

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg Stadtvillen in Volksdorf



Objekt-Nr. **OM-443063**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **689.000 €**

22359 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	222,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf diesem tollen Grundstück inmitten des Volksdorfer Villenviertels entstehen

2 kleine aber feine Stadtvillen mit pflegeleichten Grundstücksgrößen. Die Häuser werden in massiver Bauweise errichtet und können individuell geplant und 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.

## Ausstattung

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.

Zum Einbau kommt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe der

neuesten Generation z.B. von Bosch, Vailant oder ähnlichen

Herstellern. Außerdem erhalten die Häuser eine Fußbodenheizung

mit Einzelraumregelung.

Wir bauen weiße Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung ein.

Für jedes Haus wird eine Luftdichtigkeitsprüfung mit Zertifikat

durchgeführt (Blower-Door-Test)

Zum besonderen Schallschutz werden die Trennwände zwischen

den beiden Häusern doppelwandig mit einer Schalldämmplatte

dazwischen gebaut.

## Sonstiges

Im Kaufpreis enthalten:

- Grundstücksanteil - Baunebenkosten
- Hausanschlüsse - Schlüsselfertiges Haus

Folgende Bauneben – und Anschlußkosten sind im Kaufpreis schon enthalten:

- Sohlerarbeiten 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

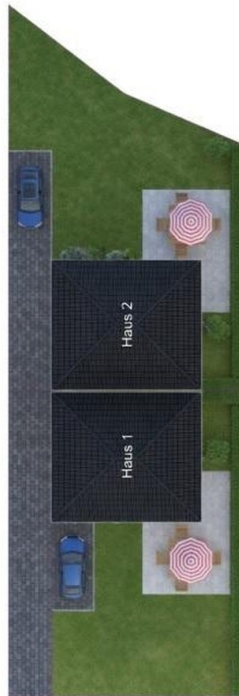
Nicht enthalten im Kaufpreis sind Malerarbeiten innen, die Bodenbeläge außer in den Bädern, die Küche und die Gestaltung der Außenanlagen und Zufahrt.

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

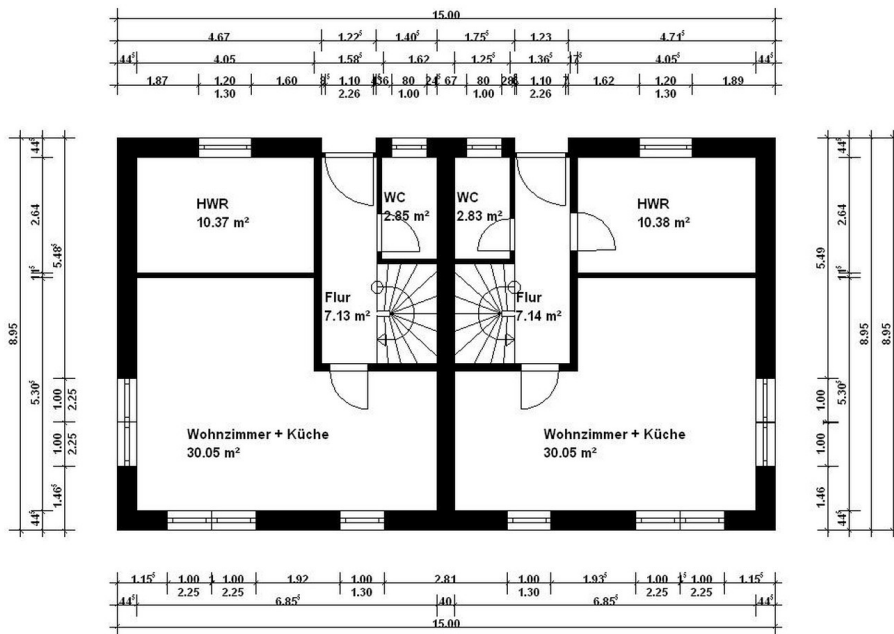
## **Lage**

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 - Galerie

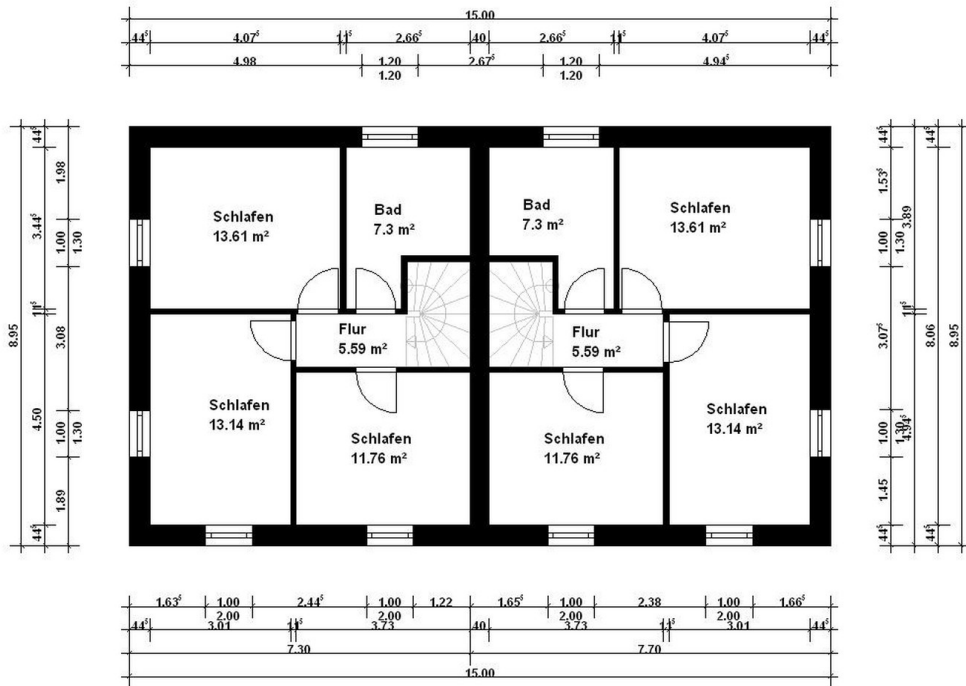


Lageplan



Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Obergeschoss