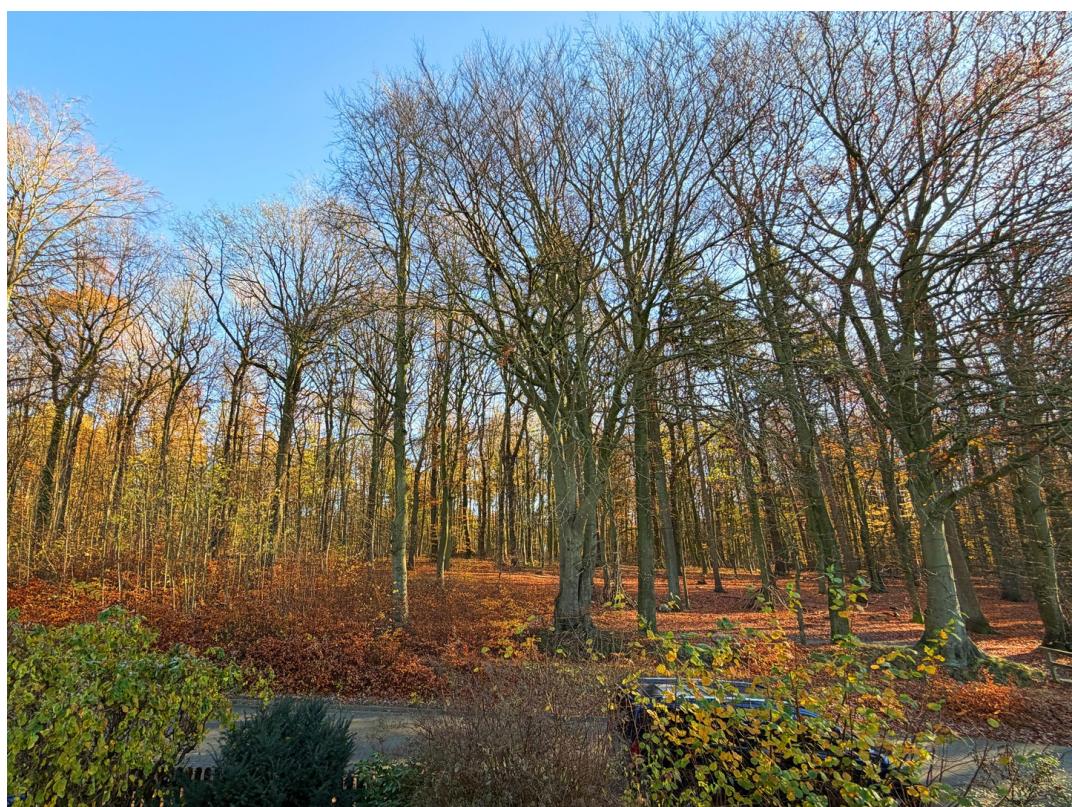
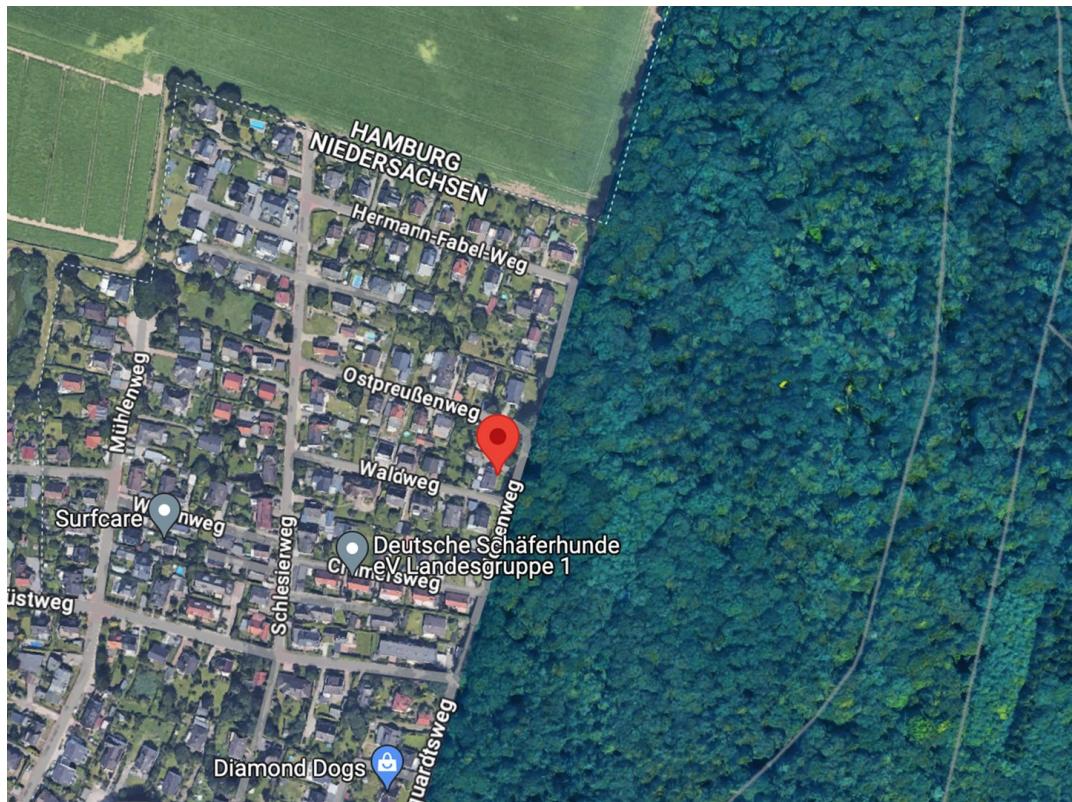


Wohnzimmer mit Waldblick!



Nur 30 Minuten vom Zentrum!

Exposé - Galerie



Waldblick Kinderzimmer!

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Ein großer Garten lädt ein..

Exposé - Galerie



Haben Sie den grünen Daumen?



Große Terrasse mit Weitblick

Exposé - Galerie



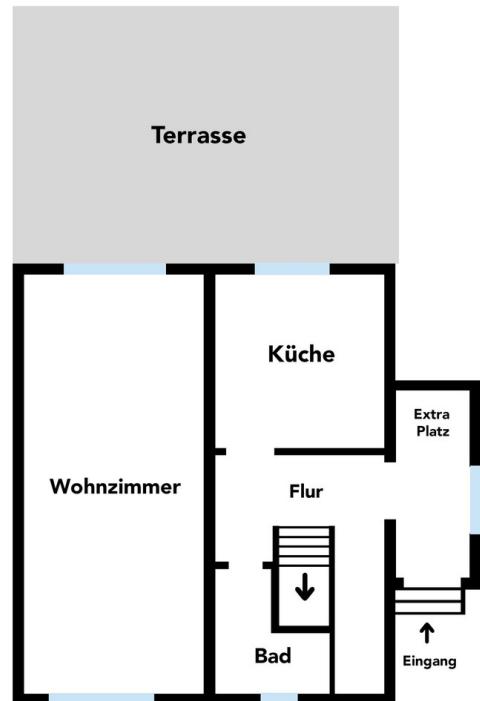
Direkter Zugang zur Küche



Weitblick, da auf einem Hügel

Exposé - Galerie

Grundriss Erdgeschoss



Perfekt geschnitten das EG



Großes Waldblick-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



So lässt es sich leben!



