

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

**Individuelles Architektenhaus von 140 m<sup>2</sup> bis 280 m<sup>2</sup> auf Südwest-Grundstück (960 m<sup>2</sup>) in top Lage**



Objekt-Nr. **OM-300767**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.217.000 €**

Ansprechpartner:  
Cathleen Toennis  
Telefon: 0176 30480843

22455 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	960,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lieben Sie den historischen Baustil der englischen Landhäuser im Industrial Look mit roten Klinkern vom Anfang des 20. Jahrhunderts? Dann gibt es dafür bereits einen projektierten Entwurf, der an das Grundstück angepasst ist. Größe und Grundrisse können auch individuell von Ihnen gestaltet und an Ihre Bedürfnisse angepasst werden.

Das dargestellte exemplarische Einfamilienhaus überzeugt mit 4 Schlafzimmern, 4 Bädern, einem Home Office, großer offener Küche, Wellnessoase, Weinkeller, integrierter Garage und einer maximalen Wohnfläche von ca. 280qm.

Highlight ist der Luftraum über zwei Ebenen mit seiner riesigen Fensterfront und Blick ins Grüne inklusive Abendsonne. Das davor liegende Esszimmer erhält dadurch eine außergewöhnliche Leichtigkeit und Freiheit, so dass man sich nur noch zum Lesen und Fernsehen in das darunter liegende offene Wohnzimmer begeben möchte.

Eine 23 qm große offene Küche bietet genügend Platz für passionierte Hobbyköche, während sich an der Kochinsel die Gäste für gemeinsame Abende versammeln oder die Kinder morgens Platz nehmen.

Das 23 Quadratmeter große Elternschlafzimmer besticht durch seinen puristischen Grundriss und die durchdachte Planung der Einbauschränke sowie den Zugang zum eigenen Bad mit Dusche und Badewanne.

Ein Home-Office-Raum im Erdgeschoss ermöglicht ungestörtes Arbeiten, während die Kinder im darüber liegenden Obergeschoss ihr eigenes Reich mit Bad genießen.

Die Diele eröffnet den Gästen schon beim Betreten Ihres Reiches einen atemberaubenden Blick bis in den weitläufigen Garten durch die durchdachte, langgestreckte Sichtachse.

Das Souterrain mit seinen hohen Decken und bodentiefen Fenstern bietet ein Gästezimmer mit Bad en suite sowie Platz für einen großzügigen Fitness-/Wellnessbereich, einen Weinkeller und ausreichend Stauraum.

Das Haus wurde in Zusammenarbeit mit den Architekten der GFG und der Grundstückseigentümerin, die eine Agentur für Innenarchitektur betreibt, geplant. Dies spiegelt sich in den vielen außergewöhnlichen Details wider. Zusammen mit dem riesigen, nach Südwesten ausgerichteten Grundstück können Sie hier Ihr absolutes und unvergleichliches Traumhaus verwirklichen. Auf Wunsch steht Ihnen die Verkäuferin des Grundstücks auch später bei der Inneneinrichtung zur Verfügung.

Die dargestellte Planung zeigt die maximale Wohnfläche und Bebauungsmöglichkeit. Für Familien, die dieses Traumhaus verwirklichen möchten, aber nicht diese Größe benötigen, kann auch eine deutlich geringere Wohnfläche ab ca. 140 m<sup>2</sup> realisiert werden. So können die Kosten dem Budget angepasst werden.

Da die Größe und Ausstattung flexibel sind, berechnet sich der Preis nach dem Quadratmeter. Der Grundpreis für Ihr Traumhaus beträgt 2.800€ pro qm.

Hier drin enthalten ist bereits:

- Effizienzhaus KfW 55 Ausführung
- Vaillant Luft/Wasser Wärmepumpe AroTherm, bis 10 kW mit 500 Liter Warmwasserspeicher (ersetzt die Gasbrennwerttherme und die Solarthermieanlage)
- Fußbodenheizung auf allen 3 Ebenen, mit Einzelraumregulierung
- Betontreppe statt üblicher Holztreppe
- Innentüren: 2,11m, Typ Skagen exklusiv in weiß
- Fertigstellungs-Bürgschaft nach §650 BGB
- Grundrissplanungen

- Bauzeitgarantie und 5 Jahre Gewährleistung nach BGB

- Bodengutachten

Darüber hinaus lässt es sich noch ganz flexibel Ihren Wünschen entsprechend erweitern.

Die Kosten für das 960qm große Grundstück, welches separat erworben wird und worauf nur die Grundsteuer entfällt, betragen 825.000€.

Eine Provision fällt nicht an.

## **Ausstattung**

- Effizienzhaus KfW 55 Ausführung

- Vaillant Luft/Wasser Wärmepumpe AroTherm, bis 10 kW mit 500 Liter Warmwasserspeicher (ersetzt die Gasbrennwerttherme und die Solarthermieanlage)

- Fußbodenheizung auf allen 3 Ebenen, mit Einzelraumregulierung

- Betontreppe statt üblicher Holztreppe

- Innentüren: 2,11m, Typ Skagen exklusiv in weiß

- Fertigstellungs-Bürgschaft nach §650 BGB

- Grundrissplanungen

- Bauzeitgarantie und 5 Jahre Gewährleistung nach BGB

- Bodengutachten

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Die genaue Bebauungsmöglichkeit ist von den Erwerbern bzw. Kaufinteressenten mit dem zuständigen Bauamt zu prüfen.

Das Grundstück ist nach Absprache kurzfristig zu übernehmen.

Gerne stehen wir Ihnen für die Besichtigung dieses attraktiven Baugrundstücks jederzeit gern auch kurzfristig zur Verfügung. Bitte betreten Sie das Grundstück nicht eigenmächtig.

Zu den Kosten fallen die üblichen Ankaufnebenkosten (Grundsteuer jedoch nur auf das Grundstück) sowie die Baunebenkosten an.

## **Lage**

In bester Lage des sehr familienfreundlichen und grünen Hamburger Stadtteils Niendorf befindet sich dieses ca. 960 m<sup>2</sup> große Grundstück. Sicht- und lärmgeschützt in ruhiger Hinterbebauung (2. Reihe) ist das Grundstück zudem optimal nach Südwesten ausgerichtet. So können Sie am Ende des Tages von Ihrer Terrasse aus den Blick in den großzügigen Garten genießen und den Tag beim Sonnenuntergang ausklingen lassen.

Im Alltag werden Sie und Ihre Kinder die kurzen Wege lieben, wenn alle Schulformen, Kitas sowie das große Sportzentrum des Niendorfer TSV innerhalb von 5 Minuten zu Fuß zu erreichen sind und Sie trotzdem das Großstadtleben genießen können.

Da der vorhandene Altbestand aus den 30er Jahren nicht erhaltenswert ist und als letztes Haus in der Straße noch außerhalb des Baufensters steht, wird von der Baubehörde ausdrücklich ein Neubau gewünscht. Dieser richtet sich nach dem Bebauungsplan Niendorf 60 und ist nach WRlo mit einem Einfamilienhaus bebaubar.

Ein auf individuelle, hochwertige Architektenhäuser spezialisiertes Bauunternehmen hat bereits eine detaillierte, mögliche Bebauung entworfen, um Ihnen vorbehaltlich der

abschließenden Prüfung durch die Baubehörde zu zeigen, welche Möglichkeiten sich auf diesem fantastischen Grundstück realisieren lassen. Der Entwurf ist jedoch nur ein Beispiel. Auch kleinere Entwürfe können realisiert werden.

In Kurz:

- Familienfreundliche und ruhige Umgebung
- Weitläufiges, ca. 960 m<sup>2</sup> großes Grundstück in hinterer Bebauung
- Ideell geteilt nach WEG
- Geltendes Planrecht stellt der Bebauungsplan Niendorf 60 dar
- Es ist ein kleineres oder großzügiges Einfamilienhaus realisierbar (kein Doppelhaus)
- Baufenster ca. 18m tief und ca. 15 m breit. Gesamte Grundstückslänge beträgt ca. 60m.
- Grundfläche von bis zu ca. 280 m<sup>2</sup> möglich
- Bebaubar nach WRlo
- Planung und Bebauung durch ein renommiertes Bauunternehmen für individuelle Architektenhäuser ([www.gfg24.de](http://www.gfg24.de))
- Abriss des Altbestandes übernimmt der Verkäufer

Lage:

Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Tempo 30 Zone. Dabei sind Sie von bester Infrastruktur umgeben. Die Grundschule Sachsenweg sowie Hamburgs größtes Gymnasium „Ohmoor“ und das riesige Sportzentrum mit seinen Fußball-, Tennisplätzen sowie Mehrzweckhallen befinden sich in nur 250m Entfernung.

Innerhalb eines Kilometers finden Sie sämtliche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants, Cafés und diverse Kitas. Durch das großzügige Verkehrsnetz des HVV erreichen Sie mit Bus oder Bahn, schnell und unkompliziert jedes Ziel in Hamburg. Die U2 ist fußläufig zu erreichen und braucht gerade mal 20 Minuten ins Hamburger Zentrum.

Fußläufig finden Sie auch das 120 Hektar große Naturschutzgebiet Ohmoor mit seinen schönen Spazier- & Wanderwegen, welches auch Hundebesitzer sehr erfreut.

In wenigen Fahrminuten erreichbar erstreckt sich zudem das "Tibarg" mit seiner schönen Fußgängerzone und seinem beliebten Einkaufszentrum. Hier befinden sich ebenfalls diverse Supermärkte, Bäckereien, weitere Lebensmittelgeschäfte, Handwerksbetriebe, Ärzte, Apotheken, Restaurants und gemütliche Cafés. Mit dem "Niendorfer Gehege" und seinen vielen weiteren Grünflächen sowie dem Freizeitbad Bondenwald bietet Niendorf das ideale Umfeld für die Freizeitgestaltung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



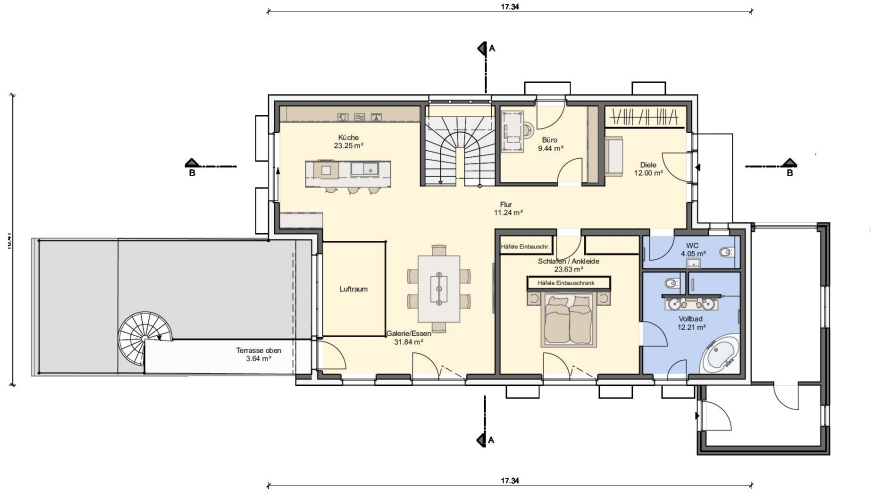
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



VORABZUG



Neubau eines Einzelhauses

Planung:  
GfG Hoch - Tief - Bau GmbH & Co KG  
Pferdenstieg 115  
22626 Ahrensburg  
Tel.: 040 - 224 78 14 - 00 Fax: - 25  
Info@gfg24.de www.gfg24.de

Bauleistungsverfasser:  
Dipl.-Ing. Steinhilf DruweKont  
Architekt:  
Dipl.-Ing. Architekt Dittmer Franz

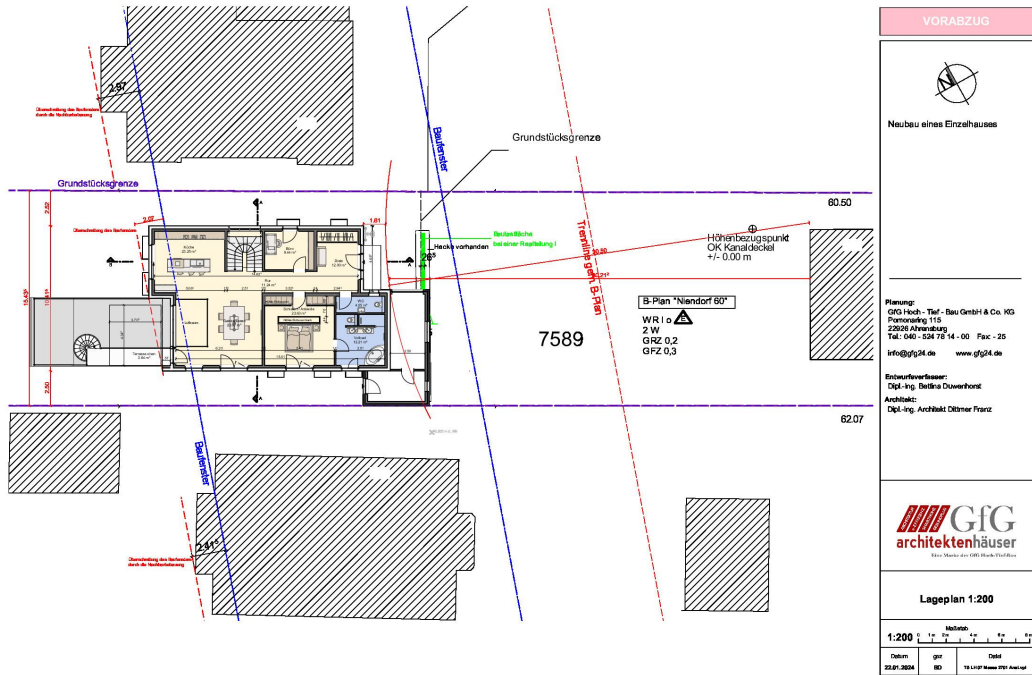
**GfG**  
architektenhäuser  
Plan - Monitor - Arch - Hoch - Tief - Bau

Erdgeschoss

Datum	ger	Maststab	
		1:100	1:50
22.01.2024	RD	1:100	1:50



# Exposé - Grundrisse



**VORABZUG**

Neubau eines Einzelhauses

Planung:  
GfG Hoch - Tief - Bau GmbH & Co. KG  
Pferdestieg 115  
22026 Ahrensburg  
Tel.: 040 - 204 78 14 - 00 Fax: - 25  
Info@gfg24.de www.gfg24.de

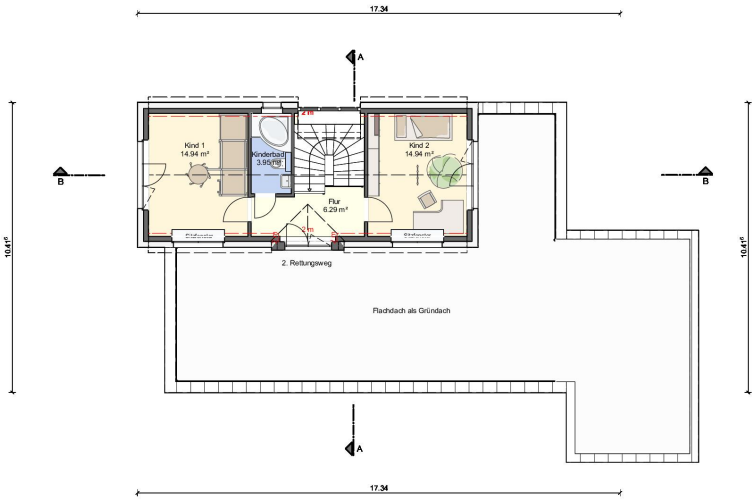
Bearbeitungsverfasser:  
GfG - Ing. Steffen Döwener/Kont  
Architekt:  
Dipl.-Ing. Architekt Dittmar Franz

**GfG**  
architektenhäuser  
Haus - Mensch - Natur - Umwelt - Technik

Lageplan 1:200

Maßstab		
1:200	1:100	1:50
Datum	ger	Stadl
22.01.2024	RD	TS L&P Messer P&P Anstalt

# Exposé - Grundrisse



**VORABZUG**



Neubau eines Einzelhauses

---

**Planung:**  
 GfG Hoch - Tief - Bau GmbH & Co KG  
 Pflanzweg 115  
 22026 Ahrensburg  
 Tel.: 040 - 524 78 14 - 00 Fax: - 25  
 info@gfg24.de www.gfg24.de

**Baubauführer:**  
 Dipl.-Ing. Steffen DöwseKont

**Architekt:**  
 Dipl.-Ing. Architekt Dittmer Franz



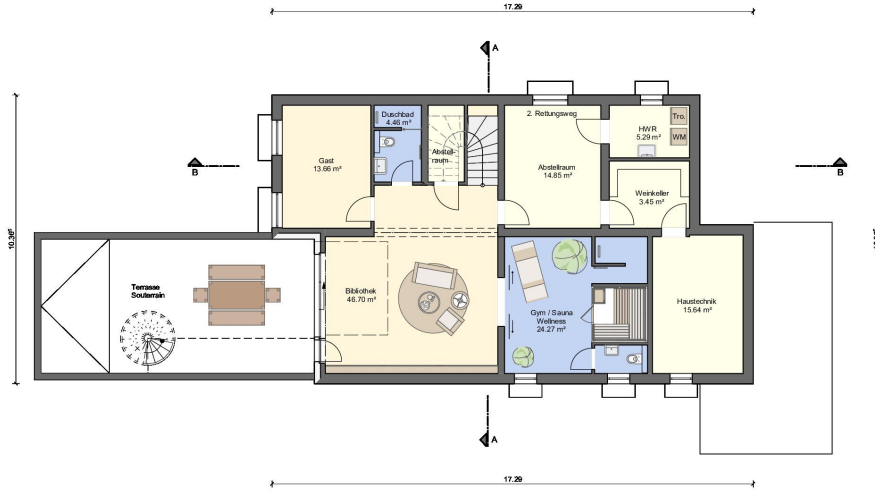
**GfG**  
architektenhäuser

Plan - Mauerwerk - GfG Hoch-Tief-Bau

**Dachgeschoss**

<b>1:100</b>		Maßstab	
Datum	ger	Detail	Blatt
22.01.2024	RD	1A	L101-Mauerwerk

# Exposé - Grundrisse



**VORABZUG**



Neubau eines Einzelhauses

---

Planung:  
GfG Hoch - Tief - Bau GmbH & Co KG  
Pfersecker Weg 115  
22026 Ahrensburg  
Tel.: 040 - 204 78 14 - 00 Fax: - 25  
Info@gfg24.de www.gfg24.de

Baubehörversorger:  
D&D-Ing. Barbara Döwse-Pöschel

Architekt:  
Dipl.-Ing. Architekt Dittmer Franz

---



**Souterrain**

1:100 Maßstab

Datum	ger	Ditol
22.01.2024	RD	TU LUTP Haus 100 100-01