

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wentorf bei Hamburg

### Neubau Doppelhaushälften in Top Lage - 5 Zimmer und Garten!



Objekt-Nr. **OM-294272**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lukas Grüşchow

Brookweg 34  
21465 Wentorf bei Hamburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wentorf bei Hamburg!\*\***

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein offener Eingangsbereich mit modernem Gästebad und Hauswirtschaftsraum, die stilistisch aufeinander abgestimmt wurden. Vom Flur aus gelangt man direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Türen, die direkten Zugang zum Garten bieten. Auf der grosszügigen Sonnenterrasse mit Süd/West Ausrichtung können Sie sich entspannen und die Ruhe im ca. 250qm grossen eigenen Garten genießen.

Eine moderne, offene Stahl/Holztreppe führt Sie ins Obergeschoss, wo sich ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche sowie die Schlafzimmer befinden.

Eine weitere Treppe führt zum ausgebauten Spitzboden, der als zusätzliches Schlafzimmer, Home Office oder Fitnessraum genutzt werden kann.

Die hochwertige Ausstattung umfasst moderne Fliesen im Eingangsbereich, Hauswirtschaftsraum und Bad sowie hochwertige, schadstofffreie Holzbodenbeläge in allen Aufenthaltsräumen. Genießen Sie die wohlige Wärme durch die Fußbodenheizung in allen Räumen. Datensteckdosen sind für schnelles Internet bereits vorhanden. Dank moderner Luft-Wärmepumpe und 3-fachverglasten Fenstern entspricht der Energieverbrauch dem Effizienzhaus 55 Standard mit geringen Nebenkosten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

- Energieeffiziente Bauweise
- Familienfreundlich
- Naherholungsgebiet vor der Tür
- Stadtnah und hervorragende Infrastruktur
- Geringe Nebenkosten

Fertigstellung und Bezug Anfang 2025. Eine Besichtigung des Hauses ist nach Terminabsprache möglich, bitte unter: [immobilien.wentorf@gmail.com](mailto:immobilien.wentorf@gmail.com) melden.

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:  
Mieterselbstauskunft, Gehaltsnachweis, Schufa Auskunft

## Lage

**\*\*Traumhafte Lage mit Nähe zur Natur und exzellenter Infrastruktur!\*\***

Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg liegt nur 20 Kilometer in östlicher Richtung von der Hamburger Innenstadt entfernt und genießt eine attraktive Verkehrsanbindung. Mit dem Pkw oder der S-Bahn gelangt man in 30 Min. in die Hamburger City. Wentorf zählt zu den begehrtesten Wohngebieten im Hamburger Umland. Hier findet man vorwiegend gepflegte Einfamilienhäuser und luxuriöse Villen, die dem Ort einen repräsentativen Charakter verleihen.

Die unmittelbare Nähe zum malerischen Sachsenwald und zur Wentorfer Lohe bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität und laden zu entspannten Spaziergängen ein. Eine Fülle von Golfclubs, darunter der TTK Tontaubenklub Sachsenwald e. V., sowie zahlreiche andere Sport- und Fitnessmöglichkeiten stehen für die Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Lokale Geschäfte, Kindertagesstätten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der unmittelbaren Umgebung zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung sind ebenfalls in Wentorf vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,12 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



