

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

**Neubau DHH Toskana HH-Öjendorf · Bezug 07/2026 · EK:
A+ · Massivbau · Provisionsfrei · nur 1 Einheit**



NEUBAU EINER MODERNEN TOSCANA VILLA
HAMBURG ÖJENDORF

Objekt-Nr. OM-444617

Doppelhaushälfte

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Olkusnik

22117 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	280,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Solide gebaut. Durchdacht geplant. Für Familien, die langfristig denken.

Haus 1B ist in massivem Kalksandstein gebaut – solide, ruhig, auf Jahrzehnte gedacht. Zwei vollwertige Geschosse mit je ca. 2,75 m Deckenhöhe, keine Dachschrägen – das bedeutet: volle Raumhöhe überall, maximale Stellfläche, vollständige Freiheit bei der Möblierung. Ein Haus, das sich großzügig anfühlt – weil es das ist.

Von morgens bis abends im Licht.

Das Wohnzimmer öffnet sich mit großen Fensterfronten nach mehreren Seiten – Morgensonne, Mittagslicht, warme Nachmittagsstunden. Die geschlossene Küche liegt zur Sonnenseite ausgerichtet: hell, praktisch, und vom Wohnbereich klar getrennt – ideal für alle, die beim Kochen ihren eigenen Bereich schätzen. Die Visualisierungen in dieser Anzeige zeigen, wie Licht und Raumaufteilung zusammenspielen.

Platz, wenn Besuch kommt.

Der große Wohn- und Essbereich bietet Raum für Familie und Gäste gleichermaßen. Im Erdgeschoss steht ein separates Gästezimmer bereit, direkt neben einem eigenen Gäste-WC mit Dusche – Besucher sind herzlich willkommen, ohne dass die Familie ihren privaten Bereich teilen muss. Das Erdgeschosszimmer eignet sich ebenso als ruhiger Rückzugsort für ältere Familienmitglieder – alles auf einer Ebene, kurze Wege, ohne Treppen.

Privatsphäre, die man spürt.

Der Garten ist von der Straße nicht einsehbar – wer draußen sitzt, ist unter sich. Genauso die Dachterrasse: geschützt durch eine hohe Attika, die neugierige Blicke zuverlässig fernhält. Zwei der Schlafzimmer im Obergeschoss haben direkten Zugang zur Dachterrasse – morgens die Sonne genießen, ohne das Haus zu verlassen.

Oben: Rückzug und Struktur.

Im Obergeschoss ein großes, helles Elternschlafzimmer mit reichlich Platz für Einbauschränke und Stauraum. Ein großes Familienbad steht dem gesamten Obergeschoss zur Verfügung. Klar. Praktisch. Ohne Enge.

Haustechnik inklusive – Gestaltung nach Ihrem Geschmack.

Das Haus wird mit vollständig installierter Haustechnik übergeben: Buderus Wärmepumpe, Energieklasse A+, 3-fach verglaste VEKA-Fenster, elektrische Rollläden an allen Fenstern. Den sichtbaren Innenausbau – Bäder, Bodenbeläge, Innentüren, Malerarbeiten sowie die Außenanlagen – beauftragen und gestalten Sie selbst: nach Ihrem Geschmack, Ihrem Budget, und mit der Möglichkeit, durch eigene Auswahl oder Eigenleistung zusätzlich zu sparen. Grundrisse und Visualisierungen in dieser Anzeige geben Ihnen das konkrete Bild dazu.

Provisionsfrei · direkt vom Eigentümer · nur Haus 1B verfügbar

Aktueller Baustand & Besichtigung

Der Rohbau ist fertiggestellt, das Dach steht kurz vor der Fertigstellung, die Fassadenarbeiten sind im Gange – das Haus nimmt bereits seine endgültige Form an.

Betreten der Baustelle ist ohne den Eigentümer nicht gestattet.

Besichtigungstermine werden auf Anfrage persönlich vergeben. Sprechen Sie uns an – wir zeigen Ihnen das Haus gerne vor Ort.

Ausstattung

Substanz & Bauweise

Massiver Kalksandstein · 2 Vollgeschosse · ca. 2,75 m Deckenhöhe · keine Dachschrägen

Energie & Komfort

Energieklasse A+ · ca. 22,9 kWh/(m²·a) · Buderus Wärmepumpe · 3-fach Verglasung (VEKA) · Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Raumkonzept

Wohnzimmer: offen, großzügig, Fensterfronten nach Osten und Süden

Küche: Südausrichtung

Gästezimmer EG: separater Bereich, Westausrichtung

Gäste-WC mit Dusche im EG

Elternschlafzimmer OG: großzügig, viel Schrankraum

Großes Familienbad OG

Dachterrasse mit hoher Attika – geschützt, nach Osten ausgerichtet

Garten: von der Straße nicht einsehbar

Gestaltungsfreiheit

Übergabe mit vollständiger Haustechnik. Innenausbau (Bäder, Böden, Innentüren, Malerarbeiten, Außenanlagen) durch den Käufer – nach eigenem Stil und Budget.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss

1. Allgemeiner Vorbehalt

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf dem aktuellen Planungsstand und wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Der Anbieter übernimmt keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen. Eine Haftung für Schäden, die durch die Nutzung der bereitgestellten Informationen entstehen, ist ausgeschlossen – es sei denn, es liegt nachweislich Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vor.

2. Unverbindlichkeit des Angebots

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Preisänderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Maße und Flächenangaben sind Planwerte nach aktuellem Planungsstand und können im Zuge der Ausführung oder durch behördliche Auflagen geringfügig abweichen. Maßentnahmen aus Plänen oder Visualisierungen sind nicht zulässig.

3. Visualisierungen & Grundrisse

Alle Grafiken, Grundrisse und 3D-Darstellungen sind künstlerische Illustrationen und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können Ausstattungsmerkmale zeigen, die nicht zum Lieferumfang gehören. Möblierungen und Einbauküchen sind Gestaltungsvorschläge und nicht Bestandteil des Angebots.

4. Leistungsumfang

Maßgeblich für den genauen Leistungsumfang ist ausschließlich der notariell beurkundete Kaufvertrag nebst Baubeschreibung. Ausdrücklich als bauseitige Leistungen – d.h. vom Käufer zu beauftragen und zu finanzieren – sind insbesondere: Bodenbeläge, Malerarbeiten, Bäder *(Fliesen, Sanitärobjekte, Armaturen, Endmontage)*, Innentüren, Photovoltaikanlage sowie sämtliche Außenanlagen. Abweichungen hiervon bedürfen einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

5. Energieausweis

Die angegebenen energetischen Kennwerte *(Energieklasse A+, ca. 22,9 kWh/m²a)* basieren auf der vorliegenden energetischen Fachplanung. Der endgültige Energiebedarfsausweis wird nach Fertigstellung des Gebäudes erstellt und kann auf Anfrage eingesehen werden.

6. Vertraulichkeit & Urheberrecht

Dieses Exposé ist vertraulich und ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Die Weitergabe an Dritte sowie die Vermarktung durch Dritte – insbesondere durch Makler oder gewerbliche Vermittler – ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Eigentümers untersagt.

Hinweis an Makler und gewerbliche Vermittler:

Dieses Objekt wird ausschließlich provisionsfrei durch den Eigentümer verkauft. Eine Beauftragung von Maklern oder Vermittlern ist nicht gewünscht und nicht erfolgt. Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen zur Vermarktung dieses Objekts werden als unerwünschte Geschäftsanbahnung gewertet und nicht berücksichtigt.

Lage

Lage

Hamburg-Öjendorf – ruhig wohnen, überall schnell ankommen.

