

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

**\*\*\* PROVISIONSFREI \*\*\* Neubau-Erstbezug in traumhafter Lage**



Objekt-Nr. OM-430239

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.995.000 €**

22587 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	379,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	179,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	75,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubau-Erstbezug - bezugsfertig ab sofort!

In Anlehnung an die charakteristische Architektur der Hamburger Kaffeemühle präsentiert sich diese Doppelhaushälfte mit einem zeitgemäßen Wohnkonzept und hoher Ausstattungsqualität. Sie wird zum Erstbezug angeboten.

Das ausgewogene Zusammenspiel aus klassischer Formensprache und moderner Gestaltung schafft ein ebenso stilvolles wie funktionales Zuhause, das insbesondere den Bedürfnissen anspruchsvoller Familien gerecht wird.

Das Haus bietet auf mehreren Ebenen ein großzügiges Raumkonzept mit insgesamt sieben Zimmern. Neben bis zu sechs Schlaf- bzw. Arbeitsräumen stehen eine Galerie im Dachgeschoss sowie ein vollwertig beheiztes Untergeschoss zur Verfügung, das sich flexibel nutzen lässt – etwa als Hobby-, Fitness-, Gäste- oder Arbeitsbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zur grünen Umgebung. Ein architektonisches Highlight stellt das Dachgeschoss dar: Das weitläufige Studio mit Galerieebene und beeindruckender Deckenhöhe verleiht dem Haus eine besondere Wohnatmosphäre.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier trifft eine moderne, grifflos designte Einbauküche mit Kochinsel auf hochwertiges Eichenparkett im eleganten Fischgrätmuster. Von diesem Bereich aus gelangt man direkt auf die großzügige Südterrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Ergänzend stehen ein nach Süden ausgerichteter Balkon sowie eine zweite, erhöhte Terrasse im hinteren Grundstücksbereich zur Verfügung – ideale Rückzugsorte für sonnige Stunden im Freien.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Effizienz: Ein geräumiges Vollbad mit separater Dusche und Doppelwaschtisch, ein zusätzliches Duschbad sowie ein Gäste-WC bieten optimale Voraussetzungen für den Alltag. Fußbodenheizung in allen Räumen, eine moderne Gas-Brennwertheizung mit Solarunterstützung, ein Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung sowie elektrisch bedienbare Außenjalousien sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Ein eigener PKW-Stellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese Immobilie bietet die ideale Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe: Unweit des Blankeneser Elbstrands gelegen, genießen Sie maritimes Flair sowie dörfliche Atmosphäre – und sind dennoch bestens an das Stadtleben angebunden. Besonders familienfreundlich und ruhig gelegen, ist der Standort hervorragend für Kinder und Familien geeignet.

Hier treffen Naturerlebnis und Komfort aufeinander: Spaziergänge am Elbstrand mit weitem Blick über das Wasser, nahegelegene Parks und Naturschutzgebiete sowie zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten sorgen für ein abwechslungsreiches Umfeld. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine hervorragende Infrastruktur: Schulen wie die Gorch-Fock-Grundschule und das Gymnasium Blankenese sowie diverse Kindertagesstätten befinden sich in direkter Nachbarschaft. Der charmante Ortskern mit seinen Boutiquen, Cafés, Restaurants und dem beliebten Wochenmarkt ist fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar. Dank der S-Bahn sowie mehrerer Buslinien ist die Hamburger Innenstadt schnell erreichbar – hier verbinden sich naturnahe Lebensqualität und städtische Infrastruktur auf perfekte Weise.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Studio im Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Vollbad mit Dusche



Zimmer im Dachgeschoss