

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Exquisites Traumhaus mit hochwertiger Ausstattung von Viebrockhaus (Energieklasse A+)



Objekt-Nr. OM-445995

### Einfamilienhaus

Verkauf: **920.000 €**

Ansprechpartner:  
Fa. Geibel

21077 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	575,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,20 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	202,60 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – provisionsfrei!

Dieses exklusive A+ Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Bauweise und zukunftsweisende Technik auf höchstem Niveau. Errichtet im Jahr 2020 in massiver Bauweise und mit ausgewählten Materialien. Ein perfekter Ort für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Natur und ein harmonisches Umfeld legen. In einer der grünsten Wohnlagen Harburgs genießen Sie Ruhe, gewachsene Nachbarschaft und gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur.

Auf dem ca. 575 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück entfaltet sich Ihr neues Zuhause mit rund 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der liebevoll angelegte Garten wird schnell zum persönlichen Rückzugsort: Mehrere Sitzbereiche, großzügige Spielflächen und eine geschmackvolle Bepflanzung sorgen für Privatsphäre und laden zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Ein praktischer Schuppen bietet zusätzlichen Platz für Fahrräder und Gartengeräte.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer sowie einen Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche. Zwei Stellplätze und der familienfreundliche Außenbereich runden das Gesamtbild perfekt ab.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einem durchdachten Wohnkonzept und einem Höchstmaß an Komfort. Eine Fußbodenheizung und -kühlung im gesamten Haus sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima. Das moderne Somfy & SmartHome-System ermöglicht Ihnen die komfortable Steuerung zahlreicher Funktionen – ergänzt durch ein eigenes Sicherheitssystem für ein rundum geschütztes Wohngefühl. Auch die Außenjalousien lassen sich bequem per App steuern und individuell programmieren.

Über das großzügige Entrée betreten Sie das Herzstück des Hauses. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich beeindruckt mit hohen Decken und einem modernen, offenen Raumgefühl. Bodentiefe Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein, schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre und verbinden den Innen- mit dem Außenbereich auf harmonische Weise.

Der direkte Zugang zur Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und macht diesen Bereich zum idealen Mittelpunkt für entspannte Stunden und gesellige Abende. Ein flexibel nutzbares Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein stilvolles Gästebad komplettieren das Erdgeschoss auf perfekte Weise.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss. Zwei gut geschnittene Zimmer und ein Schlafzimmer mit anliegender Umkleide bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das stilvolle Vollbad mit Dusche überzeugt durch hochwertige Ausstattung von Villeroy & Boch und verleiht auch dieser Etage einen eleganten, zeitgemäßen Look.

Dieses Zuhause ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort, an dem modernes Wohnen, Komfort und Lebensqualität perfekt miteinander verschmelzen. Zusätzlich profitieren Sie von einer verbleibenden Vierbockhaus-Garantie von rund 4,5 Jahren – ein beruhigendes Extra für sorgenfreies Wohnen!

## Ausstattung

Ausstattung & Wohnkomfort:

- Ziermauerwerk an der Fassade
- Geschosserhöhung im Erdgeschoss
- Erhöhter Dremmel im Obergeschoss
- Massive Betontreppe mit Einbauschränk
- Stilvoller Design-Vinylboden
- exklusive Bäderausstattung von Villeroy & Boch inkl. All-in-One Smart Toilet

- Gäste-Duschbad mit ebenerdiger, begehbare Dusche
- Hochwertige Nolte Einbauküche mit modernen Geräten
- Einbauschränke in der Umkleide
- Großflächige Spiegeln
- Geräteschuppen im Garten
- Zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus

#### Technik & Energie:

- Massive Bauweise mit energieeffizientem Standard A+
- Wärmepumpe mit dezentraler Luftungsanlage
- Photovoltaik-Anlage und einer ca. 9,8-kWH Litium-Ionen-Hausbatterie
- Heiztechnik einschl. Kühlfunktion
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung inkl. Sicherheitspaket
- Elektrische Rollläden inkl. Smart-Home-Ausstattung
- Somfy Security Außenkameras
- Netzwerkssystem (Netzwerkschrank, Switch, Kabeln)

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Lage**

Hamburg-Marmstorf/Sinstorf – lebendig, naturnah und voller Lebensqualität

Der Stadtteil Hamburg-Marmstorf steht nicht nur für ruhiges, grünes Wohnen, sondern auch für eine lebendige Nachbarschaft mit gewachsenen Traditionen und einem starken Gemeinschaftsgefühl.

Das ganze Jahr über erwarten Sie liebevoll organisierte Veranstaltungen, die das Leben hier besonders machen: Ob die beliebte Teichwette in Marmstorf, das stimmungsvolle Osterfeuer, das fröhliche Sommerstraßenfest oder der traditionelle Laternenlauf – hier wird Gemeinschaft gelebt und gefeiert.

Zur Weihnachtszeit entfaltet sich eine ganz besondere Atmosphäre: Die Kirche Sinstorf lädt zum stimmungsvollen Krippenspiel und zu festlichen Weihnachtsgottesdiensten ein. Das denkmalgeschützte Kirchengebäude zählt zu den historischen Schätzen der Region – als einer der wenigen in wesentlichen Teilen erhaltenen mittelalterlichen Kirchenbauten auf heutigem Hamburger Stadtgebiet verleiht es dem Umfeld einen einzigartigen, fast dörflichen Charme.

Auch im Alltag überzeugt die Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur:

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, sowie Apotheke und Ärzte finden Sie gebündelt in der Marmstorfer Passage – bequem erreichbar und ideal im Alltag.

Familien profitieren zusätzlich von der idealen Bildungsinfrastruktur:

Ein neuerrichteter Kindergarten und die neuerrichtete Grundschule Sinstorf, sowie das Immanuel-Kant-Gymnasium sind bequem in etwa 5 Gehminuten erreichbar.

Auch Natur- und Freizeitliebhaber kommen voll auf ihre Kosten: Der Wildpark Schwarze Berge sowie das Freilichtmuseum am Kiekeberg bieten abwechslungsreiche Ausflugsmöglichkeiten. Wälder und Naherholungsgebiete befinden sich praktisch vor der Haustür.

#### Sport & Aktivität:

- Fußballstadion des Grün-Weiß Harburg & Tennisanlagen nur ca. 5 Gehminuten entfernt
- Reit- und Golfmöglichkeiten im nahegelegenen Hittfeld
- Fitnesszentrum "Club Eichenhof" in unmittelbarer Nähe
- und vieles mehr

#### Fazit:

In Kombination mit den umliegenden Wäldern, Spazierwegen und Naherholungsgebieten entsteht ein Wohnumfeld, das Bewegung, Entspannung und Lebensqualität perfekt miteinander verbindet.

Die Umgebung bietet damit die ideale Balance aus Ruhe, Natur und einem aktiven Lebensstil – perfekt für Familien und alle, die das Leben genießen möchten.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Eingang Vorgarten

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Garten



2 Stellplätze Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse Garten



Garten



Terrasse Spielplatz

# Exposé - Galerie



Terrasse Vorgarten



Spielplatz Winterimpression



Einfahrt Winterimpression

# Exposé - Galerie



Terrasse Vorgarten



Eingangsbereich



Treppe mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Gästeduschbad mit Sitzbank



Gästezimmer / Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Einbauküche NOLTE



Einbauküche NOLTE

# Exposé - Galerie



Terrassenausgang Küche



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1.1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2.1



Schlafzimmer Eltern

# Exposé - Galerie



Elternzimmer mit Ankleide



Bad OG

# Exposé - Galerie



Dusche mit Sitzbank



Badewanne