

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Neubau-Doppelhaushälfte in Lemsahl

Objekt-Nr. OM-257161

Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.000 €**

22397 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	375,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	117,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus ist individuell geplant und kann deshalb von den Käufern je nach Bedarf geändert werden.

Wenn die Umgestaltungen die Gebäudegröße und Statik im wesentlichen nicht verändert wird, sind diese Änderungen nicht mit Mehrkosten für den Käufer verbunden.

Unsere Häuser werden grundsätzlich massiv gebaut.

Die Wände der Hersteller Silka oder Ytong werden auch im 1. Stock massiv gemauert. Wir verzichten bewusst auf Leichtbau- oder Trockenbauwände.

Klinkerfassaden kommen von Olfry mit dem speziellen Ausblühschutz. Die Dachpfannen werden als Tondachpfanne mit dem Engobierungsschutz von Braas oder vergleichbaren Herstellern verlegt.

Das Haus wird nach der aktuellen Energiesparverordnung als Niedrigenergiehaus gebaut. Mit Übergabe des Hauses erhalten Sie selbstverständlich eine Wärmeberechnung inklusive Energieausweis.

Ausstattung

Zum Einbau kommt eine Luftwärme der neuesten Generation. Außerdem erhält das komplette Haus eine Fußbodenheizung. Hersteller ist die Firma Vaillant, einer der weltweit größten Hersteller von Heizungsanlagen.

Die Wände im Bad werden 2m hoch gefliest (Gäste-WC 1,40m). Die Auswahl der Fliesen treffen Sie unter Berücksichtigung der Bauleistungsbeschreibung.

Das Badezimmer erhält eine bodengleiche, geflieste Dusche zum direkten Begehen ohne störende Duschwanne, sondern mit einem bodengleichen Designablaufrost. Abgerundet wird das offene und moderne Design mit einer frei stehenden 2,00 x 1,20m Duschglaswand.

Die Bäder erhalten wandhängende WC`s mit Wasserspartaste. Ausgesucht wurde hier von uns die Marke Villeroy&Boch. Die Armaturen kommen auch von hansgrohe. Unsere Badewannen werden hergestellt von der Firma Kaldewei.

Weißer Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung

Sonstiges

Im Kaufpreis enthaltene Baunebenkosten:

- Sohlerarbeiten inkl. Abtransport nicht mehr benötigter Erde
- Architekt, Statiker, Bauleiter
- Bauanträge, Anschlußanträge, Statik, Wärmeschutznachweis
- Behördengebühren und Anschlußgebühren, Schornsteinfegerabnahme
- Anschlüsse: Gas, Strom, Wasser, Telekom, Abwasser – und Regenwasser
- Baustrom, Bauwasser, Bauzäune, Bautoilette
- Bauleistung/Haftpflicht/Rohbaufeuerversicherung

Die Bauneben – und Anschlußkosten sind im Kaufpreis schon enthalten.

Nicht im Kaufpreis enthalten:

Nicht enthalten im Kaufpreis sind Maler, die Bodenbeläge, die Gestaltung der Außenanlagen und die Küche.

Wir arbeiten seit Jahren mit einem festen Handwerkerteam von Fachfirmen aus dem Großraum Hamburg zusammen. Dadurch haben wir eingespielte Bauabläufe und eine gleichbleibende hohe Qualität, was für unsere Bauherren natürlich eine große Sicherheit darstellt.

Das Thema Sicherheit wird bei uns groß geschrieben und bietet unseren Bauherren nicht nur bei der Finanzierung, sondern auch während der Bauphase ein großes Maß an Planungssicherheit.

Dies wird unter anderem gewährleistet durch:

- Festpreise ohne versteckte Kosten
- Bauzeitgarantie mit festen Übergabetermin
- Kaufpreis inkl. Baunebenkosten und Anschlüssen
- Alle Verträge werden vom Notar entworfen
- Schlußraten über Notaranderkonto
- eigene geprüfte Bauleitung

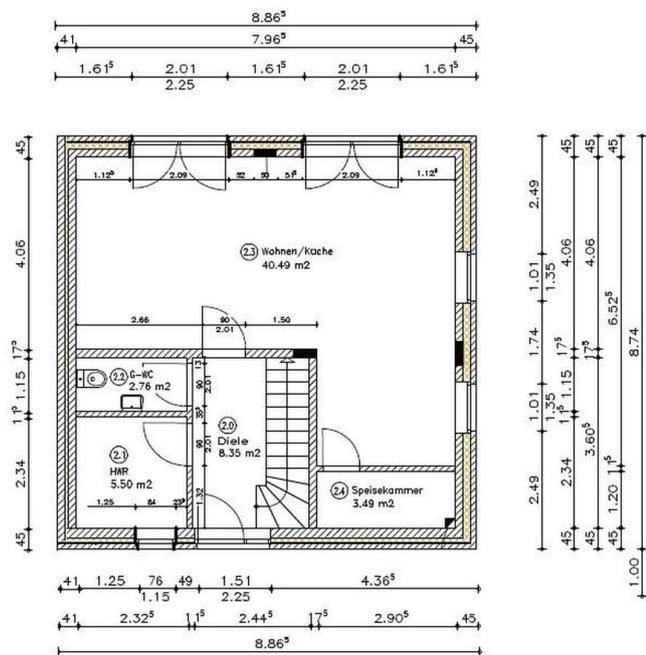
Lage

Lemsahl gehört zu den beliebten Hamburger Walddörfern. Die Lage ist ruhig und bietet gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur mit nahe gelegenen Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, sowie Einkaufsmöglichkeiten. Das Alstereinkaufszentrum (AEZ) erreichen Sie in gut 10 Minuten mit dem Auto.

Auch ist das öffentliche Verkehrsnetz fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen.

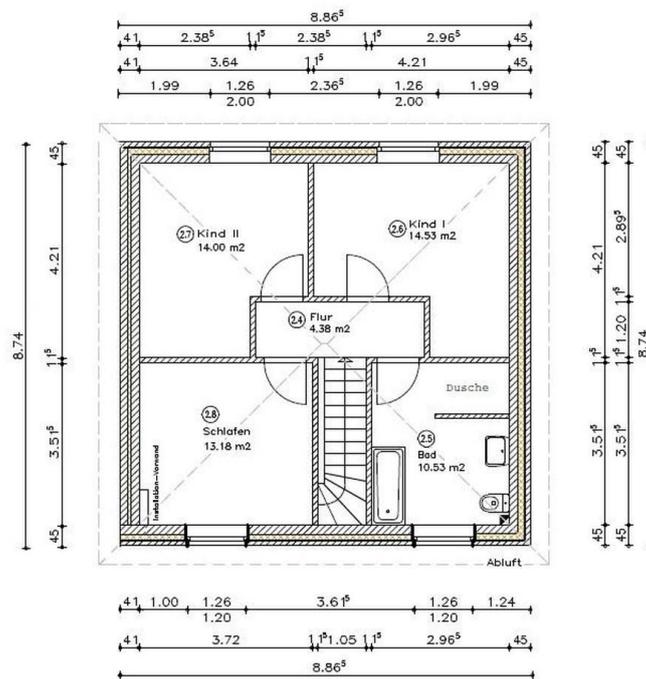
Die Naherholungsgebiete Hainesch Iland, Wohldorfer Wald, etc. sind in direkter Nähe und laden zum wandern und spazieren gehen ein. Des Weiteren gibt es in direkter Umgebung viele Sportangebote (Reiten, Tennis, Golf), die mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss