

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

**Grün, sonnig , ruhig - Moderne Stadtvilla in Sasel  
(Erstbezug)**



Objekt-Nr. **OM-314772**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.890.000 €**

22393 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2024	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	735,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Neubau-Stadtvilla (Erstbezug) mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss zzgl. ca. 100 m<sup>2</sup> Keller. Das ca. 735qm günstig geschnittene Grundstück ist ruhig und hell im Grünen gelegen mit Süd/West-Ausrichtung.

## Ausstattung

- freistehendes Einfamilien-Architektenhaus
- Massivhaus inkl. massiver Innenwände
- Effizienzhaus 40
- Vollkeller als „Weiße Wanne“ - WU-Beton
- Lichte Geschosshöhe im EG ca. 2,69 m und im OG ca. 2,57 m
- Fassadenausführung als Verblendfassade mit hochwertigen Verblendsteinen
- Bossenecken
- Dachterrasse mit Bangkirabelag
- Hauseingangsanlage nach RC2 und Fensterbeschläge nach RC2n
- Kunststofffenster 3-fach verglast, außen grau foliert
- Engobierte Dachziegel
- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Stiebel-Eltron
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Fußbodenheizung im Erd-, Ober- und Kellergeschoss
- Freitragende Betontreppe mit geölten Holz-Trittstufen
- Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Moderne, hochwertige Einbauküche
- Hochwertige Sanitärkeramik und Fliesenarbeiten in den Bädern
- 2 Duschbäder plus Gäste-WC
- Alarmanlage
- Kamin
- Elektrische Rollläden für alle Fenster im EG und OG
- Erdgeschoss und Dachgeschoss ausgeführt mit hochwertigem Eichenparkett
- Vollständig hergestellte Außenanlagen inkl. großer Terrasse und Rollrasen
- Malerarbeiten mit Malervlies und vieles mehr...

**Fußboden:**  
Parkett

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Neubau Stadtvilla befindet sich in ruhiger und sehr gefragter Wohnlage, im Grenzbereich der beiden Hamburger Wohnstadtteile Sasel und Wellingsbüttel in einer kleinen Seitenstraße. Gerade bei Familien ist dieses Wohngebiet mit seiner aufgelockerten Bebauung und den zahlreichen Grünflächen in und um das Gebiet der Siedlungsgemeinschaft Pfeilshof e.V. herum sehr beliebt. Sämtliche Schulformen sowie Kindertagesstätten befinden sich direkt im Stadtteil. In direkter Umgebung finden Sie die Grundschule Hasenweg, das Gymnasium Grootmoor,

sowie die Irena-Sendler-Stadtteilschule. Mehrere Supermärkte sowie das Alstertal-Einkaufszentrum sind gut zu erreichen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Kind 1

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer + Ankleide

# Exposé - Galerie



Kind 2

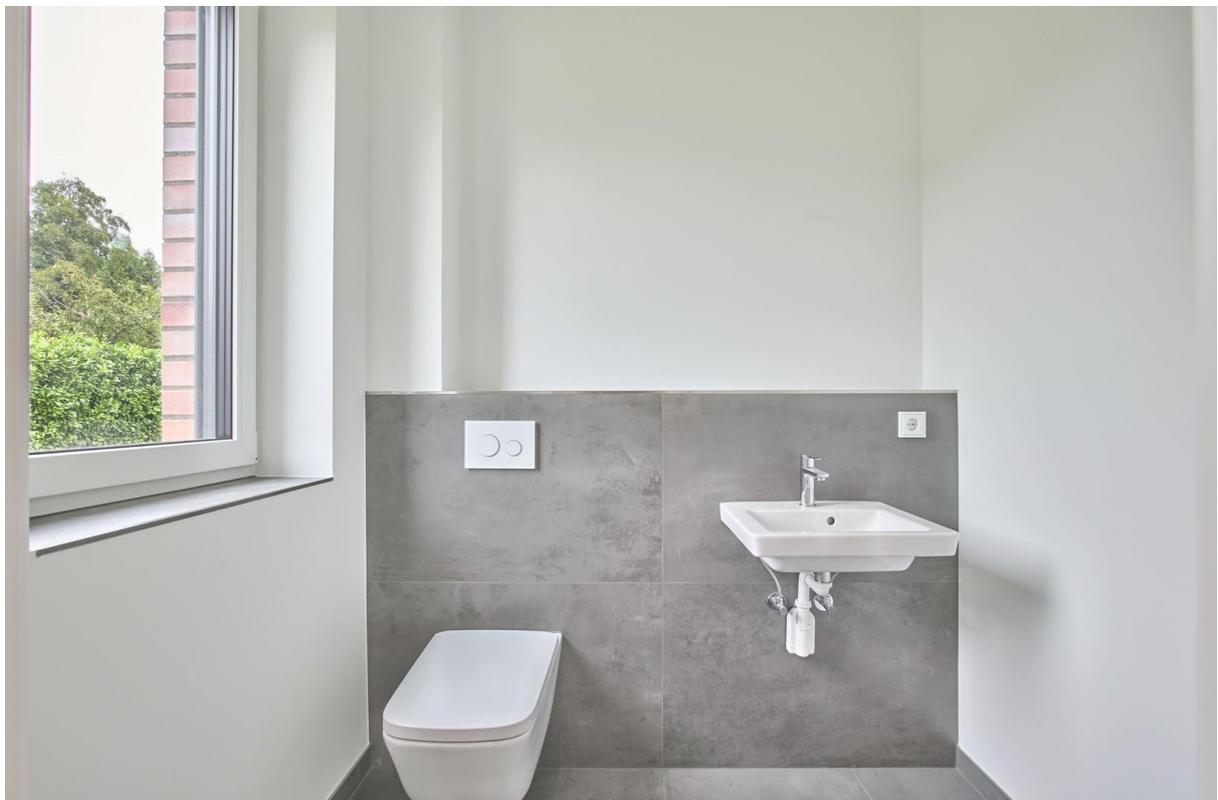


Elternbad

# Exposé - Galerie



Kinderbad

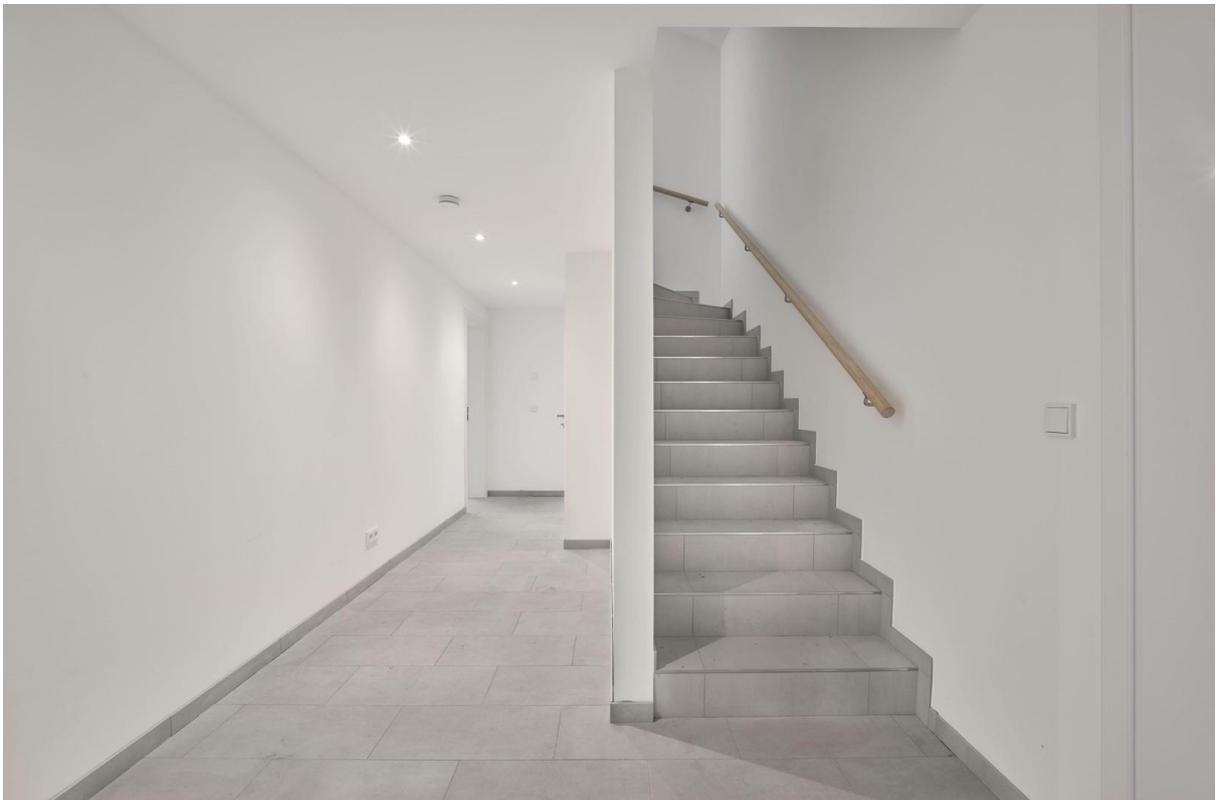


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Eingang Keller

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Treppe zum OG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

