

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Neubau-Doppelhaushälfte - auf 3 Etagen



Objekt-Nr. **OM-311176**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.210 € + NK**

Ansprechpartner:
Harry Rast

Volksdorfer Grenzweg 86/86a
22359 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	197,00 m ²	Übernahmedatum	01.10.2024
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	116,53 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	6.630 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zentrumsnah, dennoch ruhig gelegen präsentiert sich die Doppelhaushälfte mit ländlich-rustikaler Architektur. Mit passendem Interieur bieten die facettenreichen Grundrisse Raum zur individuellen Gestaltung. Den kommunikativen Mittelpunkt des Zusammenseins stellt der ca. 20qm große Essbereich mit integrierter Küchenzeile im Erdgeschoss dar. Die Vielzahl an bodentiefen 3-fach isolierverglasten Fensterelementen bieten Ihnen einen großzügigen Blick in den von Ihnen individuell gestalteten Gartenbereich. Schaffen Sie sich Ihre eigene Wohlfühlzone. Zusätzlich auf dieser Ebene befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, der neben Stauraum Kapazitäten für eine Waschmaschine und einen Trockner bietet, sowie ein Gäste-WC mit einer ebenerdigen Dusche. Formschön, wasserbeständig und rutschsicher lassen die in Betonoptik gewählten, großformatigen Fliesen mit schmalen Fugen sowohl das Gäste-Bad als auch das Vollbad mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss größer wirken.

Zwei weitere Schlafräume runden das Raumangebot auf der oberen Ebene ab. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet der ca. 25qm große Wohnraum und Rückzugsort mit gemütlicher Lese-/Fernsecke im Dachgeschoss.

Das wohngesunde Raumklima wird in den Wohnbereichen im OG durch Einsatz von nachhaltigem Parkettboden aus Eiche sowie einer Fußbodenheizung verbessert. Die weißen Hamburger Profilleisten veredeln die Räume und runden das Angebot somit ab. Das Domizil kann zu sofort bezogen werden.

Ausstattung

Bei diesem Angebot handelt es sich um die erste Doppelhaushälfte mit rund 197qm Grundstück, die auf dem Lageplan in Rot dargestellt und mit einer 1 vermerkt ist. Direkt von dem Grundstück befindet sich der dazugehörige Stellplatz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bei den in der Offerte dargestellten Visualisierungen, Bildern und Ausstattungen handelt es sich um ein künstlerisches Konzept. Zudem stellt das eingezeichnete Mobiliar (z.K. Küchen, Duschabtrennungen, Handtuchheizkörper usw.) keine Beschaffensvereinbarung dar. Wir weisen darauf hin, dass nach Erfordernis aufgrund gesetzlicher, amtlicher, fachlicher, planerischer oder technischer Vorgaben Abweichungen auftreten könnten. Alle Maßangaben in den Zeichnungen sind Circa-Angaben.

Lage

Der Volksdorfer Grenzweg befindet sich im grünen Hamburg-Volksdorf in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebietes.

Die Zentralität macht sich durch die gute Infrastruktur bemerkbar, so ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Bushaltestelle: „Stüffeleck“ nur 3 Gehminuten entfernt zu erreichen.

Ebenso sind Bildungseinrichtungen, wie Grundschule, Kita´s und Gymnasium in wenigen Gehminuten.

Zudem befinden sich Friseure, Einkaufsläden und Banken in geringem Umkreis.

Neben dem Naturschutzgebiet ist der Bredenbeker Teich ein weiteres Ausflugsziel.

Des Weiteren bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitangebote, wie z.B. eine Reitanlage und einen Golfclub.

Demnach eignet sich die Gegend hervorragend für Familien.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	14,10 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Ansicht Nord

Exposé - Galerie



Ansicht West



Ansicht Ost

Exposé - Galerie



Beispiel Gäste-WC



Beispiel Vollbad

Exposé - Galerie

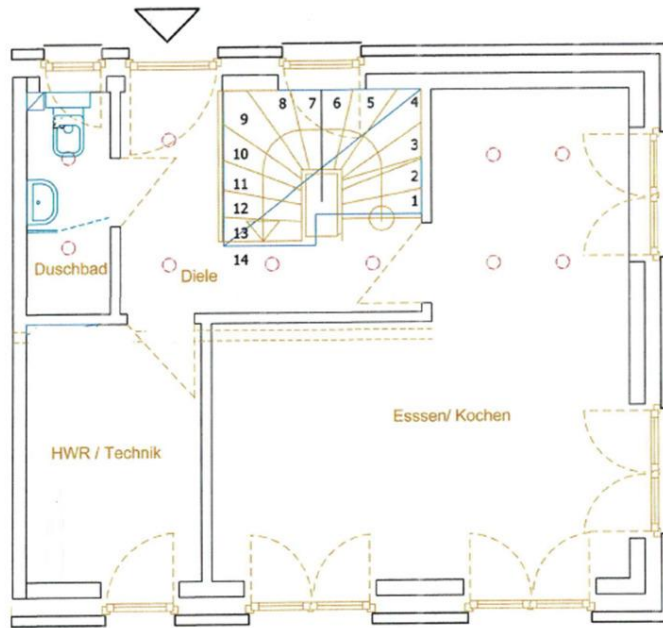


Beispiel Essbereich

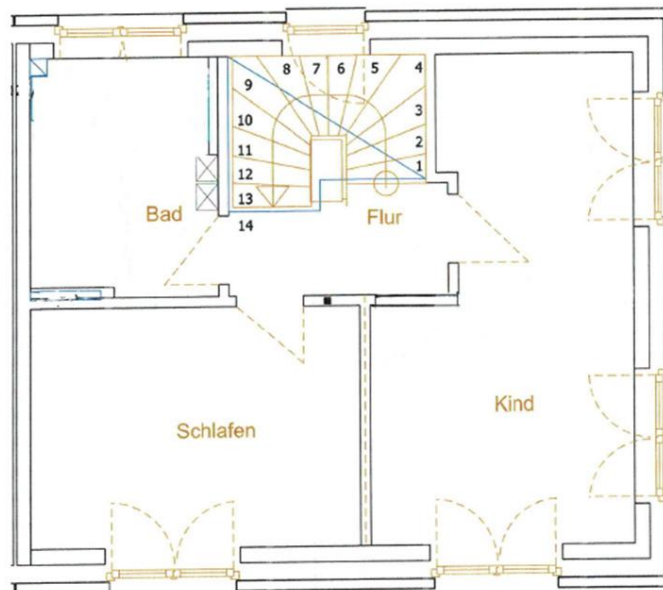


Beispiel Studio

Exposé - Grundrisse

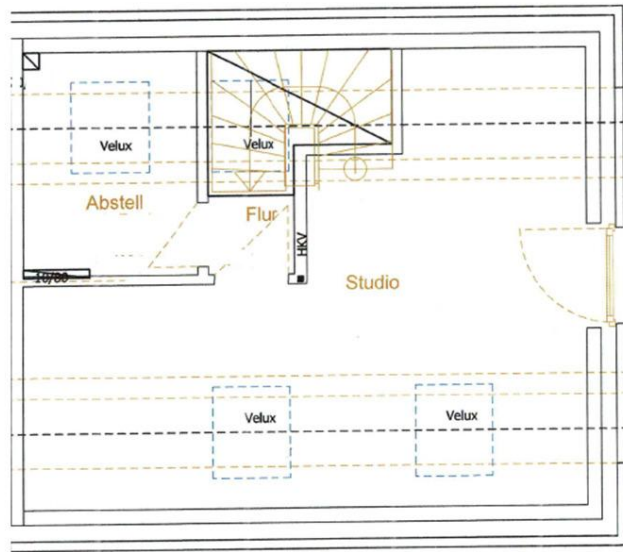


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Exposé - Anhänge

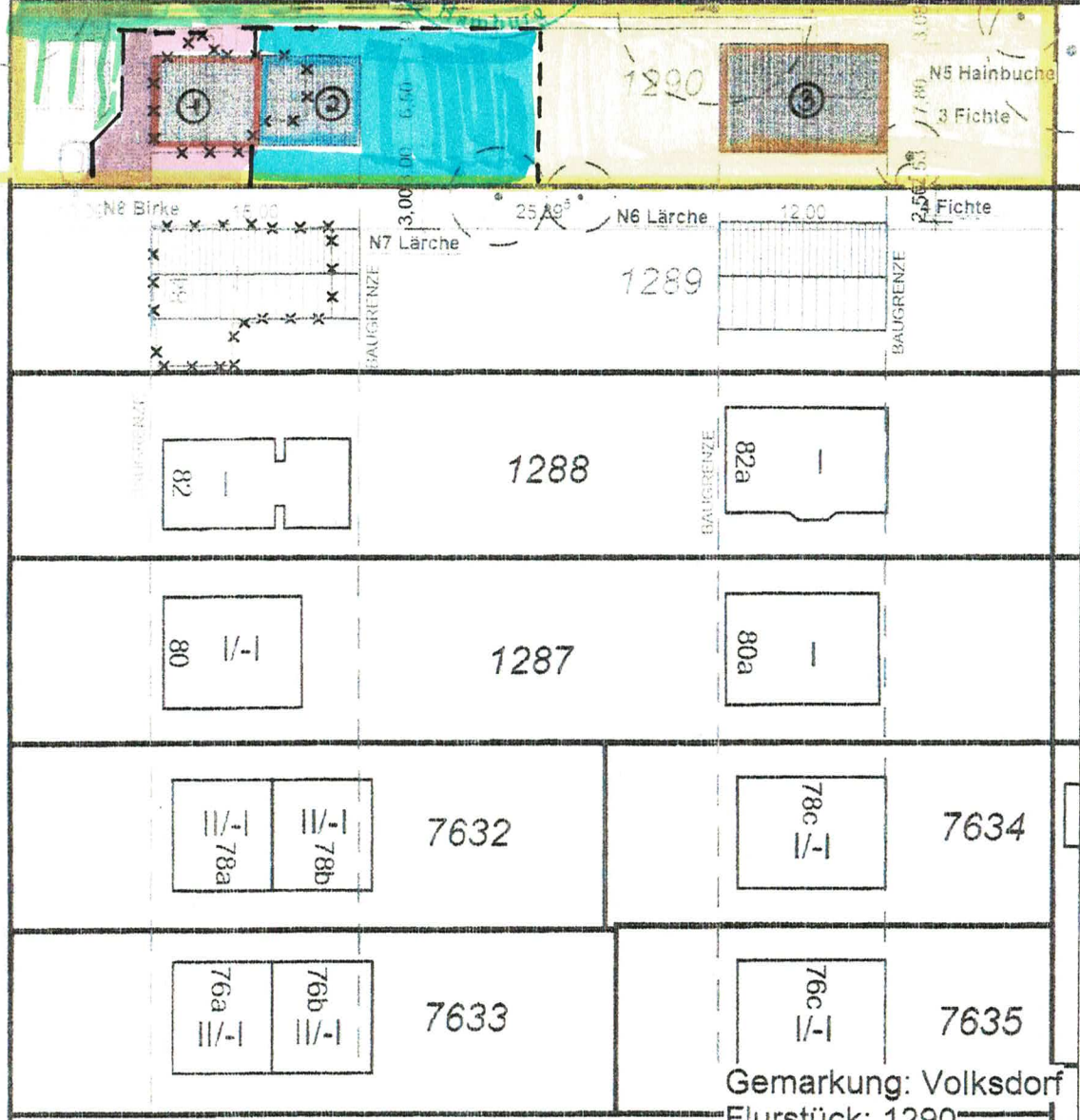
1. Lageplan

Volksdorfer Grenzweg

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom

02. Juni 2023

gemäß § 4 Abs 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.51 in neuester Fassung und nur in Verbindung mit dieser gültig



Gemarkung: Volksdorf
Flurstück: 1290

Dipl.-Ing. (FH) Phillip Dieckmann

W/WBZ 05959/2022

Dorfstr. 29, 24239 Achterwehr, Tel.: 04340/9495

Bauherr: Massivbau Volksdorfer Grenzweg GmbH & Co. KG, vertr. d. Harry Rast
Kisdorfer Weg 15b, 24568 Kaltenkirchen

Projekt: Neubau eines Ein- und eines Zweifamilienhauses
in Hamburg, Volksdorfer Grenzweg 846

Bauteil: Lageplan

Gezeichnet: Plan-Nr.: Maßstab: 1 : 500 Datum: 19.10.2021

15/A