

# Exposé

**Einfamilienhaus in Hamburg**

**Neubau einer Stadtvilla in Volksdorf**



Beispielfoto. Es enthält Zubehör

**Objekt-Nr. OM-426048**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **919.000 €**

22359 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	540,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf dem tollen Grundstück steht im vorderen Bereich ein Einfamilienhaus, welches bereits reserviert ist. Im hinteren Bereich soll das Einfamilienhaus neu gebaut werden. Nach Abriss der Garage an der rechten Seite des Altbau ist Platz für eine Durchfahrt nach hinten. Das Grundstück liegt in hinterer Reihe mit einer Süd/West-Ausrichtung.

ein Geh – und Fahrrecht.

## Ausstattung

Das Haus ist individuell geplant und kann deshalb von den Käufern je nach Bedarf geändert werden.

Wenn die Umgestaltungen die Gebäudegröße und Statik im wesentlichen nicht verändert wird, sind diese Änderungen nicht mit Mehrkosten für den Käufer verbunden.

Unsere Häuser werden grundsätzlich massiv gebaut.

Die Wände z.B. der Hersteller Silka oder Ytong werden auch im 1. Stock massiv gemauert. Wir verzichten bewusst auf Leichtbau- oder Trockenbauwände.

Klinkerfassaden kommen z.B. von Olfry mit dem speziellen Ausblühschutz. Die Dachpfannen werden als Tondach-Pfanne mit dem Engobierungsschutz von Braas oder vergleichbaren Herstellern verlegt.

## Sonstiges

Im Kaufpreis enthalten:

- Grundstückanteil - Baunebenkosten
- Hausanschlüsse - Schlüsselfertiges Haus

Folgende Bauneben – und Anschlußkosten sind im Kaufpreis schon enthalten:

- Sohlerdarbeiten inkl. Abtransport nicht mehr benötigter Erde
- Architekt, Statiker, Bauleiter
- Bauanträge, Anschlußanträge, Statik, Wärmeschutznachweis
- Behördengebühren und Anschlußgebühren
- Anschlüsse: Strom, Wasser, Telekom, Abwasser – und Regenwasser
- Baustrom, Bauwasser, Bauzäune, Bautoilette, Gerüste
- Bauleistung/Haftpflicht/Rohbaufeuerversicherung
- Abrißkosten der Garage und des Gartenschuppens

-notwendige Rodungsarbeiten

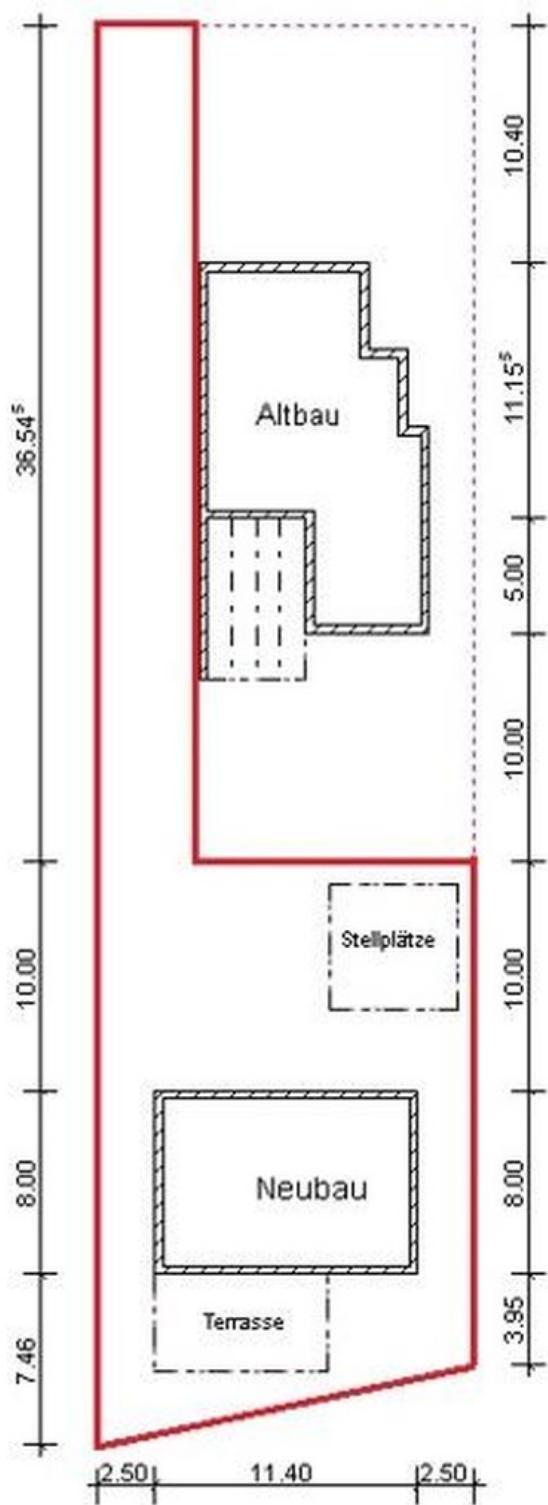
Nicht enthalten im Kaufpreis sind Malerarbeiten innen, die Bodenbeläge außer in den Bädern, die Küche und die Gestaltung der Außenanlagen und Zufahrt.

Laut Hamburger Klimaschutzgesetz muss bei einem Neubau eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert werden. Je nach Austattungswunsch kann das Haus mit verschiedenen Photovoltaikanlagen verschiedener Größe und einer Wallbox ausgestattet werden gegen Aufpreis.

## **Lage**

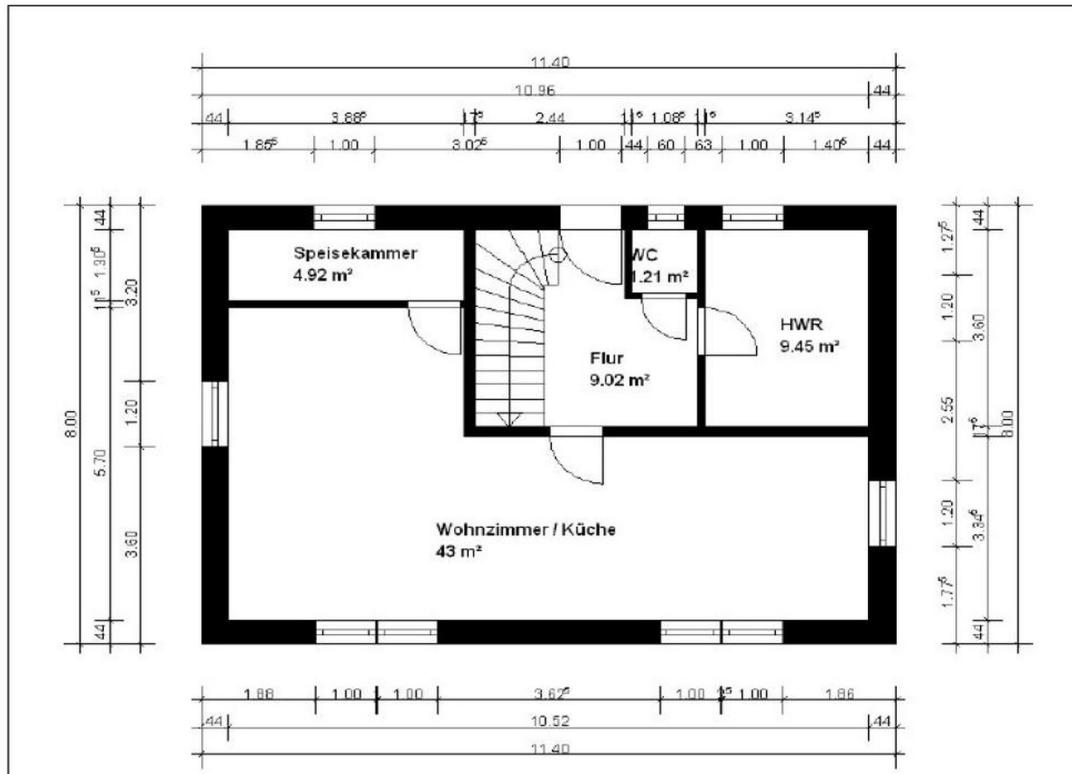
Der beliebte Hamburger Stadtteil Volksdorf zeichnet sich durch seine naturnahe Lage aus. Wiesen, Felder und Grünanlagen mit Wanderwegen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein. In unmittelbarer Nähe befindet sich das gemütliche Zentrum von Volksdorf mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und toller Gastronomie. Das beliebte AEZ sowie diverse Golfplätze befinden sich in der Umgebung. Grundschulen, Kindergärten und weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine U-Bahnstation und ein Busanschluß sind fußläufig zu erreichen.

# Exposé - Grundrisse

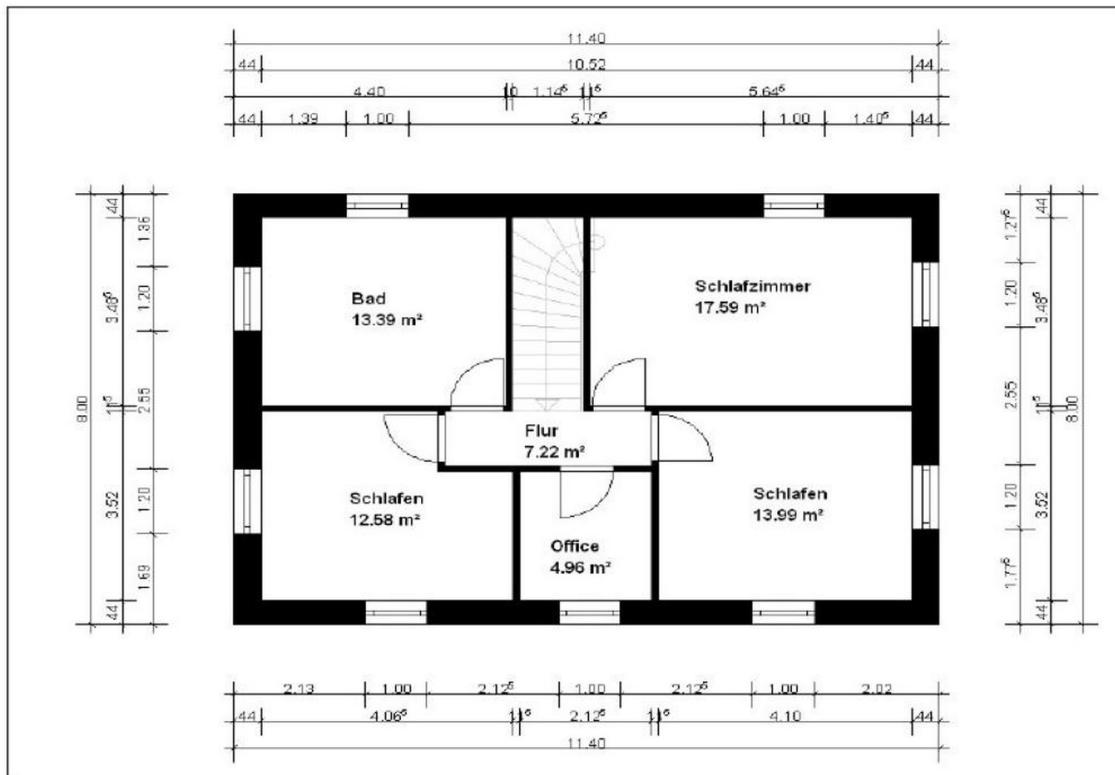


Lageplan

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss