

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

- Provisionsfrei - Energieeffiziente Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung am Öjendorfer See



Objekt-Nr. OM-428960

Doppelhaushälfte

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
Krüger

22119 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Lebensraum, wo moderner Komfort auf naturnahe Idylle trifft. In einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen am Öjendorfer See, gelegen in der harmonischen Wohngegend „Haferblöcken“, erwartet Sie eine exzellent gepflegte, lichtdurchflutete Doppelhaushälfte (BJ 2012), die mit bodentiefen Fenstern auf allen Ebenen sofort ein Gefühl von „Zuhause-sein“ vermittelt.

Auf 126 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das dank flexibler Teilungsmöglichkeiten sowohl Familien als auch Paaren individuelle Entfaltung mit bis zu 5 Schlafzimmern bietet.

Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihren Morgenkaffee auf der sonnigen Südterrasse genießen, während Ihr Blick über den liebevoll angelegten Garten schweift.

Ein besonderes Plus ist die nachhaltige und kostengünstige Wärmeversorgung durch den Anschluss an das lokale Holz-Pellet-Kraftwerk, was zusätzliche Betriebskosten für Wartung oder Schornsteinfeger erspart.

Die hervorragende Infrastruktur mit schneller Anbindung an die A1/A24 sowie die Nähe zu Schulen, Kitas, Ärzten und Geschäften rundet dieses einmalige Angebot ab.

Lassen Sie sich von einer Immobilie begeistern, die in einem herausragend gepflegten Zustand wie ein Neubezug ist.

Ihr eigenes Grundstück - ohne ideelle Teilung, kein monatliches Hausgeld!

Der Verkauf erfolgt privat vom Eigentümer ohne Maklerprovision.

Ausstattung

Erdgeschoss (ca. 51 m²) – Der Lebensmittelpunkt:

Der einladende Flur mit eleganten Holzoptik-Fliesen (Grespania Canouma Secuoya) führt Sie in das Herz des Hauses: den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, dessen bodentiefe Fenster den Blick auf die herrliche Südterrasse (20qm) hin öffnet und den Außenbereich perfekt mit dem Innenraum verbindet. Hochwertiges, weiß gekalktes Eichenparkett (Landhausdiele Boston) und hohe Hamburger Fußleisten schaffen eine stilvolle Atmosphäre.

Die direkt angrenzende, moderne Nolte-Küche in Magnolia Hochglanz und Arbeitsflächen in Rauchsilber-Eiche verbindet Funktionalität mit zeitloser Eleganz. Ausgestattet mit Markengeräten (AEG, Neff und Falmecc) und einer edlen Keramikspüle von Villeroy & Boch, lässt sie keine Wünsche offen. Ein praktischer Abstellraum unter der Buchentreppe, ein geschmackvolles Gäste-WC und der Hausanschlussraum bereichern den Wohnkomfort.

Obergeschoss (ca. 46 m²) – Private Rückzugsorte:

Eine harmonische Buchentreppe mit weißen Setzstufen führt Sie nach oben. Hier finden sich aktuell zwei großzügige Zimmer mit hellem Laminat in Eiche-Optik (Arctic-weiß von Meister). Die durchdachte Planung erlaubt es, durch eine einfache Teilung drei separate Zimmer zu schaffen, um so flexibel auf Ihre familiären Bedürfnisse reagieren zu können. Das moderne Bad ist eine kleine Wellness-Oase mit geregelter Fußbodenerwärmung, edlen mattweißen Wandfliesen (Kerateam Stucco), Natursteinmosaiken und einer rahmenlosen Glas-Duschabtrennung.

Dachgeschoss (ca. 29 m²) – Raum für Ideen:

Das loftartige Dachgeschoss präsentiert sich als ein großes, helles Studio, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Arbeitszimmer, Gästebereich oder Spielparadies. Auch hier ist die Unterteilung in zwei Zimmer flexibel gestaltbar. Der Heizungs- und Technikraum komplettiert diese Ebene.

Die energieeffiziente Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt im gesamten Haus für ein konstant angenehmes Raumklima.

Außenanlage (Grundstücksfläche ca. 250 m²) – Ihr privates Paradies:

Der wunderschön angelegte Garten mit seiner 20 m² großen Südterrasse ist ein echtes Highlight. Die Massivdielen in Graphitgrau und die elektrische Markise schaffen den perfekten Ort für entspannte Stunden. Ein schickes, weißes Blockbohlenhaus sorgt für praktischen Stauraum, während der hochwertige Stahlcarport mit begrünem Dach nicht nur Wetterschutz sondern ökologischen Mehrwert bietet.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Highlights auf einen Blick:

Provisionsfrei & top-gepflegt: Kauf direkt vom Eigentümer ohne zusätzliche Maklerkosten

Herausragende Energieeffizienz (Klasse B): Mit einem Endenergieverbrauch von nur 58,6 kWh/(m²*a) heizen Sie auf Neubauniveau und sparen nachhaltig Betriebskosten. Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein angenehmes Raumklima

Zukunftssichere Wärmeversorgung: Anschluss an das lokale Holz-Pellet-Kraftwerk garantiert Versorgungssicherheit ohne eigene Wartungs- und Schornsteinfegerkosten

Top-Lage am Öjendorfer See: Ruhig und familienfreundlich, nur 10 Gehminuten zum beliebten Park/See, perfekte Verkehrsanbindung: 2 Min. zum Busverkehr Richtung U-Bahn Billstedt/Jenfelder Buskreuz, ca. 10 Min. zur A1/A24

Sonniger Traumgarten: Perfekt ausgerichtete 20 m² Südterrasse mit hochwertigen Dielen und elektrischer Markise in Lichtgrau

Kompromisslos hochwertige Ausstattung: Edles Eichenparkett, gemütliches weiß/graues Laminat, Nolte-Einbauküche mit Markengeräten, modernes Bad mit Fußbodenerwärmung, edle Buchentreppe und bodentiefe Fenster

Maximale Flexibilität: Intelligente Grundrisse im OG und DG ermöglichen bis zu fünf Schlafzimmer und passen sich Ihrer Lebensplanung an

Sicherheit & Komfort: Elektrische Rollläden (Somfy-Steuerung), Einbruchschutz aus massivem Stahl an den Fenstern im Erdgeschoss und LAN-Verkabelung im ganzen Haus

Eckdaten und Fakten:

Baujahr: 2012

Wohnfläche: ca. 126 m²

Grundstück: ca. 250 m² (+ 25 m² Miteigentumsanteil am Anliegerweg)

Grundstückseigentum, keine ideelle Teilung, kein monatliches Hausgeld

Zustand: excellent gepflegt, hochwertig

Verfügbar: Sommer 2026 (ca. Juli, nach Vereinbarung)

Energieausweis: Verbrauchsausweis, 58,6 kWh/(m²*a), Klasse B, gültig bis 02.09.2035, wesentl. Energieträger: Biomasse (Fernwärme)

Lage

Top-Lage am Öjendorfer See: Ruhig und familienfreundlich, nur 10 Gehminuten zum beliebten Park/See, perfekte Verkehrsanbindung: 2 Min. zum Busverkehr Richtung U-Bahn Billstedt/Jenfelder Bus-Kreuz, ca. 10 Min. zur A1/A24. Hamburger Innenstadt ca. 15 Autominuten, Flughafen ca. 25 Autominuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Essbereich / Küche

