

Neubau-Erstbezug / Traumhafte  
5-Zimmer-Doppelhaushälfte auf rückwärtigem  
Grundstück



Immo ID: 7603

22397 Hamburg / Lemsahl-Mellingstedt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5789
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	2023
PLZ	22397
Ort	Hamburg / Lemsahl-Mellingstedt
Stadtteil	Lemsahl-Mellingstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	108,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 2
Kaltmiete	1.950,00 €
Nebenkosten	120,00 €
Warmmiete	2.070,00 €
Kaution	5.850,00 €
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Luftwp

## Beschreibung

Auf dem rückwärtig gelegenen Grundstück wurde Ende 2022/Anfang 2023 ein Doppelhaus (Viebrockhaus - KfW Effizienzhaus 40 Plus) in bester und solider Bauweise mit Erdgeschoss, Dachgeschoss sowie ausgebautem Spitzboden errichtet. Die Zufahrt, die Terrasse, die Grundstücksbepflanzung sowie die Stellplätze werden im Sommer fertiggestellt. Zwei Pkw-Stellplatz - direkt am Haus - werden dem Objekt zugeteilt.

Auf insgesamt ca. 116 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche wurde ein zeitgemäßes Raumkonzept erschaffen, welches keine Wünsche an modernstem Wohnkomfort offen lässt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt vom Hauswirtschaftsraum aus über eine Hybrid-Smart-Air-Technik 2.0. Es handelt sich hierbei um eine Kombination aus einer leistungsgeregelten Außenluft-Wärmepumpe und einer Wärmepumpeninneneinheit, welche im Erd- und Dachgeschoss sowie sämtlichen Bädern bzw. Gäste-WC als Fußbodenheizung ausgeführt wird (Raumthermostate vorhanden). Weiterhin verfügt die Haushälfte über eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine hochwertige Photovoltaikanlage und eine Hausbatterie. Im Einklang zur Außenfassade aus rötlichem Klinker werden sämtliche Fenster- und Terrassentürelemente mit hochwertigen Kunststofffenstern in weißer Prägung mit 3-fach Verglasung versehen. Die Dacheindeckung erfolgt mit dunklen Pfannen (anthrazit).

Es wird ein unbefristeter Hamburger Mietvertrag mit einer moderaten Staffelmiete geschlossen.

Energieausweis:  
Der Energieausweis wurde beantragt.

## Lage

Diese Neubau-Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt, in der Nähe des etablierten Golf- und Countryclubs Treudenberg. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine naturverbundene und dennoch stadtnahe Lage, mit einer guten Infrastruktur aus. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt durch eine homogene Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Auch das vielfältige Freizeitangebot, vom Golfspielen bis hin zum Reitsport und diversen Tennis- bzw. Sportvereinen, wird allen Ansprüchen gerecht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Ärzte befinden sich im nahe gelegenen Tannenhof. Darüber hinaus bietet das bequem zu erreichende Alstertal-Einkaufszentrum mit seinen vielen exklusiven Geschäften ein reichhaltiges Angebot. Eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Hamburger Innenstadt ist durch Bus- und Bahnverbindungen ebenso gegeben, wie die schnelle Erreichbarkeit des Hamburger Flughafens und die Anbindung über den Ring 3 an die Autobahnen A1 und A23. Sämtliche Schularten und diverse Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

## Ausstattung

Die gerade fertiggestellte Doppelhaushälfte mit einer Wohn-/Nutzfläche von rund 116 m<sup>2</sup> wurde erstklassig ausgestattet und besticht durch ihren familienfreundlichen Grundriss. Die geräumige Diele im Erdgeschoss verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die zum Wohn-/Essbereich offen gestaltete Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet und verfügt über eine Kochinsel. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Der Wohn-/Essbereich (circa 29 m<sup>2</sup>) ist, wie sämtliche Wohn- und Schlafräume, einheitlich mit geschmackvollem PVC-Designbelag ausgestattet und bietet einen direkten Zugang auf die sonnige Süd-Terrasse und in den pflegeleichten Garten. Im Wohn-/Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße, großen Fensterfronten und einem schönen Blick in den Garten. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie der Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner. Über eine geschlossene massive Holzterrappe wird das Dachgeschoss der Doppelhaushälfte erreicht. Hier stehen drei geräumige Zimmer sowie ein Vollbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Der ausgebaute Spitzboden ist über eine, in den Trittstufen offene, massive Holzterrappe erreichbar. Dieser Bereich kann ideal als Jugend- oder Homeofficezimmer genutzt werden.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamiliengerechter Schnitt
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Ø2 Stellplätze
- Øpflegeleichter Garten
- Øbegehrte, zentrale, aber dennoch ruhige Lage

