

## Einfamilienhaus in Hamburg

**NEUBAU-ERSTBEZUG -  
Familienfreundliches Einfamilienhaus in  
naturnaher Umgebung von Duvenstedt!**



**Duvenstedt**  
NEUBAU-ERSTBEZUG  
Familienfreundliches Einfamilienhaus in  
naturnaher Umgebung und unweit des Dorfkerns!





WWW.CG-MAKLER.DE

**Objekt-Nr. HHP119**  
**Einfamilienhaus**

Vermietung: **2.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martina Casini  
Telefon: 040 554402280

Poppenbütteler Chaussee 22  
22397 Hamburg  
Hamburg

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Nebenkosten	330 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### VIDEO-BESICHTIGUNG:

Laden Sie sich das Video im Exposé runter (zu finden unter DOKUMENTE) und verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck.

### HAUS:

Dieses, im Jahr 2024 errichtete Einfamilienhaus (KFW 40 EE Effizienzhaus) erstreckt sich über zwei Etagen (EG und OG) und befindet sich auf einem sonnigen ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Gartenbereich ca. 150 m<sup>2</sup>). Das Haus ist nicht unterkellert, verfügt jedoch über Abstellmöglichkeiten in einem Abstellraum im OG, im Spitzboden und dem Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss. In diesem Raum befinden sich ebenfalls die Luft-Wasser-Wärmepumpe, ein Ausgussbecken und der Waschmaschinen-/ Trockneranschluss. Ein Außenstellplatz befindet sich auf der Auffahrt vor dem Gebäude.

### FAKTEN:

- KFW 40 EE Effizienzhaus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Fußbodenheizung) mit integriertem Warmwasserspeicher (235 l)
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit ca. 90 % Wärmerückgewinnung für die Wohngeschosse
- Photovoltaik-Anlage auf dem Hausdach
- Handtuchheizkörper in den Badezimmern
- dreifach-isolierverglaste Fenster-/ Türelemente mit Olivengriffen (keine Außenrollos)
- Deckenhöhe im EG ca. 2,58 m und im OG ca. 2,50 m
- ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf das Erd- und Obergeschoss (nicht unterkellert)
- Haustür mit Sicherheitsverriegelung und einem codierten HT-Zylinder
- Bewegungsmelder im Eingangsbereich
- diverse moderne, aufgesetzte Deckenspots im Erd- und Obergeschoss
- Datennetzwerkdosen (2 Stück)
- Außenwasserhahn
- Internetzugang über TELEKOM möglich

Was erwartet Sie...

### ERDGESCHOSS:

- geräumiger Wohn-/ Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>, bodengleichen Fenster-/ Türelementen
- Austritt auf die Terrasse sowie in den angrenzenden Garten über den Wohn-/ Ess-/ Kochbereich

- im Wohnbereich integrierte graumelierte Marken-Einbauküche mit Kochinsel und sämtlichen Geräten
- ebenerdiges Gäste-Duschbad/ Gäste-WC mit Fensterlüftung
- einladende Eingangsdiele mit geschwungener, hochwertige Buchenholztreppe in das Obergeschoss
- Fußbodenbelag in den Wohnräumen: Design-Belag in Holzoptik
- Fußbodenbelag Diele, Bad und HWR: anthrazitfarbene Fliesen

#### OBERGESCHOSS:

- drei Schlafzimmer zwischen 16 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup>
- bodengleiche Fensterelemente mit Absturzsicherung
- geräumiges Wannen-/ Duschbad mit Doppelwaschtisch und Fensterlüftung
- Fußbodenbelag in den Schlafräumen: Design-Belag in Holzoptik
- Fußbodenbelag im Bad: anthrazitfarbene Fliesen

#### SPITZBODEN:

- erreichbar über eine Bodeneinschubtreppe
- Abstellmöglichkeiten/ Kellerersatz

## Ausstattung

#### ZUSTAND:

Das Haus wird als Neubau-Erstbezug übergeben und befindet sich in einem einwandfreien, bezugsfertigen Zustand.

#### NEBENKOSTEN:

In der Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von ca. € 330,- sind u. a. die Kosten für Müllabfuhr, Grundsteuer, Gebäudeversicherungen etc. enthalten.

Die Wasser- und Stromkosten (Heizung: Wärmepumpe auf Strombasis) sowie TV-Gebühren zahlt der Mieter direkt an die jeweiligen Versorgungsunternehmen und meldet sich dort auch direkt an. Die Pflege des Grundstückes obliegt dem Mieter.

#### HEIZUNG:

Die Beheizung (Fußbodenheizung) erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe (Strom) mit integrierter Be- und Entlüftungsanlage. Der integrierte Warmwasserspeicher hat ein Fassungsvermögen von ca. 235 l Warmwasser.

#### ENERGIEAUSWEIS:

Der Energieausweis ist derzeit in Erstellung und wird umgehend vorliegen.

#### MIETVERTRAG:

Es soll ein unbefristeter Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 24 Monaten (Kündigungsausschluss) und einer Staffelmiete alle 2 Jahre um 3 % abgeschlossen werden.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

CASINI & GÖRNER IMMOBILIEN ..... wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per Mail.

040-55 44 022 80 +++ info@cg-makler.de

www.cg-makler.de

Gerne organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin oder beraten Sie.

Sämtliche technischen Objektdaten sind unverbindlich und basieren auf Angaben des Verkäufers. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag bzw. der schriftliche Mietvertrag.

**Lage**

LAGE:

Herzlich Willkommen im wunderschönen Duvenstedt. Der Stadtteil gehört zu den Walddörfern und liegt im Hamburger Norden. Die Walddörfer sind bekannt für ein traumhaftes Naturschutzgebiet, welches zum Joggen, Wandern und langen Spaziergängen einlädt. In unmittelbarer Nähe beginnen naturnahe Wander- und Radstrecken. Geschäfte des täglichen Bedarfs, diverse Restaurants, Ärzte, Apotheken finden sich fußläufig im charmanten Ortskern. Am Wochenende lädt der Wochenmarkt zum Shoppen und Verweilen ein.

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich lediglich 8 Gehminuten vom Dorfkern entfernt. Ebenfalls befinden sich Bushaltestationen nach Poppenbüttel, Ohlstedt und Ahrensburg in unmittelbarer Umgebung. Die nächste U-Bahnstation ist Ohlstedt, die mit dem Bus innerhalb von 10 Fahrminuten zu erreichen ist.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Diele



# Exposé - Galerie



Diele



Gäste-Duschbad



# Exposé - Galerie



Flur im OG



Flur im OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 im OG



Zimmer 2 im OG



# Exposé - Galerie



Zimmer 3 im OG



Flur im OG



# Exposé - Galerie



Wannen- / Duschbad im OG



Gebäudeansicht



# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



# Exposé - Galerie



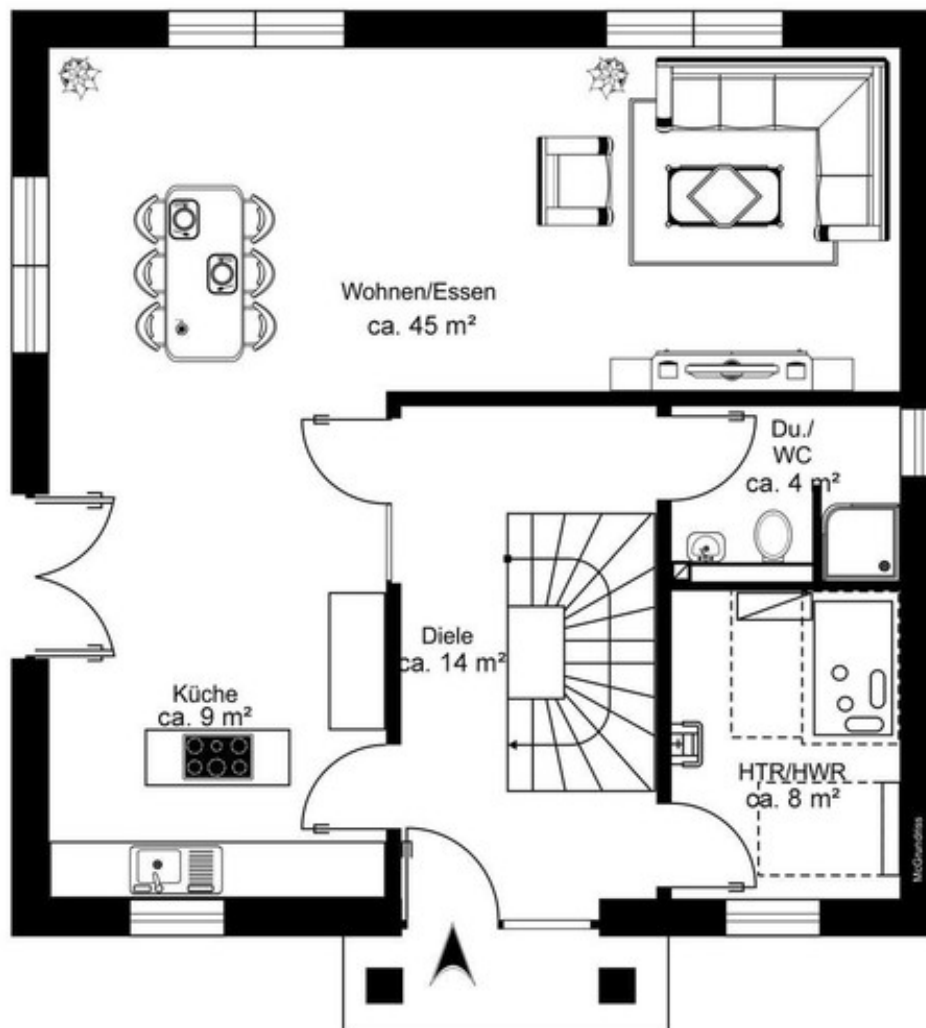
Gebäudeansicht



Abstellraum im OG

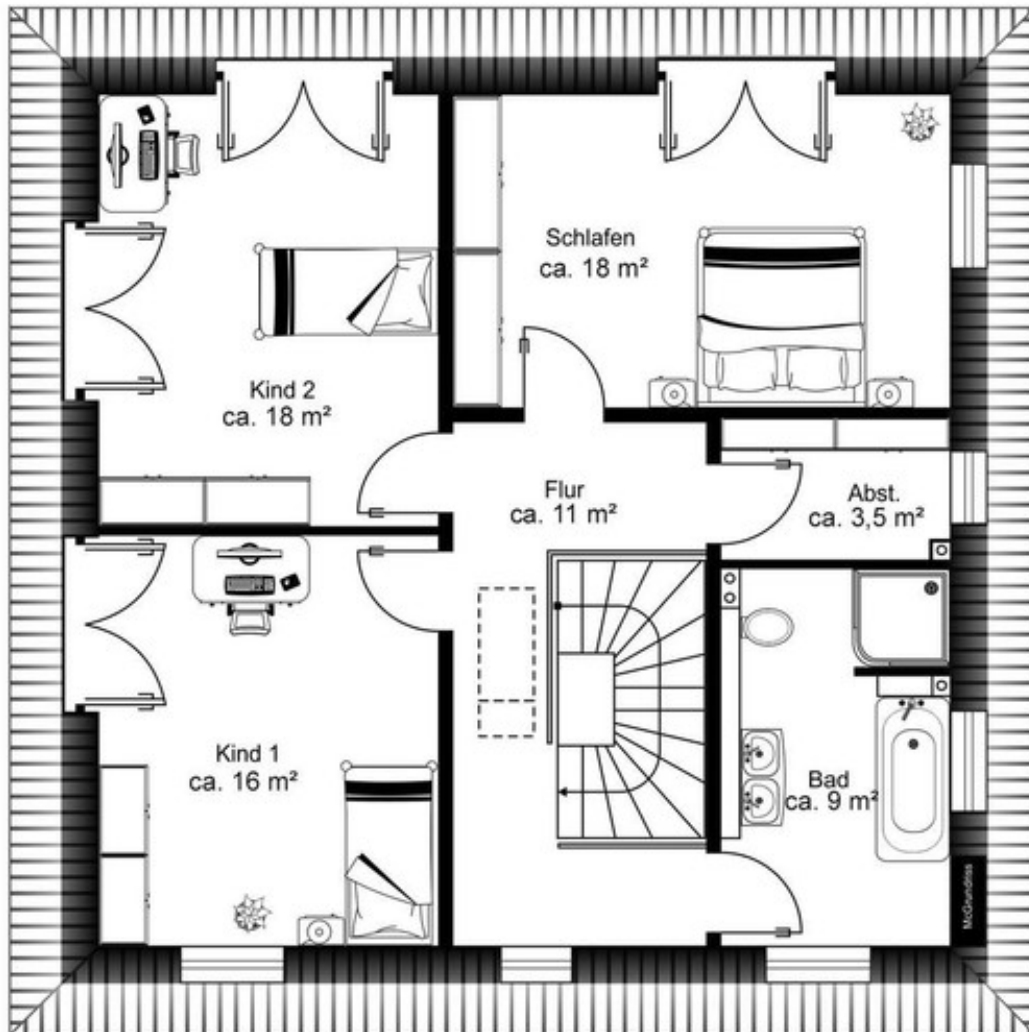


# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG