

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Bauhaus-Villa in Bestlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



Objekt-Nr. OM-326332

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **3.000 € + NK**

22455 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	9.000 €
Grundstücksfläche	390,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhaus - modern, offen, naturnah.

Ein perfekt durchdachtes Konzept erwartet Sie bei diesem wunderschönen Neubau mit ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche in massiver Bauweise. Im modernen Bauhausstil und mit architektonischer Raffinesse überzeugt dieses Objekt schon auf den ersten Blick.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn-Essbereich mit 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der an die offene Küche mit Kochinsel angrenzt. Zusätzlich befindet sich auf der Ebene ein separates Zimmer mit bodentiefen Fenstern und Blick ins Grüne. Sowohl vom Esszimmer als auch von der Küche gelangt man in den Garten mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Im Obergeschoss befinden sich die drei lichtdurchfluteten Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein modernes Bad. Von 2 Zimmern hat man direkten Zugang zur 15 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung und einem einmaligen Blick über das Ohmoor und den Wald.

Für alle Sonnenanbeter bietet der kleine, pflegeleichte und ruhig gelegene Garten mit einer ebenfalls nach Südwesten ausgerichteten Terrasse ein Refugium, um an der frischen Luft die Seele baumeln zu lassen oder den Tag bei einem Drink in der Abendsonne ausklingen zu lassen.

Die Ausstattung ist sehr hochwertig und verfügt unter anderem über Eichenparkett, elektrische Jalousien und Rollläden, extra hohe Decken von 2,80 m und bodentiefe Fenster von 2,35 m, eine Wärmepumpe mit integrierter Kühlfunktion für den Sommer und 2 Design Voll-Bäder mit Metrofliesen. Eine moderne Einbauküche mit Markengeräten und Muldenlüfter ist ebenfalls inbegriffen.

Parkmöglichkeiten sind sowohl auf dem Grundstück als auch an der wenig befahrenen Straße (30er Zone) ausreichend vorhanden.

Bis auf die Grundsteuer können alle Nebenkosten wie Strom, Wasser und Müll direkt mit den Versorgern abgerechnet werden.

Neben der reinen Wohnnutzung ist auch eine gewerbliche Nutzung möglich. Diese kann von einer Teilnutzung als Home-Office bis hin zu einer kompletten Büronutzung mit geringem Publikumsverkehr reichen.

Auch eine (möblierte) Vermietung an Unternehmen, die das Haus ihren Mitarbeitern oder Expatriates zur Verfügung stellen möchten, ist möglich. Die Einrichtung kann bei Bedarf von einer professionellen Agentur übernommen werden. Weitere Zusatz- und Serviceleistungen sind möglich.

Nicht zwingend notwendig aber idealerweise ist der Mieter voll oder in Teilen vorsteuerabzugsfähig. Bspw. Selbständige, die ihr Büro zu Hause haben.

Das Objekt befindet sich noch in der Fertigstellung. Geplant ist März/April 2025.

## Ausstattung

- Massive Bauweise im Kfz 55 Standard
- Geringe Energiekosten
- Wärmepumpe mit inkludierter Kühlfunktion für den Sommer
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Eichenparkett (extra breite und lange Dielen)
- Extra hohe Decken (2,80m) und bodentiefe Fenster (2,35m)
- Elektrische dunkle Raffstores und Rollläden in allen Schlafräumen und Wohnzimmer
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten und Muldenlüfter
- Smart Home

- Hebeschiebetür zum Garten
- Mehr Steckdosen/Schalter als üblich
- 15 qm Dachterrasse
- Betontreppe mit Eichentrittstufen
- Bäder mit Design-Metrofliesen und hochwertiger Markenausstattung
- 2 große Walk-in Duschen und eine Badewanne

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bitte beachten Sie, die Bilder der Innenausstattung sind Beispielbilder, so dass individuelle Wünsche berücksichtigt werden können.

Anfragen von Maklern werden entgegengenommen, sofern sie im Auftrag eines konkreten Kunden handeln.

## Lage

In ruhiger und sehr angenehmer Wohnlage von Niendorf liegt diese neue Bauhaus-Villa, die 2024 erbaut wurde. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Vom Grundstück aus genießen Sie die unverbaute Natur und sind von bester Infrastruktur umgeben. Direkt vor der Haustür beginnt das 120 ha große Naturschutzgebiet Ohmoor. Mit seinen schönen Spazier- und Wanderwegen ist es ein idealer Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeitaktivitäten.

Nur wenige Autominuten entfernt erstreckt sich der Tibarg mit seiner schönen Fußgängerzone und dem beliebten Einkaufszentrum. Hier befinden sich verschiedene Supermärkte, Bäckereien, weitere Lebensmittelgeschäfte, Handwerksbetriebe, Ärzte, Apotheken, Restaurants und gemütliche Cafés. Das Nahversorgungszentrum Niendorf Nord ist sogar fußläufig zu erreichen.

Mit dem Niendorfer Gehege und vielen weiteren Grünflächen bietet Niendorf ein ideales Umfeld für die Freizeitgestaltung. Innerhalb von 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß alle Schulformen, Kindergärten sowie die Sportanlagen und Tennisplätze des Niendorfer TSV.

Durch das großzügige Verkehrsnetz des HVV erreichen Sie mit Bus und Bahn schnell und unkompliziert jedes Ziel in Hamburg. Die U2 ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in nur 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Der Flughafen ist in 10-15 Minuten erreichbar.

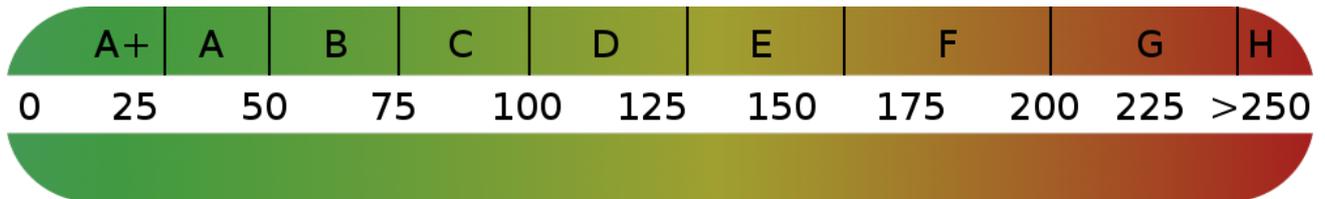
Kurzum: In dieser Architekten Bauhaus-Villa finden Sie auf 150 m<sup>2</sup> ein Traumhaus für anspruchsvolle Wohnwünsche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und das in absoluter Bestlage von Niendorf.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

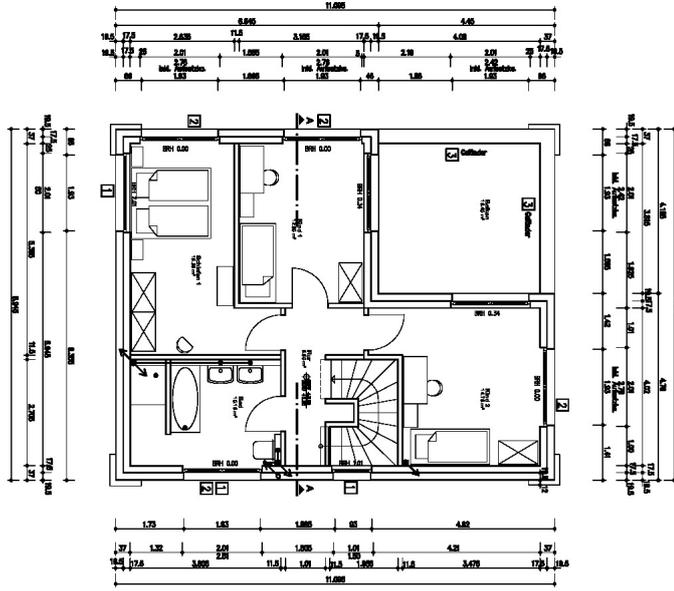


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Erdgeschoss