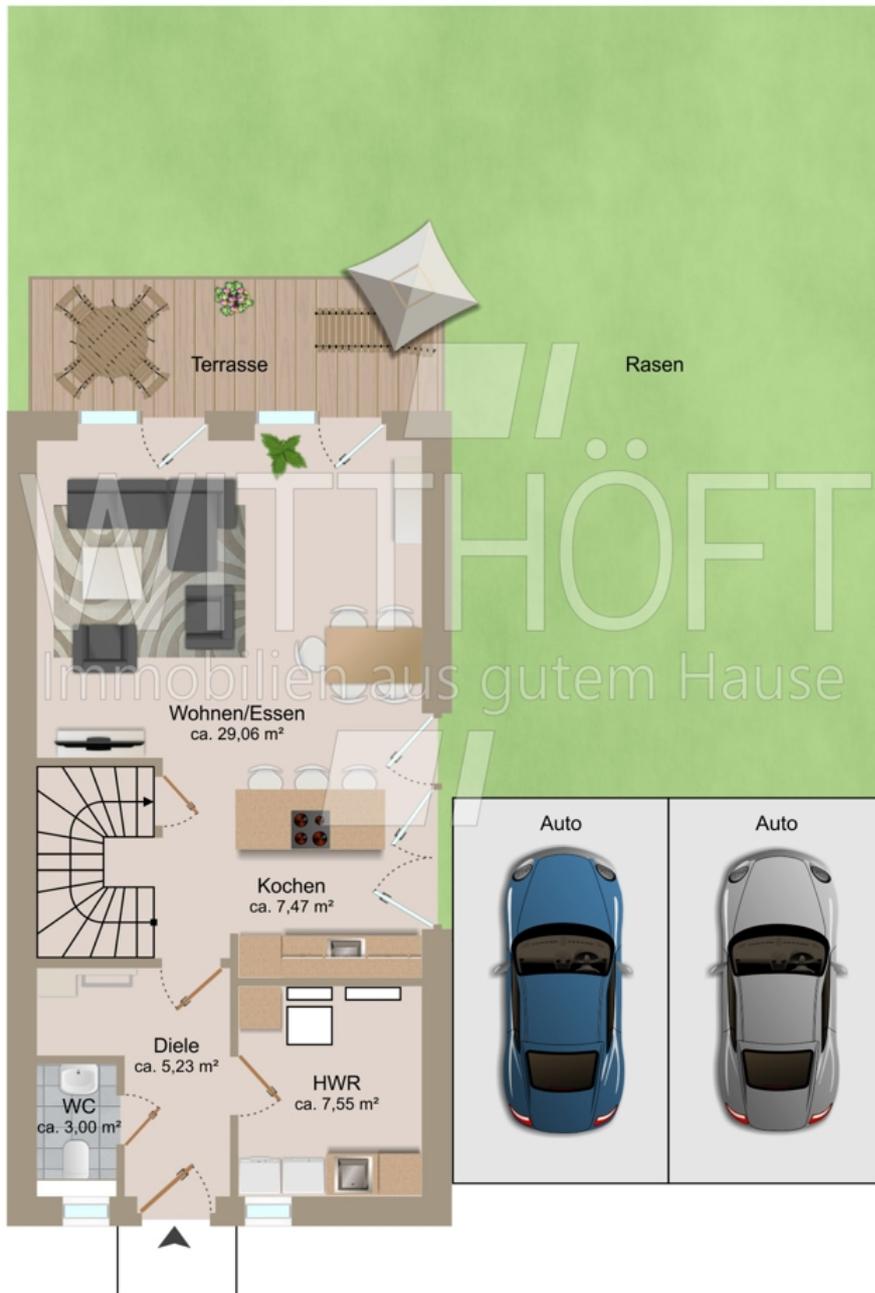
sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

