

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

**Fast wie Neubau: DHH in Duvenstedt, Bj. 2022 –
hochwertig, energieeffizient und naturnah**



Objekt-Nr. **OM-461730**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **879.000 €**

22397 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	340,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	123,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Diese stilvolle Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2022 verbindet modernes Design, energieeffiziente Technik und ein komfortables Wohnkonzept auf ideale Weise und bietet ein attraktives Zuhause für Familien ebenso wie für Paare, die modernes und hochwertiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

Das Haus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und eignet sich ideal für alle, die die Vorteile eines modernen Neubaus genießen möchten, ohne selbst die zeit- und kostenintensive Bauphase durchlaufen zu müssen. Hier können Sie direkt einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein offenes und freundliches Wohngefühl. Der Eingangsbereich führt direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Große moderne Fensterflächen mit Sicht- und Sonnenschutzlösungen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre. Der Wohnbereich lädt mit seinem modernen Kamin zu gemütlichen Abenden ein und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ein besonderes Highlight ist der durchgehend verlegte hochwertige und pflegeleichte Fliesenboden in Holzdielenoptik, der den Räumen eine warme und elegante Ausstrahlung verleiht. Die moderne Einbauküche überzeugt mit gehobener Ausstattung und viel Stauraum – ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Eine geschlossene Betontreppe mit Echtholzbelag aus Eiche unterstreicht den modernen und zugleich wohnlichen Charakter des Hauses und verbindet die Etagen auf stilvolle Weise. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein modernes Gäste-Bad mit Walk-In-Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich sowie zwei weitere helle Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit hochwertigen Marken-Sanitäreobjekten sowie einer großzügigen Walk-In-Dusche und einer freistehenden Badewanne, die eine besondere Wellness-Atmosphäre schafft. Ein großer Balkon sorgt für einen weiteren angenehmen Außenbereich mit Blick ins Grüne.

Da das Haus ohne Keller geplant wurde, stehen praktische Abstellmöglichkeiten optimal integriert innerhalb des Hauses zur Verfügung. Ein separater Technik- und Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine, Trockner sowie die moderne Haustechnik. Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Die moderne und umweltfreundliche Erdwärmepumpe unterstützt ein energieeffizientes Wohnen und trägt zu sehr geringen Betriebskosten bei.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Der liebevoll angelegte Garten mit Süd/West-Ausrichtung bietet ausreichend Raum zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Sommerabende auf der teilweise überdachten Terrasse incl. elektrischer Markise. Ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und/oder Fahrräder.

Das umzäunte Grundstück schafft einen sicheren Gartenbereich, in dem sich Kinder oder z. B. auch ein Hund frei bewegen können. Besonderen Komfort bietet zudem das großzügige Doppel-Carport mit integriertem Abstellraum. Die bereits vorbereitete Wallbox-Vorrichtung ermöglicht eine unkomplizierte Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge.

Ausstattung

- ++ courtagefrei dank direktem Verkauf durch den Eigentümer
- ++ neuwertige Doppelhaushälfte mit rund 123 m², Baujahr 2022
- ++ verkehrsberuhigte Sackgassenlage unmittelbar am Naturschutzgebiet
- ++ KfW55-Standard mit Bosch-Erdwärmepumpe
- ++ dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- ++ sehr geringe Energiekosten durch Energieeffizienz A+

- ++ gehobene Einbauküche (u. a. Dampfgerar, Side-by-side Kühlschrank)
- ++ 2 komplette Badezimmer/WCs
- ++ hochwertige Sanitär- und Einbauobjekte (Villeroy & Boch, Keuco, Siemens, Bora)
- ++ lichtdurchfluteter, offener Wohn-/Essbereich
- ++ gemütlicher Einbau-Kamin
- ++ sonniger Garten mit Süd-/Westausrichtung
- ++ Terrasse mit elektrischer Markise
- ++ Gartenhaus (Biohort)
- ++ Doppelcarport mit Abstellkammer (Wallbox vorbereitet)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgassenlage im grünen Hamburger Stadtteil Duvenstedt, zugehörig zu den beliebten Hamburger Walddörfern im Norden der Hansestadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage, eine angenehme Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität aus.

Besonders Familien und Paare schätzen die gelungene Kombination aus entspanntem Wohnen im Grünen und der guten Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt oder des nahen Alstertal-Einkaufszentrums/AEZ. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants sowie Cafés befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeitangebote machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für sportliche und entspannte Aktivitäten in der Natur. Ob Spaziergänge, Fahrradtouren, Freibad oder Jogging – die weitläufigen Grünflächen und Naherholungsgebiete sind ideale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung. Sportmöglichkeiten, wie z. B. Tennis, Fußball, Golf oder Reiten, bieten die in unmittelbarer Umgebung erreichbaren Clubs und Vereine.

Das direkt anliegende Wittmoor zählt zu den schönsten Naturschutzgebieten Hamburgs und lädt mit seinen Wiesen, Wäldern und Wanderwegen zu jeder Jahreszeit zum Erholen ein.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie bequem in die Hamburger Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Dadurch eignet sich die Lage ebenso ideal für Berufspendler wie für alle, die naturnah wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

Insgesamt bietet diese Lage eine harmonische Verbindung aus modernem Wohnen, naturnahem Umfeld und urbaner Infrastruktur – optimal für alle, die Wert auf Lebensqualität und Wohnkomfort legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie

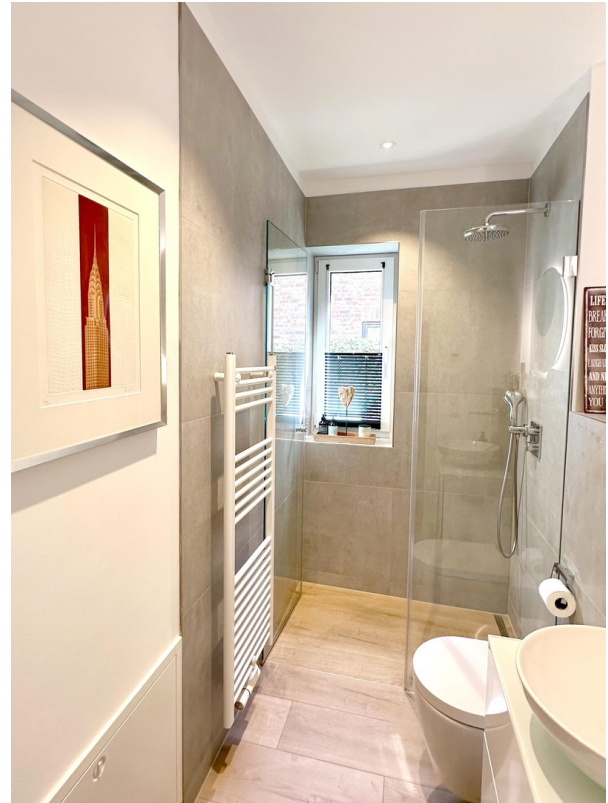


Eingang

Exposé - Galerie



Heller Eingangsbereich

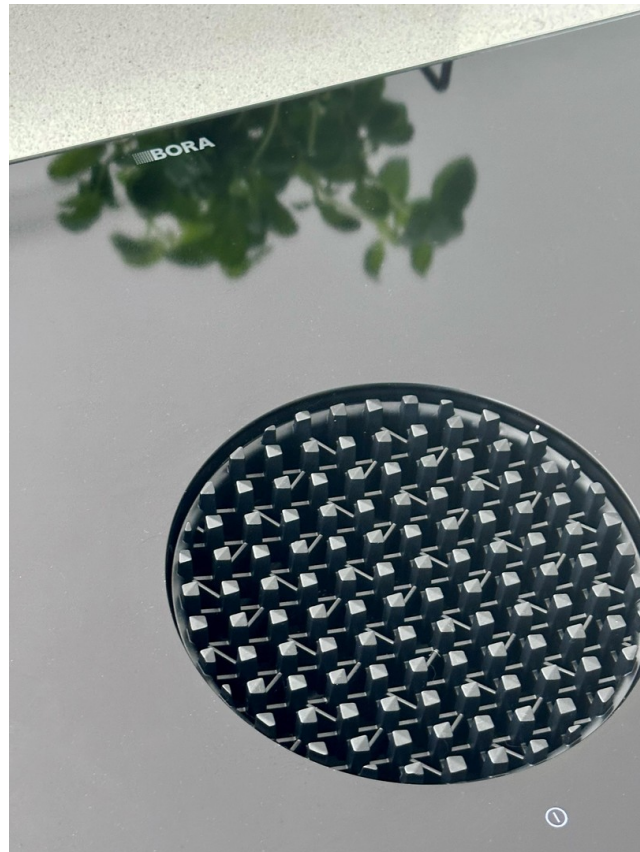


Modernes Gästebad



Hochwertige Küche

Exposé - Galerie



Kochen



Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin

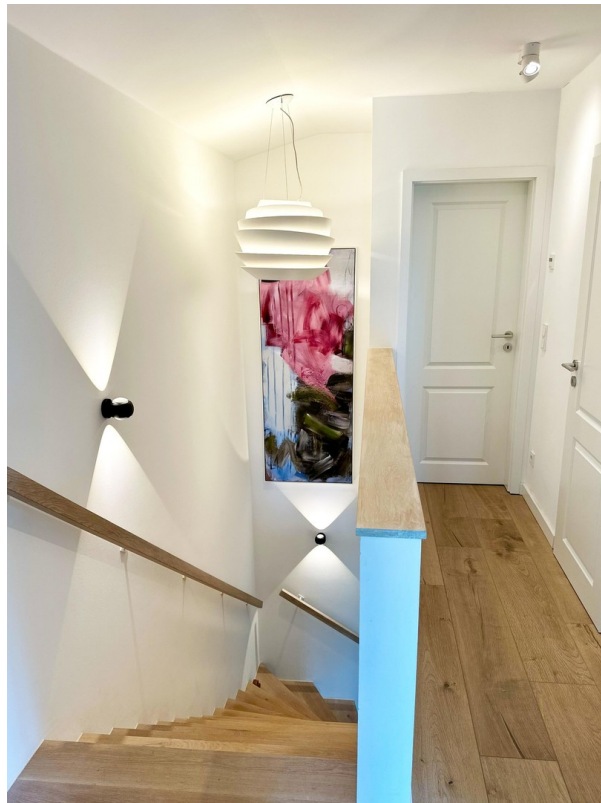


Essbereich

Exposé - Galerie



Treppe mit Echtholzbelag



Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer im OG

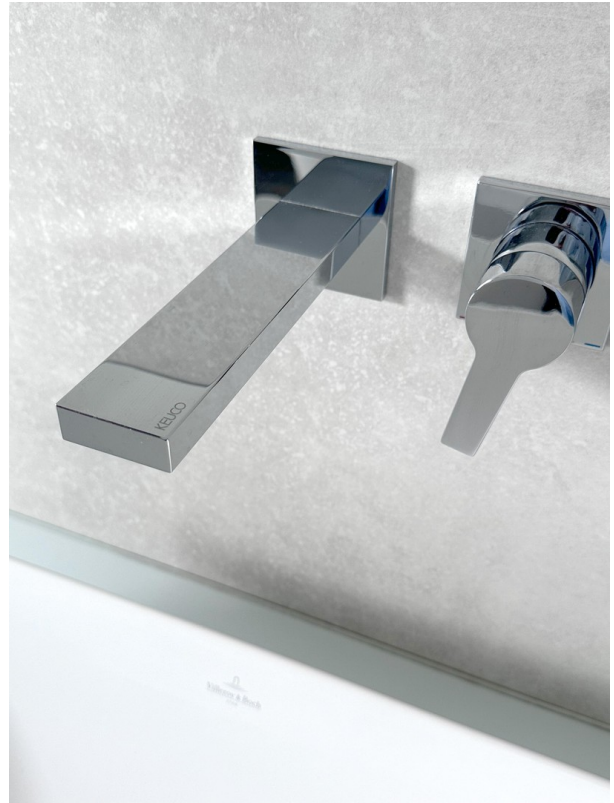


Freistehende Badewanne

Exposé - Galerie



Walk-In Dusche



Hochwertige Armaturen



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Separater Ankleidebereich

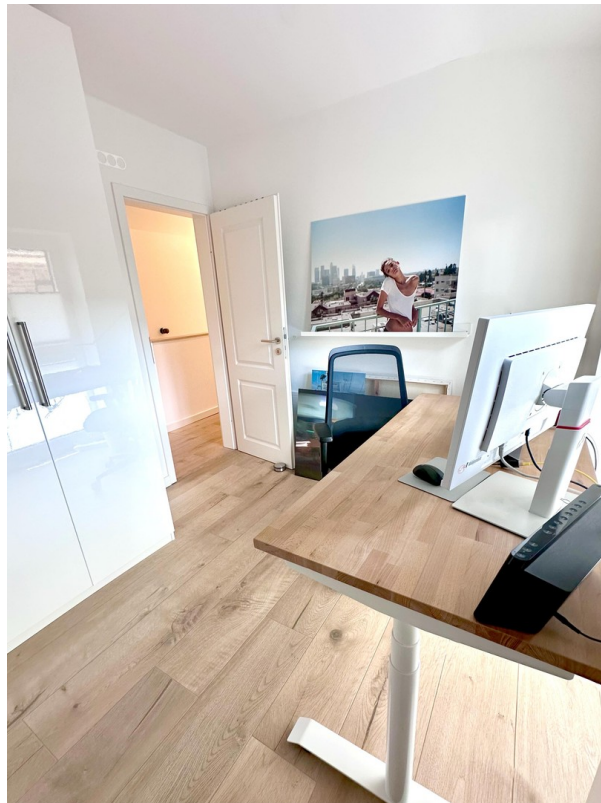


Flur im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer mit Balkon



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Balkonaussicht



Terrasse mit elektr. Markise

Exposé - Galerie



Garten mit Gartenhaus



Einfahrt mit Carport

Exposé - Galerie



Doppelcarport mit Abstellraum



Abenddämmerung

Exposé - Galerie

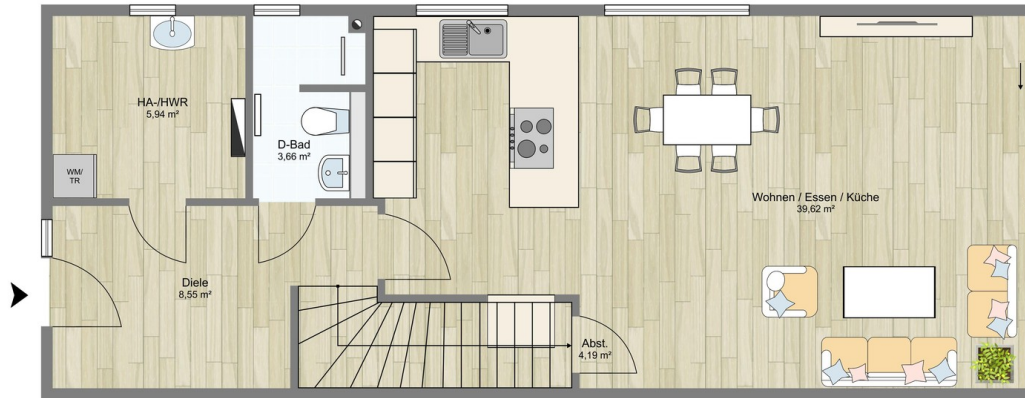


Abendstimmung

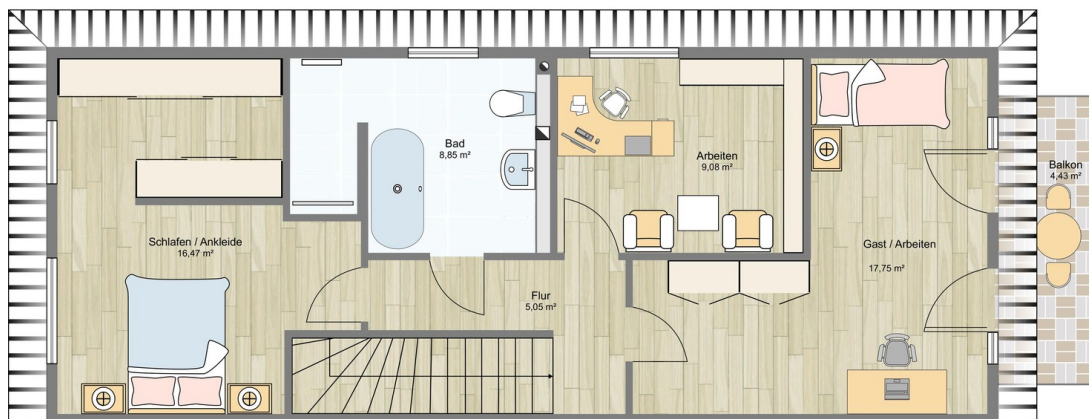


Abendstimmung Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG