

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Neubau Erstbezug, ca. 200 qm, 6 Zimmer, großes Grundstück



Objekt-Nr. **OM-316919**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.900 € + NK**

22119 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	450,00 m ²	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	136,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	63,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	8.700 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieser energiesparende Neubau in massiver Bauweise steht kurz vor der Fertigstellung und kann voraussichtlich zum 01.12.2024 bezogen werden. Auf insgesamt ca. 200 qm Wohn-Nutzfläche bietet diese Immobilie viel Raum zur Verwirklichung unterschiedlichster Wohnräume. Der Grundstücksanteil ist ca. 450 qm groß und eignet sich insbesondere für Interessenten, die Wert auf einen großen, privaten Garten legen.

Die moderne Haustechnik sowie durchdachte Planung der umfangreichen Ausstattung runden das Angebot zusätzlich ab.

Ausstattung

- Doppelhaushälfte Neubau Erstbezug
- KG - EG - OG
- Wohn- Nutzfläche ca. 200 qm
- Grundstücksanteil ca. 450 qm,
- Großer, ruhiger Garten hinter dem Haus mit Blick ins Grüne
- KfW 55
- Fußbodenheizung
- Heizung über moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe ohne Außengerät
- Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung
- Großzügige Einbauküche mit allen Geräten
- Elektrische Rollläden und Raffstore im EG
- Vollbad im OG, Duschbad im EG
- Bodenebene Duschen
- Bodentiefe Fenster
- Wäscheschacht von OG bis KG mit weiterem Einwurf im EG
- Alle Räume im KG sind beheizt und verfügen über Lichtschächte
- Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken im KG
- Netzwerkanschluss in allen Räumen - Ideal für Homeoffice
- Vorbereitung für PKW-Ladestation
- Moderne Fliesenauswahl im Format 60 x 60
- Niedrige Nebenkosten und direkte Abrechnung mit Versorgern
- u.v.m.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Lage

Das Haus ist ruhig in einer kleinen Anliegerstraße mit freundlicher Nachbarschaft ohne Durchgangsverkehr gelegen. An den rückwärtigen Garten schließt sich ein Kleingartenverein und die Grünanlage "Horner Moor" an. Der Ausblick ins Grüne und auf das kleine Gewässer ist idyllisch und nicht verbaubar. Fußläufig sind mehrere Supermärkte erreichbar. Sämtliche Schulformen, mehrere Kindergärten sowie Sportvereine befinden sich in unmittelbarer Nähe. 50 Meter vom Haus befindet sich eine Bus-Station. Aktuell befindet sich die U-Bahnstation "Stoltenstraße" der Linie U4 im Bau. Ab 2027 ist die U-Bahn fußläufig in kürzester Zeit zu erreichen und bringt Sie innerhalb von 11 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Die zukünftigen Mieter erhalten hier die einmalige Möglichkeit zentral und gut angebunden zu wohnen und trotzdem eine grüne und ruhige Umgebung zu genießen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,58 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kochen-Essen-Wohnen



Schlafzimmer



Ankleide

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur OG



Treppe

Exposé - Galerie



Treppe