

# Exposé

## Reihenendhaus in Hamburg

**Großzügig wohnen – Luxus genießen – direkt am Park**



Objekt-Nr. **OM-431442**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael

22119 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	399,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der Stadt und doch im Grünen

Dieses außergewöhnliche Endreihenhaus einer 3er-RH-Zeile, bei dem sich jedes Haus in einem anderen Erscheinungsbild präsentiert - nicht wiederholend langweilig wie üblich, verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine seltene Ruhe-Lage - unmittelbar am Öjendorfer Park. In nur zwei Gehminuten erreichen Sie den Park und den Badensee - ein echtes Privileg im urbanen Raum von Hamburg.

Das südlich ausgerichtete Haus liegt in einer verkehrsberuhigten kleinen Sackgasse von der Straße zurückgesetzt, und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Kombination aus Endlage, gepflegtem Grundstück und hochwertiger Bauausführung, macht diese Immobilie zu einer echten Rarität. Ideal für Paare oder Eigennutzer, welche großzügiges offenes Wohnen schätzen und Wert auf Qualität, Ruhe und Natur legen – ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

### Objektbeschreibung

Das Haus wurde 2015 errichtet und überzeugt durch ein lichtdurchflutetes Raumkonzept über drei Ebenen, mit Galerie und außergewöhnlichen Raumhöhen.

### Raumaufteilung

- Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, raumhohe faltglaswand, Deckenhöhe bis 5,50 Meter, direkter Zugang zur Süd- und Nordterrasse

- Obergeschoss:

Gäste-/Arbeitszimmer, Galerie, sowie großzügiges Tageslichtbad von 20 m<sup>2</sup>

- Staffelgeschoss:

Schlafzimmer mit Zugang zur verglasten Dachterrasse, begehbare Kleiderschrank und WC

Zusätzlich: Ausbaureserve im Dach als Speicher/Kammer

### Flächen

- Wohnfläche: 163 m<sup>2</sup> (WoFIV)

- Nutzfläche: 25 m<sup>2</sup> (DIN 277)

- Grundstück: 399 m<sup>2</sup>

### Ausstattung (Auszug)

- Energieeffizienz 53,36 kWh (nur 3,36 kWh über Klasse A)

- Fußbodenheizung in allen Etagen

- Fugenlose Fußböden (Pandomo)

- Kontrollierte Be- und Entlüftung

- Nahwärmeversorgung (Danfoss-Übergabestation)

- Solarvorbereitung, großer Warmwasserspeicher

- Designer-Kaminofen (Fayko)

- Hochwertige Einbauküche (Nobilis) mit Siemens-Geräten & Dekton-Arbeitsplatte

- Raumhohe Fenster- & Türöffnungen (2,26 m), 3-fach-Verglasung, Sicherheitsglas

- Große Glasfront vor der Treppe (7,90 x 1,80 M) mit Sicherheitsverglasung 2 x 8 mm
- Elektrische Rollläden & Raffstores (Alu + Somfy-Flüstermotoren, Schalter-, App- & Sprach-Steuerung)
- Galerie mit Deckenhöhe bis ca. 5,50 m
- Zwei Terrassen (Süd & Nord) mit Strom- und Lichtanschlüssen
- Dachterrasse mit Sicherheitsverglasung + Strom- und Lichtanschlüssen
- Doppelcarport mit Vorbereitung für 2 E-Fahrzeuge
- Insgesamt 3 Stellplätze
- Hochwertige Außenanlagen, elektrisches Schiebetor
- Umfangreiche Ambientebeleuchtung innen & außen

(Vollständige Ausstattungsdetails auf Anfrage oder bei Besichtigung.)

Bitte Hinweis zum Verkauf unter "Sonstiges" beachten!

## Ausstattung

Nacharbeiten:

Durch einen schweren Unfall unseres Sohnes stand die Immobilie die ersten 5 Jahre leer, wurde jedoch regelmäßig gepflegt und beheizt - keine Standschäden. Zu dieser Zeit waren noch Restarbeiten offen, welche, da wir seither mit privaten Veränderungen planen, noch erledigt werden müssen. Kosten, je nach Ausführung und Material (Holz, Glas Edelstahl), ab ca. 25.000 Euro. Kleine Wohnabnutzungen werden vor Übergabe von uns beseitigt – Fußböden werden neu versiegelt.

(Vollständige Details auf Anfrage oder bei Besichtigung.)

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Hinweis zum Verkaufsverfahren

Der erwartete Kaufpreis für diese Immobilie liegt ab 850.000 €.