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Gartenseite

Exposé - Galerie



Garten und Carport



Terrasse



Blockbohlenhaus

Exposé - Galerie



Ess- und Wohnbereich



Ess- und Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

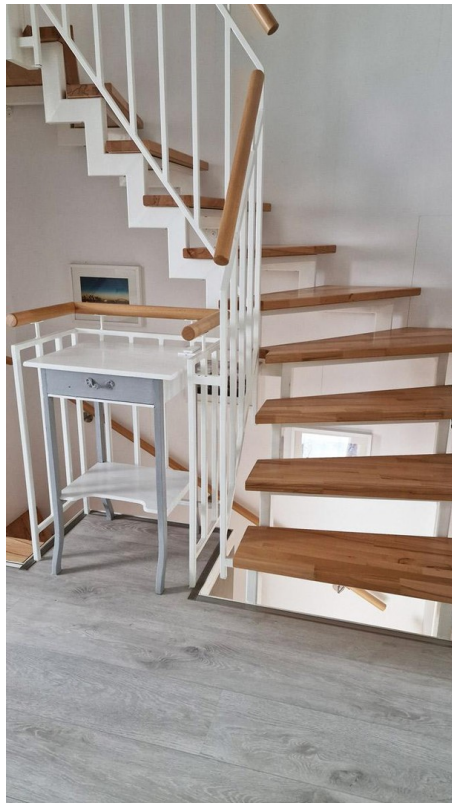


Gäste-WC

Exposé - Galerie



Buchentreppe EG-OG



Buchentreppe OG-DG

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



2. Schlafzimmer

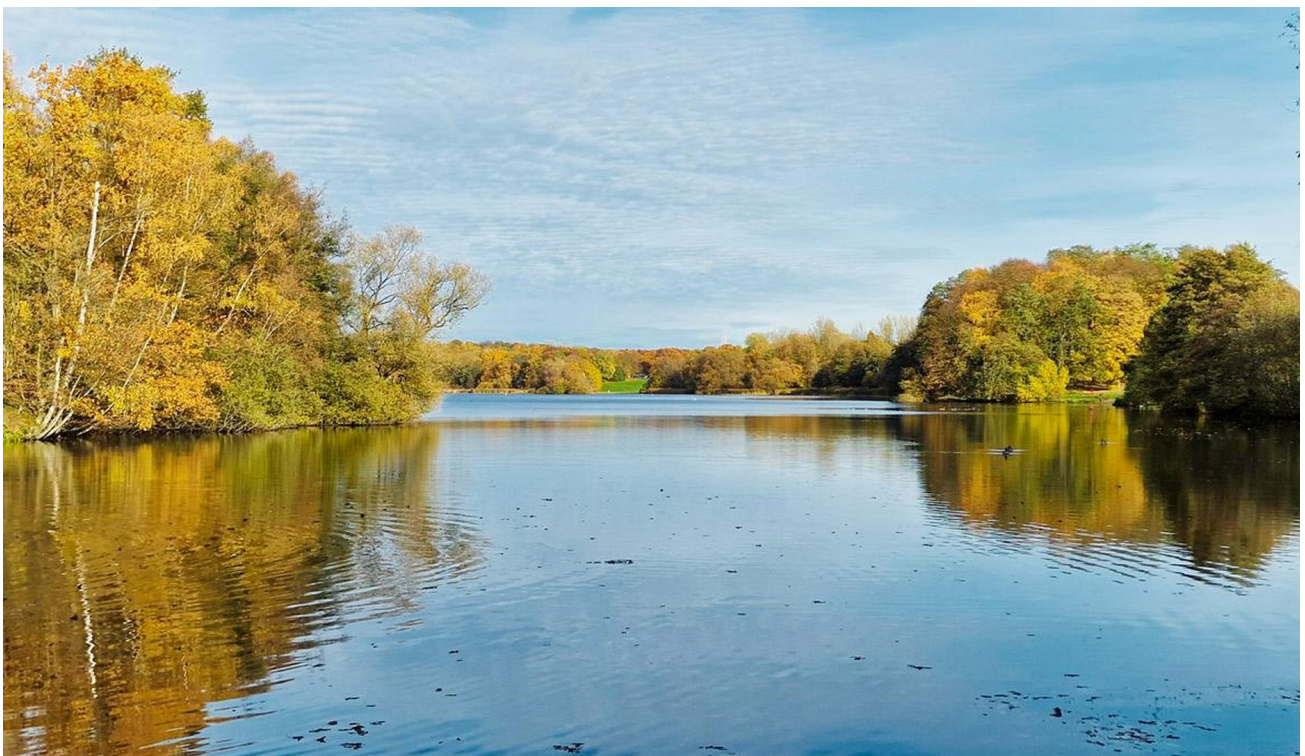


Studio (DG)

Exposé - Galerie



Studio (DG)

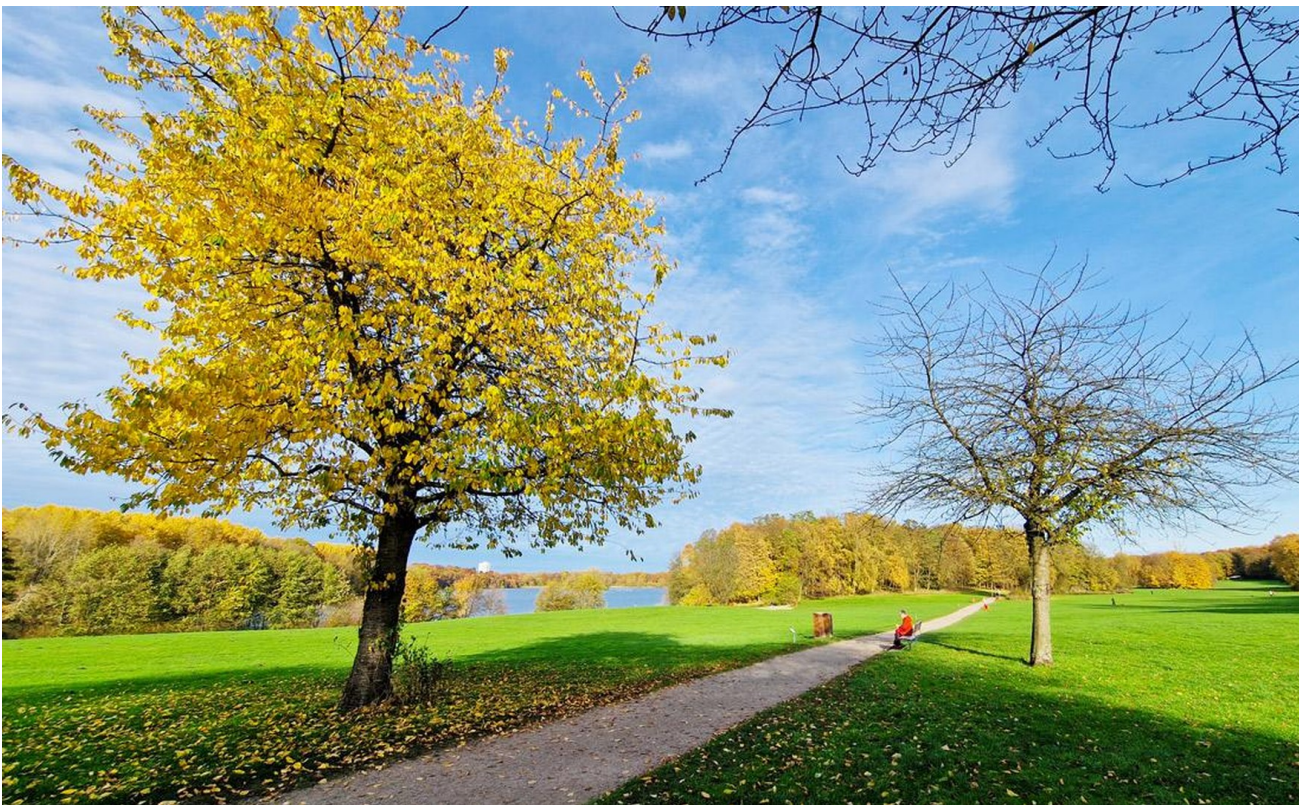


Öjendorfer See

Exposé - Galerie



Öjendorfer Park



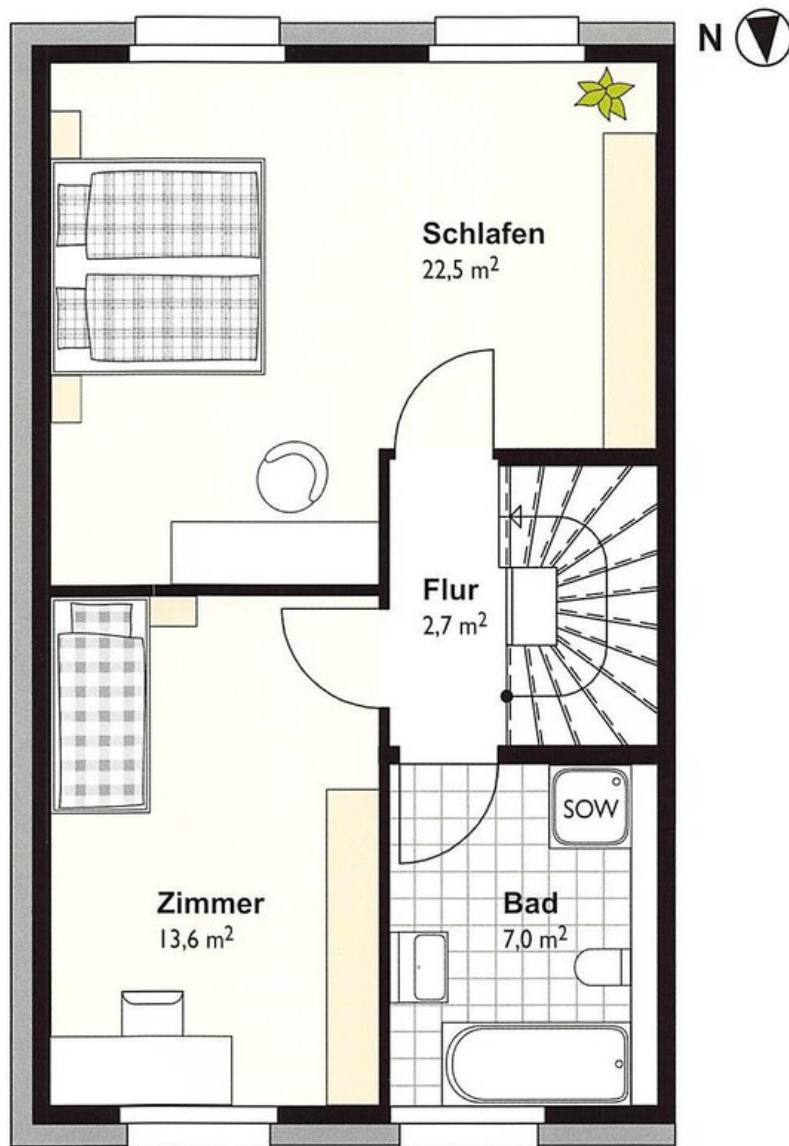
Öjendorfer Park

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

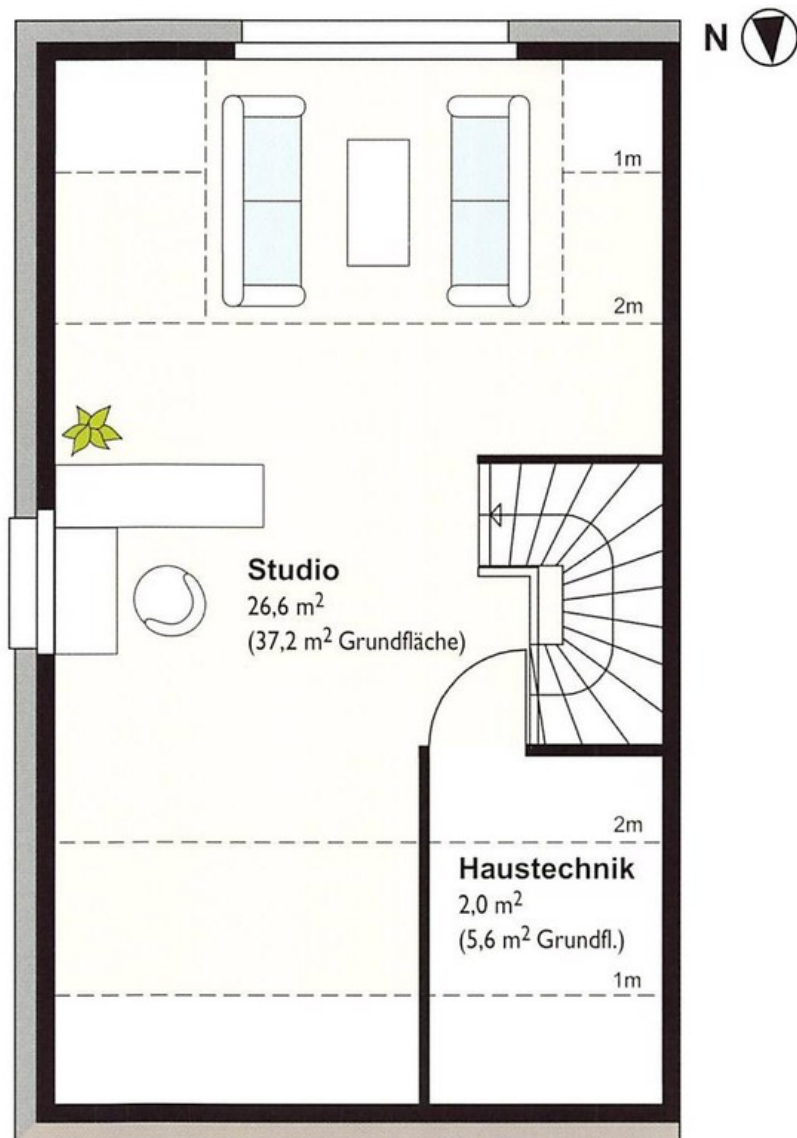


OBERGESCHOSS

Kind:	13,6 m ²
Schlafen:	22,5 m ²
Bad:	7,0 m ²
Flur:	2,7 m ²
