



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:

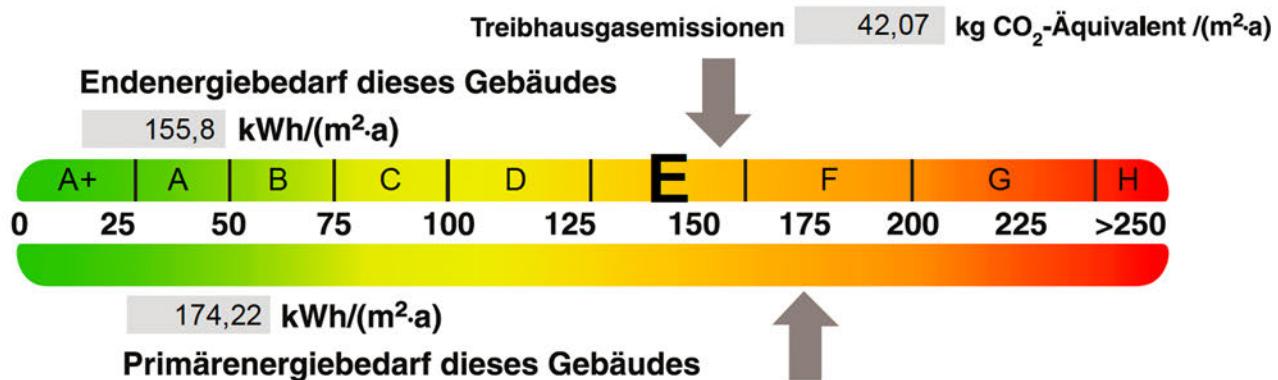
- direkt am Wald (Süden) und mit Weitblick (Norden)
- sehr ruhige Lage
- komplett kernsaniert, neue Heizung, Fenster etc.
- sehr hochwertige Böden, Fliesen ..
- Dach und Fassade ebenfalls saniert!
- Sanierungswert: ca 150.000,00 EUR
- Heizung von 2021
- Ausbaureserve Dachgeschoss!

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!

• Energieklasse

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 Energieeinsparung	866,00 €
Wertsteigerung	21.000,00 €

Vorher-Nachher-Vergleich

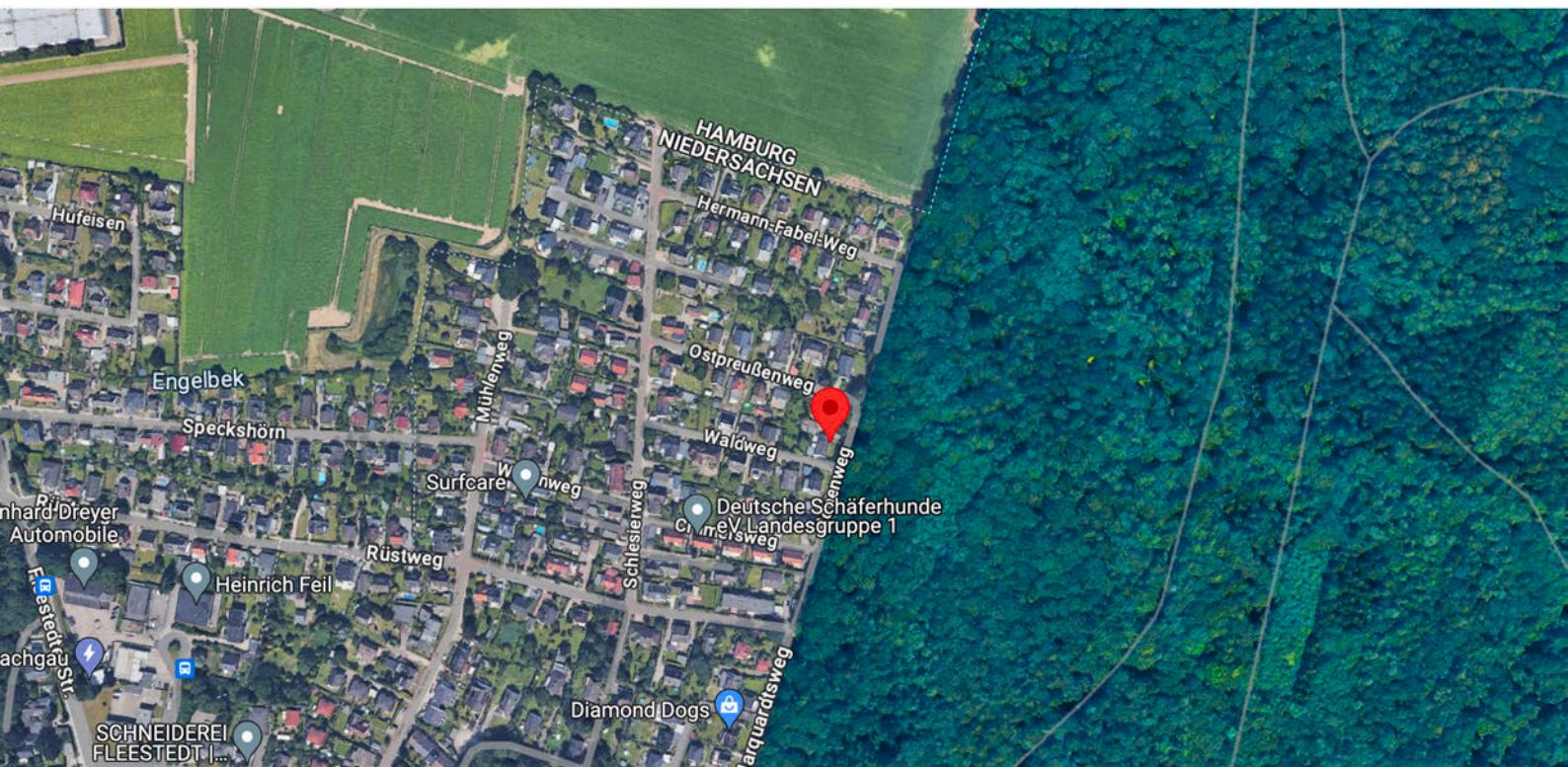
Energiebedarf	Vorher	Nachher
Energieeffizienzklasse		
Energiekosten pro Jahr	1.105,00 €	239,00 €
Endenergiebedarf /m ² a	155,8 kWh/(m ² .a)	32,0 kWh/(m ² .a)

- Lage

 Höpenweg 9



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: unbezahltbar. 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!

- Das Haus

UU Höpenweg 9



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.**

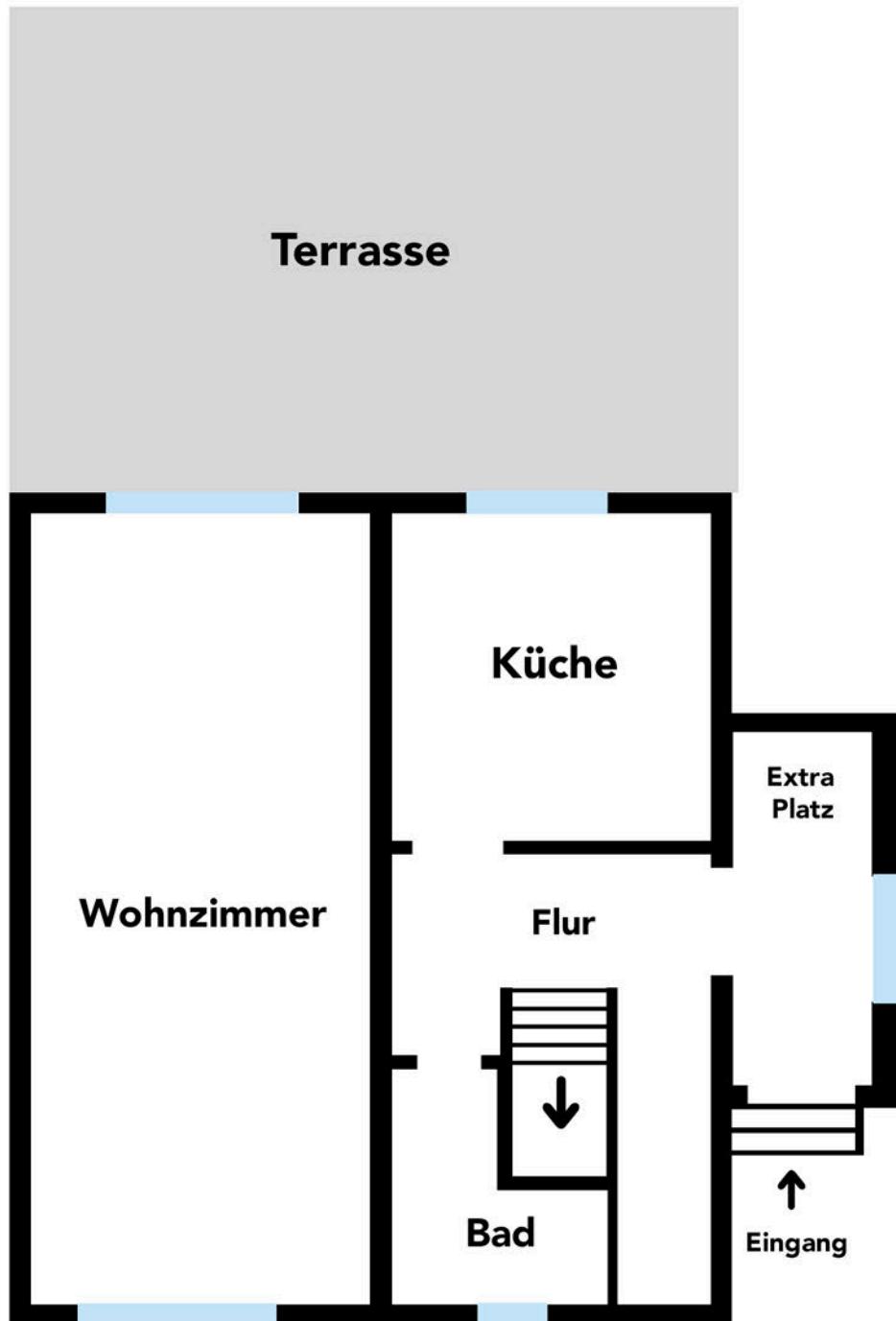
- **Die Terrasse**

 Höpenweg 9



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.**

• Wohnzimmer

UU Höpenweg 9



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!



- **Eingang / Flur EG**

UU Höpenweg 9



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!



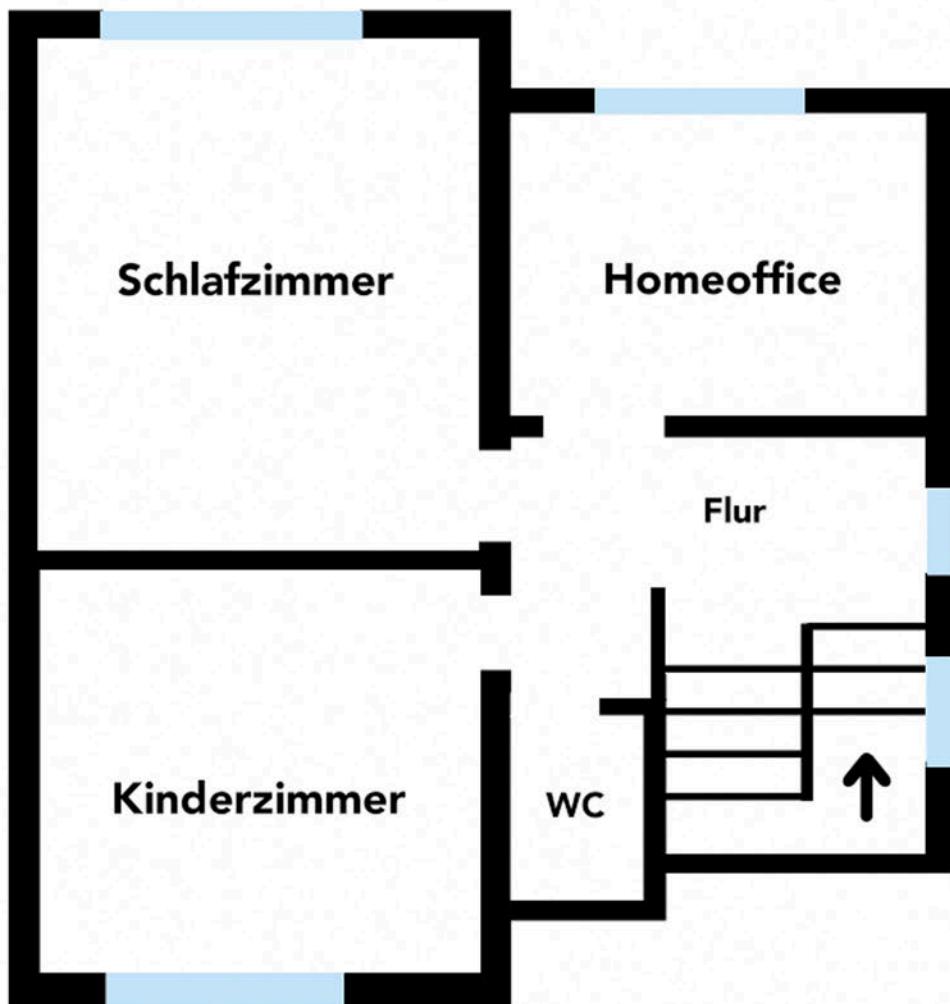
- Duschbad EG

 Höpenweg 9



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

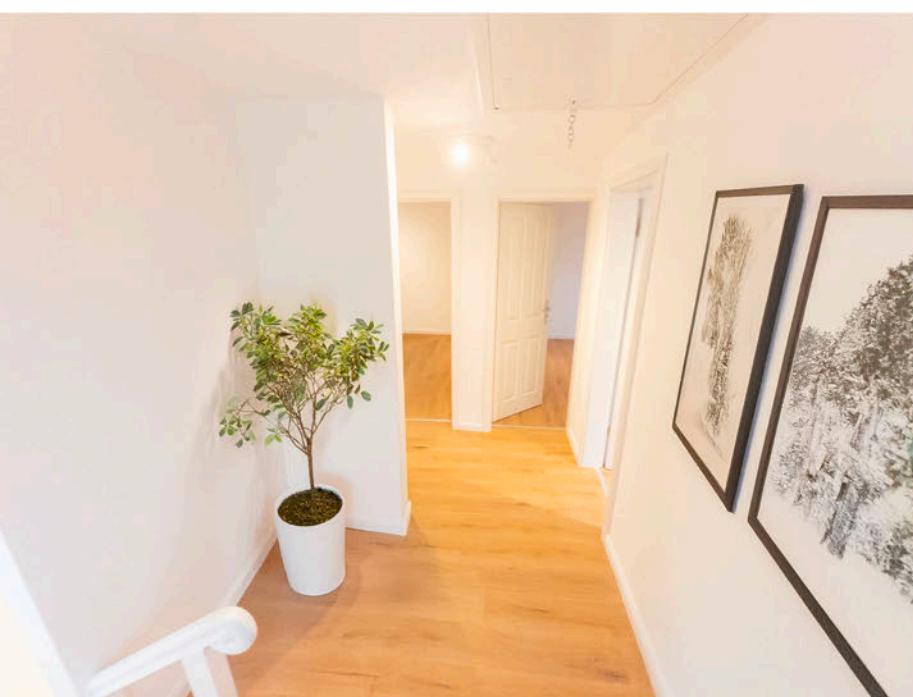




Im Obergeschoss befindet sich das **Kinderzimmer mit Waldblick**, das **Schlafzimmer mit Weitblick** und das Homeoffice. Es ist ein Flur mit Abstellmöglichkeit sowie ein WC vorhanden.

- Treppe / Flur OG

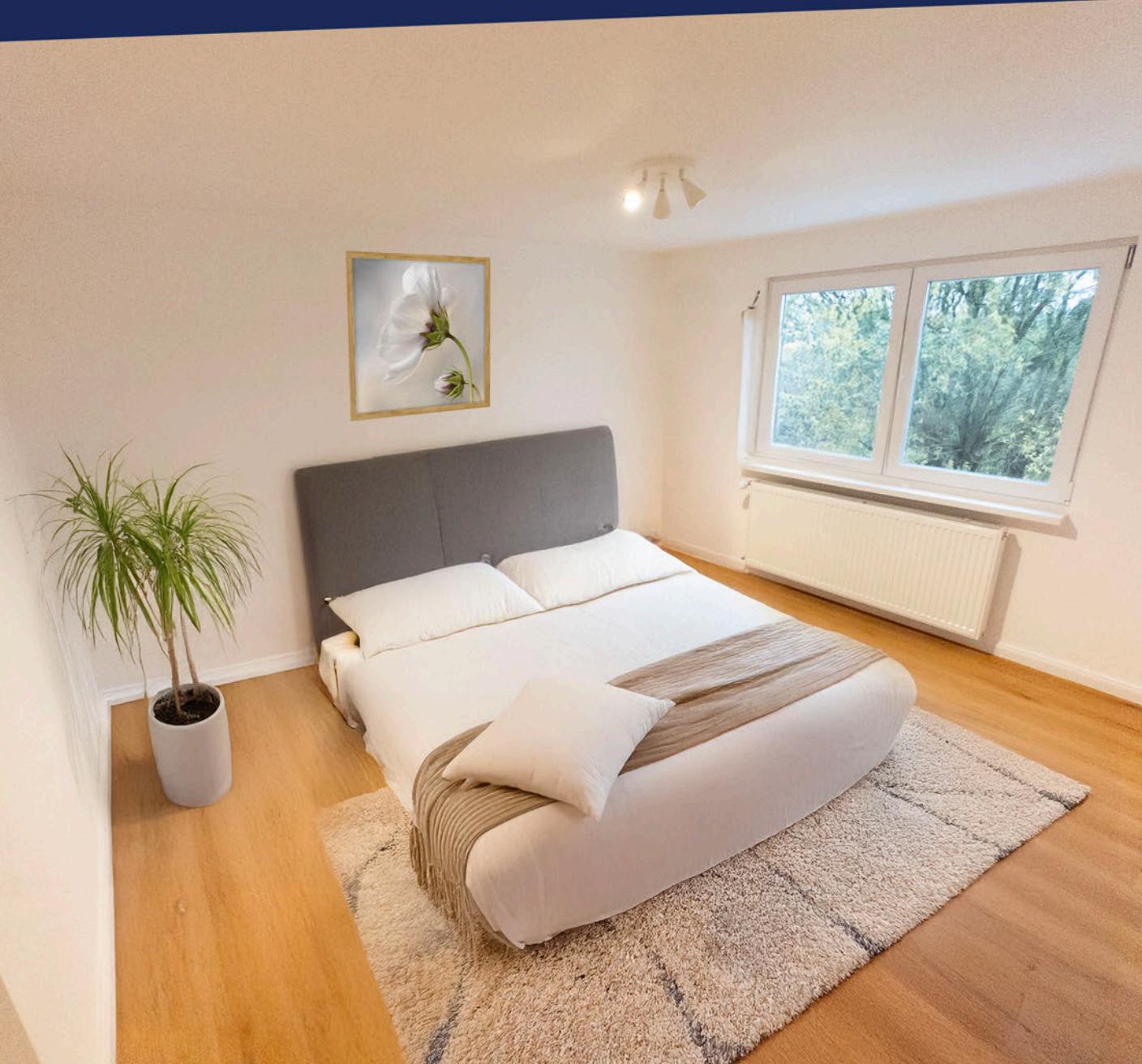
UU Höpenweg 9



Die schön geschwungene Holztreppe hinauf gelangen Sie in das Obergeschoss mit seinem großzügigen Flur, und die drei Zimmer.

- **Schlafzimmer**

 Höpenweg 9



Sweet Dreams - das
Schlafzimmer mit Weit-
blick bietet viel Ruhe
und Zeit für Entspan-
nung - schlafen Sie gut!





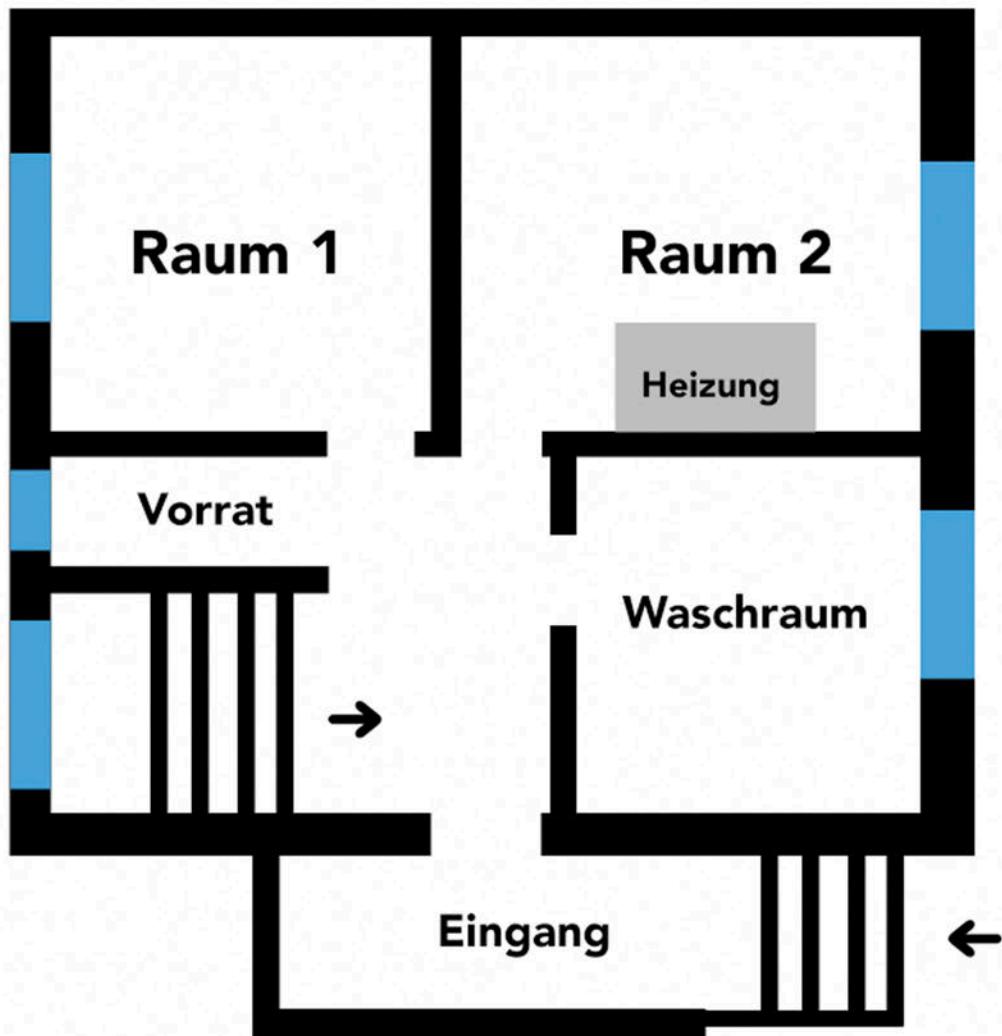
Das Kinderzimmer bietet Ihren Kleinen
einen wunderbaren Raum zur Entfaltung.
Inklusive Waldblick!

- Homeoffice

UU Höpenweg 9



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.



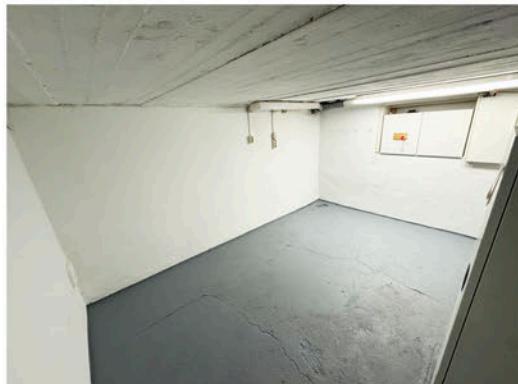
BOSCH

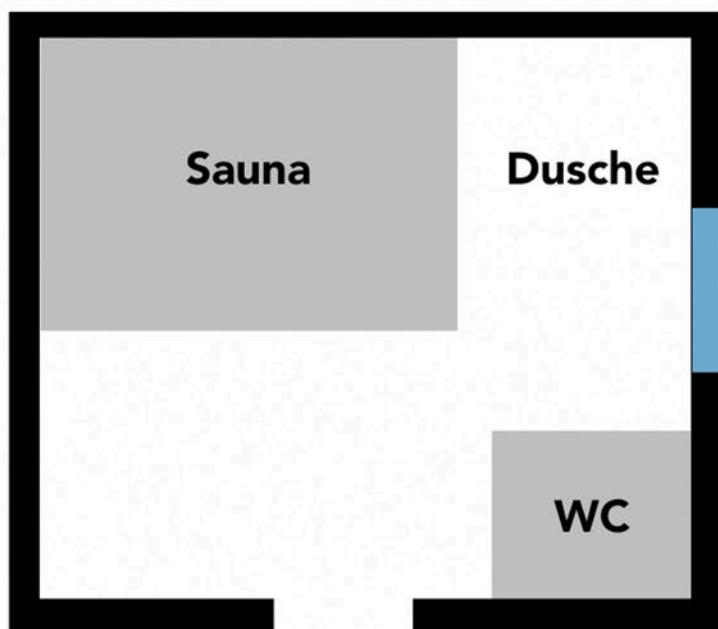
Invented for life

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.

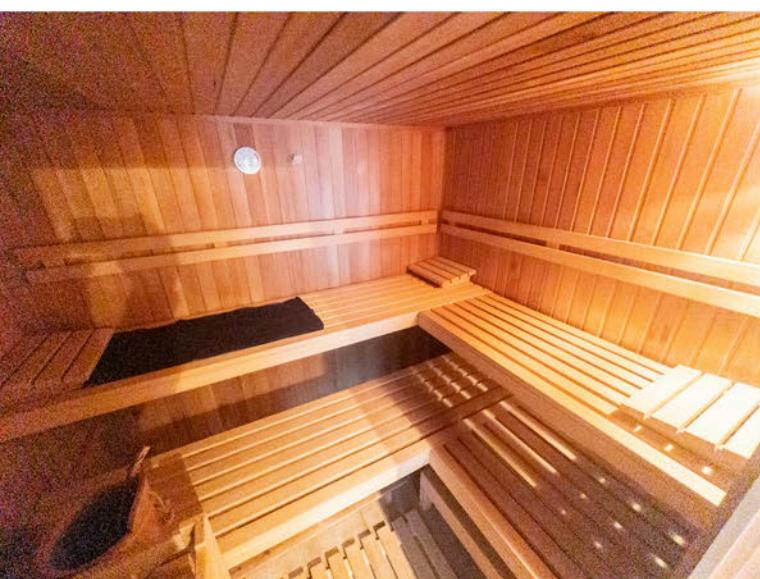




Der **zusätzliche Raum** (welcher optional auch direkt vom Haus begehbar wäre nach einem kleinen Umbau) beherbergt derzeit die Sauna, Dusche und das WC.

- **Zusatzraum / Sauna**

 Höpenweg 9



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

- Garage

UU Höpenweg 9



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**