Wir bitten um schriftliche Kaufpreisangebote, die erst nach erfolgter Besichtigung abgegeben werden sollen. Letzte Preis-Anfragen werden nicht beantwortet - Sie entscheiden, welchen Wert diese Immobilie für Sie hat.

Das Verkaufsverfahren stellt keine Auktion dar.

Alle Kaufpreisangebote sind freibleibend und unverbindlich.

Ein Verkauf erfolgt ausschließlich nach individueller Entscheidung der Eigentümer und nur im Rahmen eines notariellen Kaufvertrages.

## Lage

- Direkte Park- und Seenähe (Öjendorfer Park, ca. 140 ha)
- Ruhige Wohnsiedlung (erschlossen ca. 2012)
- Busanbindung fußläufig, U-Bahn ca. 3,5 km (mit Bus erreichbar)
- Innenstadt ca. 13 km
- A24 ca. 2 km, A1 ca. 4 km

- Kitas, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,36 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Glasfronten

# Exposé - Galerie



Elektr. Pergola



Colani-Eingangstür Fingerprint



Verglaste Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Nordansicht



Glasierte Dachziegel

# Exposé - Galerie



Doppelcarport



Südterrasse

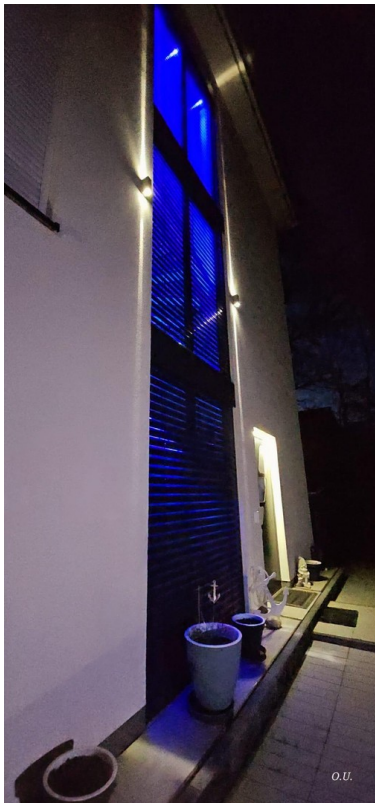


Zuwegung

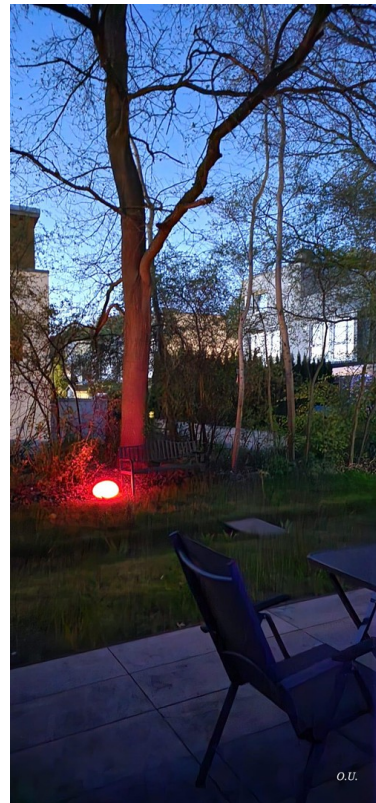
# Exposé - Galerie



Nordseite



Ambientelicht Treppenaufgang

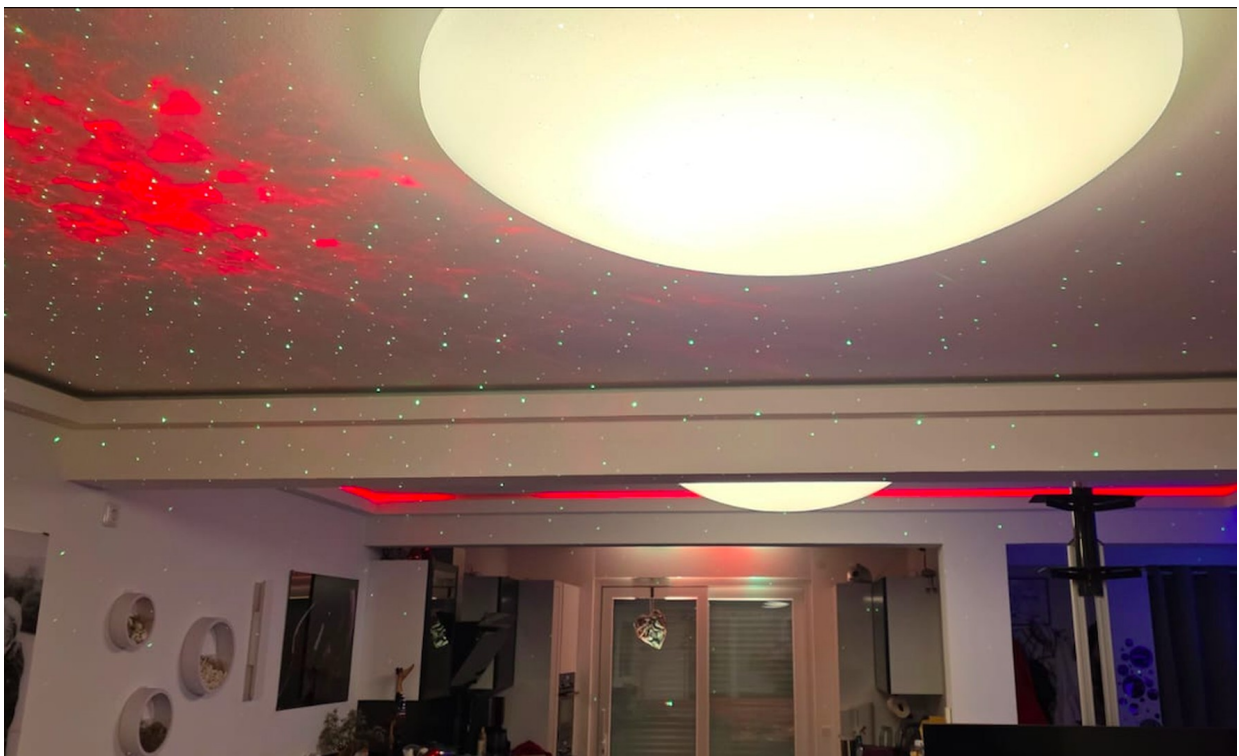


Ambientelicht Nordseite

# Exposé - Galerie

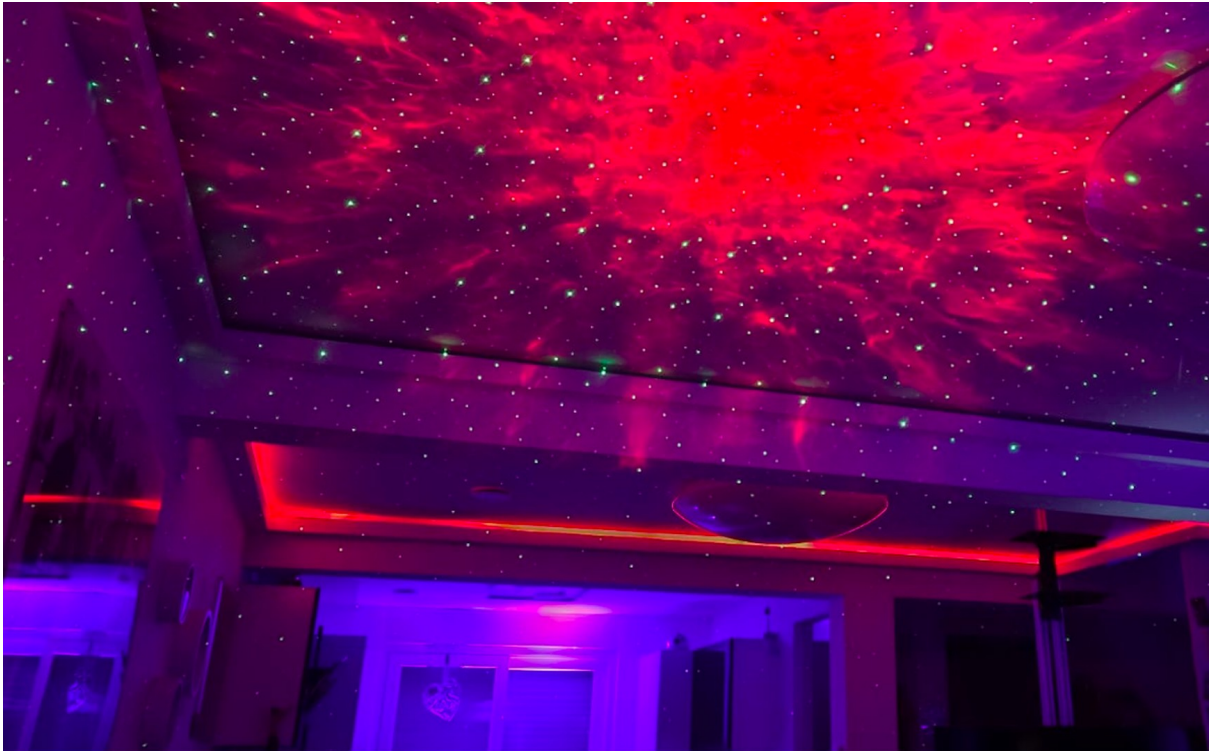


Ambientelicht innen/außen

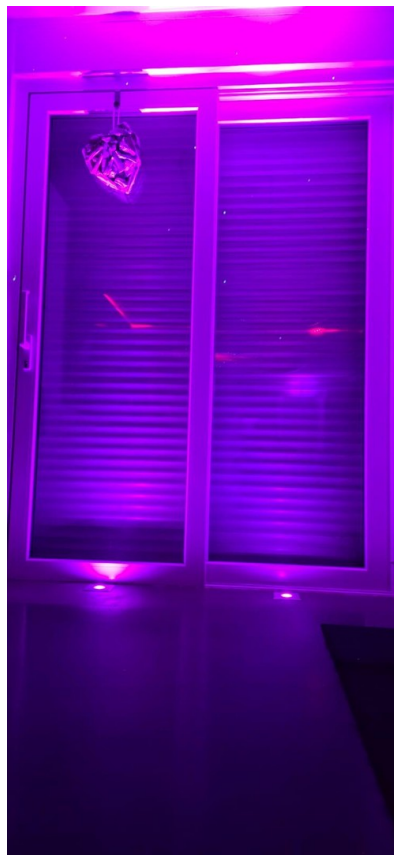


Ambientelicht innen

# Exposé - Galerie



Ambientelicht innen



Ambientelicht vom Fußboden

# Exposé - Galerie



Ambientelicht offene Decke



Blick zur Südterrasse

# Exposé - Galerie



WC im SG / Schlafzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Blick zur Küche



Kamin mit seitlichen Bullaugen

# Exposé - Galerie



Mehrfach-Dusche



Küche 3D

# Exposé - Galerie



Küche 3D



Küche 3D

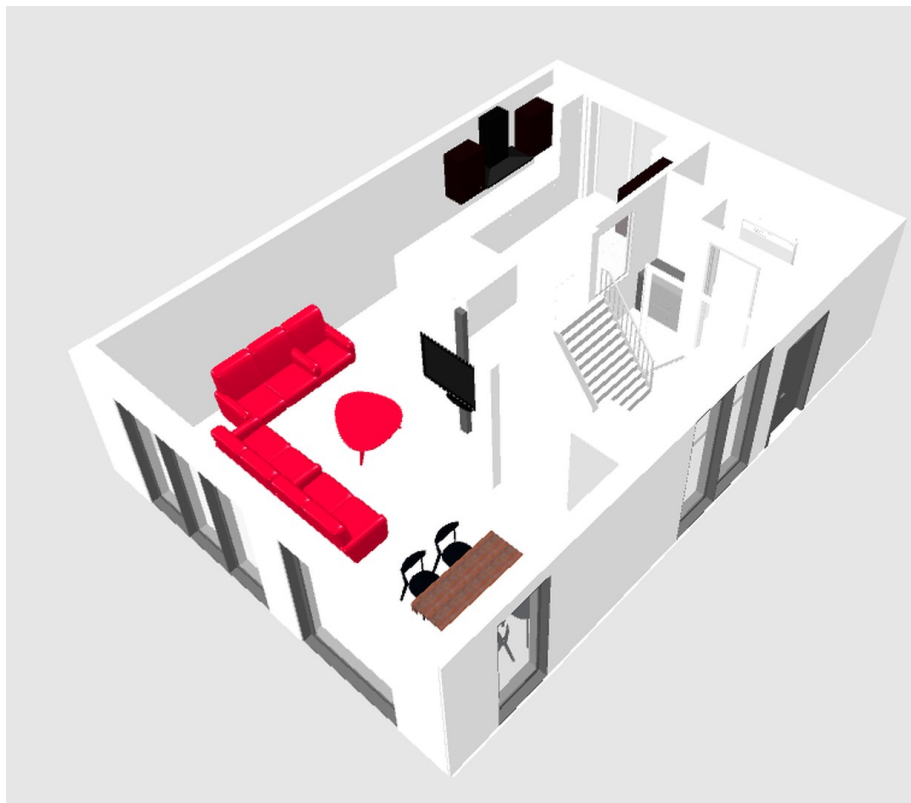
# Exposé - Galerie



In 2 Minuten Entfernung

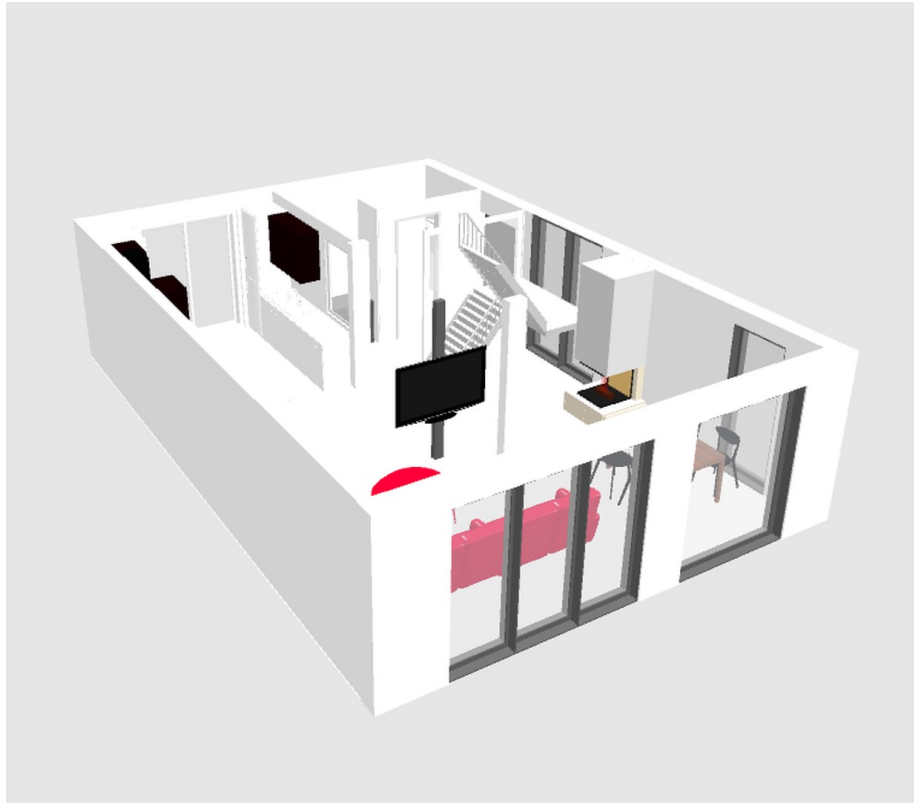


In 2 Minuten Entfernung

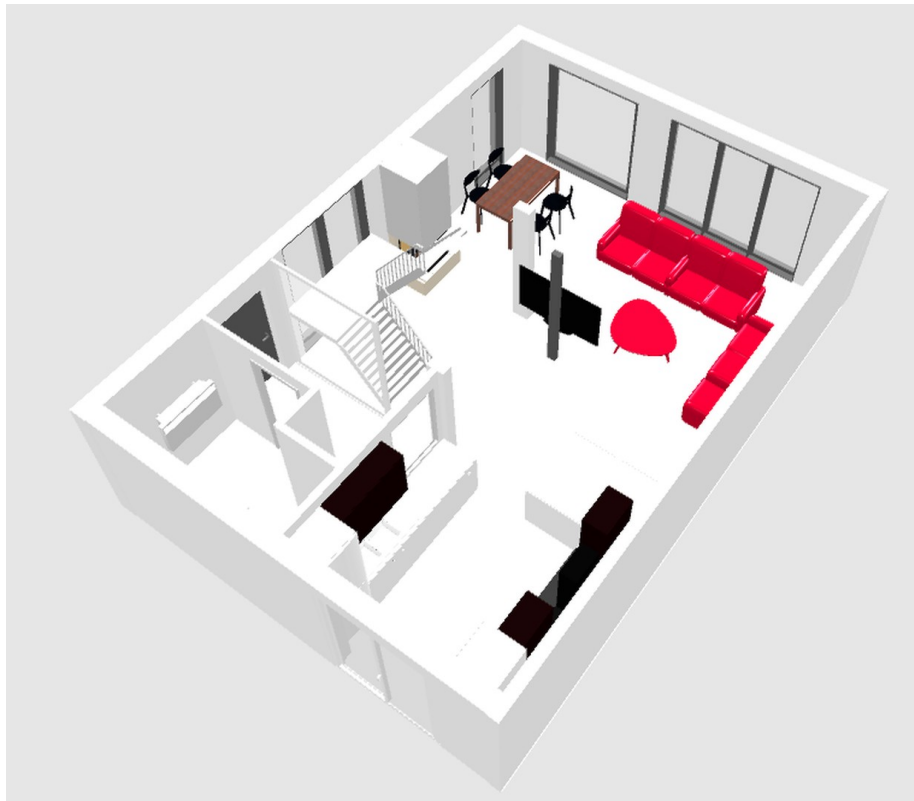


EG 3D - offenes Raumkonzept

# Exposé - Galerie



EG 3D - offenes Raumkonzept



EG 3D - offenes Raumkonzept

# Exposé - Galerie



OG 3D Treppe/Galerie



OG 3D Treppe/Galerie

# Exposé - Galerie



OG 3D Treppe/Galerie



SG mit verglaster Dachterrasse

# Exposé - Galerie



SG mit verglaster Dachterrasse



SG mit verglaster Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Ansicht 3D



Ansicht 3D

# Exposé - Galerie



Ansicht 3D



Ansicht 3D

# Exposé - Galerie

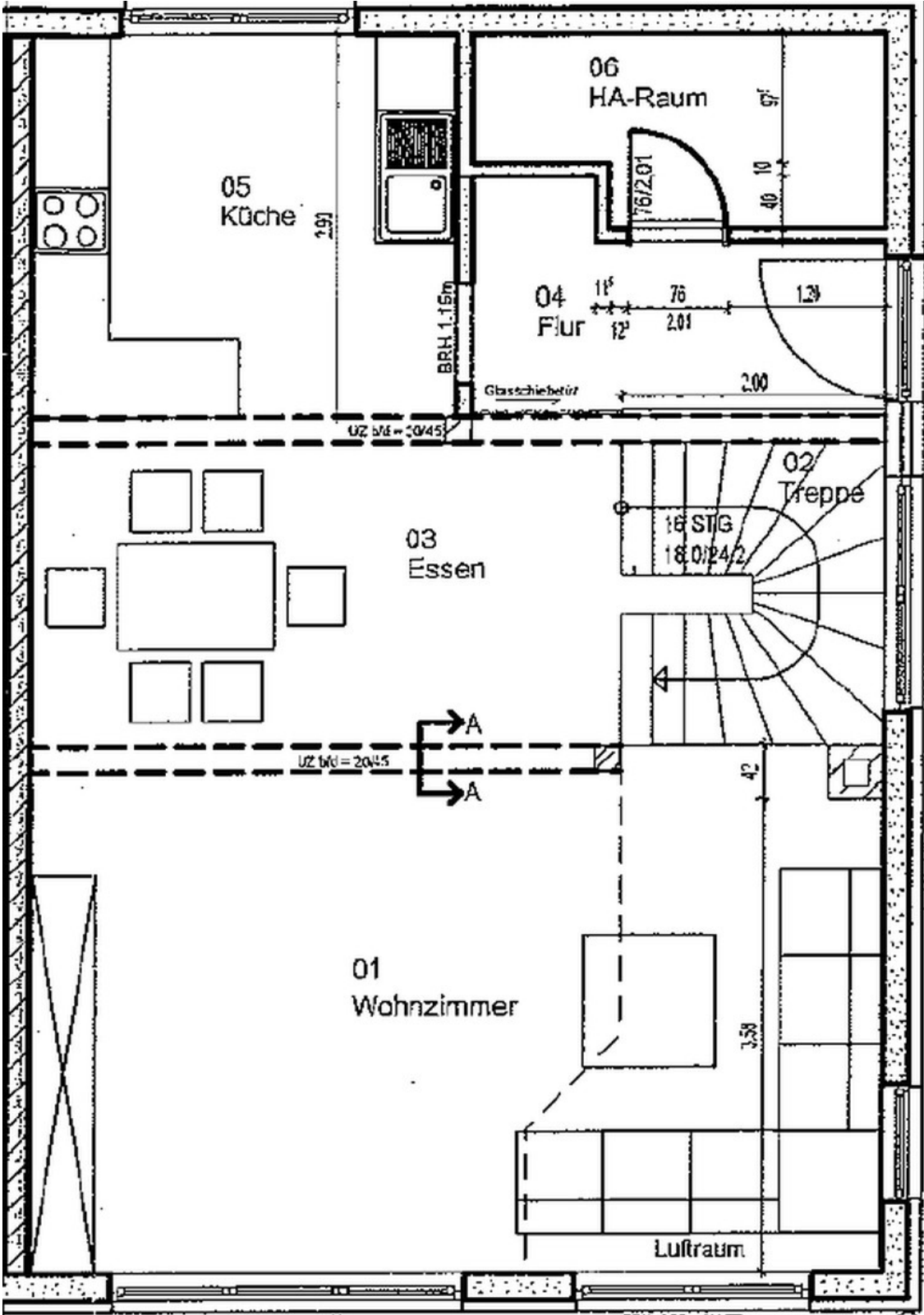


Ansicht 3D



Ansicht 3D

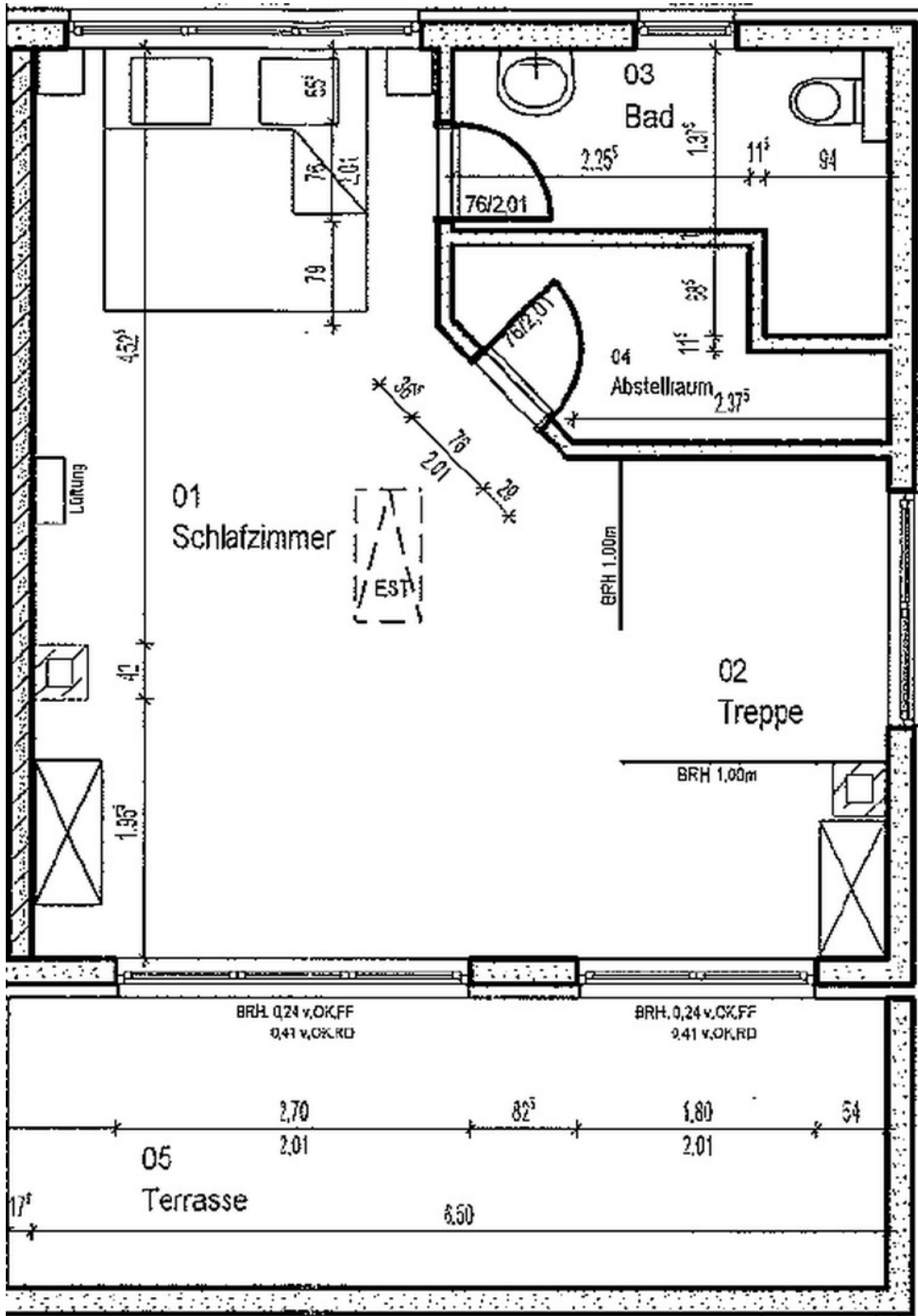
# Exposé - Grundrisse



EG

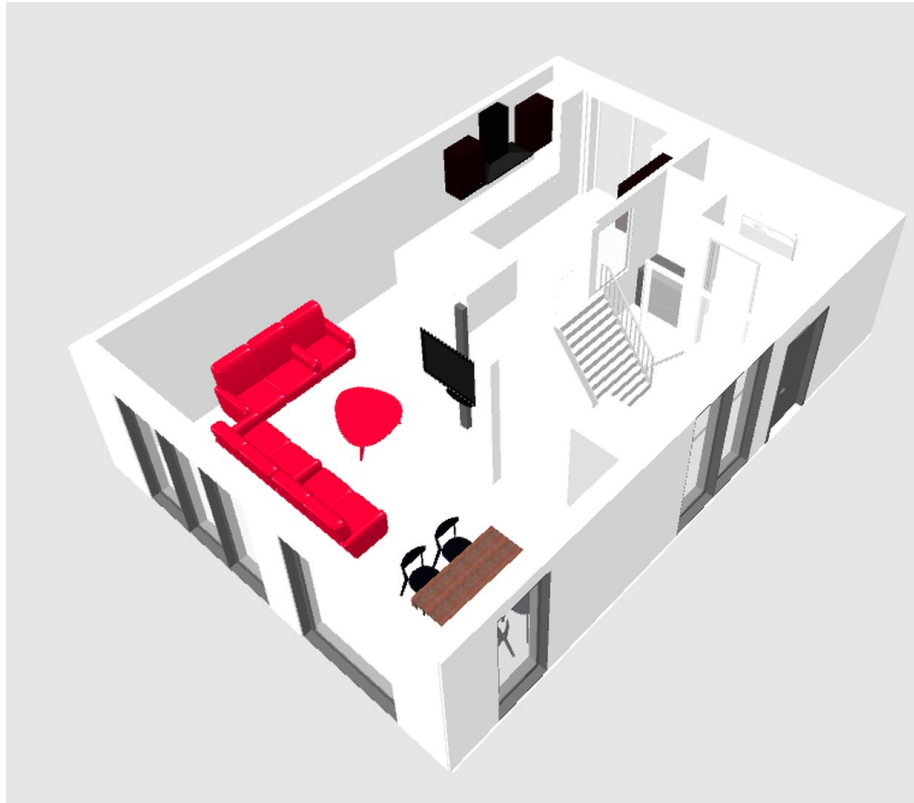


# Exposé - Grundrisse

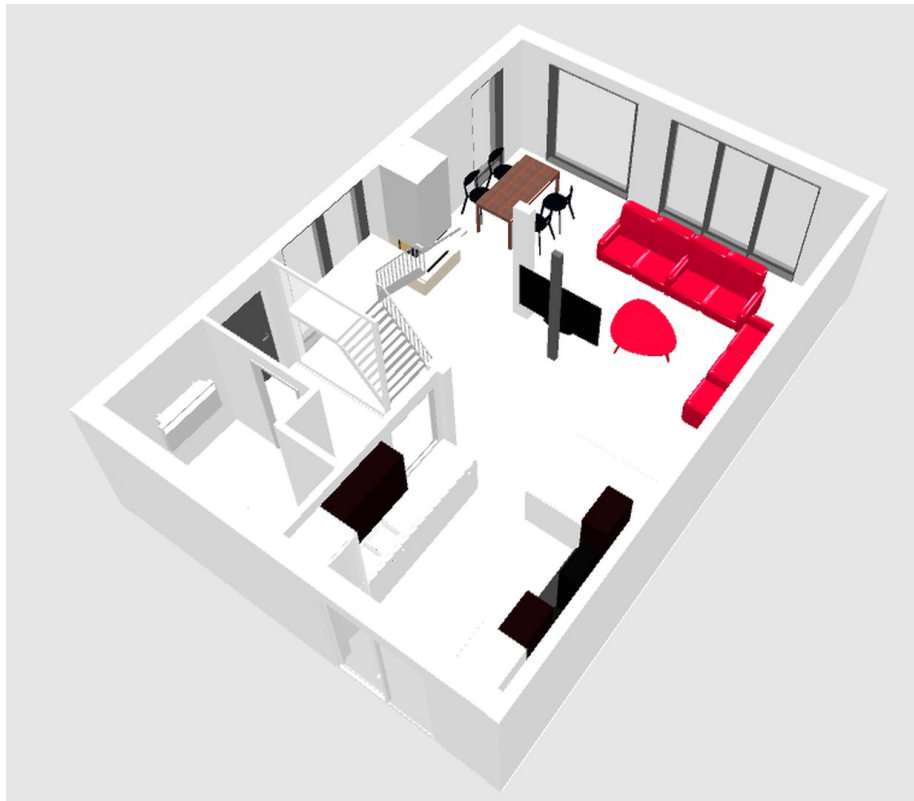


SG

# Exposé - Grundrisse



EG 3D



EG 3D

# Exposé - Grundrisse



OG 3D



OG 3D

# Exposé - Grundrisse



SG 3D



SG 3D