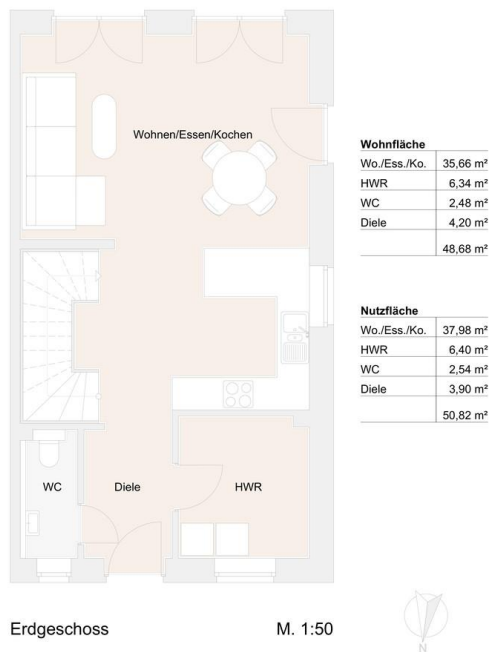
Ansicht Badezimmer



Ansicht Baustelle

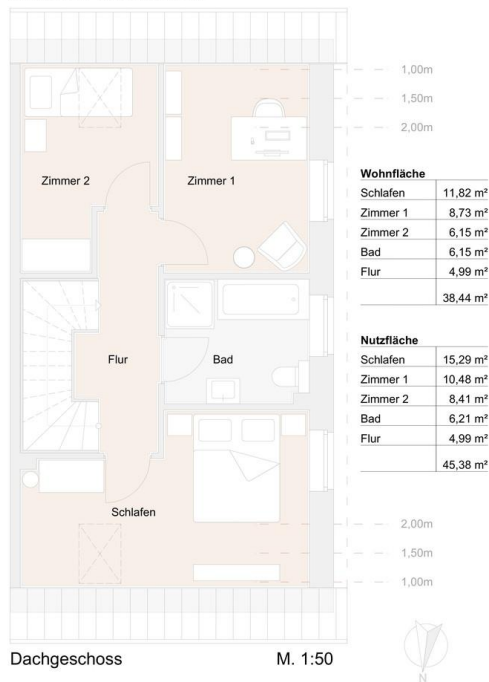
# Exposé - Galerie

Nördliches Gebäude 34 a



Grundriss Erdgeschoss

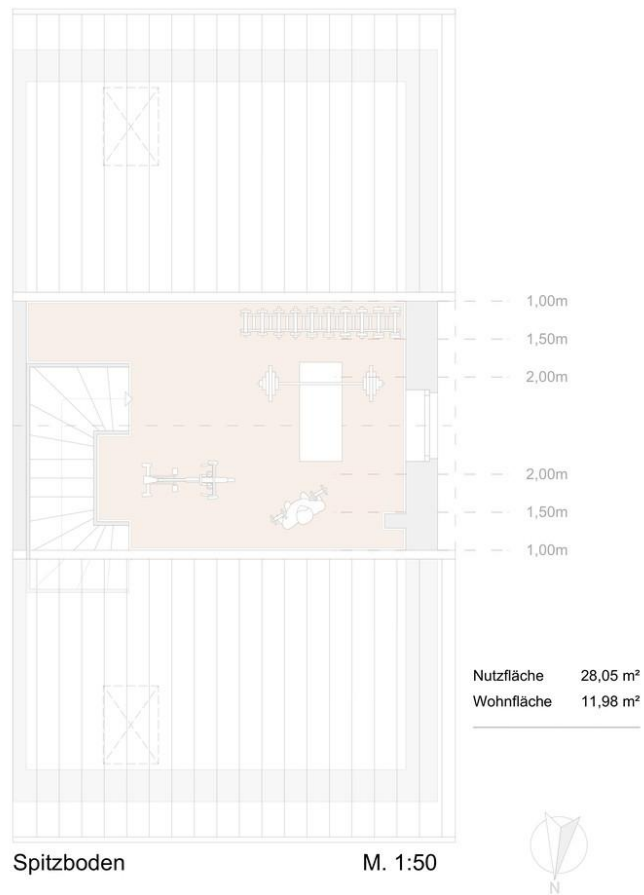
Nördliches Gebäude 34 a



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Galerie

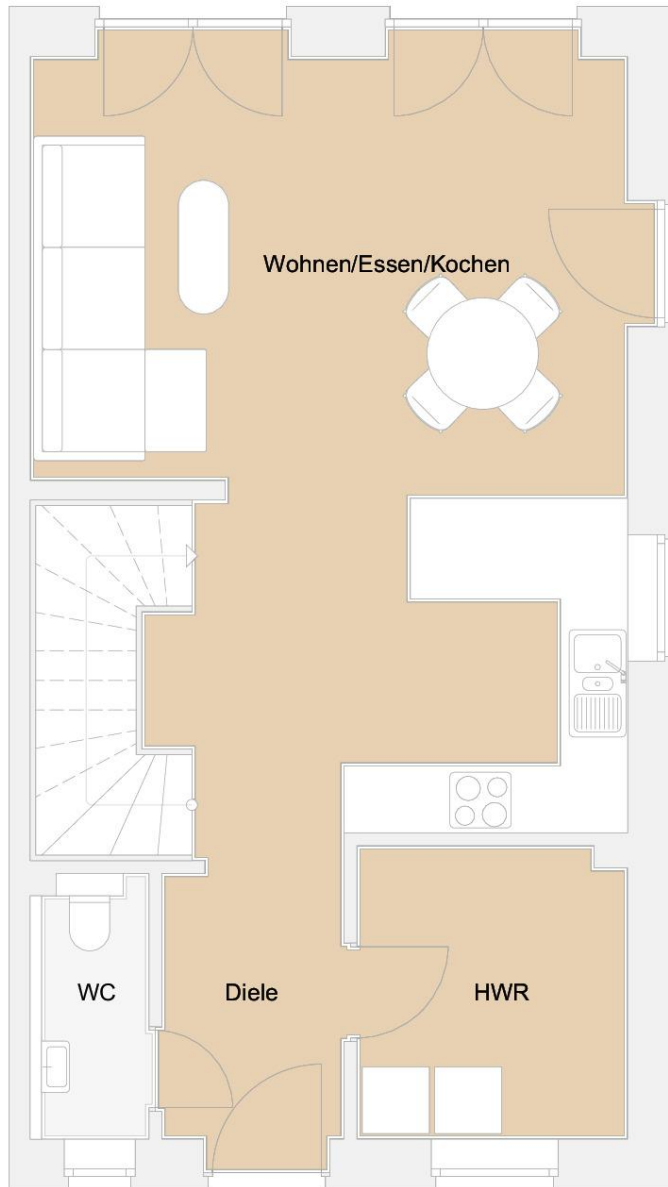
Nördliches Gebäude 34 a



Grundriss Spitzboden

# Exposé - Grundrisse

## Nördliches Gebäude 34 a



### Wohnfläche

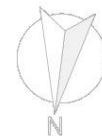
Wo./Ess./Ko.	35,66 m <sup>2</sup>
HWR	6,34 m <sup>2</sup>
WC	2,48 m <sup>2</sup>
Diele	4,20 m <sup>2</sup>
	48,68 m <sup>2</sup>

### Nutzfläche

Wo./Ess./Ko.	37,98 m <sup>2</sup>
HWR	6,40 m <sup>2</sup>
WC	2,54 m <sup>2</sup>
Diele	3,90 m <sup>2</sup>
	50,82 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss

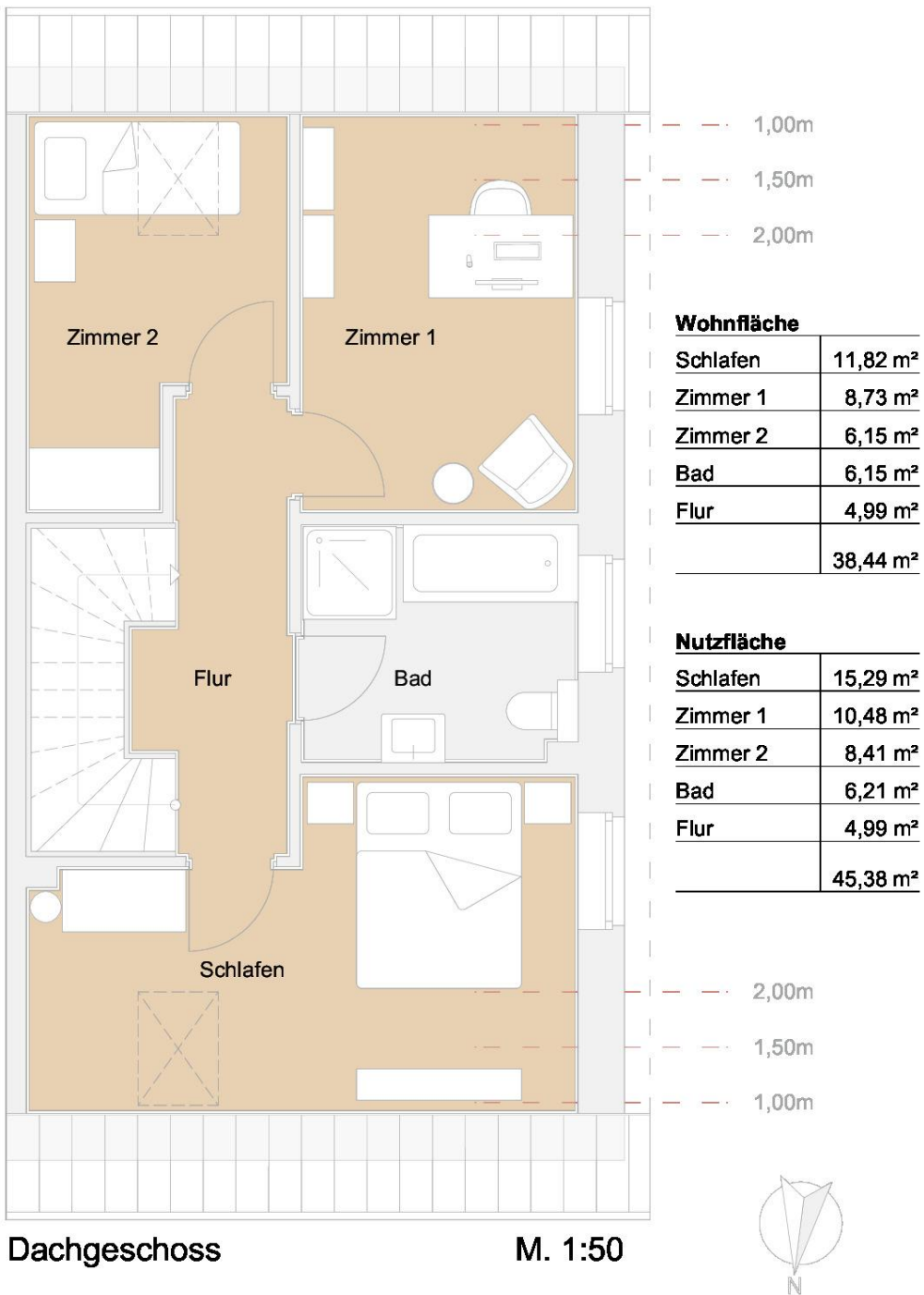
M. 1:50





# Exposé - Grundrisse

## Nördliches Gebäude 34 a



# Exposé - Grundrisse

## Nördliches Gebäude 34 a

