

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

NEUBAU EINER MODERNEN TOSCANA VILLA



NEUBAU EINER MODERNEN TOSCANA VILLA
HAMBURG OJENDORFER

Objekt-Nr. OM-415640

Doppelhaushälfte

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Olkusnik

22117 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2025
Grundstücksfläche	280,00 m²
Etagen	2
Zimmer	5,00
Wohnfläche	150,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am Öjendorfer Steinkamp entsteht ein hochwertiges, massiv gebautes Neubauhaus für Familien, die Wert auf Substanz, Komfort und langfristige Werthaltigkeit legen. Haus 1A ist bereits vergeben – aktuell ist nur noch Haus 1B verfügbar.

Das Zuhause überzeugt durch ein modernes Raumkonzept mit zwei Geschossen und einer Deckenhöhe von ca. 2,80 m – ohne Schrägen, mit viel Stellfläche und einem spürbar großzügigen Wohngefühl. Mittelpunkt ist der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront: hell, einladend und ideal für den Alltag mit Kindern ebenso wie für Gäste.

Der Grundriss ist konsequent auf Privatsphäre und Funktion ausgelegt: Im Erdgeschoss steht ein separates Zimmer zur Verfügung – perfekt als Homeoffice, Gästezimmer oder für Familienmitglieder, die kurze Wege schätzen. Im Obergeschoss bietet die Eltern-Suite mit Ankleide und eigenem Bad einen privaten Rückzugsort, während Kinder und Gäste über einen eigenen Bereich mit separatem Bad verfügen. Ein weiteres Highlight ist die große Dachterrasse, die den Wohnraum nach draußen erweitert und beste Voraussetzungen für entspannte Sommerabende schafft.

Gebaut wird in massiver Bauweise mit Kalksandstein – solide Substanz und ein wertiges Wohngefühl. Die moderne Haustechnik mit Wärmepumpe sowie die Energieeffizienzklasse A+ (ca. 22,9 kWh/(m²·a), laut Planung/Angaben) sorgen für niedrige Betriebskosten und Zukunftssicherheit. Installiert werden hochwertige Markenkomponenten (u. a. Buderus, Busch & Jäger, Veka).

Wichtig zur Übergabe / zum Ausbaustand: Das Haus wird technisch vorbereitet übergeben – der Innenausbau wird vom Käufer fertiggestellt bzw. beauftragt. Nicht im Kaufpreis enthalten sind insbesondere:

- Bäder (nur Rohinstallation, ohne Fliesen, Sanitärobjekte/Armaturen und Endmontage)
- Spachtel- und Malerarbeiten
- Bodenbeläge und Innentüren
- Photovoltaik-Anlage
- Außenanlagen (z. B. Pflasterarbeiten, Grünflächen, Garten-/Terrassenanlage)

So haben Sie die Möglichkeit, die finalen Materialien und Ausstattungen nach Ihrem Geschmack und Budget auszuwählen.

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer – eine seltene Gelegenheit in Hamburg.

Ausstattung

Massivbau & Werthaltigkeit

- Stein auf Stein: Ausführung in massivem Kalksandstein – eine robuste, langlebige Bauweise mit angenehmer „Substanz-Anmutung“.
- Langfristig gedacht: Solide Bauqualität als Basis für Wertstabilität und ein dauerhaft gutes Wohngefühl.

Energie & Technik – zukunftssicher aufgestellt

- Effizienzklasse A+ (laut Planung/Angaben) mit ca. 22,9 kWh/(m²·a) (laut Planung/Angaben)
- Moderne Buderus Wärmepumpe: Effizient, zeitgemäß und unabhängig von fossilen Energieträgern
- 3-fach verglaste Fenster (VEKA): hoher Komfort durch Wärmeschutz (und generell ruhigeres Wohnen – ohne Zusage zu Schallschutzwerten)

Großzügiges Raumgefühl – ohne Kompromisse

- 2 Vollgeschosse mit ca. 2,80 m Deckenhöhe: spürbar mehr Luft und Großzügigkeit
- Keine Dachschrägen im Obergeschoss: volle Stellfläche – ideal für flexible Möblierung
- Helle Räume: große Fensterflächen und bodentiefe Elemente schaffen eine offene Wohnatmosphäre

Grundriss mit Komfort-Logik

- Elternbereich als Rückzugsort: Schlafzimmer, Ankleide und Privatbad in stimmiger Abfolge
- Alltagstauglich: Kinderbad im Obergeschoss plus Gäste-WC/Bad im Erdgeschoss
- Flexibles Zimmer im Erdgeschoss: Homeoffice, Gästezimmer oder Mehrgenerationen-Nutzung

Gestaltungsfreiheit – Ihr Stil entscheidet

Ausbaustand bei Übergabe: Die Haustechnik ist vorbereitet/verbaut (u. a. Markenkomponenten wie Buderus, Busch & Jäger, Veka) – den sichtbaren Innenausbau gestalten Sie nach Ihrem Geschmack und Budget.

Nicht im Kaufpreis enthalten (durch Käufer auszuführen/beauftragen):

- Bäder nur Rohinstallation (ohne Fliesen, Sanitärobjekte/Armaturen und Endmontage)
- Spachtel- und Malerarbeiten
- Bodenbeläge und Innentüren
- Photovoltaik-Anlage
- Außenanlagen (Pflasterarbeiten, Grünflächen, Garten-/Terrassenanlage)

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

1. Allgemeiner Vorbehalt & Haftung Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und basieren auf dem aktuellen Planungsstand. Der Anbieter übernimmt jedoch keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Anbieter, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.
2. Unverbindlichkeit des Angebots Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Preisänderungen, Zwischenverkauf oder eine Reservierung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Maße und Daten (insbesondere Flächenangaben nach DIN 277) sind Planwerte und können im Zuge der Ausführungsplanung oder durch behördliche Auflagen geringfügig abweichen.
3. Illustrationen & Visualisierungen Bei den verwendeten Grafiken, Grundrissen und 3D-Visualisierungen handelt es sich um künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Diese dienen lediglich der Veranschaulichung und können Sonderausstattungen enthalten, die nicht im Standard-Lieferumfang enthalten sind. Die Möblierung und Einbauküchen sind Gestaltungsvorschläge und nicht Teil des Angebots. Maßentnahmen aus den Plänen sind nicht zulässig.
4. Leistungsumfang (Schlüsselfertig vs. Bauseits) Maßgeblich für den Leistungsumfang ist ausschließlich der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die dazugehörige Baubeschreibung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bestimmte Gewerke (u.a. Bodenbeläge, Malerarbeiten, Sanitärobjekte, Innentüren, Photovoltaik-Anlage und Außenanlagen) als „bauseitige Leistungen“ definiert sind und vom Käufer in Eigenleistung

oder durch gesonderte Beauftragung zu erbringen sind, sofern nicht anders schriftlich vereinbart.

5. Energieausweis Die energetischen Kennwerte (A+, 22,9 kWh/m²a) basieren auf der vorliegenden energetischen Fachplanung. Der endgültige Energiebedarfsausweis wird nach Fertigstellung des Gebäudes erstellt.

6. Urheberschutz & Vertraulichkeit Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln und nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte oder die Vermarktung durch Dritte (insbesondere Makler oder Vermittler) ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Eigentümers ist untersagt und wird bei Zuwiderhandlung rechtlich verfolgt.

Lage

Hamburg-Öjendorf – grün, familienfreundlich, bestens angebunden

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen in gewachsener Umgebung mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Hamburger City. Öjendorf gilt als beliebter Stadtteil für Familien, die Natur, Sicherheit und Alltagstauglichkeit schätzen – ohne auf die Vorteile der Großstadt zu verzichten.

Erholung direkt ums Eck: Der Öjendorfer Park und weitläufigen Grünflächen liegt nur wenige Minuten entfernt – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden, Spielplatzbesuche oder entspannte Nachmittage im Freien. Perfekt, wenn Kinder draußen aufwachsen sollen und man Natur gerne in den Alltag integriert.

Alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas und Schulen befinden sich in der Nähe. Für größere Besorgungen und Shopping bietet sich u. a. das Billstedt-Center an – schnell erreichbar und praktisch für den Familienalltag.

Schnell unterwegs – in alle Richtungen: Über die A1 und A24 sind Sie gut angebunden – sowohl Richtung Innenstadt als auch ins Umland. Auch der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität im Alltag.

Ruhig wohnen, zentral leben: Die Nachbarschaft ist geprägt von Wohnbebauung und einem angenehmen, zurückhaltenden Umfeld – ideal für alle, die Privatsphäre suchen und gleichzeitig die Stadt in Reichweite haben möchten.

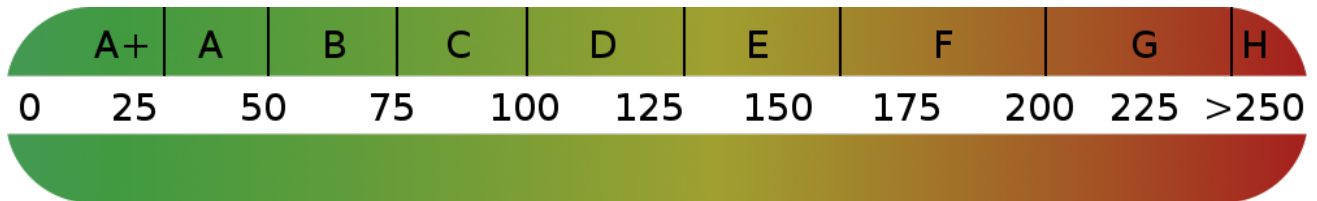
Fazit: Eine Lage, die im Alltag überzeugt – grün, praktisch und wertstabil.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

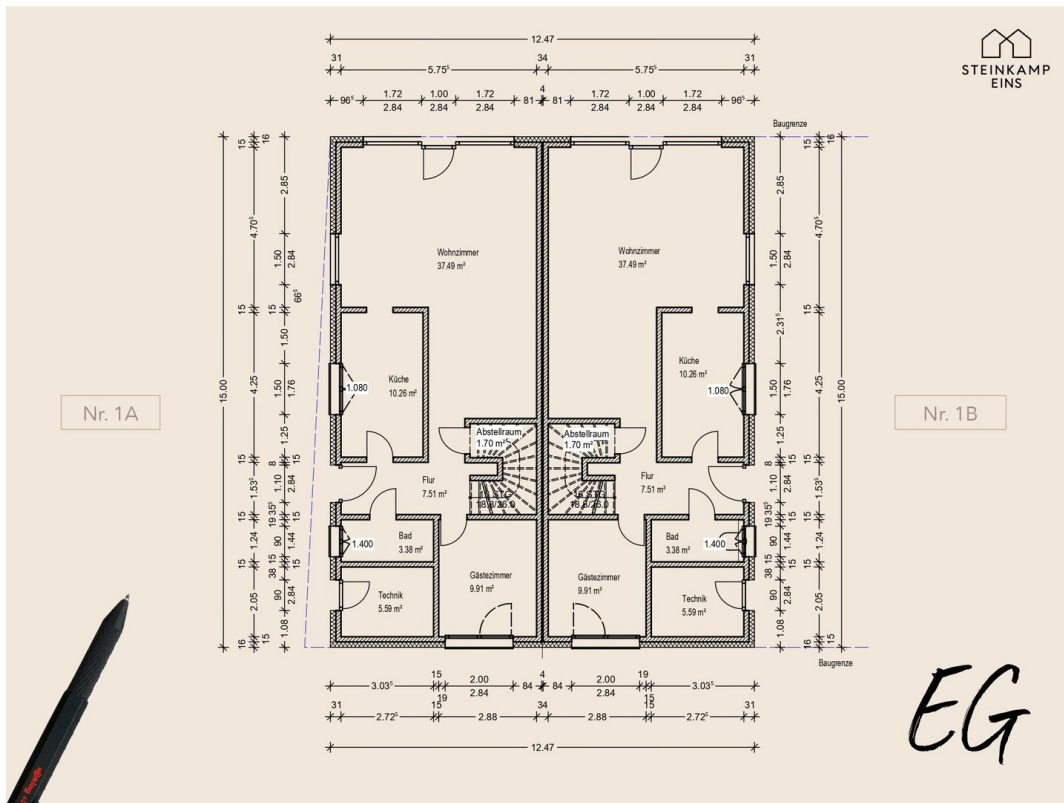


Exposé - Galerie

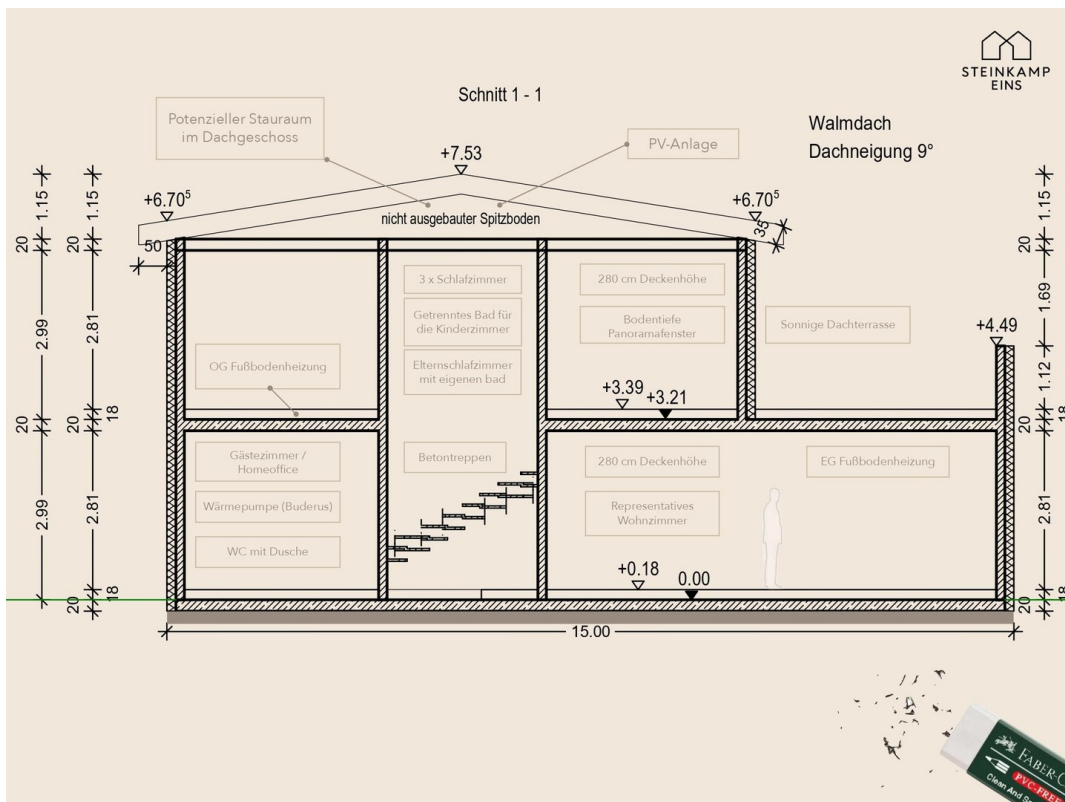
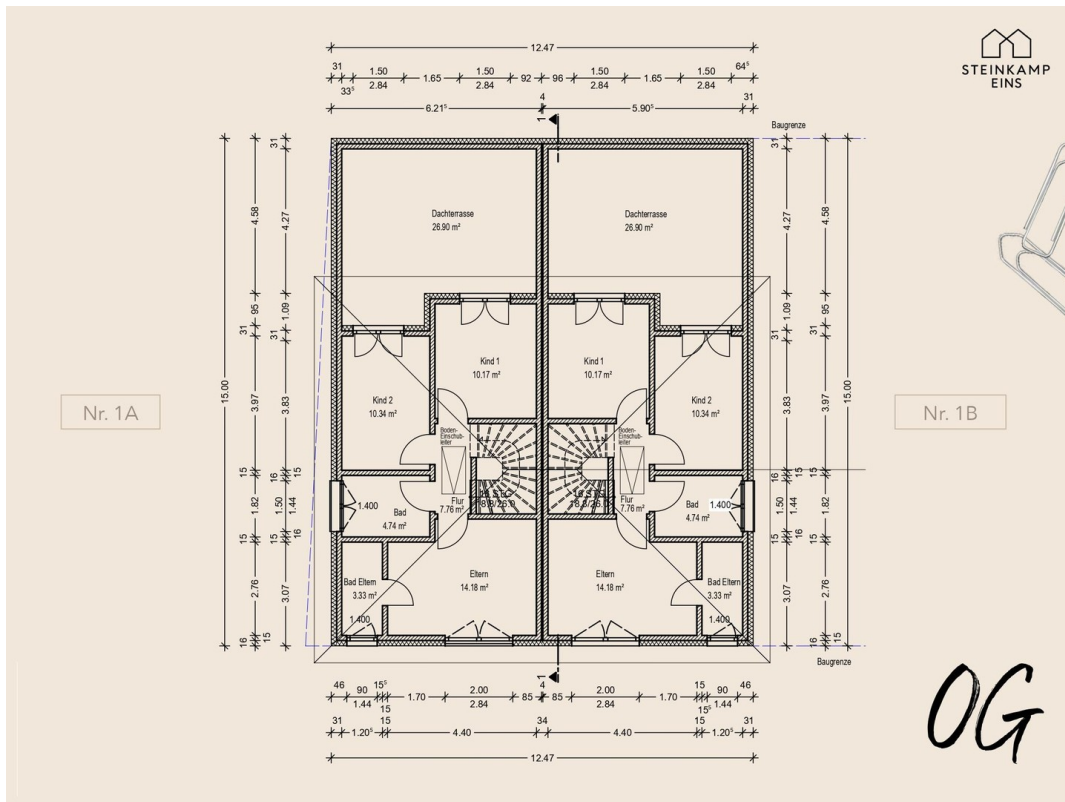


NEUBAU EINER MODERNEN TOSCANA VILLA
HAMBURG OJENDORFER

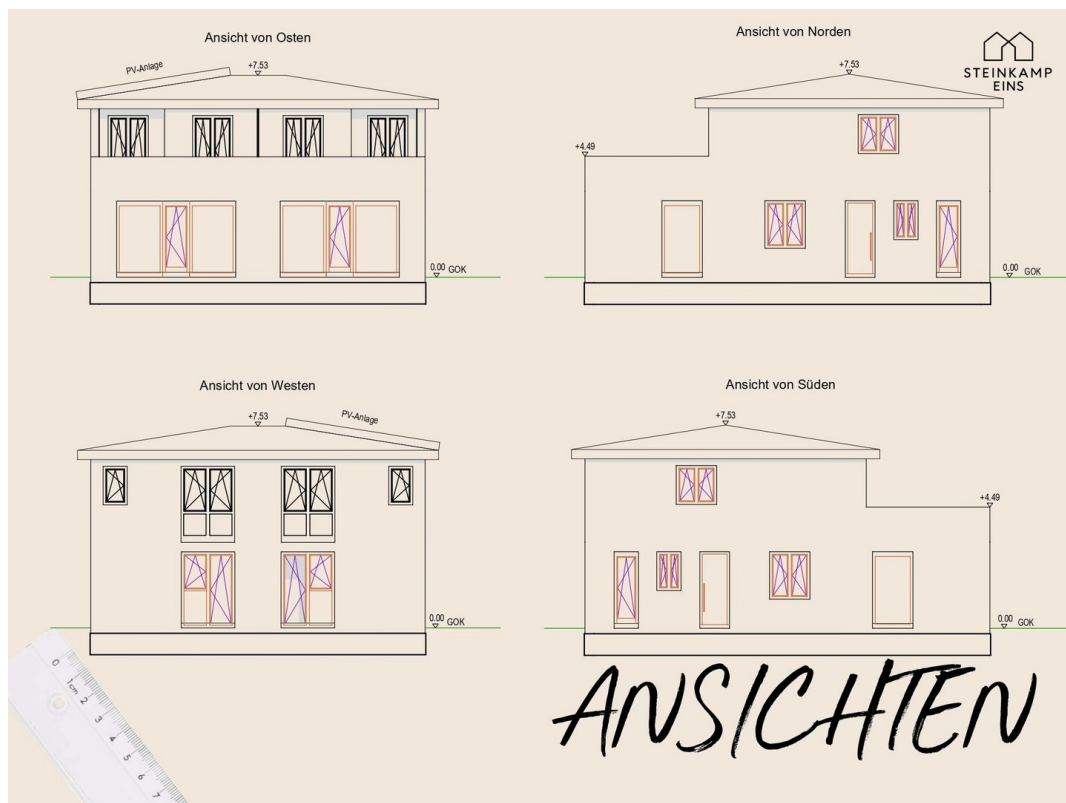
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

