

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Provisionsfrei: Modernes Neubau-Einfamilienhaus in Rahlstedt/Oldenfelde



Objekt-Nr. **OM-326753**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **810.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Schwarz

22147 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	458,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit klaren Linien und seinem schmalen hellgrauen Klinker zeigt sich das Satteldachhaus in einer modernen und doch zeitlosen Optik. Der minimalistisch gestaltete Carport fügt sich hier harmonisch ein. Neben der Stellfläche für Auto und Fahrräder gehört ein Abstellraum dazu.

Im Haus empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich. Die vielen Fensterflächen und die Südwestausrichtung sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Schiebefenster führen von hier direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Waschmaschine, Haus- und Wärmepumpen-Technik verschwinden im Hauswirtschaftsraum. Der ist sowohl aus dem Haus als auch durch den Carport zu erreichen. Ein Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss.

Eine moderne Stahl-Holz-Treppe führt in das Dachgeschoss. Schlafzimmer mit Ankleide, Kinderzimmer und Gästezimmer/Homeoffice bieten den zukünftigen Bewohnern Platz für Entfaltung.

Im Familienbad laden die große ebenerdige Dusche sowie die separate Badewanne zum Entspannen ein. Die hellen und großformatigen Fliesen setzen das klare und moderne Design des Hauses fort.

Wärmepumpe und Fußbodenheizung bieten zukunftsorientieren Komfort.

## Ausstattung

- fünf Zimmer
- Spitzboden
- Badezimmerausstattung: Badewanne, Bad mit Dusche, Bad mit Fenster
- Gäste-WC
- hochwertige Ausstattung: Grohe, Villeroy & Boch
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Fenster: Kunststoff, 3-fach verglast
- elektrische Rollläden
- Luft-Wärme-Pumpe der Marke "Wolf"
- Gartenanteil: Heckenbepflanzung, Umzäunung, Aussaat Grasfläche inkl.
- Carport
- Auffahrt und Zuwege angelegt
- elektronisches Tor (wird noch installiert)
- PV-Vorbereitung (Installation der Anlage muss vom Käufer beauftragt werden)
- Grundstück real geteilt
- inkl. aller Anschlusskosten

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Grün, ruhig und entspannt- so zeigt sich diese Ecke von Oldenfelde.

Umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern steht der Neubau in einer familienfreundlichen Lage. Unterschiedliche Schulen und Kitas liegen in der näheren Umgebung.

Schöne Parks und Spielplätze sowie die beliebte Berner Au mit dem schönen Kupferteich bieten jede Menge Erholungsmöglichkeiten.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt: Supermärkte, Bäcker, Ärzte und auch Restaurants sind fußläufig erreichbar. Für den Weg in die Innenstadt liegt die U1 Haltestelle "Oldenfelde", nur wenige Gehminuten entfernt. Hinzu kommt eine Bushaltestelle direkt in der Straße.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnbereich 1