Essbereich im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur EG

Exposé - Galerie



Die große Küche (optional)



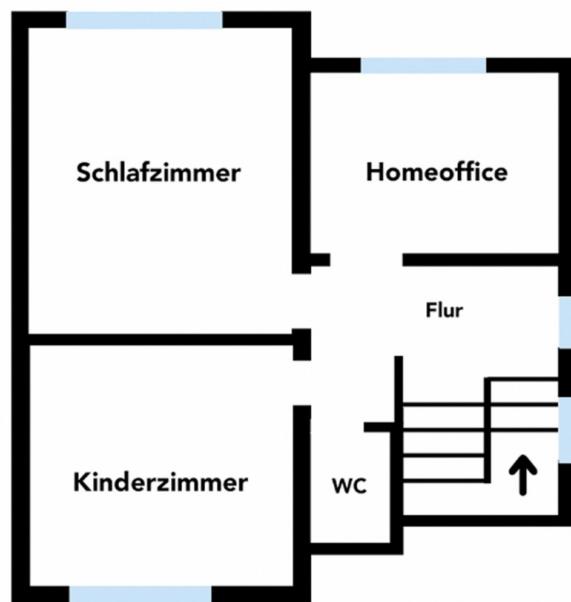
Duschbad

Exposé - Galerie



Boden tiefe Dusche

**Grundriss
Obergeschoss**

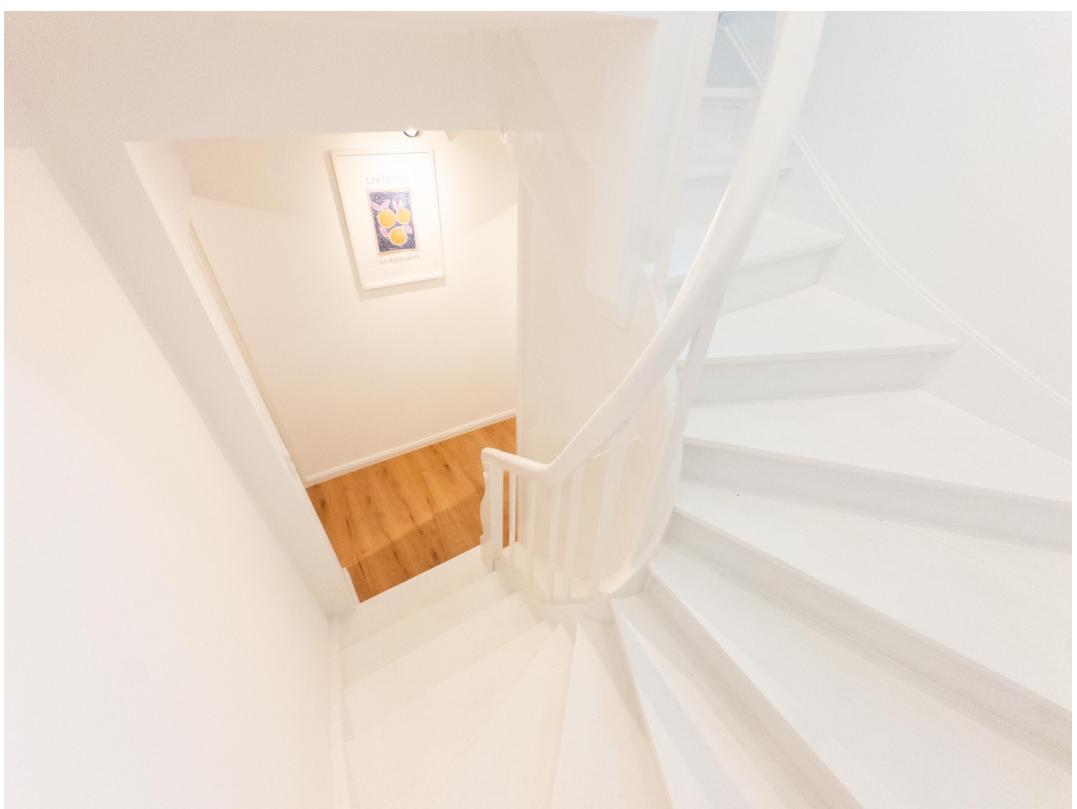


Obergeschoss mit 3 Zimmern

Exposé - Galerie



Flur EG

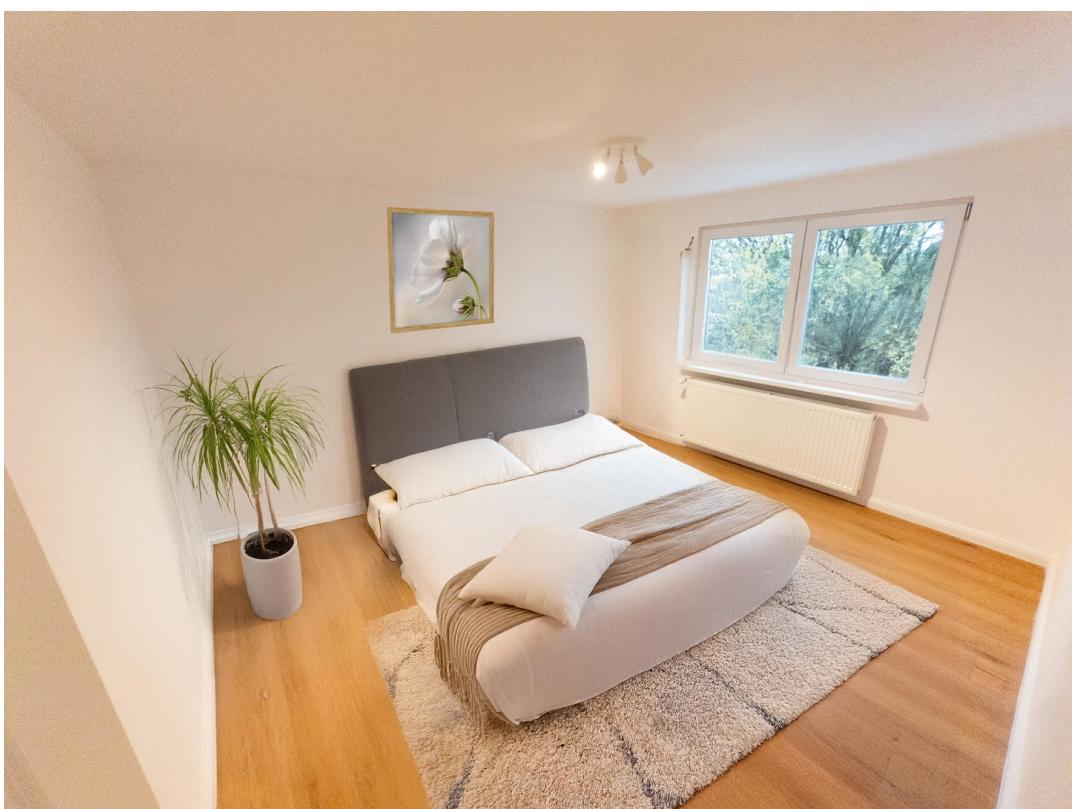


die wundervolle weisse Treppe

Exposé - Galerie



Flur im OG



Eines der Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Das Kinderzimmer



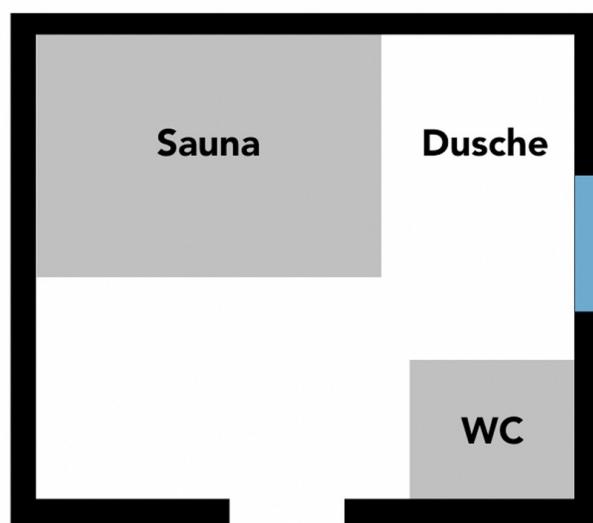
Kleines Bad OG

Exposé - Galerie



Homeoffice (oder Schlafzimmer)

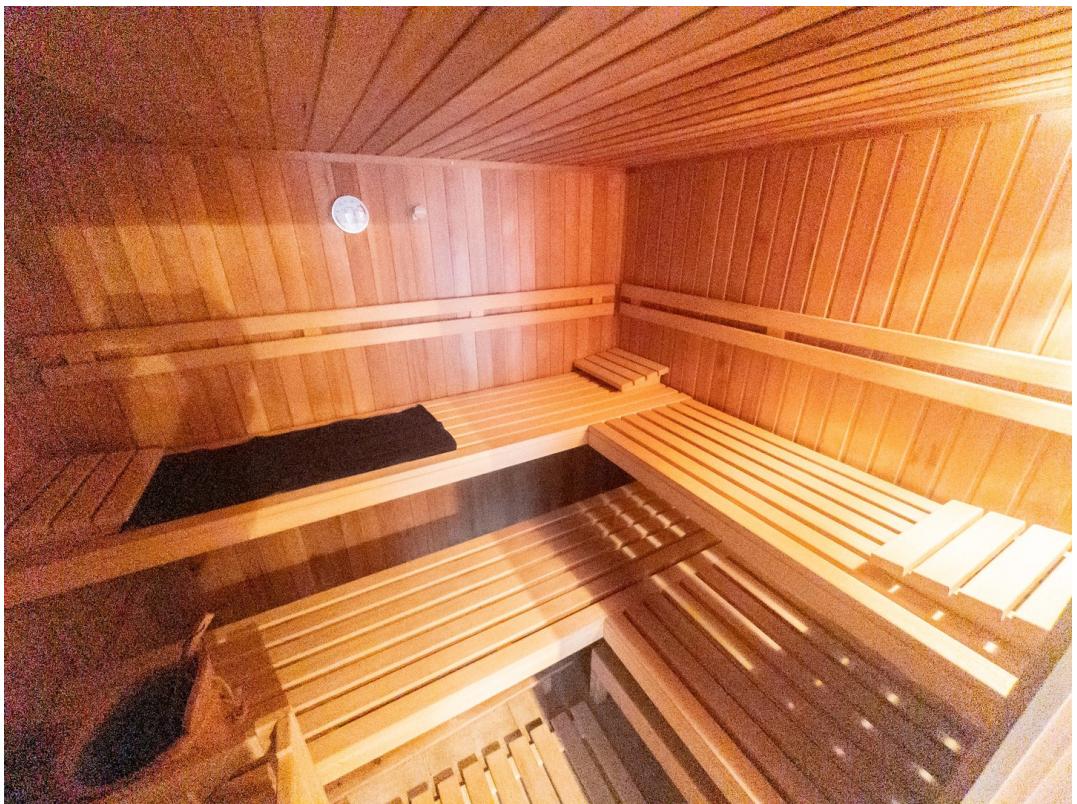
**Grundriss
Zusatzraum/
Sauna**



Exposé - Galerie

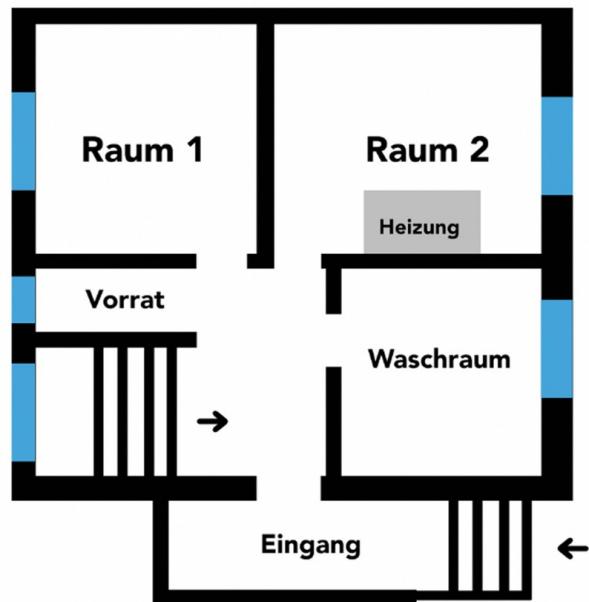


Sauna / optionale Wohnung

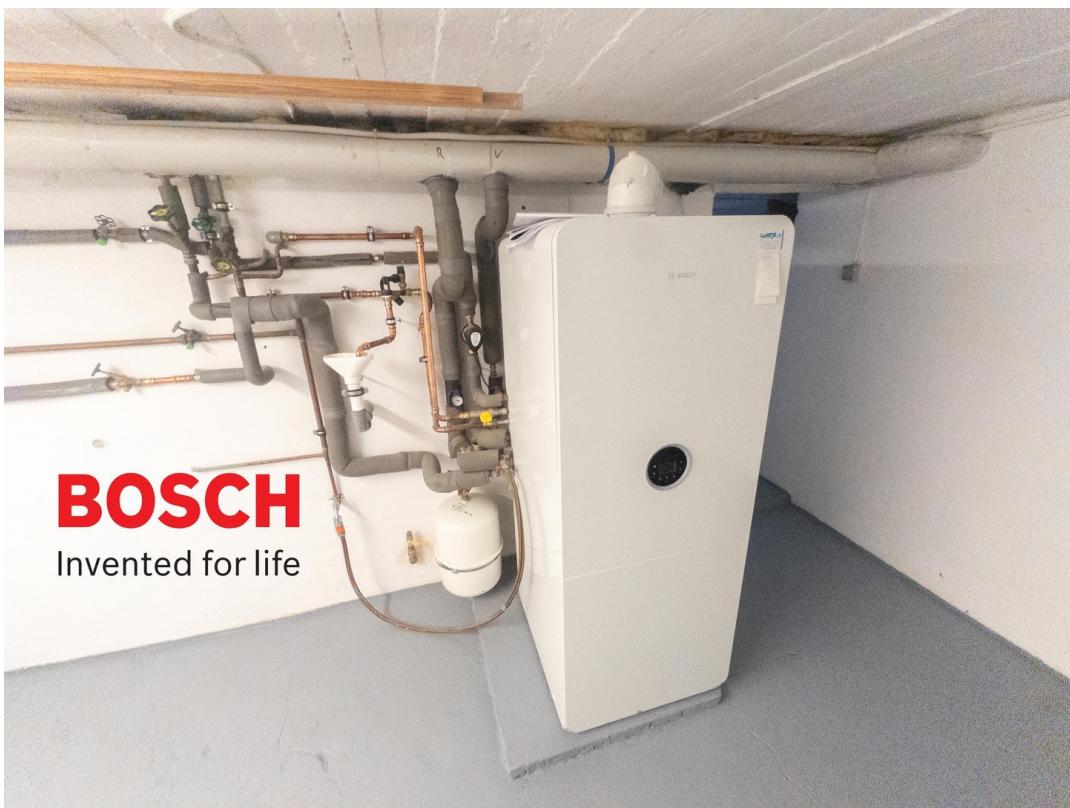


Exposé - Galerie

**Grundriss
Keller**



Großer neu saniert Keller



Bosch Gasanlage von 2021

Exposé - Galerie



Viel Stauraum



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Weiterer Kellerplatz



Große Garage mit Hauszugang

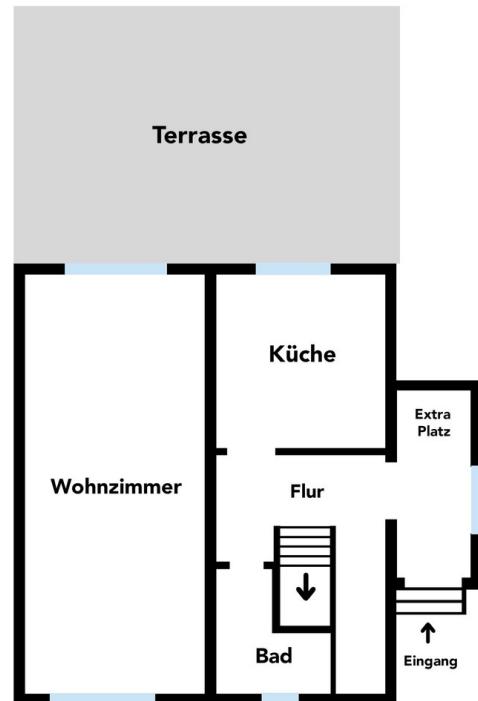
Exposé - Galerie



Die Garage

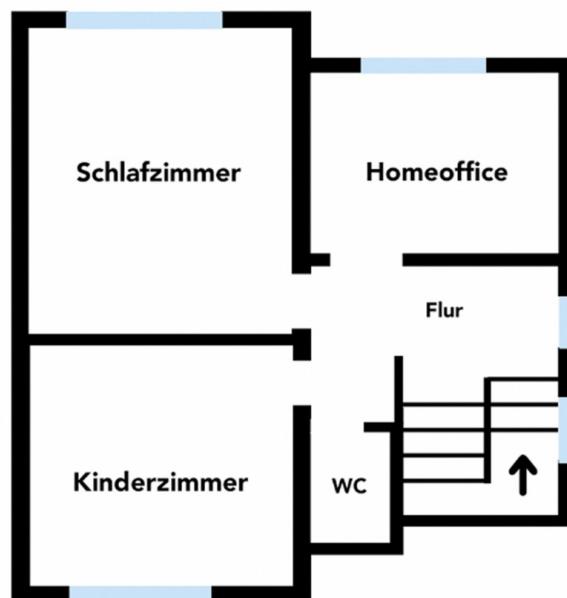
Exposé - Grundrisse

**Grundriss
Erdgeschoss**



Erdgeschoss

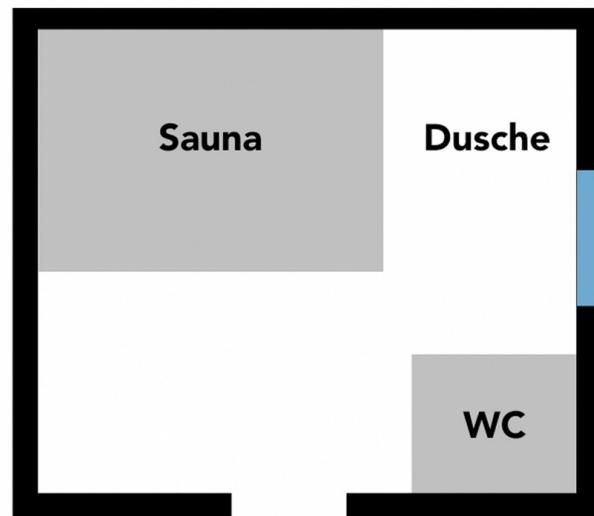
**Grundriss
Obergeschoss**



Obergeschoss

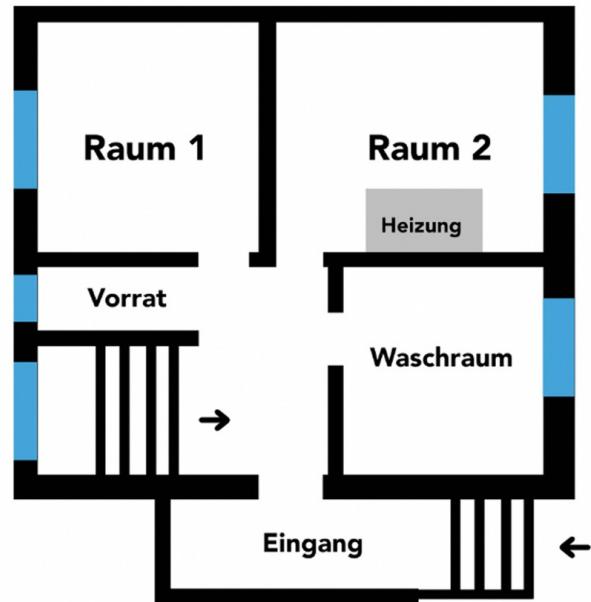
Exposé - Grundrisse

**Grundriss
Zusatzraum/
Sauna**



Zusatzraum / Sauna

**Grundriss
Keller**



Viel Platz im Keller

Exposé - Anhänge

1. Exposé als PDF



You & Us

Höpenweg 9, Seevetal

Dein Traumhaus **mit Wald- & Weitblick**



Ein kernsaniertes Haus in Bestlage mit Wald- & Weitblick, wundervollem Garten und Garage:
sowas findet man selten. Gerne zeige ich Ihnen alles persönlich und beantworte Ihre Fragen!

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1953
- 131m² Wohnfläche plus 60m² Keller
- 521m² Grundstück
- Garage
- Kaufpreis: 549.000,00 EUR ohne Makler!

Highlights:

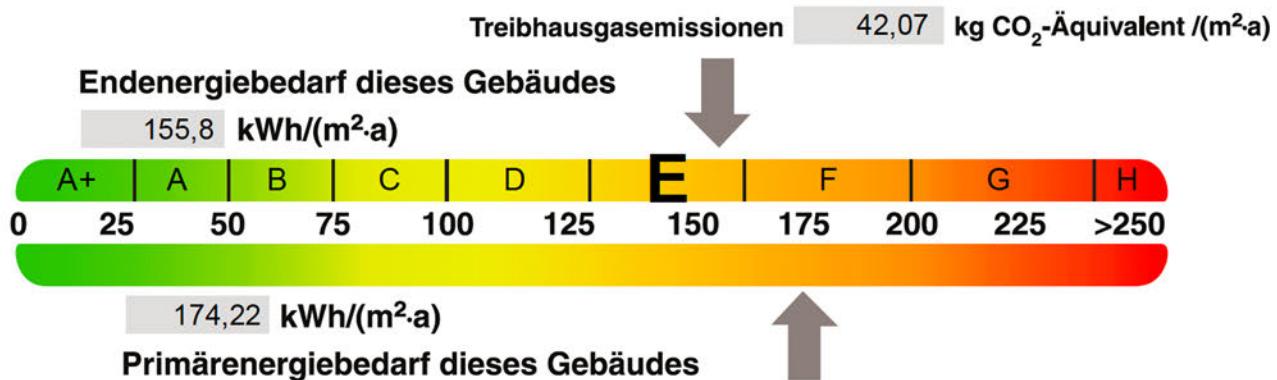
- direkt am Wald (Süden) und mit Weitblick (Norden)
- sehr ruhige Lage
- komplett kernsaniert, neue Heizung, Fenster etc.
- sehr hochwertige Böden, Fliesen ..
- Dach und Fassade ebenfalls saniert!
- Sanierungswert: ca 150.000,00 EUR
- Heizung von 2021
- Ausbaureserve Dachgeschoss!