## Bildergalerie

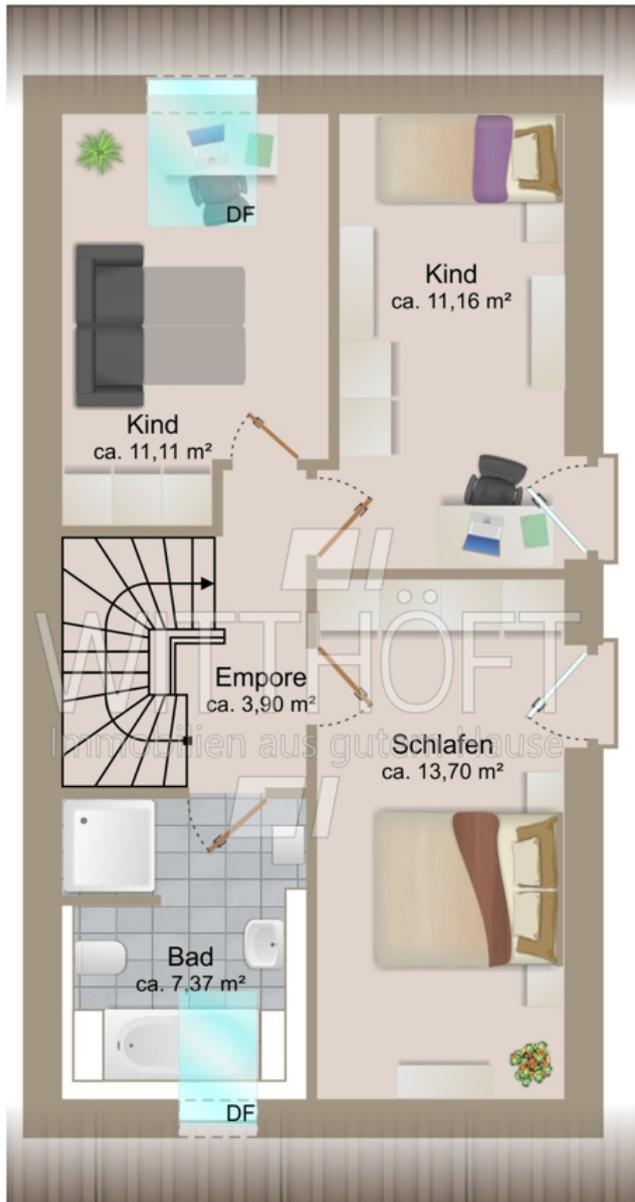
### Ansicht



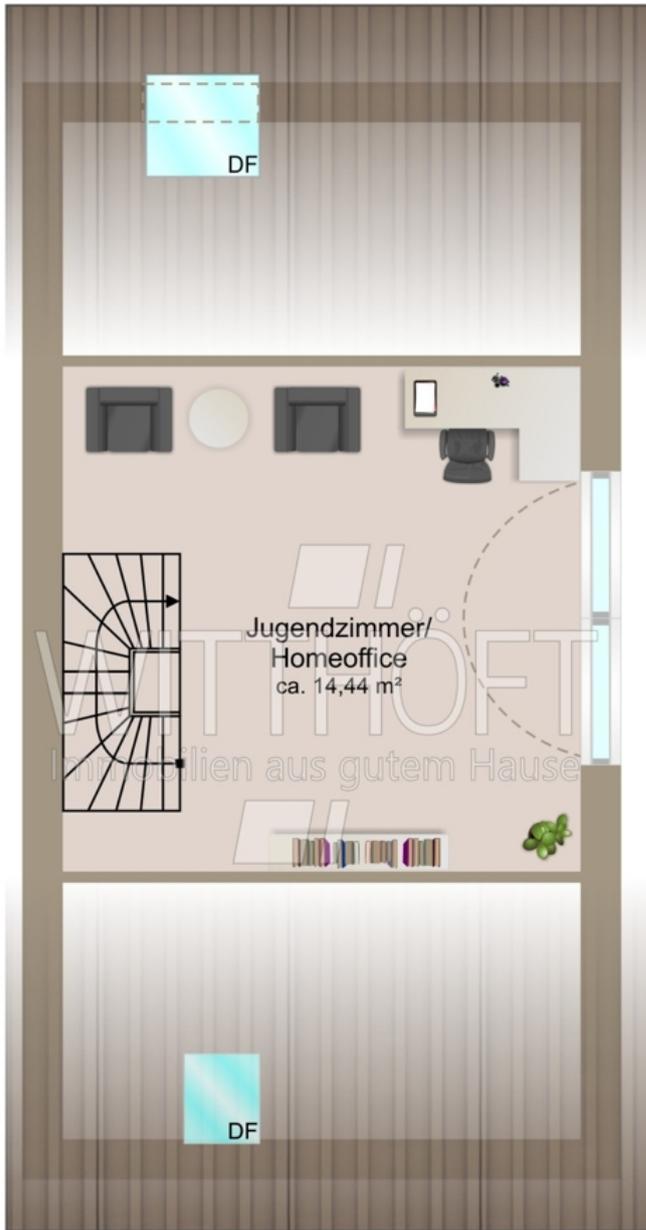
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Dachgeschoss



# Grundriss Spitzboden



## Flur



## Wohn-/Essbereich



offene Küche



Kochinsel



## Gäste-WC



## Dachgeschoss-Flur



## Schlafzimmer



## Vollbad



## Kinderzimmer



## Jugend-/Homofficezimmer





Ihr Ansprechpartner

Carsten Gütschow

Tel.: 040 - 63 64 63 54

E-Mail: [carsten.guetschow\(at\)witthoeft.com](mailto:carsten.guetschow@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.