Wohnfläche Obergeschoss:	45,8 m²

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Studio (anrechenbar):	26,6 m ²
Haustechnik (anrechenbar):	2,0 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss:	28,6 m²

GESAMT-WOHNFLÄCHE: 125,1 m²

Grundriss DG

Exposé - Anhänge

1. Aktueller Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

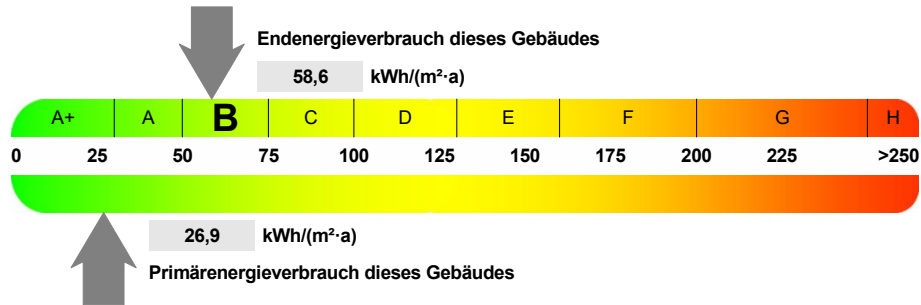
Registriernummer:

HH-2025-005938098

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 3,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger

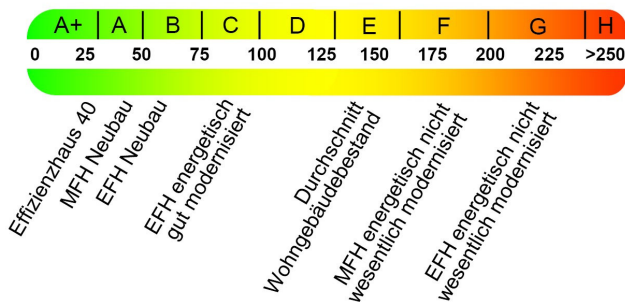
58,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2024	Fernwärme	0,46	31743	15744	15999	1,18

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus