

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Exklusive und moderne Neubau-Doppelhaushälfte - Traumhaftes Wohnen auf 210 m²



Objekt-Nr. OM-327054

Doppelhaushälfte

Verkauf: **629.000 €**

Kollwitzring 35A
22115 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	31.03.2025
Grundstücksfläche	256,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Mümmelmannsberg – Moderne Doppelhaushälfte mit höchstem Wohnkomfort

In einer ruhigen Seitenstraße von Mümmelmannsberg entsteht eine Doppelhaushälfte, die durch modernes Design und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Mit 210 m² Wohn- und Nutzfläche auf drei Ebenen bietet dieses Zuhause Komfort für höchste Ansprüche.

Die Fertigstellung ist für den 31. März 2025 geplant – der Einzug in Ihr Traumhaus rückt näher!

Highlights der Raumaufteilung

Die intelligent gestalteten Räume verteilen sich auf zwei vollwertige Geschosse (ohne Dachschrägen) und ein großzügiges Dachgeschoss:

Offener Wohn- und Essbereich mit viel Platz für Familie und Gäste

Große, geschlossene Küche – funktional und stilvoll

Flexibles Gästezimmer/Homeoffice mit direktem Gartenzugang

Gäste-WC mit Dusche für zusätzlichen Komfort

Großes Vollbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken – hochwertige Unterputzarmaturen inklusive

Drei geräumige Schlafzimmer im Obergeschoss

Bodentiefe Panoramafenster für lichtdurchflutete Räume

Raumhöhe von 270 cm für ein großzügiges Wohngefühl

Sonnige Südterrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien

Elektrische Rollläden und VEKA-Fenster mit 3-fach-Verglasung für Sicherheit und Energieeffizienz

Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima

Vollausgebautes Dachgeschoss mit zwei Velux-Fenstern – vielseitig nutzbar

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Dieses Haus setzt Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit:

Energieeffizienzklasse A+

Buderus-Wärmepumpe für effiziente Heizung

Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromerzeugung

Optimale Südausrichtung für maximale Energieausbeute

Fazit

Dieses moderne Zuhause kombiniert großzügigen Wohnkomfort mit innovativer Technik und nachhaltigem Wohnen – perfekt für anspruchsvolle Bewohner!

Ausstattung

Ausstattungsbeschreibung

Das Objekt wird in hochwertiger Bauqualität schlüsselfertig übergeben, mit der Möglichkeit zur Erweiterung auf eine bezugsfertige Immobilie. Hier die enthaltenen Leistungen im Detail:

Paket Schlüsselfertig – 629.900 €

- Planung und Genehmigung: Vollständige Planung inklusive der Baugenehmigung.
- Erdarbeiten
- Maurer- und Betonarbeiten
- Dachstuhl und Dacheindeckung
- Dachrinnen und Regenfallrohre
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Eingangstür mit Seitenglaselement
- Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Elektrische Rollläden für Komfort und Sicherheit
- Elektroinstallation (hochwertige Ausstattung von Busch & Jäger)
- Innenputz
- Sanitär- und Heizungsinstallation
- Wärmepumpe (Buderus) für energieeffizientes Heizen
- Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromerzeugung
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Estrich
- Dämmung und Trockenbauarbeiten
- Innentüren: Stilvolle und funktionale Innentüren
- Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Abwasser, Regenwasser und Telekommunikation
- Pflasterarbeiten für den PKW-Stellplatz und die Terrasse
- Außenlagen mit Rollrasen und hochwertigen Zäunen

Paket Bezugfertig + 34.900 €

Zusätzlich zum schlüsselfertigen Standard wird das Haus komplett bezugsfertig ausgestattet, inklusive:

- Spachtel- und Malerarbeiten: Perfekte Oberflächen für ein makelloses Wohngefühl
- Fliesenarbeiten: Hochwertige Fliesen in den Bädern sowie komplette Badausstattung
- Bodenbeläge: Fliesenbeläge im Erd- und Obergeschoss, passend zu Ihrem Wohnstil

Ihr neues Zuhause wird mit höchsten Ansprüchen an Qualität und Komfort gebaut, und bietet Ihnen alle Voraussetzungen für modernes, energieeffizientes Wohnen – bereit zum Einziehen oder zum Selbstgestalten.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Doppelhaushälfte in Mümmelmannsberg

Im lebendigen Stadtteil Mümmelmannsberg, Teil des Hamburger Bezirks Billstedt, erwartet Sie eine ideale Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Erholung. Die Siedlung hat sich zu einer beliebten Wohngegend entwickelt.

Umgebung

Felder, Wiesen und das Naturschutzgebiet Boberger Niederung laden zu Spaziergängen ein.

Nähe zur B5 und A1 bietet perfekte Verbindungen.

Wohnen und Flair

Urbaner Charakter mit viel Grün: Hohe Bäume und gepflegte Freiflächen.

Moderne Wohnanlagen und charmante Einfamilienhäuser.

Verkehrsanbindung

Die U2 bringt Sie in 20 Minuten in die Innenstadt.

Umfangreiche Buslinien und Nachtverbindungen.

Die A1 ist nur 200 Meter entfernt.

Infrastruktur und Freizeit

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vom Billstedt Center bis zu lokalen Geschäften.

Schulen und Kindergärten in der Nähe.

Sportvereine, der Öjendorfer Park und lokale Kulturangebote.

Mümmelmannsberg bietet eine grüne, familienfreundliche Umgebung mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur – ideal für Ihr neues Zuhause!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EXPOSÉ

NEUBAU EINER MODERNEN DOPPELHAUSHÄLFTE KOLLWITZERING 35 A UND B IN 22115 HAMBURG

Beispielhafte Visualisierung mit optionaler Ausstattung



Beispielhafte Visualisierung mit optionaler Ausstattung

Exposé - Galerie

KERNDATEN

NEUBAU EINES DOPPELHAUSES

Adresse:	Kollwitzring 35 A/B in 22115 Hamburg
Bauherr:	Dipl.-Ing. Walid Sahrai (Bauingenieur)
Wohneinheiten:	2 Wohneinheiten
Geschossigkeit:	2 Vollgeschosse (keine Dachschrägen) + 1 Staffelgeschoss
Grundstücksgröße:	DHH 1 (WEST) 284 m ² (VERKAUFT) / DHH 2 (OST) 256 m² (VERFÜGBAR)
Wohn- und Nutzfläche:	ca. 210 m ² (nach DIN 277)
Energieträger:	Wärmepumpe inkl. Photovoltaikanlage
Verfügbarkeit:	ab sofort
Fertigstellung:	voraussichtlich 31.03.2025 (schlüsselfertig)
Preis:	DHH 1 (WEST) 685.000 € (VERKAUFT) / DHH 2 (OST) 629.000 € (VERFÜGBAR)
Provision:	provisionsfrei
Telefon:	0170 651 4004 / 040 6006 3333
E-Mail:	Dipl.Ing.Walid.Sahrai@web.de



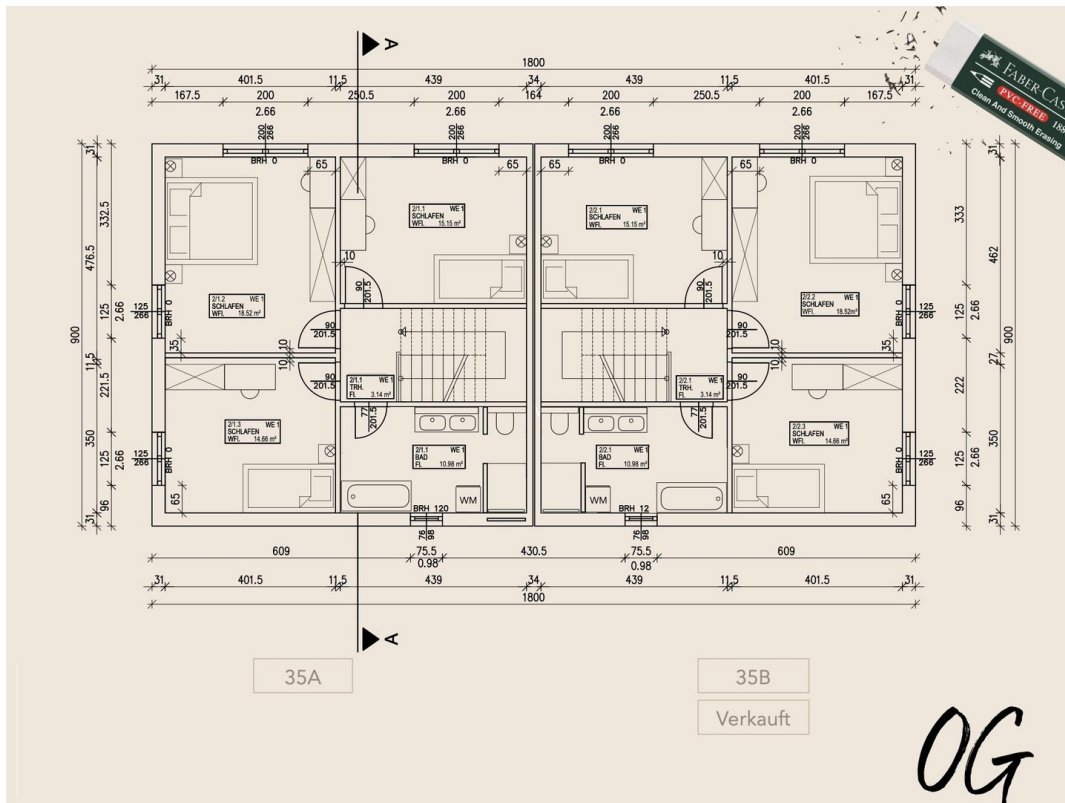
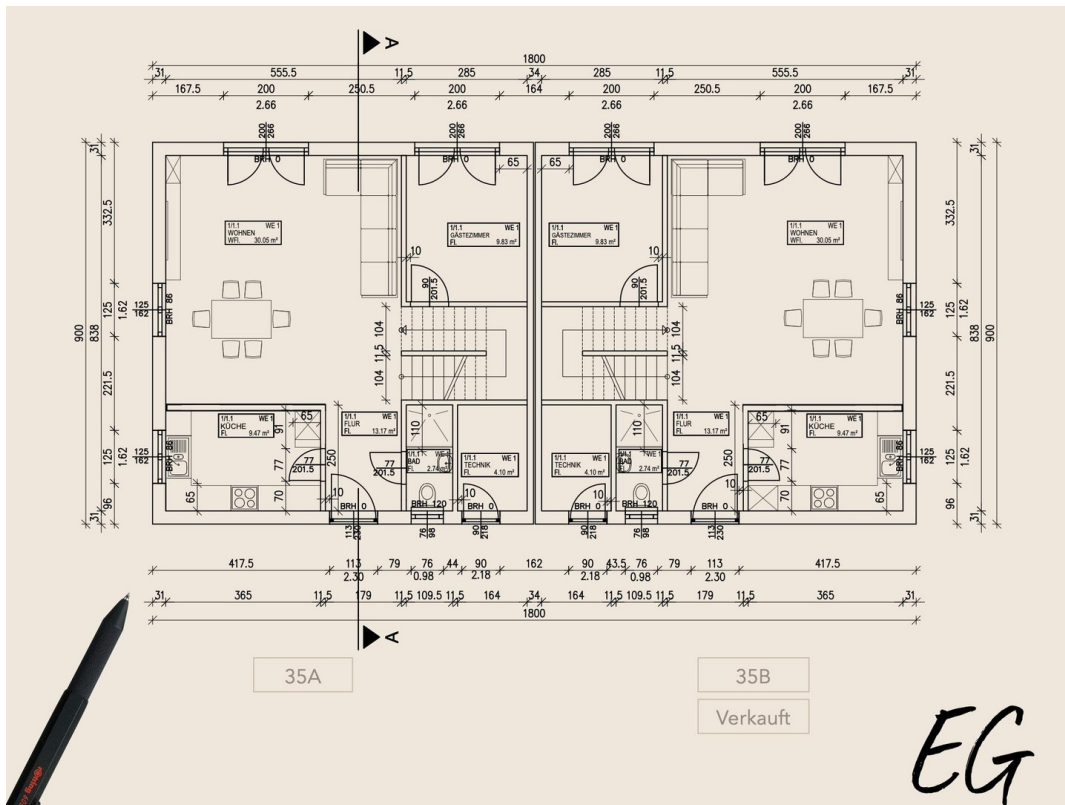
LAGE



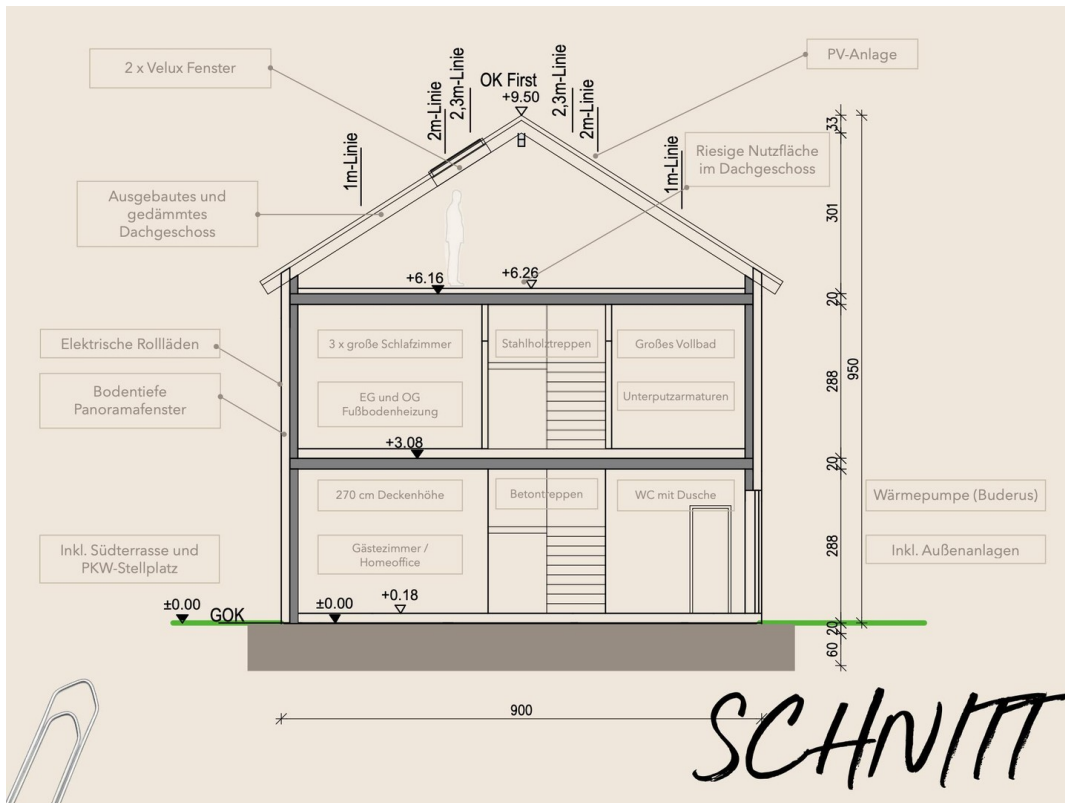
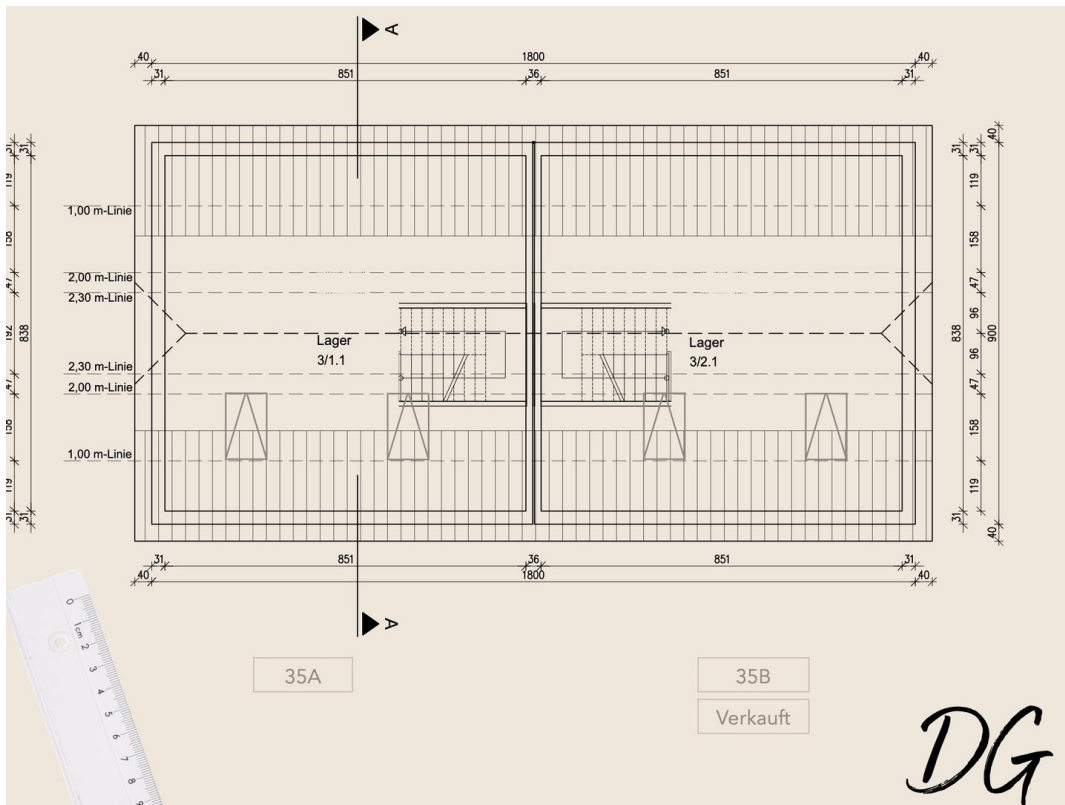
Exposé - Galerie



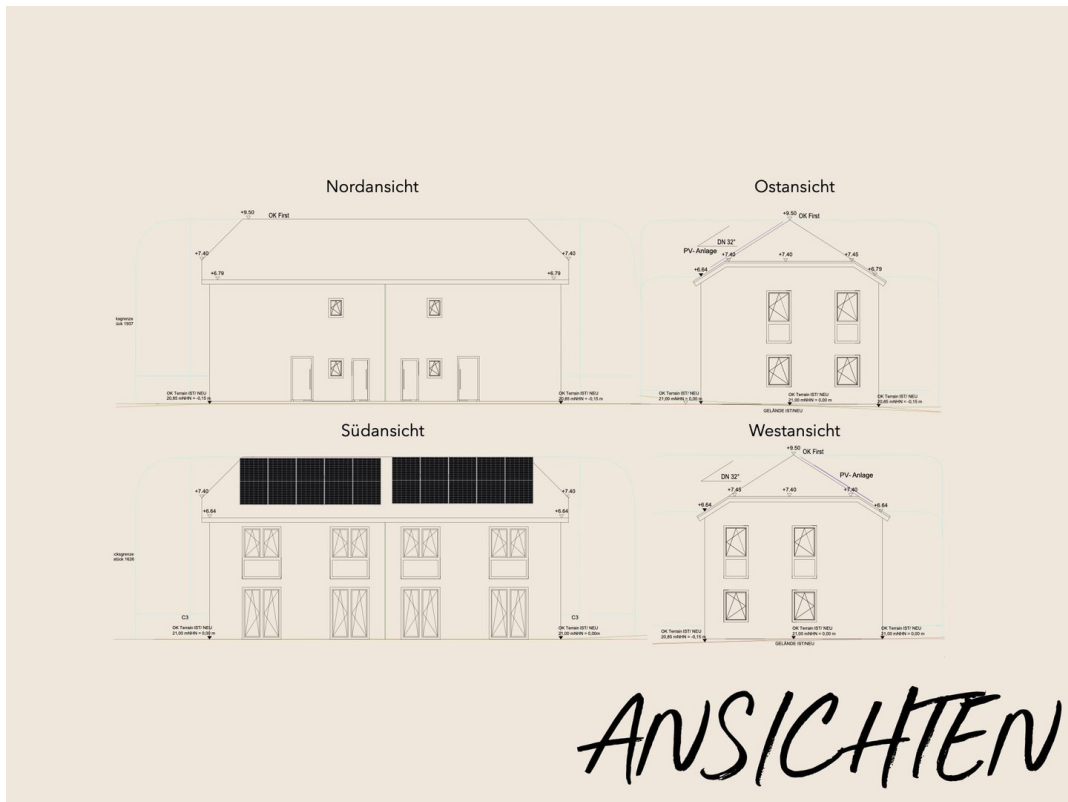
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Die Übergabe des Objekts erfolgt wie folgt:

Paket Schlüsselfertig - 629.900 €

- Inklusive Planung und Baugenehmigung
- Inklusive Erdarbeiten
- Inklusive Maurer- und Betonarbeiten
- Inklusive Dachstuhl, Dacheindeckung
- Inklusive Dachrinnen und Regenfallrohre
- Inklusive Fenster mit 3-fach Verglasung (Weiß)
- Inklusive Eingangstür (Weiß)
- Inklusive WDVS-Fassade
- Inklusive elektrische Rollläden
- Inklusive Elektroinstallation (Busch & Jäger)
- Inklusive Innenputz
- Inklusive Sanitär- und Heizungsinstallation
- Inklusive Wärmepumpe (Buderus)
- Inklusive Photovoltaik-Anlage
- Inklusive Fußbodenheizung im EG und OG
- Inklusive Estrich
- Inklusive Dämmung u. Trockenbauarbeiten
- Inklusive Innentüren
- Inklusive Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Regenwasser und Telekom)
- Inklusive Pflasterarbeiten (PKW-Stellplatz und Terrasse)
- Inklusive Außenanlagen (Rollrasen und Zäune)

Paket Bezugfertig + 34.900 €

- Spachtel- und Malerarbeiten
- Fliesenarbeiten in den Bädern und Badausstattung
- Bodenbeläge (Fliesen im EG und OG)



AUSBAU
STANDARD