

4-Zimmer Doppelhaushälfte – Neubau-Erstbezug –  
in naturschöner Lage von Tangstedt!



Immo ID: 7805

22889 Tangstedt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5890
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	2022
PLZ	22889
Ort	Tangstedt
Stadtteil	Tangstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	118,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	132,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	550.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Heizungsart	Fussboden
Befeuernng	Luftwp

## Beschreibung

Aktuell werden vier Doppelhaushälften in bester und solider Bauweise mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss sowie Vollkeller errichtet. In diesem Zuge wird das Grundstück ideal geteilt und dem hier zum Verkauf stehenden Objekt die alleinige Nutzung an dem "gelb" markierten Grundstücksanteil (siehe Lageplan) zugeordnet. Der eigene Grundstücksanteil hat eine Größe von rund 132 m<sup>2</sup> zzgl. 1/6 von der ca. 194 m<sup>2</sup> großen, gemeinschaftlichen Zufahrt. Dieser Haushälfte wird ein Pkw-Stellplatz - direkt beim Haus - zugeteilt.

Diese Neubau-Doppelhaushälfte wird aktuell in erstklassiger Bauweise errichtet und wird höchsten Wohnansprüchen gerecht.

Auf insgesamt ca. 118 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche wird ein zeitgemäßes Raumkonzept erschaffen, welches keine Wünsche an modernsten Wohnkomfort offen lässt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt von einem Raum des Kellers aus über eine Wärmepumpenanlage, welche im Erd- und Dachgeschoss sowie sämtlichen Bädern bzw. WC's als Fußbodenheizung ausgeführt ist.

Im Einklang zur kombinierten Außenfassade aus hauptsächlich rötlichem Klinker und Putzfassade werden sämtliche Fenster- und Terrassentürelemente mit hochwertigen Kunststoffen in heller Prägung mit 3-fach Verglasung versehen. Die Dacheindeckung erfolgt mit dunklen Braas-Doppel-S-Pfannen (anthrazit).

Energieausweis: wurde beantragt.

## Lage

Die hier zum Verkauf angebotene Neubau-Doppelhaushälfte befindet sich in einer äußerst ruhigen, familiengerechten Wohntraße.

Die Hamburger Stadtgrenze befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Duvenstedter Ortskern ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die grüne Umgebung und die gute Verkehrsanbindung an Hamburg machen Tangstedt zu einem beliebten Wohngebiet.

Tangstedt verfügt über eine sehr gute Nahversorgung. Verschiedene Supermärkte (Edeka, Budni, Aldi) und mehrere Bäckereien sind im Ort ansässig. Kindergärten und Grundschule, Ärzte, Apotheke und eine Sparkasse runden das Angebot ab.

Sport- und Reitvereine, ein Tennisclub und ein paar Golfclubs bieten ein breites Sportangebot in unmittelbarer Nähe.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt in der Straße. Der Tangstedter Forst und das naheliegende Naturschutzgebiet von Duvenstedt ergänzen die reizvolle Lage mit hohem Erholungs- und Freizeitwert.

# Ausstattung

Diese Neubau-Doppelhaushälfte mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 118 m<sup>2</sup> entspricht dem heutigen Bedürfnis vom „modernen Wohnen“. Die Kombination aus zeitloser Eleganz sowie einem familiengerechten Raumangebot mit bestmöglicher Belichtung garantieren einen außergewöhnlichen Wohnkomfort. Es wird das Haus über ein Entree (Diele) betreten, von dem auch ein Gäste-WC erreichbar ist. Im weiteren Verlauf der Diele gelangen Sie in den offen strukturierten Wohn-/ Ess- und Küchenbereich mit circa 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bodentiefe Fenster- und Terrassentürelemente sorgen für eine optimale Belichtung und bieten Ihnen Zugang auf den Terrassenbereich mit kleinem angrenzendem Garten.

Über eine Kiefernholz-Treppe wird das Dachgeschoss erreicht. Auf dieser Ebene befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer und ein Vollbad, welches mit Badewanne und Dusche ausgestattet wird.

In das ausgebaute Studio gelangt man ebenfalls über eine Kiefernholztreppe. Mit gut 12 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist hier ein gemütlicher, heller Raum vorhanden.

Anmerkung: das Badezimmer und Gäste-WC werden vom Bauherren mit Sanitärobjekten sowie Wand- und Bodenfliesen ausgestattet. Fußböden, Endmalerarbeiten und eine Küchenzeile sind im Preis enthalten.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,  
Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten  
Øgeräumige Zimmer  
ØNeubau-Erstbezug - Fertigstellung Frühjahr 2023  
Øfamiliengerechte und ruhige Lage

sollten Sie einen individuellen Gesprächstermin mit uns vereinbaren. Gern schicken wir Ihnen auch vorab die detaillierte Baubeschreibung zu.

