

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

### Einziehen und Wohlfühlen: Neuwertige Doppelhaushälfte in Bestlage von Duvenstedt



Objekt-Nr. OM-446505

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **825.000 €**

22397 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	576,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2015 vereint modernes Wohnen, energieeffiziente Bauweise und eine außergewöhnlich ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zur Natur.

Das Haus befindet sich am Ende einer verkehrsberuhigten Spielstraße und grenzt rückseitig direkt an ein Landschaftsschutzgebiet. Der unverbaubare Blick ins Grüne sowie die optimale Südwest-Ausrichtung des Gartens schaffen eine Wohnqualität, die in dieser Lage nur selten zu finden ist.

Mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und hochwertigen Materialien bietet diese Immobilie ein Zuhause, das ohne Renovierungsbedarf sofort bezogen werden kann.

### Highlights

- Ruhige Sackgassenlage (Spielstraße)
- Südwest-Garten mit unverbaubarem Blick ins Grüne (Landschaftsschutzgebiet)
- Baujahr 2015 – neuwertiger Zustand, kein Renovierungsbedarf
- Energieeffizienzklasse B, niedrige Nebenkosten
- KfW 70 Standard + Solarthermie + Lüftungssystem
- Keller mit Wohncharakter (volle Deckenhöhe + Fußbodenheizung)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 20m<sup>2</sup>)
- Courtagefrei für Käufer

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine moderne und hochwertige Ausstattung:

- Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Großzügiger heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Moderne Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (Markengeräte von Siemens, Miele und Gutmann)
- Fußbodenheizung in allen Geschossen inklusive aller Kellerräume
- Tageslichtvollbad + zusätzliches Duschbad
- Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Einbruchschutz
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Vallox)
- Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung
- Gas-Brennwerttechnik (Buderus)
- KfW 70 Effizienzhaus
- Große Terrasse (37m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Garten, teils überdacht
- Liebevoll angelegter Garten in Südwest-Ausrichtung mit Platz zum Spielen und Entspannen, diverse Stromanschlüsse im Garten und vor dem Haus in den Beeten für Beleuchtung, komplett mit Maulwurfgitter ausgestattet

- Carport mit Schuppen und zusätzlicher offener Stellplatz, Starkstromkabel für Errichtung einer Wallbox vorhanden
- Hochwertiges Biohort Gerätehaus im Garten als zusätzlicher Stauraum im Jahr 2024 samt Fundament errichtet
- Balkon mit Bankireiboden im Obergeschoss
- Dachgeschoss als Ausbaureserve und Stauraum mit großem Fenster

Die Wohnfläche beträgt 138 m<sup>2</sup> gemäß aktueller Berechnung nach WoFIV. Davon entfallen circa 25m<sup>2</sup> auf beheizte und wohnlich nutzbare Flächen im Kellergeschoss mit vielseitigen Möglichkeiten ( z.B. als Homeoffice-, Gäste-, Hobby- oder Fitnessbereich).

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Die Immobilie liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen im Hamburger Norden – in Duvenstedt.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Anbindung macht die Lage besonders attraktiv:

- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Ärzte fußläufig erreichbar
- Kindergärten und Grundschule in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an das Alstertal Einkaufszentrum
- Busverbindungen zur S-Bahn Poppenbüttel und U-Bahn Ohlstedt
- Schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt

Die direkte Nähe zur Natur mit zahlreichen Spazier-und Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage ideal für Familien und Naturliebhaber.

**Fahrzeiten**

- In die Innenstadt: 35 min.
- Zum Flughafen: 23 min.

**Entfernungen:**

- Alstertal Einkaufszentrum: 6 km
- Grundschule/Kita: 700 m
- Rewe/Budni/Lidl: 600 m

Absolutes Highlight ist der unverbaubare Blick ins Grüne!

Die Kombination aus ruhiger Waldrandlage und gleichzeitig sehr guter Infrastruktur macht diese Immobilie besonders selten und langfristig wertstabil.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,23 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



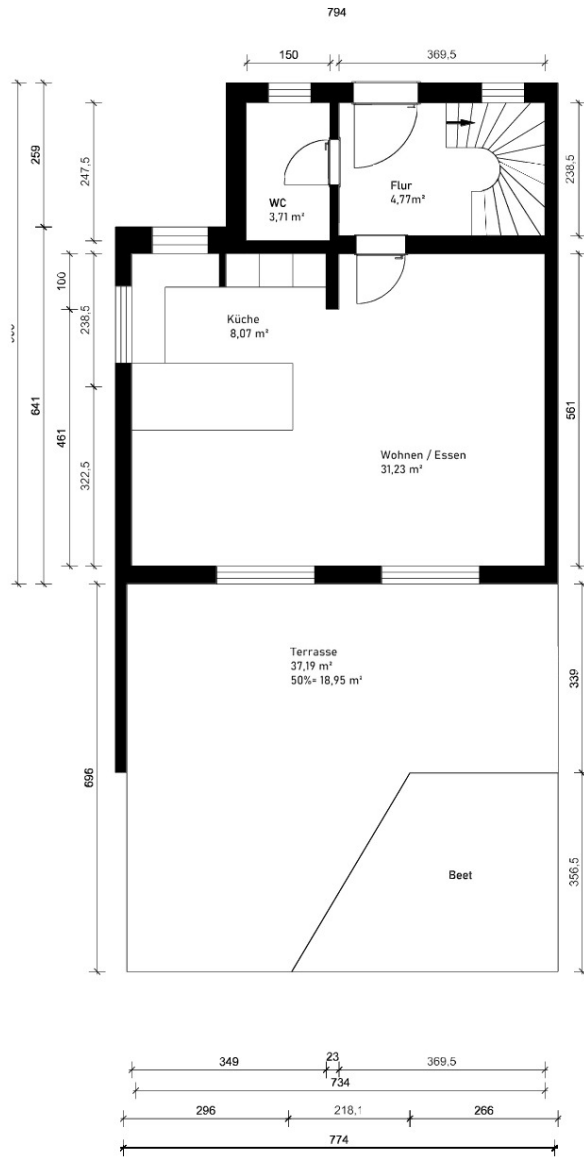
# Exposé - Galerie



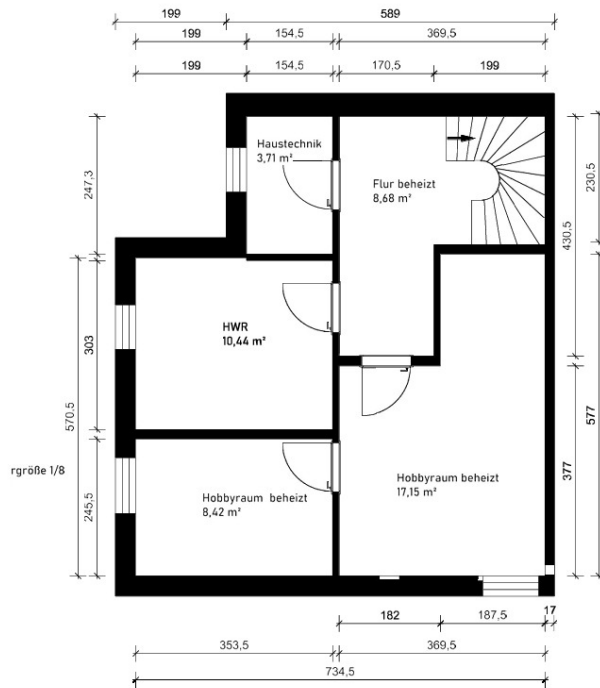
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