Energieeffizienz

Die jetzige, schon sehr gute Energieklasse E und 155,8 kWh kann nach Prüfung des Energieberaters mit einer Investition von nur 29.450 EUR (nach Abzug der Förderung) auf **Energieklasse A** gebracht werden!

• Energieklasse

Aktueller (schon sehr guter) Wert:



Nach Einbau der Empfehlung vom Energieberater:

Modernisierungskosten

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Geschätzte Modernisierungskosten | 37.100,00 € |
| Maximale Förderung | -7.650,00 € |
| Gesamtinvestition | 29.450,00 € |
| Jährliche Energieeinsparung | 866,00 € |
| Wertsteigerung | 21.000,00 € |

Vorher-Nachher-Vergleich

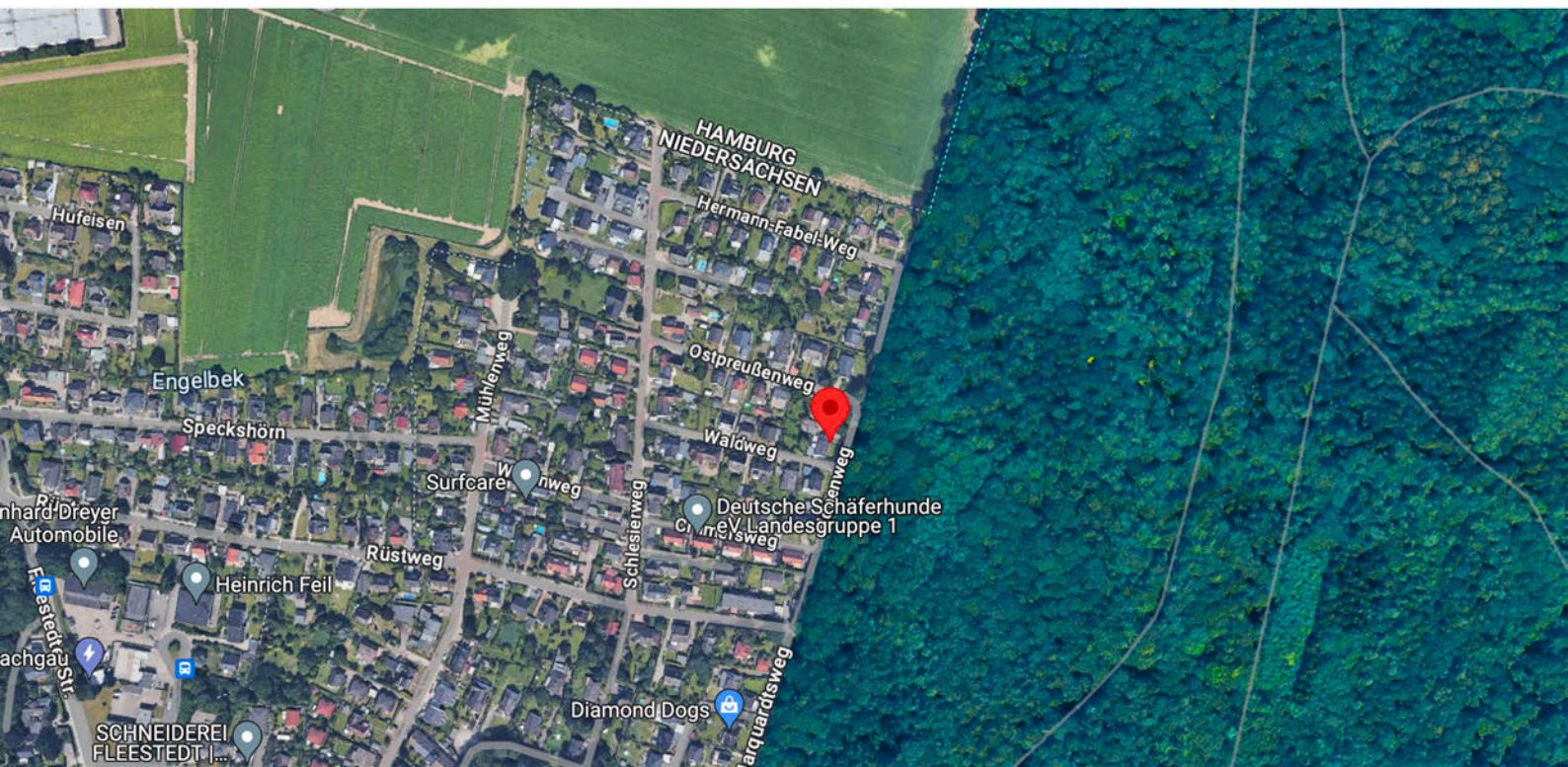
| Energiebedarf | Vorher | Nachher |
|------------------------------------|---|---|
| Energieeffizienzklasse |  |  |
| Energiekosten pro Jahr | 1.105,00 € | 239,00 € |
| Endenergiebedarf /m ² a | 155,8 kWh/(m ² .a) | 32,0 kWh/(m ² .a) |

- Lage

 Höpenweg 9



Nur 24 Minuten von der Hamburger Innenstadt entfernt und doch so ruhig und in der Natur - das Haus im Höpenweg 9 liegt im beliebten Seevetal **in einer Premiumlage am Wald**.





Dieser Blick: unbezahltbar. Das Naturschutzgebiet mit den vielen Wanderwegen liegt direkt vor Ihrer Tür. Da atmet die Seele auf und Sie können für immer die Natur und den Wald für sich geniessen!

- Das Haus

UU Höpenweg 9



Von aussen präsentiert sich das Haus **absolut neuwertig** - die Fassade ist neu verputzt und gestrichen, das Dach gereinigt und mit hochwertigen Brillux Coating versehen.



Gartenglück & Urlaubsfeeling garantiert: im großen Garten finden Sie Ruhe und viel Natur - und können die Seele baumeln lassen! Wir wünschen stets einen "grünen Daumen"





Eines der Highlights ist, dass das Haus auf einem Hügel liegt, und einen herrlichen Weitblick hat. **Sie können also Morgens mit einem Kaffee auf der Terrasse stehen, Ihren Garten und den schönen Blick in die Weite geniessen.**

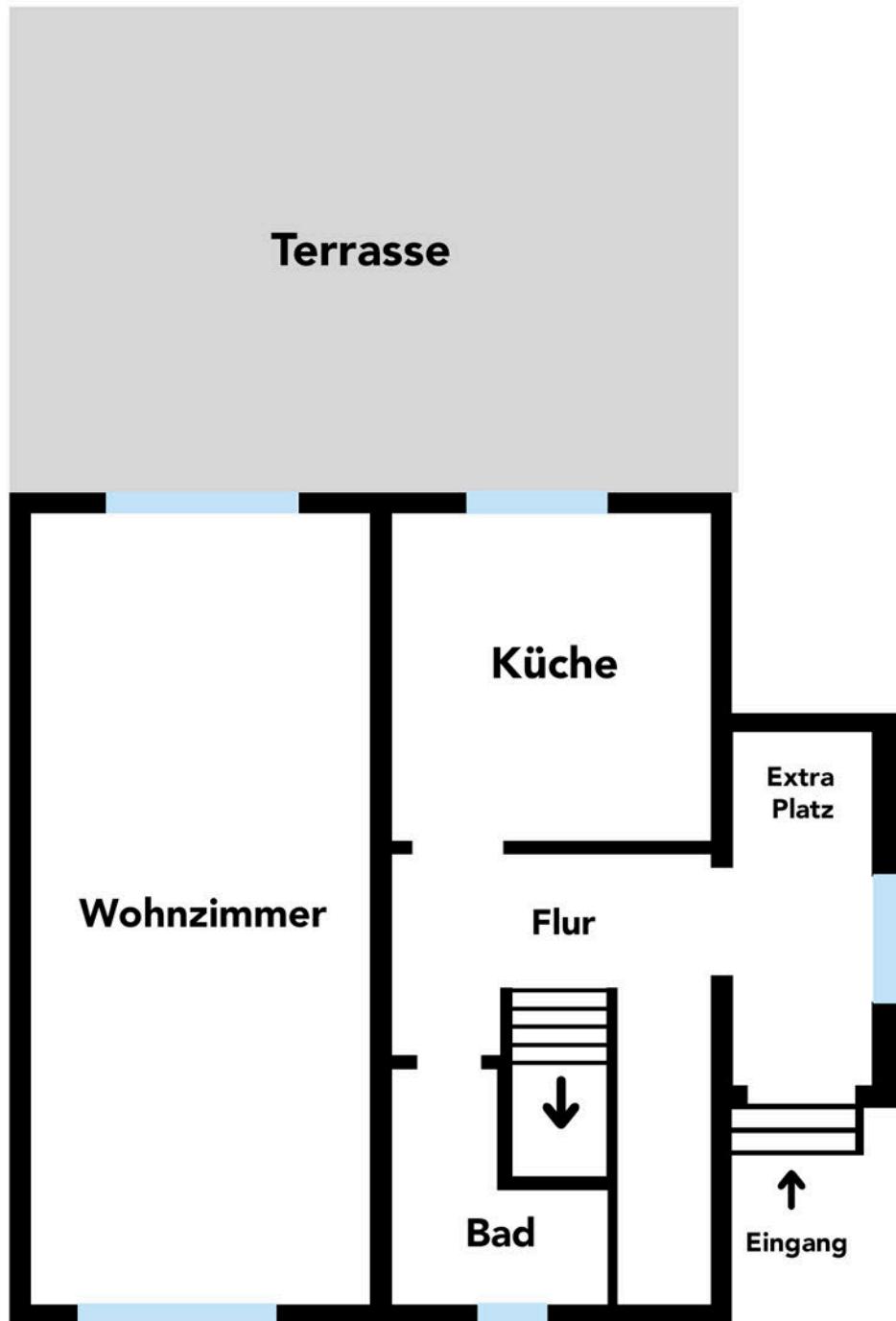
- **Die Terrasse**

 Höpenweg 9



Eine riesige Terrasse mit Weitblick und direktem Zugang zur Küche und zum Wohnzimmer - das ist eines der Highlights dieses Traumhauses! Geniessen Sie die Momente!





Der Grundriss im EG ist optimal geschnitten: Sie finden hier ein großes Wohnzimmer, die Küche und ein Bad mit bodentiefer Dusche. Im Flur ist genug Platz für Jacken und Schuhe. Und **das Highlight ist die riesige Terrasse.**

• Wohnzimmer

UU Höpenweg 9



Das Wohnzimmer ist groß und lichtdurchflutet - was an den beiden großen, bodentiefen Fensterelementen Richtung Wald und Terrasse liegt. Alles ist neu und liebevoll saniert worden. **So lässt es sich leben!**



Die Wohnzimmerseite in Richtung Wald kann als Esszimmer dienen oder auch als Arbeitszimmer mit Blick ins Grüne -

Sie entscheiden, wie Sie dieses wundervolle Haus schlussendlich einrichten und nutzen.

Dieser Blick ist unbezahlbar: von der Couch Ihres neuen Wohnzimmers können Sie direkt in den Wald und das riesige, angrenzende Naturschutzgebiet blicken!



- **Eingang / Flur EG**

 Höpenweg 9



Am Eingang gibt es einen großen Flur mit "**Gaderobenraum**".
zum Obergeschoss führt eine **wundervolle Holztreppe**.





Eine große Küche und viel Platz für Ihre kreativen kulinarischen Ideen. Auch draußen servierbar - der Zugang zur Terrasse wartet auf Sie! Bon Appetit!



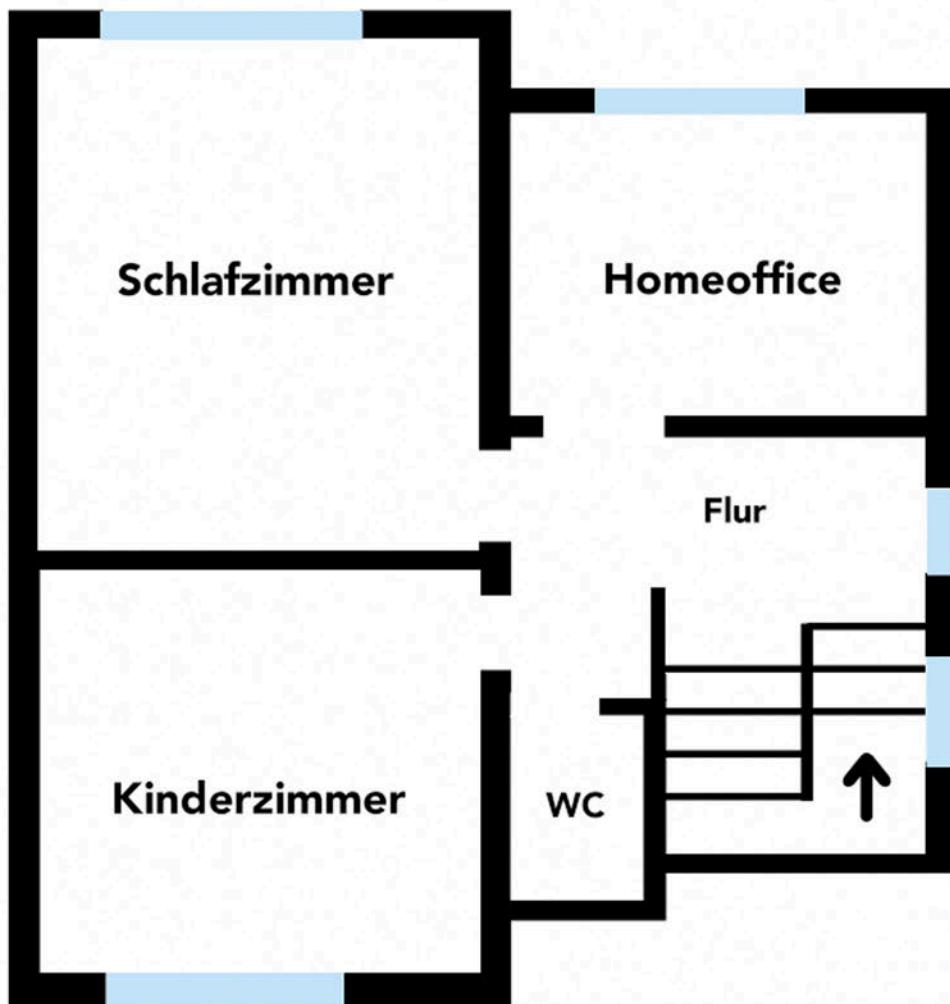
- Duschbad EG

 Höpenweg 9



Das neu gestaltete Bad hat ein großes Fenster Richtung Wald und eine **boden tiefe Dusche**. So lässt es sich Morgens bestens in den Tag starten!