Öjendorf liegt dort, wo Hamburg noch Nachbarschaft ist – gewachsen, grün, mit dem Öjendorfer Park direkt um die Ecke. Spielplätze, Spazierwege, Natur für Kinder: alles fußläufig. Kitas, Schulen, Einkauf und Ärzte sind im Alltag unkompliziert erreichbar.

Was viele erst beim zweiten Blick bemerken: Die Anbindung ist ausgezeichnet. Die U-Bahn bringt Sie ohne Umsteigen in die Hamburger Innenstadt – zuverlässig, schnell, ohne Parkplatzsuche. Wer lieber fährt: Über die A1 und A24 ist die City in wenigen Minuten erreichbar, ebenso das Umland in alle Richtungen. Ob Hauptbahnhof, Hafencity oder der Weg zur Arbeit – von hier aus funktioniert beides: die Stadt und alles dahinter.

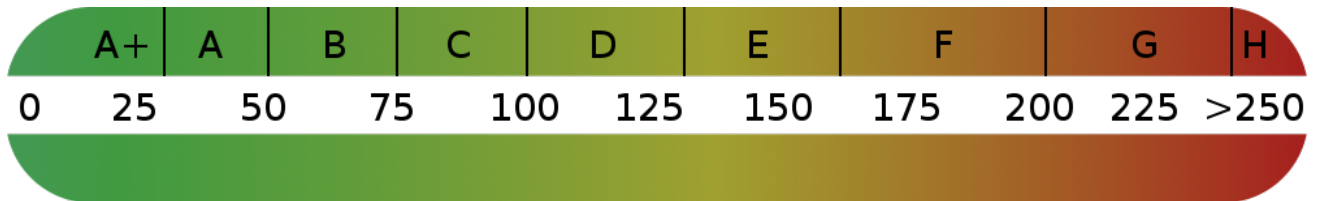
Eine Lage, die im Alltag überzeugt. Ruhig. Praktisch. Wertstabil.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



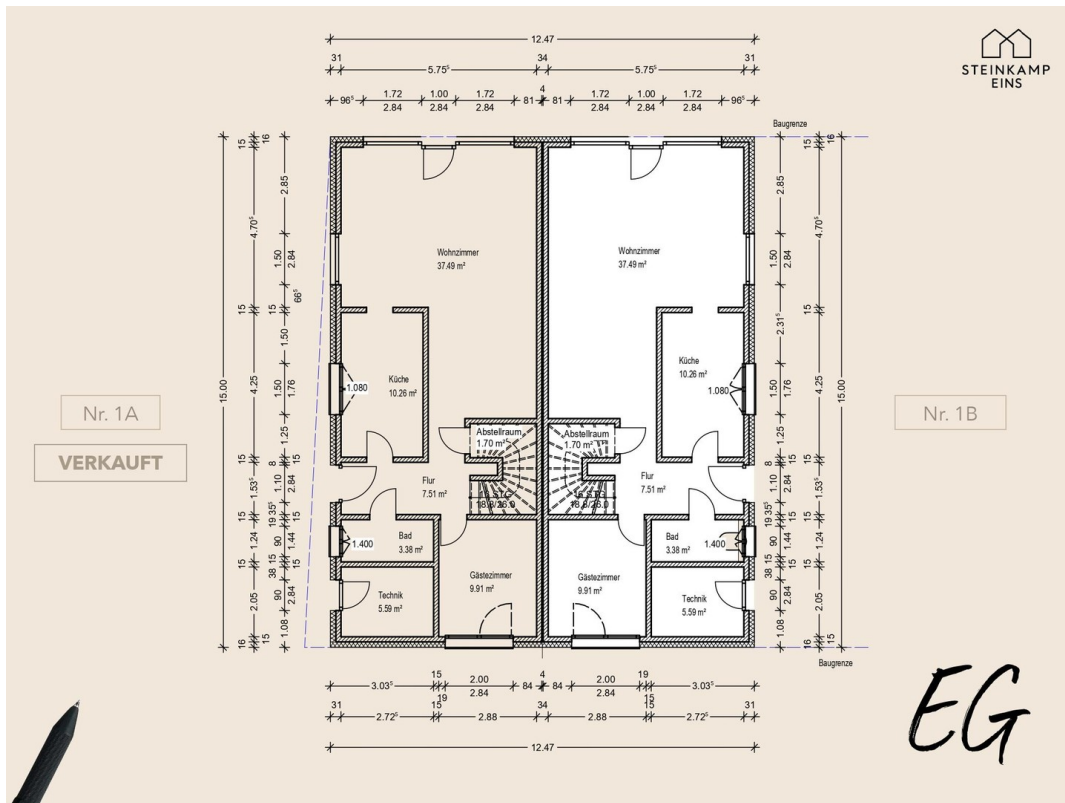
Exposé - Galerie



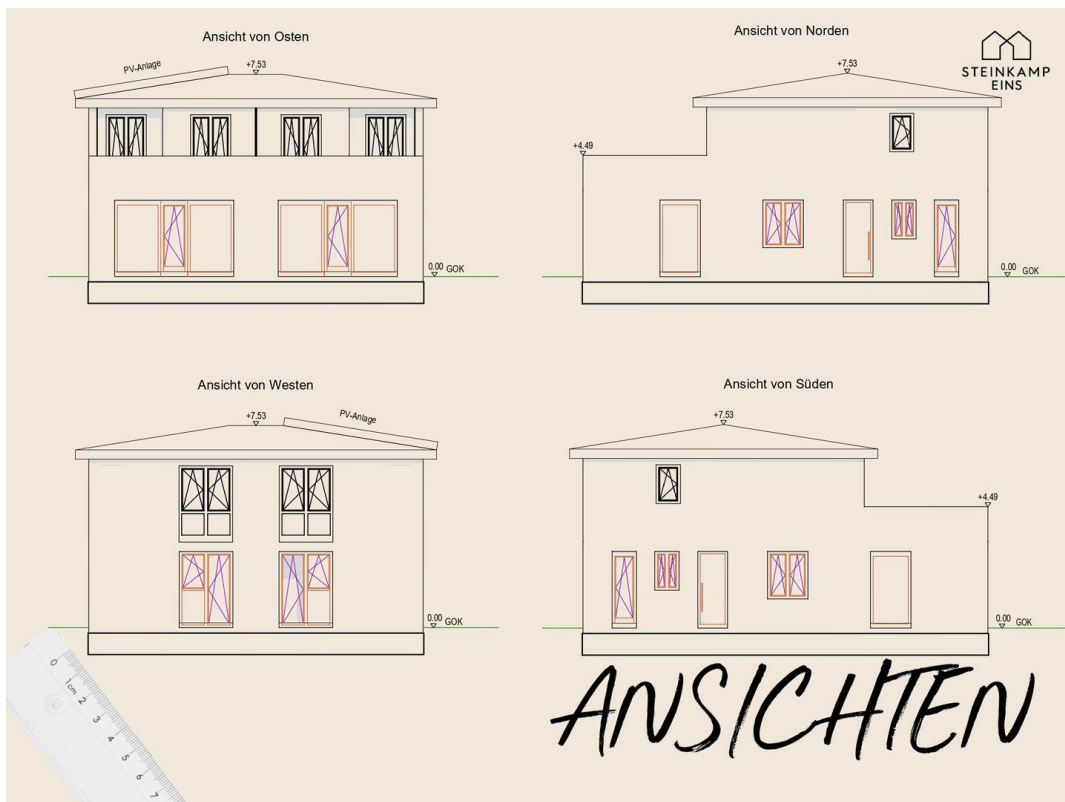
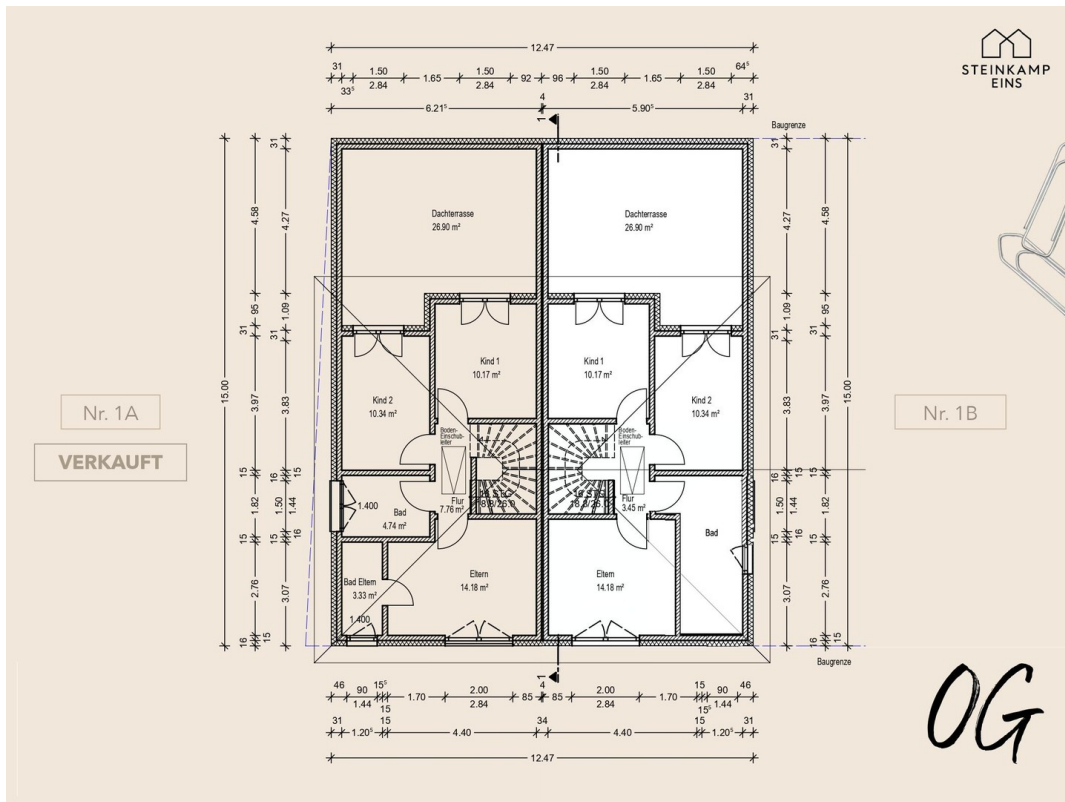
NEUBAU EINER MODERNEN TOSCANA VILLA
HAMBURG ÖJENDORF

PROVISIONSFREI
VOM EIGENTÜMER
0170 651 4004
ojstein1@gmail.com

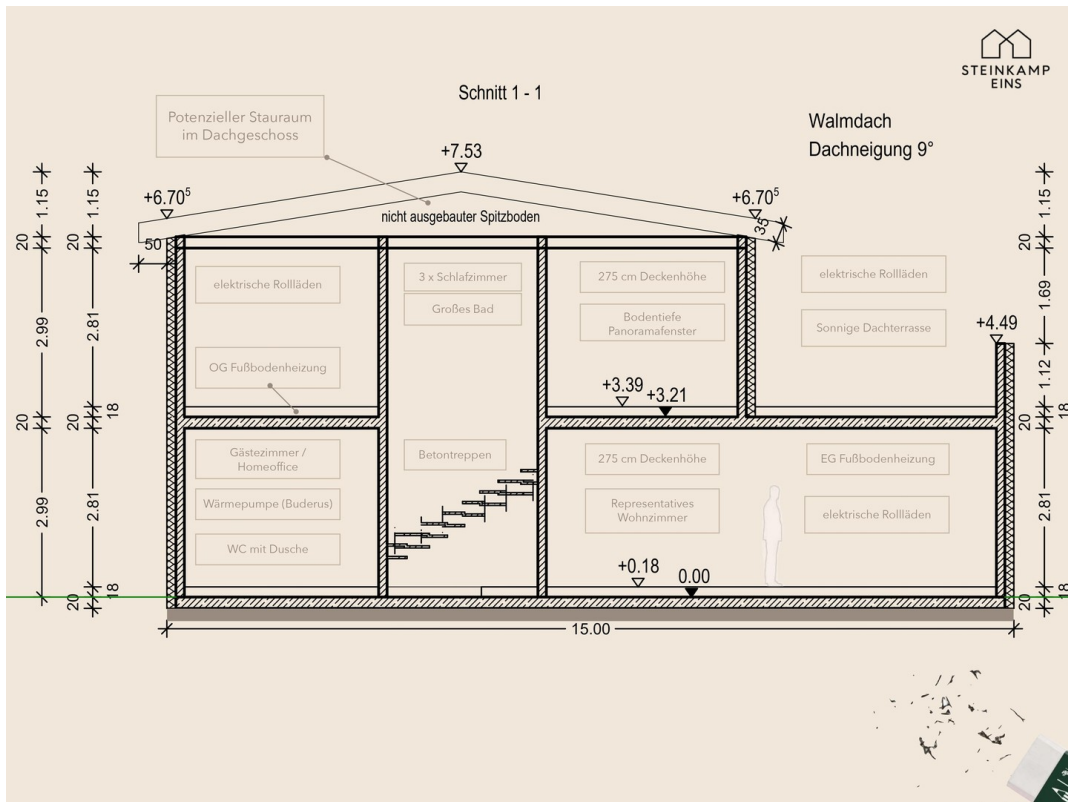
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Die Übergabe des Objekts erfolgt wie folgt:



Paket Schlüsselfertig

- Inklusive Planung und Baugenehmigung
- Inklusive Erdarbeiten
- Inklusive Maurer- und Betonarbeiten
- Inklusive Dachstuhl, Dacheindeckung
- Inklusive Dachrinnen und Regenfallrohre
- Inklusive Fenster mit 3-fach Verglasung (Weiß)
- Inklusive elektrischer Rollläden an allen Fenstern
- Inklusive Eingangstür (Weiß)
- Inklusive WDVS-Fassade
- Inklusive Elektroinstallation (Busch & Jäger)
- Inklusive Innenputz
- Inklusive Sanitär- und Heizungsinstallation
- Inklusive Wärmepumpe (Buderus, Bosch oder Viessmann)
- Inklusive Fußbodenheizung im EG und OG
- Inklusive Estrich
- Dämmung und Trockenbauarbeiten im 1.OG
- Inklusive Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Regenwasser und Telekom)

Beauftragung durch Käufer bzw. Eigenleistung

- Bäder
- Spachtel- und Malerarbeiten
- Bodenbeläge und Innentüren
- Photovoltaik-Anlage
- Pflasterarbeiten, Grünflächen und Außenanlagen

AUSBAU
STANDARD

Exposé - Galerie



Qualität, Effizienz und Zukunftssicherheit in Perfektion.

Massiv gebaut aus langlebigem Kalksandstein überzeugt Ihr Zuhause mit exzellentem Schallschutz, hoher Stabilität und einem gesunden Raumklima. Eine moderne Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage sorgt für eine nachhaltige, kosteneffiziente Energieversorgung. Dreifach verglaste Fenster bieten erstklassige Wärmedämmung und spürbaren Wohnkomfort.

Dieses Haus steht für zukunftsweisendes Bauen – hochwertig, energieeffizient und wertbeständig.

silka



BUSCH-JAEGER

Buderus

**STEINKAMP
EINS**



Massiv gebaut mit Kalksandstein



3-Fach Verglasung



Serie: future linear



Wärmepumpe mit Fußbodenheizung



**STEINKAMP
EINS**

Beispielhafte Visualisierung mit optionaler Ausstattung

Exposé - Galerie

