



You & Us

Höpenweg 9, Seevetal

Dein Traumhaus **mit Wald- & Weitblick**



Ein kernsaniertes Haus in Bestlage mit Wald- & Weitblick, wundervollem Garten und Garage: sowas findet man selten. Gerne zeige ich Ihnen alles persönlich und beantworte Ihre Fragen!

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1953
- 131m² Wohnfläche plus 60m² Keller
- 521m² Grundstück
- Garage
- Kaufpreis: 549.000,00 EUR ohne Makler!

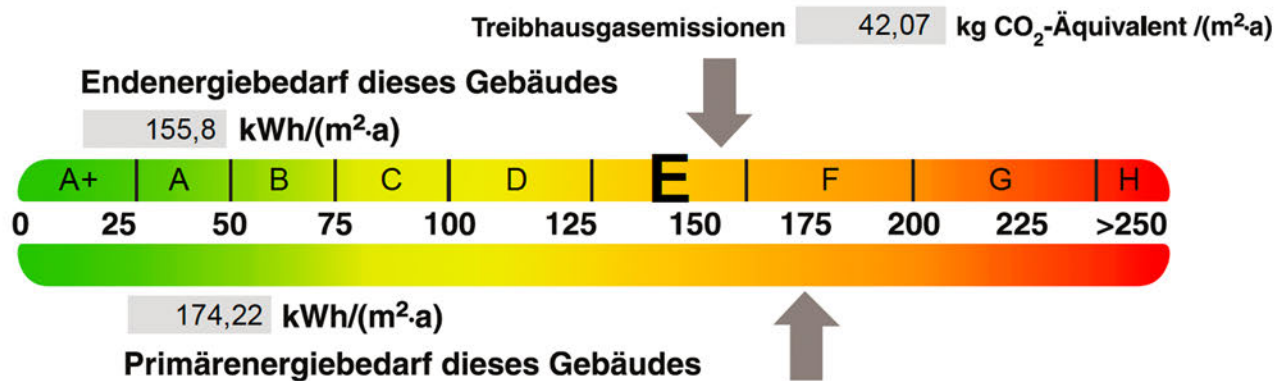
Highlights:

- direkt am Wald (Süden) und mit Weitblick (Norden)
- sehr ruhige Lage
- komplett kernsaniert, neue Heizung, Fenster etc.
- sehr hochwertige Böden, Fliesen ..
- Dach und Fassade ebenfalls saniert!
- Sanierungswert: ca 150.000,00 EUR
- Heizung von 2021
- Ausbaureserve Dachgeschoss!

Energieeffizienz

Die jetzige, schon sehr gute Energieklasse E und 155,8 kWh kann nach Prüfung des Energieberaters mit einer Investition von nur 29.450 EUR (nach Abzug der Förderung) auf **Energieklasse A** gebracht werden!

Aktueller (schon sehr guter) Wert:





Nach Einbau der Empfehlung vom Energieberater:

Modernisierungskosten

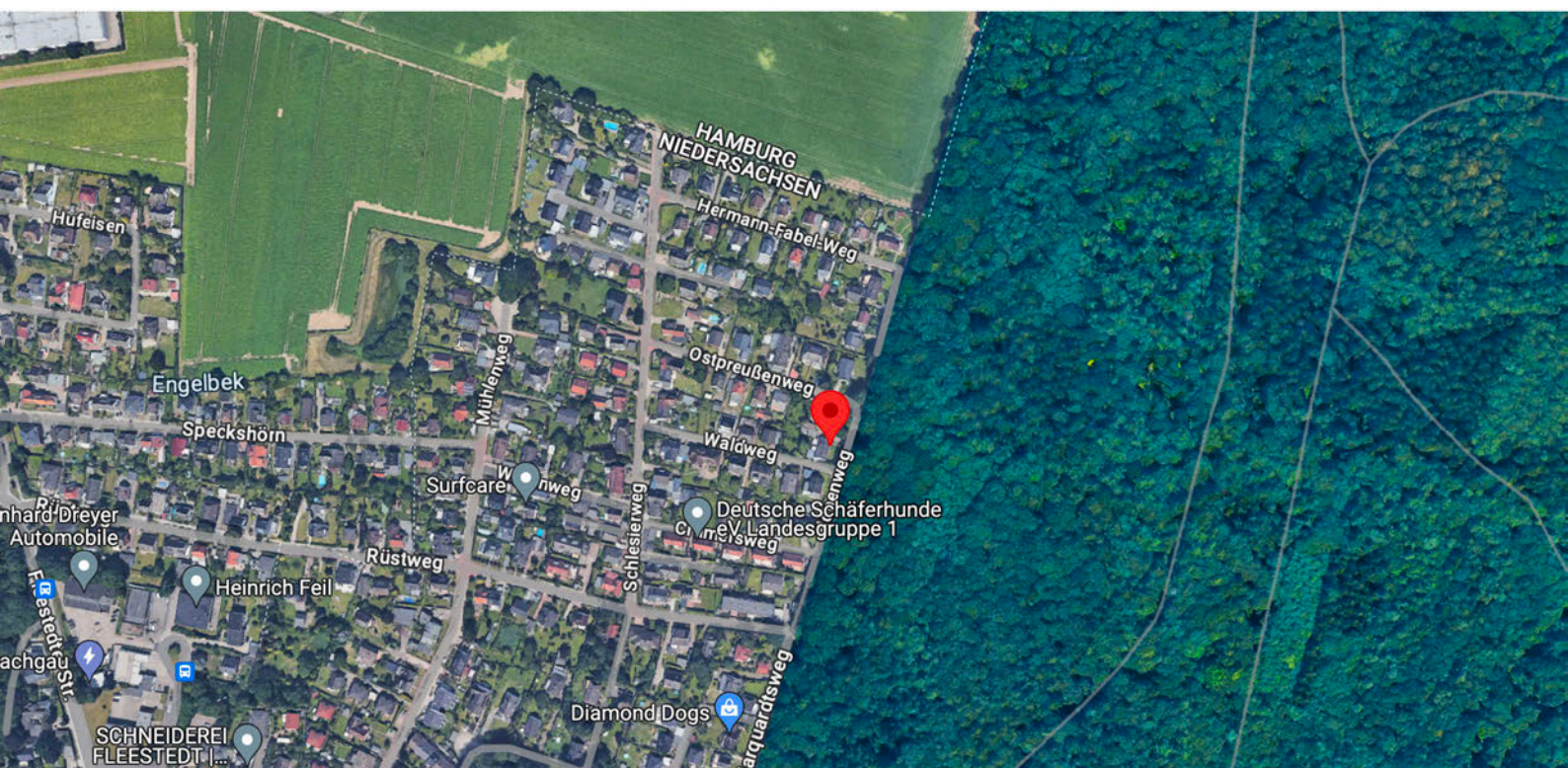
Geschätzte Modernisierungskosten	37.100,00 €
Maximale Förderung	-7.650,00 €
Gesamtinvestition	29.450,00 €
Jährliche Energieersparnis	866,00 €
Wertsteigerung	21.000,00 €

Vorher-Nachher-Vergleich

Energiebedarf	Vorher	Nachher
Energieeffizienzklasse		
Energiekosten pro Jahr	1.105,00 €	239,00 €
Endenergiebedarf /m ² a	155,8 kWh/(m ² a)	32,0 kWh/(m ² a)



Nur 24 Minuten von der Hamburger Innenstadt entfernt und doch so ruhig und in der Natur - das Haus im Höpenweg 9 liegt im beliebten Seevetal **in einer Premiumlage am Wald.**





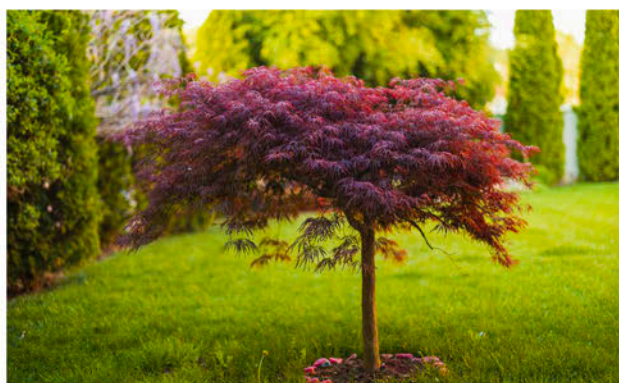
Dieser Blick: unbezahlbar. Das Naturschutzgebiet mit den vielen Wanderwegen liegt direkt vor Ihrer Tür. Da atmet die Seele auf und Sie können für immer die Natur und den Wald für sich genießen!



Von aussen präsentiert sich das Haus **absolut neuwertig** - die Fassade ist neu verputzt und gestrichen, das Dach gereinigt und mit hochwertigen Brillux Coating versehen.