Im Obergeschoss befindet sich das **Kinderzimmer mit Waldblick**, das **Schlafzimmer mit Weitblick** und das Homeoffice. Es ist ein Flur mit Abstellmöglichkeit sowie ein WC vorhanden.

- Treppe / Flur OG

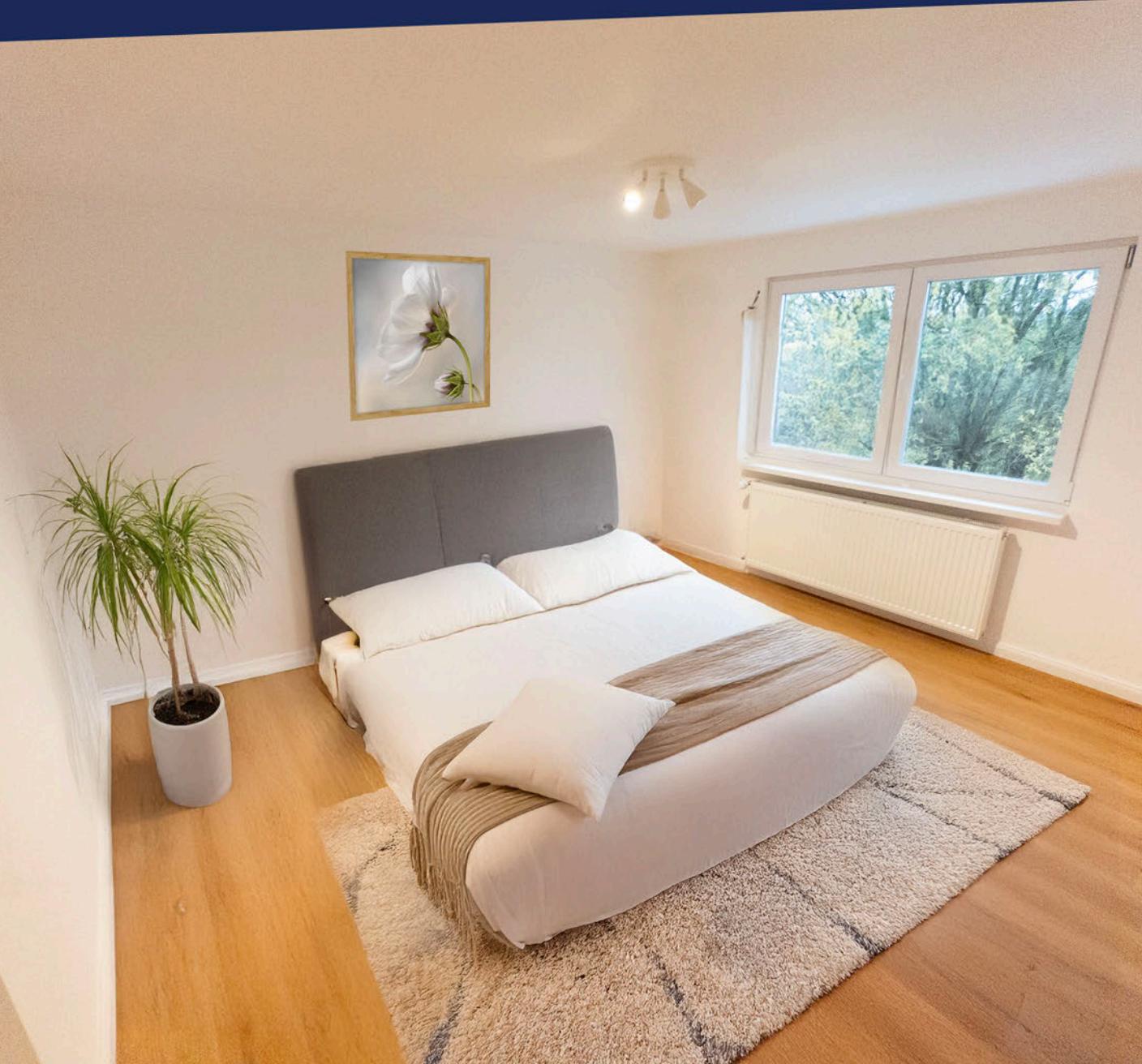
UU Höpenweg 9



Die schön geschwungene Holztreppe hinauf gelangen Sie in das Obergeschoss mit seinem großzügigen Flur, und die drei Zimmer.

- **Schlafzimmer**

 Höpenweg 9



Sweet Dreams - das
Schlafzimmer mit Weit-
blick bietet viel Ruhe
und Zeit für Entspan-
nung - schlafen Sie gut!





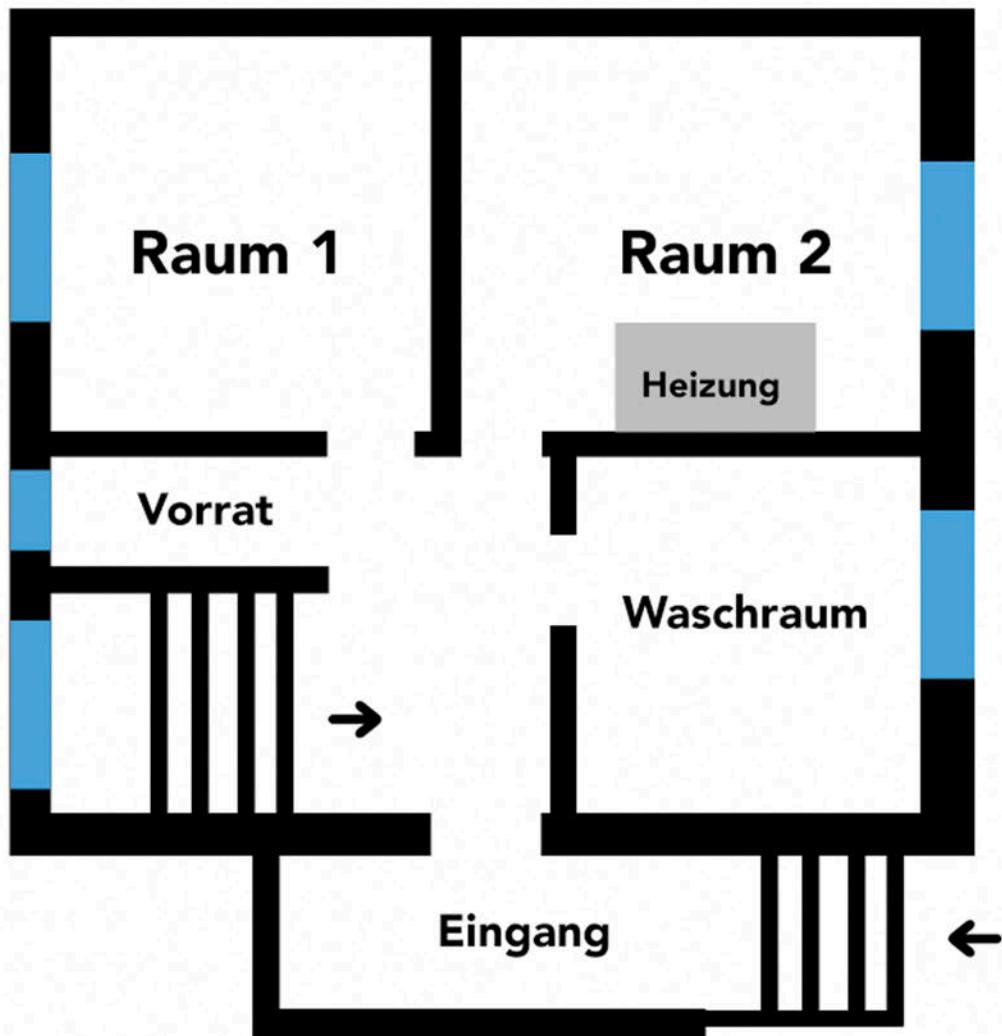
Das Kinderzimmer bietet Ihren Kleinen
einen wunderbaren Raum zur Entfaltung.
Inklusive Waldblick!

- Homeoffice

UU Höpenweg 9



Das Homeoffice mit den beiden Fenstern ist **lichtdurchflutet** und kann optional als weiteres Schlaf- oder Gästezimmer genutzt werden.



Es gibt **drei große Räume im Keller**, einer davon derzeit der Waschraum, sowie eine kleine Vorratskammer. Der Keller ist auch von aussen erreichbar.



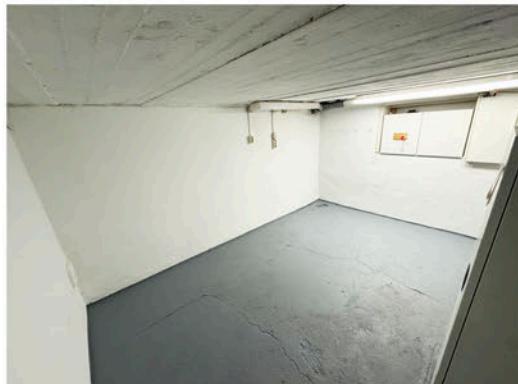
BOSCH

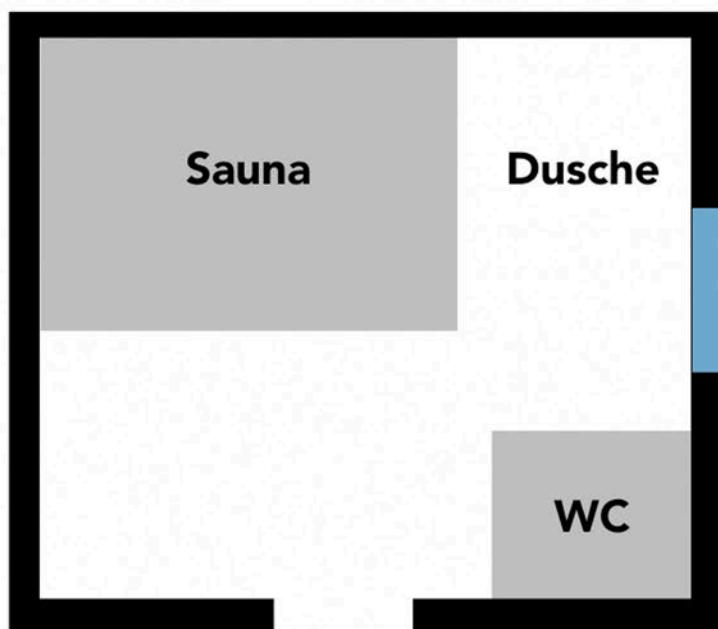
Invented for life

Es wurde **2021 eine hochwertige Bosch Condens 5300 Gasheizung installiert**, die das Haus optimal beheizt und dabei noch ordentlich Energie spart. Zusammen mit den neuen Fenstern und den Wanddämmungen ist das Haus perfekt energieoptimiert.



Das Haus hat einen **sehr großen, frisch sanierten Keller** wo Sie viel Stauraum oder optionalen Wohnraum zur Verfügung haben.

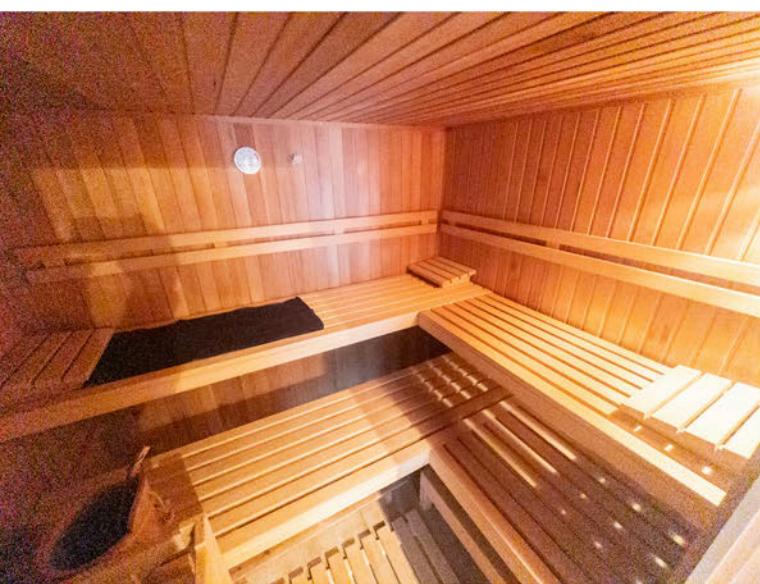




Der **zusätzliche Raum** (welcher optional auch direkt vom Haus begehbar wäre nach einem kleinen Umbau) beherbergt derzeit die Sauna, Dusche und das WC.

- **Zusatzraum / Sauna**

 Höpenweg 9



Der große Zusatzraum welcher **auch als Einliegerwohnung genutzt werden könnte**, beherbergt derzeit die Sauna mit großer Dusche und WC. Wir wünschen gutes Schwitzen!

- Garage

UU Höpenweg 9



Sie können von der
Straße direkt in die
Garage fahren, **und das**
Haus über den Keller
oder Haupteingang
betreten - das ist Luxus!



Die **umfassende Sanierung** des Hauses im Gegenwert von ca 150.000,00 EUR umfasste folgende Arbeiten:

- Sanierung der Fassade (verputzen & streichen)
- Sanierung des Dachs (reinigen & Coating)
- Austausch aller Fenster + neue bodentiefe Elemente
- Austausch der Haustür und Terrassentüren
- Alle Wände auf Q4 Standard neu verputzt + gestrichen
- Alle Bodenbeläge (Designboden + Fliesen) erneuert
- alle Türen erneuert
- Keller saniert und gestrichen inkl. Boden
- Garage innen und aussen gestrichen, inkl. Boden
- Elektrik erneuert inkl. Schalter & Steckdosen
- Dämmung diverser Wände
- Sanierung der antiken Treppe & streichen

Die Arbeiten sind in einem Bautagebuch ausführlich dokumentiert und können gerne eingesehen werden.

Höpenweg 9

Spaziergang im Wald ? Das können Sie nun jeden Tag machen, und dabei in einem wirklich zauberhaften Haus wohnen, das alle Wünsche erfüllt.

Melden Sie sich gerne bei mir!

**Marco Pe
01778088888
m@unu.de**

