

Exposé

Reihenendhaus in Hamburg

**Modernes Endhaus am Brabandkanal mit großem Garten,
Dachterrasse und Wellnessbereich**



Objekt-Nr. OM-444747

Reihenendhaus

Verkauf: **1.495.000 €**

Am Brabandkanal 5d
22297 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	155,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helles Endhaus mit klarer Architektur, hochwertigen Materialien, großzügigem Garten und einem Wellnessbereich. Viel Licht, offene Ebenen und eine ruhige Lage direkt am Brabandkanal.

Das Haus steht als Endhaus in einem kleinen Vierer-Ensemble und wirkt durch seine offene Gestaltung sofort großzügig. Hohe Decken, große Fensterflächen und eine durchgehende Eichentreppe im Industriestil verbinden alle Etagen. Geölte Eiche und Natursteinfliesen setzen den warmen, modernen Akzent.

Der Garten ist großzügig, pflegeleicht angelegt und vollständig sightgeschützt. Eine große Terrasse verbindet sich mit zwei überdachten Bereichen. Dazu gehören eine geschützte Sitzcke sowie ein separater Grillbereich. Ein geräumiges Gartenhaus mit weiterer überdachter Fläche ergänzt den Außenraum. In den warmen Monaten nutzen Sie den Garten wie eine natürliche Erweiterung des Wohnbereichs.

Erdgeschoss

Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die moderne Einbauküche in Anthrazit matt ist hochwertig ausgestattet. Bodentiefe Fenster geben viel Licht und öffnen den Blick in den Außenbereich. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC sowie einen separaten Garderobenraum.

1. Obergeschoss

Wohnraum mit Kamin und Blick ins Grüne. Direkt daneben ein abgeschlossener Raum, der als Ankleide genutzt wird und sich auch als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer eignet.

Die offene Gestaltung und das einzelne abgeschlossene Zimmer eignen sich gut für Käufer, die großzügige Ebenen und eine moderne Raumaufteilung einem klassischen Zuschnitt mit vielen separaten Zimmern vorziehen.

2. Obergeschoss

Heller Schlafbereich mit Zugang zur Dachterrasse. Auf derselben Ebene befindet sich ein großes Duschbad mit bodentiefem Fenster und WC. Schlafen und Bad bilden hier eine private Etage.

Untergeschoss

Wellnessbereich mit Sauna und großer Badewanne. Zusätzlich zwei weitere Räume: ein Heizungsraum sowie ein Raum, der als Waschküche und Vorratsraum genutzt wird. Durch Tageslicht lassen sich die Räume vielseitig nutzen.

Ausstattung

Im gesamten Haus ist eine zentrale Staubsaugeranlage installiert. Die Bedienung erfolgt über Wandanschlüsse auf den Etagen.

- hochwertige Ausstattung mit klarer Architektur und modernen Materialien
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- geölter Eichenboden in den Wohnbereichen
- großformatige Natursteinfliesen
- durchgehende Eichentreppe im Industriedesign
- maßgefertigte Einbauküche in Anthrazit matt
- hochwertige Einbaugeräte (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler, Kaffemaschine)
- bodentiefe Fenster auf mehreren Ebenen

- Kamin im Wohnraum des 1. Obergeschosses
- großes Duschbad mit bodentiefem Fenster im 2. Obergeschoss
- Wellnessbereich mit Sauna und großer Badewanne
- Gäste-WC und separater Garderobenraum im Erdgeschoss
- zentrale Staubsaugeranlage
- pflegeleicht angelegter, sichtgeschützter Garten
- große Terrasse, überdachte Sitzecke und separater Grillplatz
- Gartenhaus mit weiterer Überdachung
- zusätzlich besteht die Möglichkeit, zwei Stellplätze im Doppelparker-System zu erwerben. Ein oberer und ein unterer Stellplatz
- jede Einheit mit eigenem Grundstück, eigenen Anschlüssen und separatem Zugang
- Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- Übergabe nach Absprache

Ausstattung

- hochwertige Ausstattung mit klarer Architektur und modernen Materialien
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- geölter Eichenboden in den Wohnbereichen
- großformatige Natursteinfliesen
- durchgehende Eichentreppe im Industriedesign
- maßgefertigte Einbauküche in Anthrazit matt
- hochwertige Einbaugeräte (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler)
- bodentiefe Fenster auf mehreren Ebenen
- Kamin im Wohnraum des 1. Obergeschosses
- großes Duschbad mit bodentiefem Fenster im 2. Obergeschoss
- Wellnessbereich mit Sauna und großer Badewanne
- Gäste-WC und separater Garderobenraum im Erdgeschoss
- zentrale Staubsaugeranlage
- pflegeleicht angelegter, sichtgeschützter Garten
- große Terrasse, überdachte Sitzecke und separater Grillplatz
- Gartenhaus mit weiterer Überdachung
- zwei Stellplätze direkt am Haus
- jede Einheit mit eigenem Grundstück, eigenen Anschlüssen und separatem Zugang
- Verkauf provisionsfrei direkt vom Bauherrn
- Übergabe nach Absprache

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Energieeffizienz:

Der Energiebedarf liegt bei nur 24 kWh/(m²a) und unterstreicht die hohe Effizienz der Bauweise (Energieklasse A+).

Weitere Informationen:

Jede Einheit verfügt über ein eigenes Grundstück, eigene Anschlüsse und einen separaten Zugang. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Bauherrn. Bezugsfertig, Übergabe nach Absprache.

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Das Haus liegt am Brabandkanal in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend. Die Umgebung ist geprägt von modernen Stadthäusern, Einfamilienhäusern und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte sind schnell erreichbar. Busverbindungen und Regionalbahnstationen bieten eine komfortable Anbindung.

Der Brabandkanal und umliegende Grünflächen schaffen ein angenehmes Wohnumfeld. Spazierwege, Spielplätze und Sportangebote liegen in direkter Nähe. Die Lage verbindet Ruhe mit der schnellen Erreichbarkeit des Alstertals und der Hamburger Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie

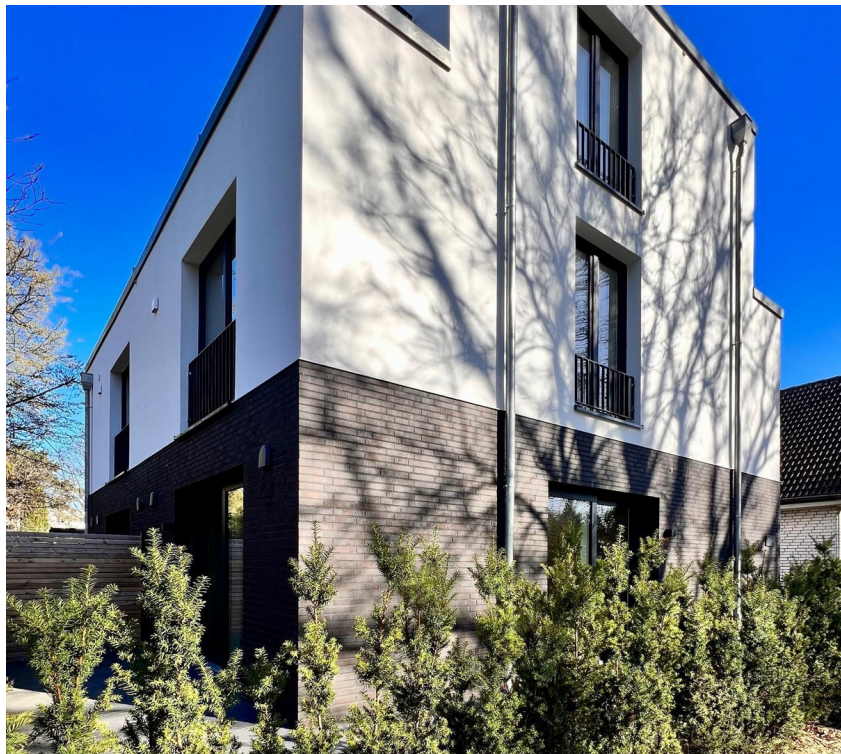


Hausansicht mit Terrasse

Exposé - Galerie



Großzügiger Privatgarten



Hausansicht Strassenseite

Exposé - Galerie



Terrasse mit Sitzbereich



Überdachte Gartenlounge

Exposé - Galerie



Überdachter Outdoorbereich



Offener Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich mit Küche

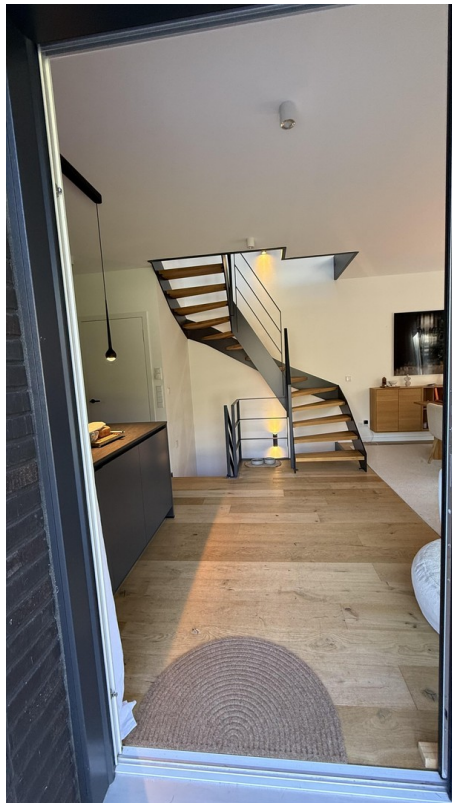


Designküche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



Essbereich m. Gartenblick



Architekturtreppe /Wohnbereich

Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich



Offener Wohn-Kochbereich EG

Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich



Wohnbereich mit Gartenzugang

Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer



Gemütliches Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Designkamin im Wohnbereich



Helles Zimmer / Ankleide

Exposé - Galerie



Großzügiger Privatgarten



Hochwertiger Sichtschutz

Exposé - Galerie



Großzügiger Garten



Modernes Gewächshaus

Exposé - Galerie



Privatgarten mit Sichtschutz



Sichtgeschützter Gartenbereich

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Garten m. modernem Sichtschutz

Exposé - Galerie



Überdachte Gartenlounge



Offene Küche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



Designküche mit Fenster



Moderne Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Küche



Küche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



Offener Wohn-Kochbereich EG



Offener Wohn-Kochbereich EG

Exposé - Galerie



Bodentiefe Fenster



Sonnige, helle Räume

Exposé - Galerie



Balkon mit Blick ins Grüne



Balkon mit Ausblick

Exposé - Galerie



Sonniger Balkon m. Glasgelände



Heller Balkon mit Ausblick

Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer



Bodengleiche Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Modernes Gäste-WC

Exposé - Galerie



Spabereich mit Doppelbadewanne



Private Sauna/Wellnessbereich

Exposé - Galerie

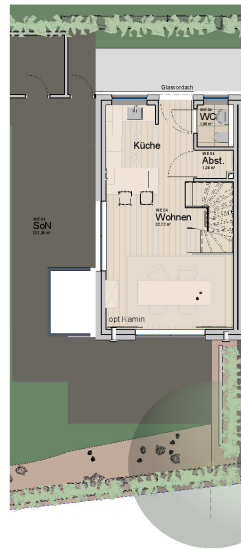


Hauswirtschaftsraum

Exposé - Grundrisse

Haus 4

Haus WE 4	
UG	
Technik	ca. 4,63 m ²
Studio(Sauna)	ca. 24,11 m ²
Keller	ca. 7,13 m ²
EG	
Wohnen	ca. 32,72 m ²
WC	ca. 1,94 m ²
Aussenfläche (ca. 40m ² 50%...)	ca. 20,00 m ²
Abst.	ca. 1,25 m ²
1.OG	
Ankleide	ca. 11,83 m ²
Wohnen	ca. 23,97 m ²
2.OG	
Bad	ca. 6,91 m ²
Terrasse (ca. 4.8m ² 50%...)	ca. 2,40 m ²
Terrasse (ca. 3.8m ² 50% angerechnet)	ca. 1,90 m ²
Schlafen	16,45 m ²
Gesamtfläche	ca. 155,24 m²



EG



1.OG

2.OG

UG



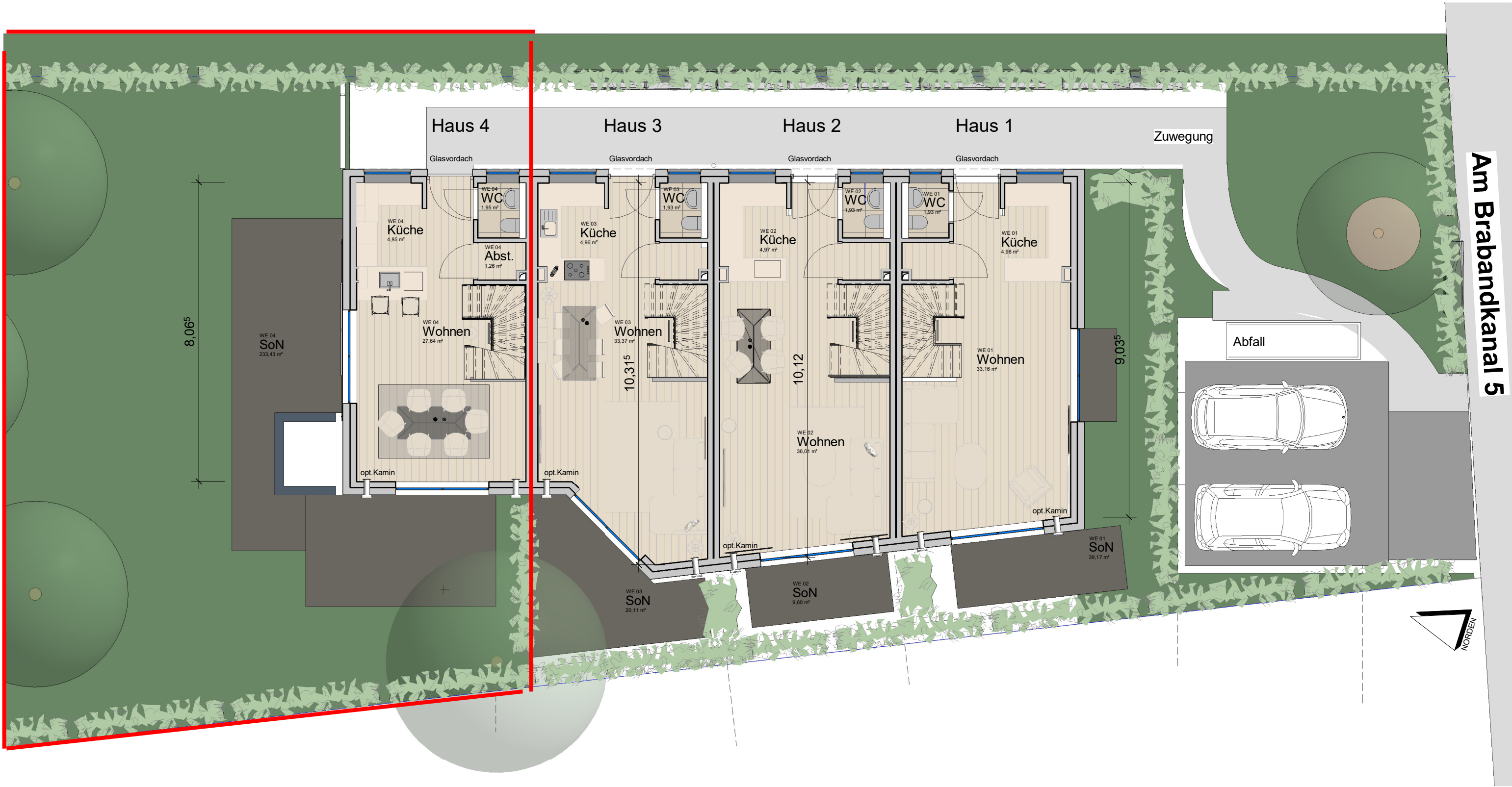
Planung
 Ingenieurburo Dipl.-Ing. C. Corde
 Nartenstraße 19
 21079 Hamburg
 Tel.: 040 - 99999887
 AmBrabandkanal@corde.de
 www.corde.de

Neubau von 4 Stadthäusern
 Am Brabandkanal 5
 22297 Hamburg

13.06.2022
 1 : 100
 WE04
 EW04

Exposé - Anhänge

1.



Planung
 Ingenieurbüro Dipl.-Ing. C. Corde
 Nartenstraße 19
 21079 Hamburg
 Tel.: 040 - 99998687
 info@corde.de
 www.corde.de

Neubau von 4 Stadthäusern
 Am Brabandkanal 5
 22297 Hamburg

29.06.2021
 1 : 100
 Grundrisse EG
 E002.1-A3