Gartenglück & Urlaubsfeeling garantiert: im großen Garten finden Sie Ruhe und viel Natur - und können die Seele baumeln lassen! Wir wünschen stets einen "grünen Daumen"



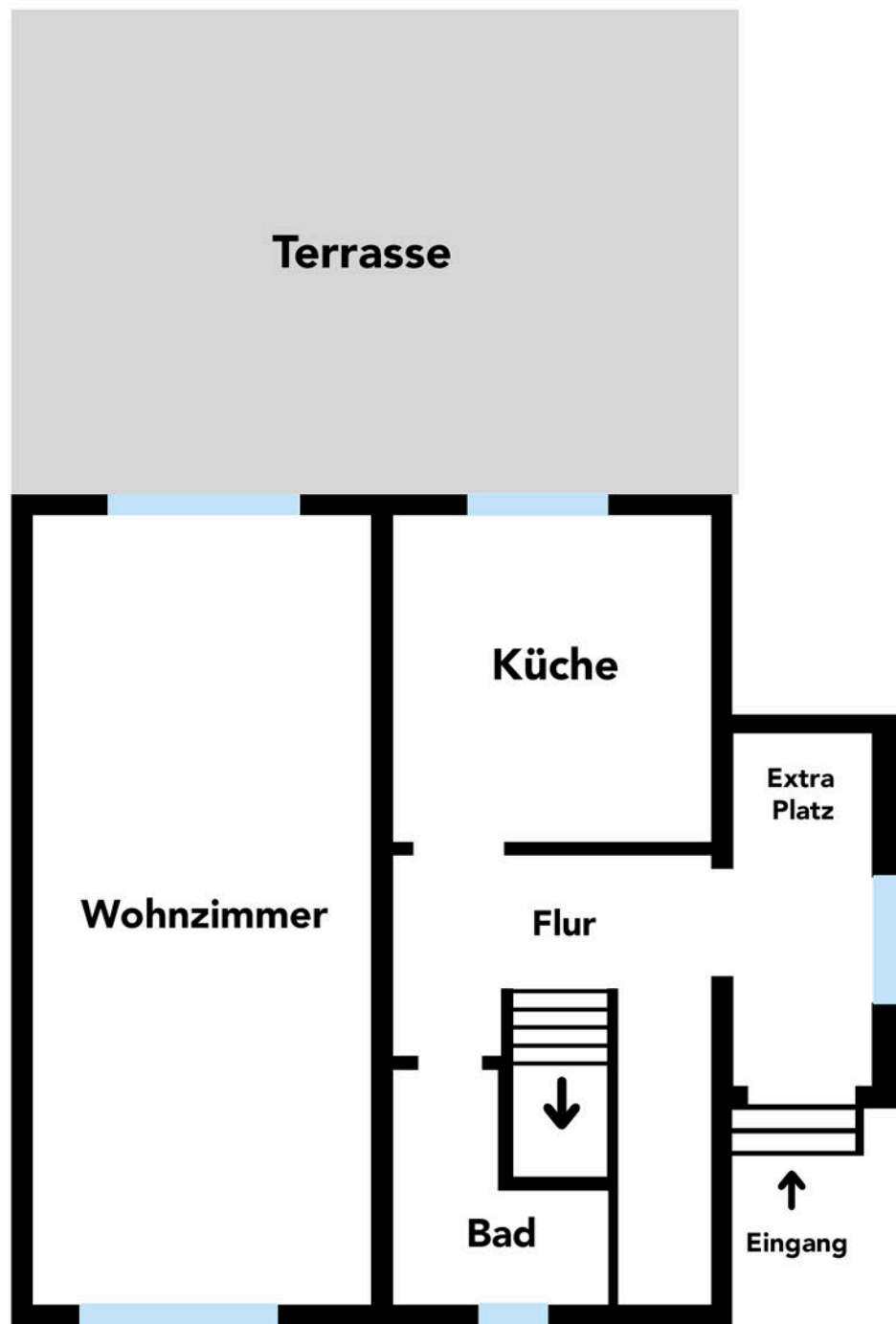


Eines der Highlights ist, dass das Haus auf einem Hügel liegt, und einen herrlichen Weitblick hat. **Sie können also Morgens mit einem Kaffee auf der Terrasse stehen, Ihren Garten und den schönen Blick in die Weite genießen.**



Eine riesige Terrasse mit Weitblick und direktem Zugang zur Küche und zum Wohnzimmer - das ist eines der Highlights dieses Traumhauses! Genießen Sie die Momente!





Der Grundriss im EG ist optimal geschnitten: Sie finden hier ein großes Wohnzimmer, die Küche und ein Bad mit bodentiefer Dusche. Im Flur ist genug Platz für Jacken und Schuhe. Und **das Highlight ist die riesige Terrasse.**



Das Wohnzimmer ist groß und lichtdurchflutet - was an den beiden großen, bodentiefen Fensterelementen Richtung Wald und Terrasse liegt. Alles ist neu und liebevoll saniert worden. **So lässt es sich leben!**



Die Wohnzimmerseite in Richtung Wald kann als Esszimmer dienen oder auch als Arbeitszimmer mit Blick ins Grüne -

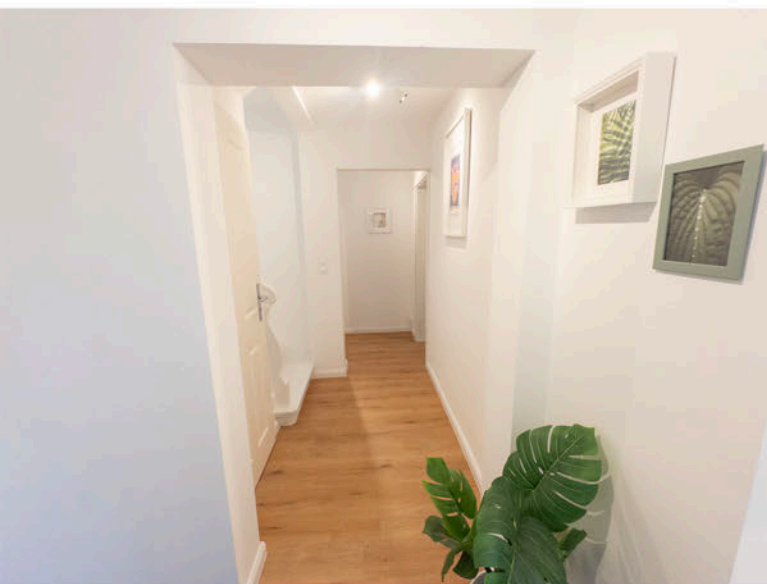
Sie entscheiden, wie Sie dieses wundervolle Haus schlussendlich einrichten und nutzen.

Dieser Blick ist unbezahlbar: von der Couch Ihres neuen Wohnzimmers können Sie direkt in den Wald und das riesige, angrenzende Naturschutzgebiet blicken!





Am Eingang gibt es einen großen Flur mit "**Gaderobenraum**".
zum Obergeschoss führt eine **wundervolle Holztreppe**.





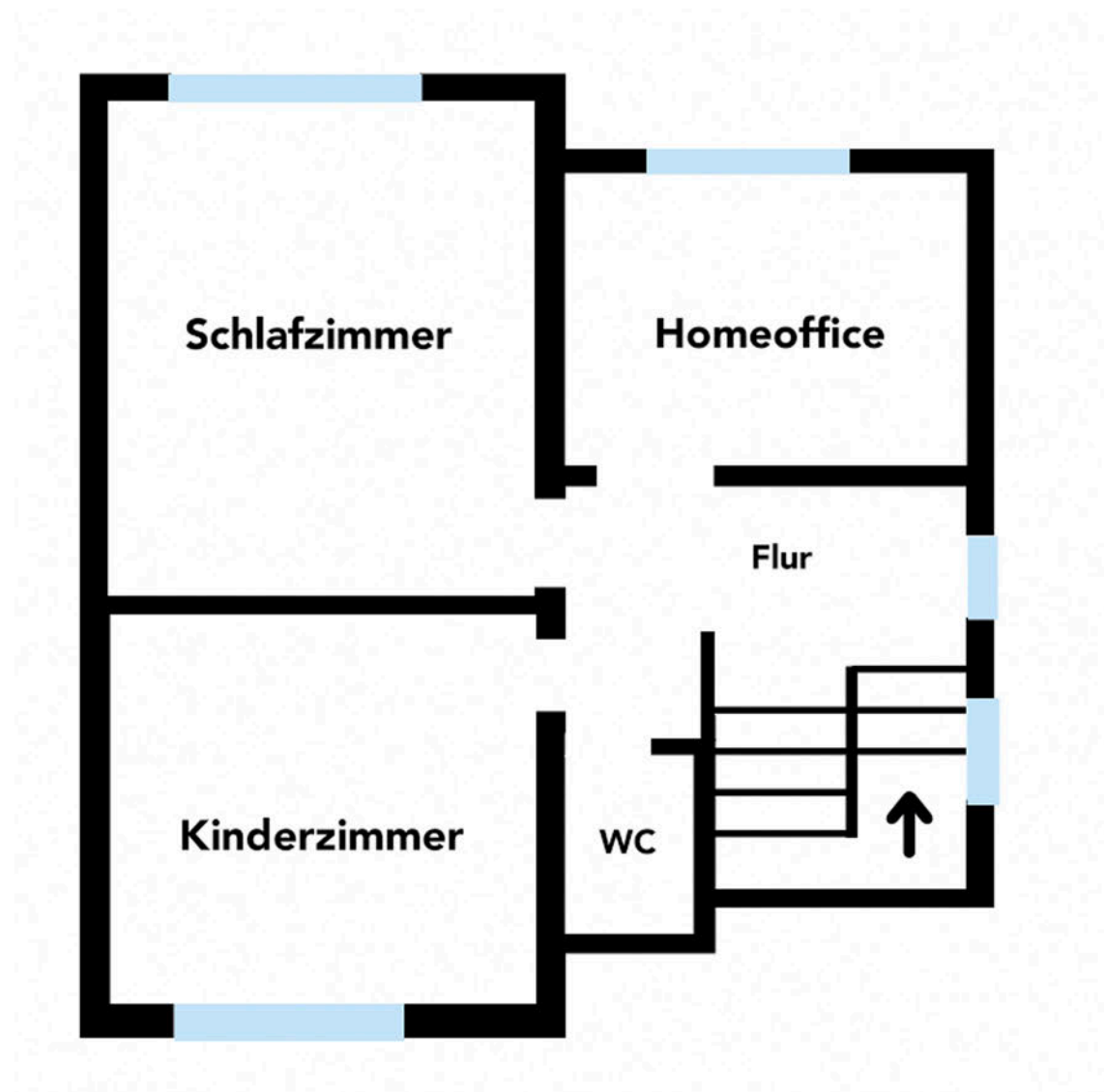
Eine große Küche und viel Platz für Ihre kreativen kulinarischen Ideen. Auch draußen servierbar - der Zugang zur Terrasse wartet auf Sie! Bon Appetit!



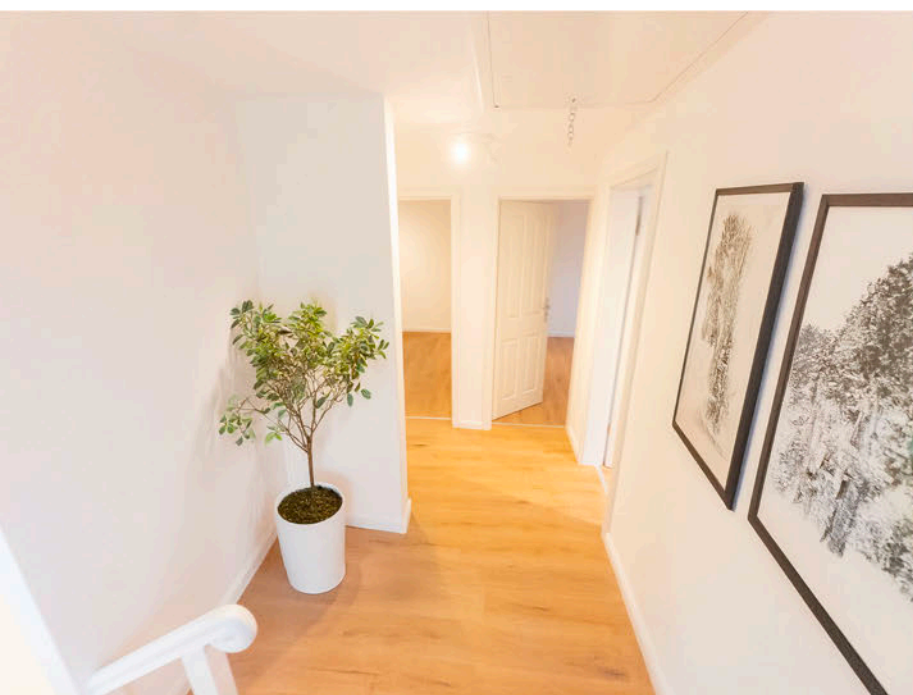
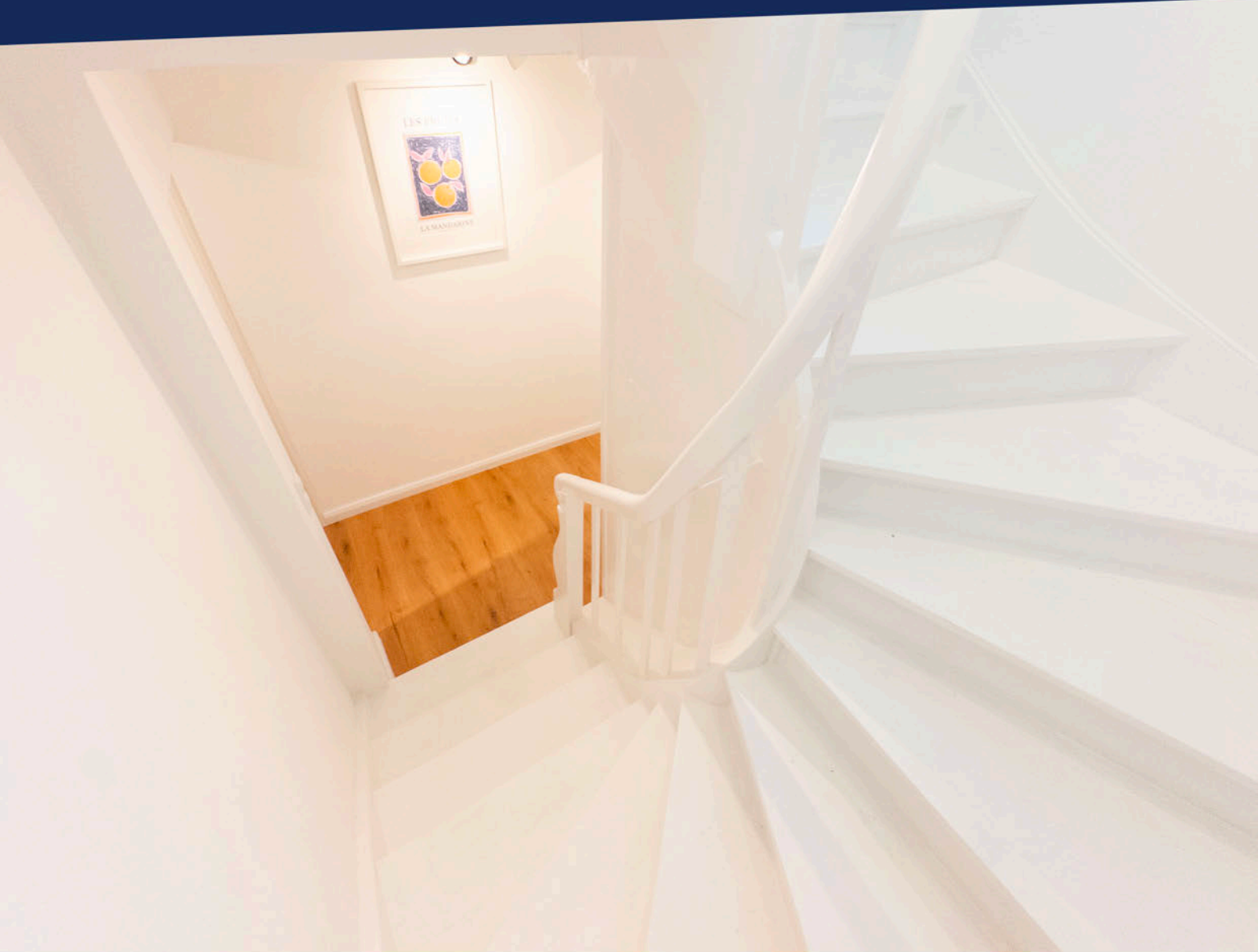


Das neu gestaltete Bad hat ein großes Fenster Richtung Wald und eine **bodentiefe Dusche**. So lässt es sich Morgens bestens in den Tag starten!





Im Obergeschoss befindet sich das **Kinderzimmer mit Waldblick**, das **Schlafzimmer mit Weitblick** und das Homeoffice. Es ist ein Flur mit Abstellmöglichkeit sowie ein WC vorhanden.



**Die schön geschwun-
gene Holztreppe
hinauf** gelangen Sie
in das Obergeschoss
mit seinem großzügi-
gen Flur, und die drei
Zimmer.



Sweet Dreams - das Schlafzimmer mit Weitblick bietet viel Ruhe und Zeit für Entspannung - schlafen Sie gut!

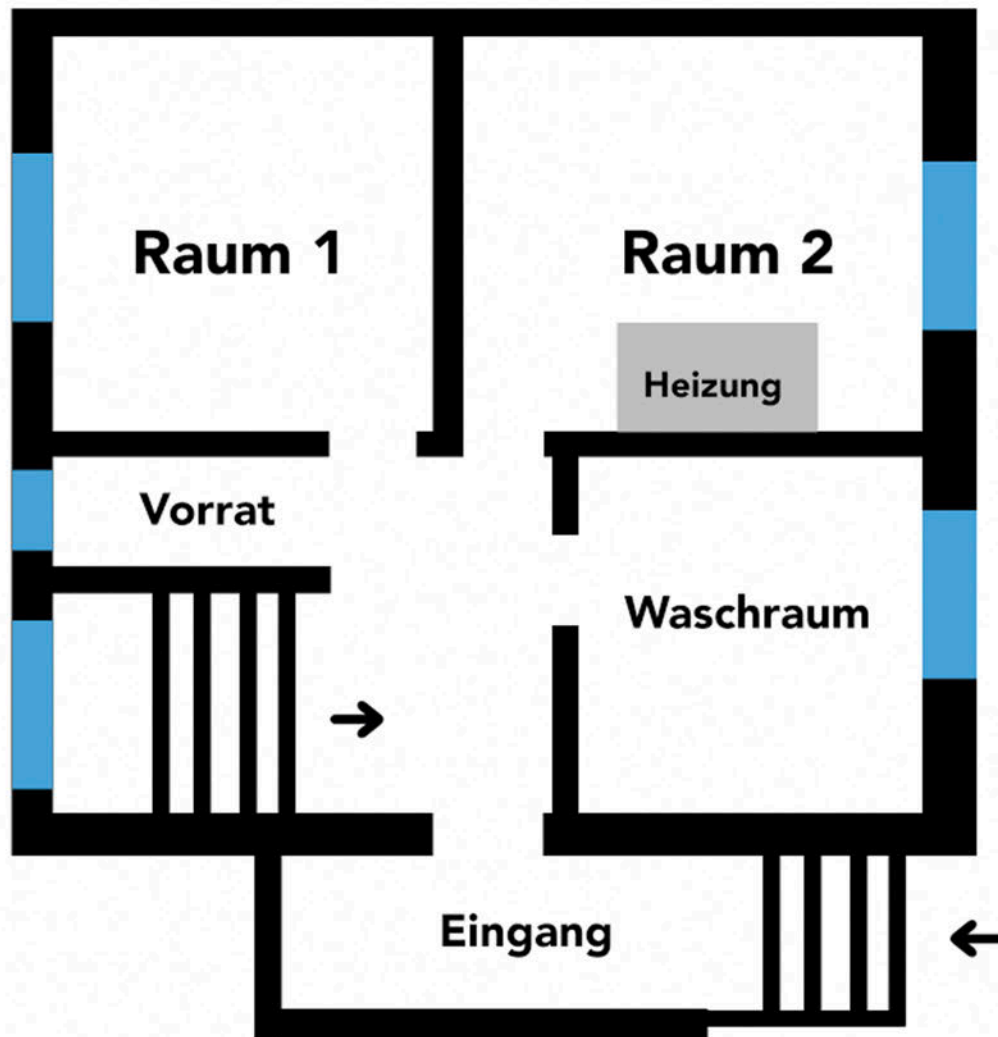




Das Kinderzimmer bietet Ihren Kleinen
einen wunderbaren Raum zur Entfaltung.
Inklusive Waldblick!



Das Homeoffice mit den beiden Fenstern ist **lichtdurchflutet** und kann optional als weiteres Schlaf- oder Gästezimmer genutzt werden.



Es gibt **drei große Räume im Keller**, einer davon derzeit der Waschraum, sowie eine kleine Vorratskammer. Der Keller ist auch von aussen erreichbar.

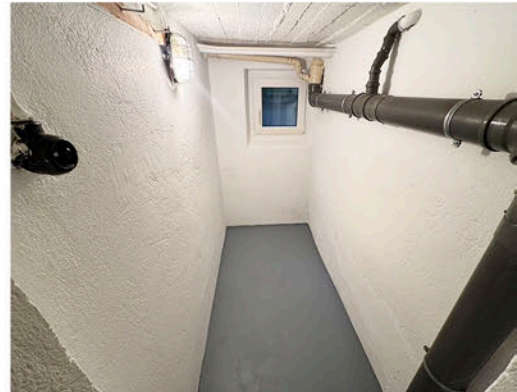
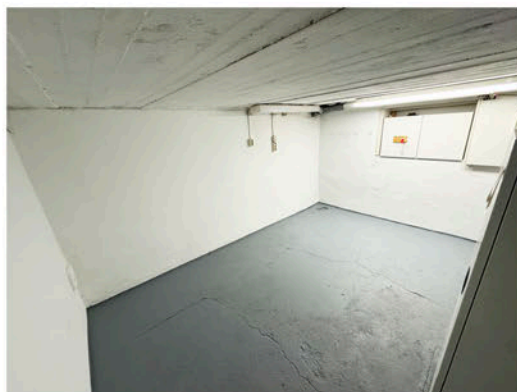
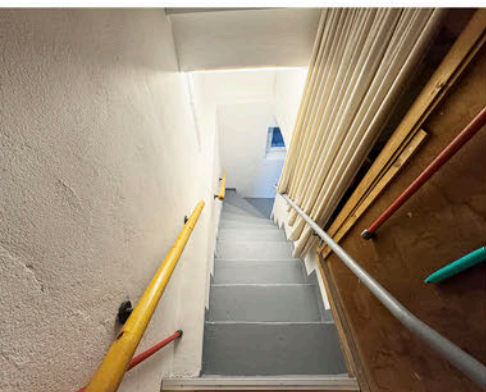


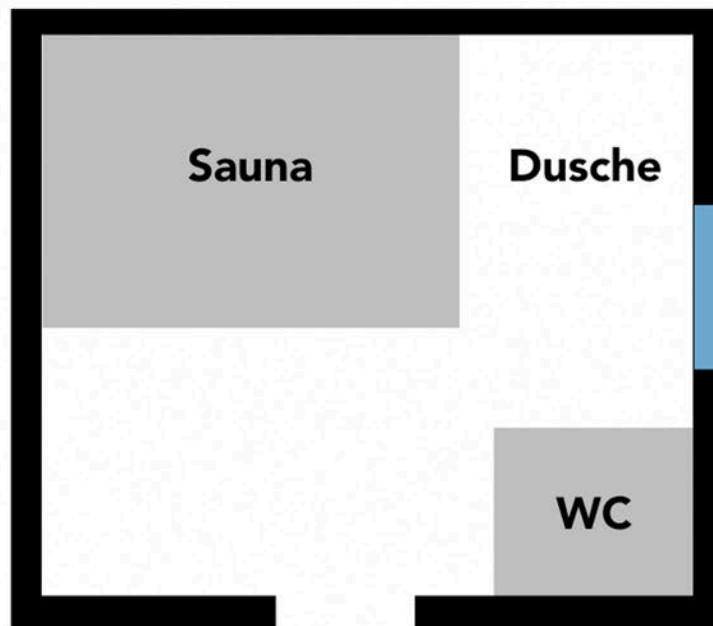
BOSCH
Invented for life

Es wurde **2021 eine hochwertige Bosch Condens 5300 Gasheizung installiert**, die das Haus optimal beheizt und dabei noch ordentlich Energie spart. Zusammen mit den neuen Fenstern und den Wanddämmungen ist das Haus perfekt energieoptimiert.

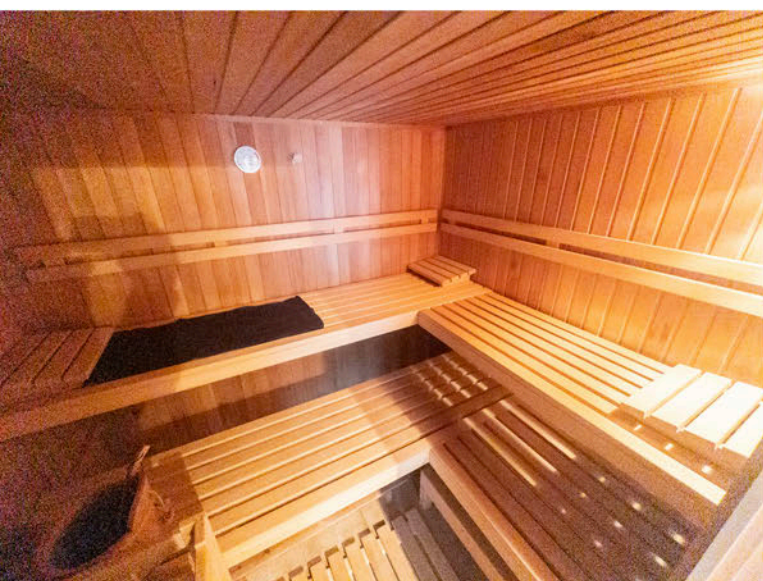


Das Haus hat einen **sehr großen, frisch sanierten Keller** wo Sie viel Stauraum oder optionalen Wohnraum zur Verfügung haben.





Der **zusätzliche Raum** (welcher optional auch direkt vom Haus begehbar wäre nach einem kleinen Umbau) beherbergt derzeit die Sauna, Dusche und das WC.



Der große Zusatzraum welcher **auch als Einliegerwohnung genutzt werden könnte**, beherbergt derzeit die Sauna mit großer Dusche und WC. Wir wünschen gutes Schwitzen!



Sie können von der Straße direkt in die Garage fahren, **und das Haus über den Keller oder Haupteingang betreten** - das ist Luxus!



Die **umfassende Sanierung** des Hauses im Gegenwert von ca 150.000,00 EUR umfasste folgende Arbeiten:

- Sanierung der Fassade (verputzen & streichen)
- Sanierung des Dachs (reinigen & Coating)
- Austausch aller Fenster + neue bodentiefe Elemente
- Austausch der Haustür und Terrassentüren
- Alle Wände auf Q4 Standard neu verputzt + gestrichen
- Alle Bodenbeläge (Designboden + Fliesen) erneuert
- alle Türen erneuert
- Keller saniert und gestrichen inkl. Boden
- Garage innen und aussen gestrichen, inkl. Boden
- Elektrik erneuert inkl. Schalter & Steckdosen
- Dämmung diverser Wände
- Sanierung der antiken Treppe & streichen

Die Arbeiten sind in einem Bautagebuch ausführlich dokumentiert und können gerne eingesehen werden.

Höpenweg 9

Spaziergang im Wald ? Das können Sie nun jeden Tag machen, und dabei in einem wirklich zauberhaften Haus wohnen, das alle Wünsche erfüllt.

Melden Sie sich gerne bei mir!

Marco Pe
01778088888
m@unu.de

