

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

### Neuwertige Doppelhaushälfte mit wunderschöner Aussicht



Objekt-Nr. **OM-438969**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **619.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Ahlers

Emmi-Ruben-Weg 19F  
21147 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	334,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir ziehen in den Sommerferien von Hamburg nach Mecklenburg und suchen liebe Nachfolger für unser schönes Haus.

Als dieses neue Wohnquartier "Erlengrund" hier im Emmi-Ruben-Weg im Jahr 2017 erschlossen wurde, waren wir die Allerersten, die sich ein Grundstück und damit die schönste Lage aussuchen durften.

Das Haus bietet folgende Vorteile:

- \* Die beste Lage des gesamten Neubaugebiets am Ende einer privaten Sackgasse
- \* Wunderbare Aussicht von der Dachterrasse ins Grüne
- \* Sehr lebenswertes Wohnviertel mit eigenem Spielplatz und Spielstraßen
- \* Perfekte Südausrichtung mit sonniger Gartenterrasse
- \* Liebevoll angelegter Garten mit edlen Rosen, Wein, Bambus und Sichtschutz
- \* 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder + Gästetoilette, 3 Abstellräume
- \* Lichtdurchflutetes zweites Obergeschoss mit eigenem Badezimmer und Dachterrasse
- \* Carport + weitere Parkmöglichkeiten vor dem Haus

Verfügbar ab Juli 2026 oder nach Absprache.

Fotos der Bäder, Schlafzimmer und Kinderzimmer haben wir nicht veröffentlicht; sie können aber natürlich gern auf Anfrage verschickt werden.

Keine Maklergebühren: Ersparnis für den Käufer = 22.098 Euro :-)

Kommunikation auch in Englisch und Chinesisch möglich.

Fragen beantworten wir gern.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung, u.a.

- \* Echtholzparkett aus Eiche und Bergahorn
- \* Hochwertige Küchengeräte von Miele und Neff

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Hamburg Hausbruch/Neugraben

Die perfekte Lage der Immobilie kombiniert gleichzeitig alle Vorteile einer städtischen Infrastruktur (S-Bahn, Einkaufen, Schulen usw.) mit der unmittelbaren Angrenzung an ein Naturschutzgebiet (Erholung, Ruhe, Natur).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Nordseite

# Exposé - Galerie



Südseite



Aussicht von der Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Wohnstube



Wohnstube

# Exposé - Galerie



Küche



Dachgeschoss mit Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schuppen mit Weinstock

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



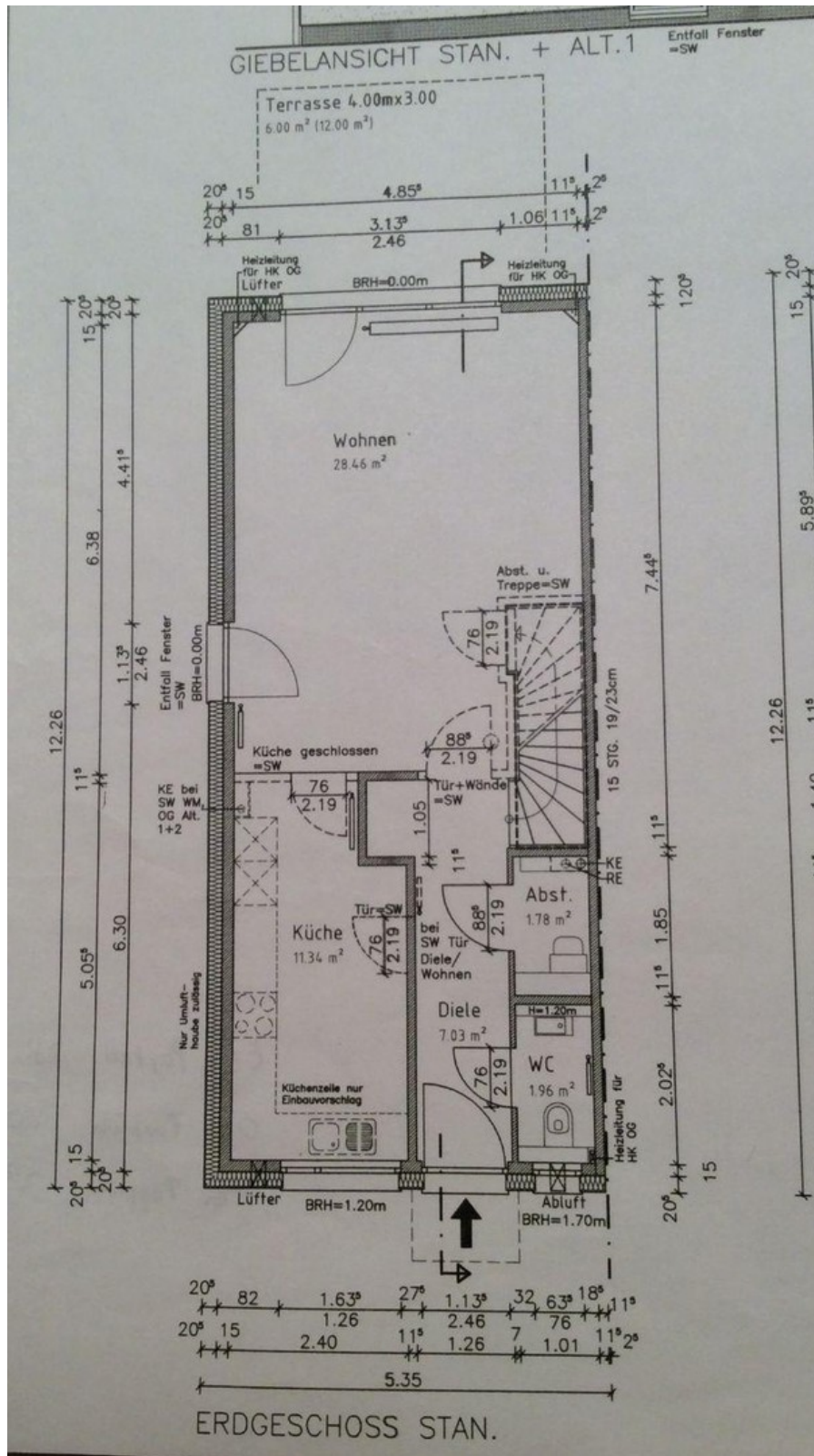
Einfahrt

# Exposé - Galerie



Blühkirsche

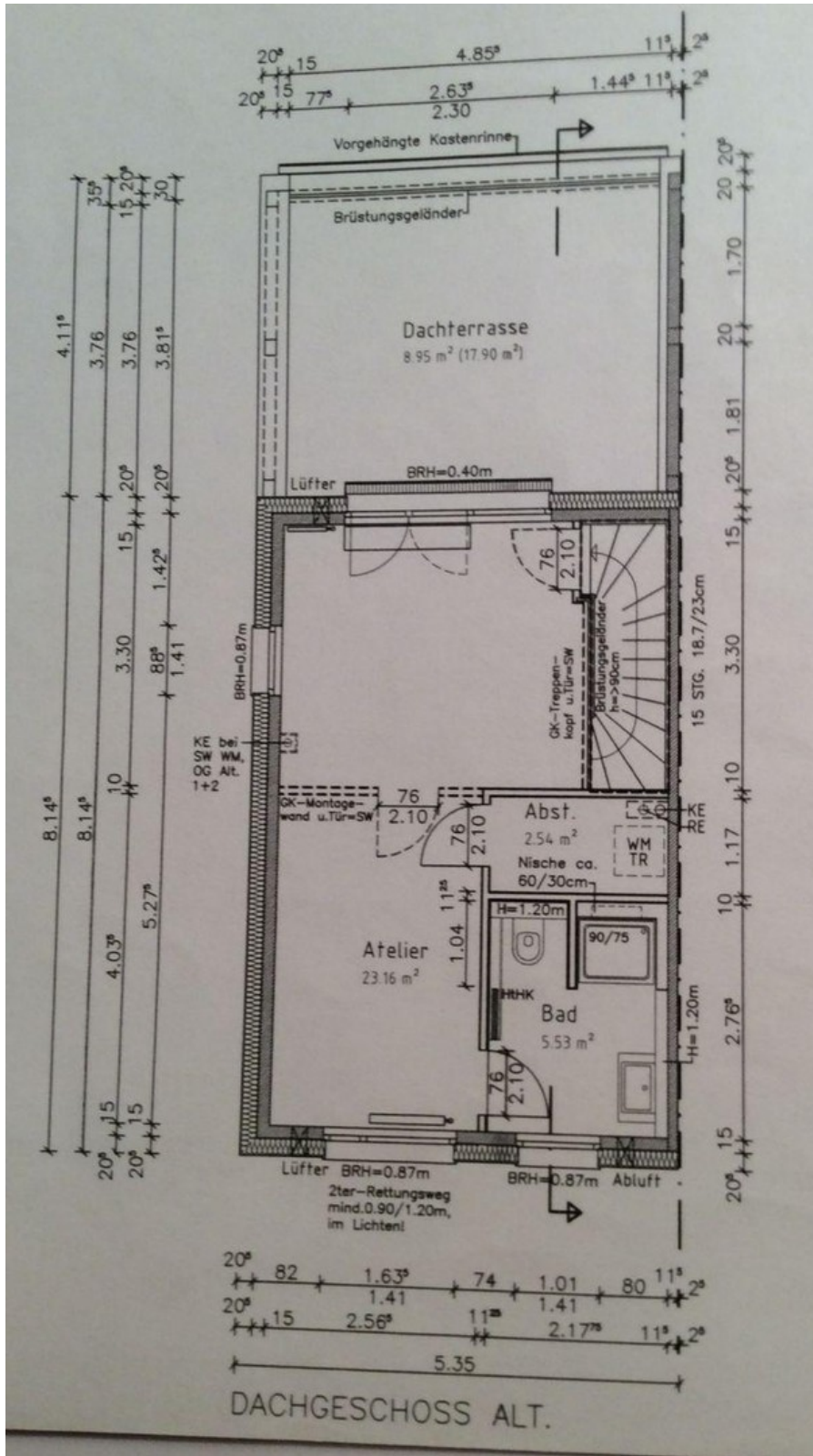
# Exposé - Grundrisse



EG



# Exposé - Grundrisse



DG