Da es sich bei der hier zu verkaufenden Doppelhaushälfte um einen Neubau mit insgesamt 4 Hauhälften handelt, stehen noch 3 weitere Doppelhaushälften zur Veräußerung zur Verfügung!

## Bildergalerie

### Hausansicht



## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Dachgeschoss



## Grundriss Spitzboden



## Grundriss Keller



## Flur (mögliche Visualisierung)



## Wohn- und Essbereich (mögliche Visualisierung)





## Wohn- und Essbereich I (mögliche Visualisierung)



## Wohn- und Essbereich II (mögliche Visualisierung)



### Wohn- und Essbereich III (mögliche Visualisierung)



### Küche (mögliche Visualisierung)



### Gäste-WC (mögliche Visualisierung)



### Schlafzimmer (mögliche Visualisierung)



### Kinderzimmer (mögliche Visualisierung)



### Spitzboden (mögliche Visualisierung)



## Hobbyraum (mögliche Visualisierung)



## Hausansicht hinten



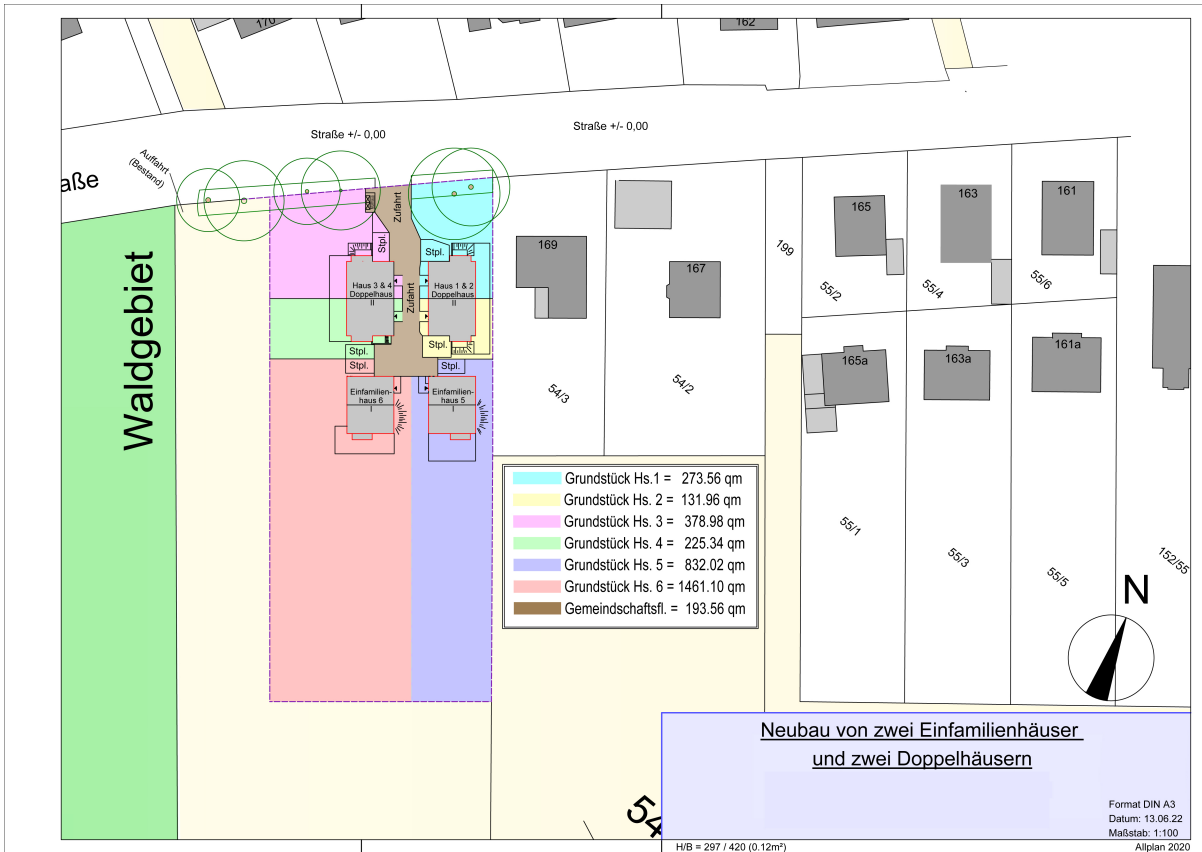
unmittelbare Nachbarschaftslage



## Straßenansicht



# Lageplan







Ihr Ansprechpartner

Sara Dottorini

Tel.: 040 - 63 64 63 57

E-Mail: [sara.dottorini\(at\)witthoeft.com](mailto:sara.dottorini@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.