# Exposé - Galerie



Wohnbereich 2



Wohnbereich 3

# Exposé - Galerie



Treppe



Flur Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Familienbad 1



Familienbad 2

# Exposé - Galerie



Familienbad 3



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Gästezimmer/Homeoffice



Schlafzimmer Eltern

# Exposé - Galerie



Ankleide



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie

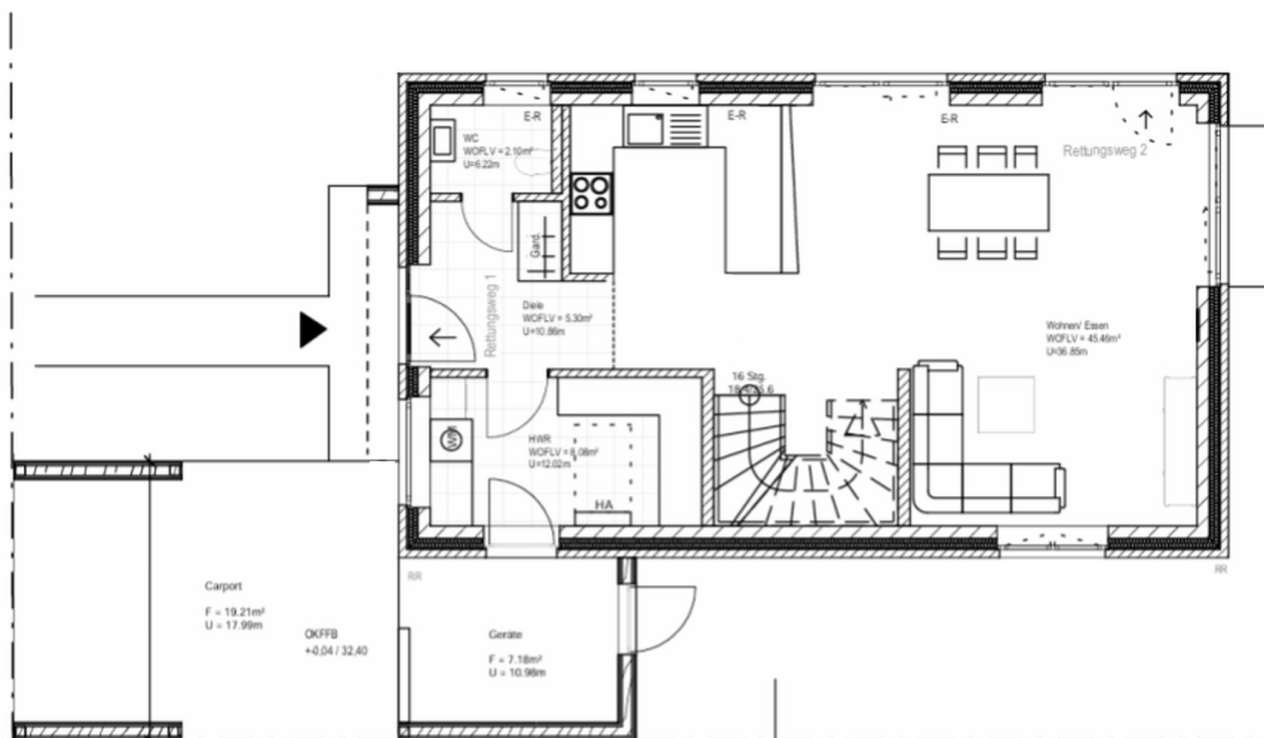


Gäste-WC 1

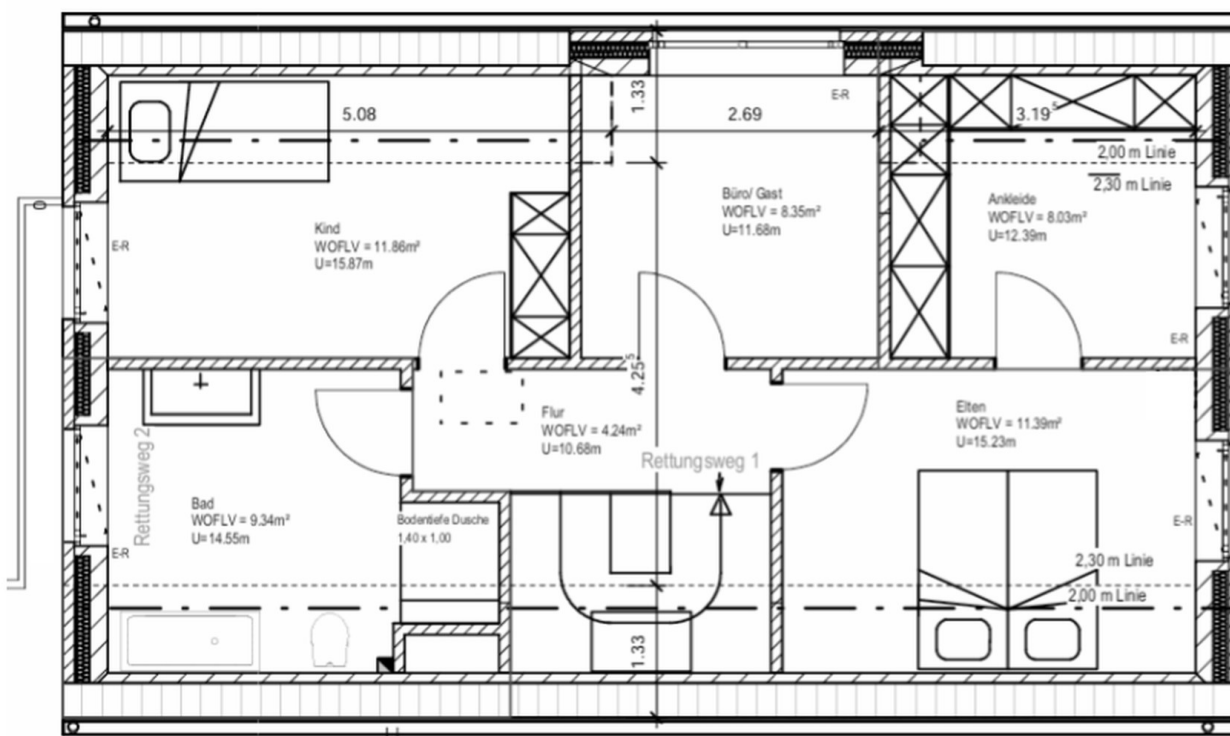


Gäste-WC 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss