



# BILENBARG 58

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

**BREYER & SECK**   
Massive Wohnträume

# Das Bauvorhaben

In einer ruhigen Seitenstraße im Hamburger Stadtteil **Lemsahl-Mellingstedt** wird die Breyer & Seck Wohnbau GmbH ein **hochwertiges Doppel- und Einfamilienhaus** errichten, welche Ihnen und Ihrer Familie Platz für ein schönes Zuhause bieten. Sie können sich auf exklusiv ausgestattete Häuser freuen mit jeweils ca. **145 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche**, sowie fertiggestellter **Außenanlagen** mit einem **Stellplatz** pro Wohneinheit.

Zum Verkauf stehen zwei **Doppelhaushälften** und ein **Einfamilienhaus** mit 4 **Zimmern**. Die Häuser sind mit hochwertigen **Vollbädern**, einem **Dusch-Bad** und einem **Gäste-WC** ausgestattet.

Großformatige **Fliesen** und **Echtholzdielen** aus **Eiche** gehören neben einer umfangreichen Elektroausstattung, sowie hochwertigen **Sanitäröbjekten** zum exklusiven Ausstattungspaket.

Die Häuser verfügen über **eigene Gartenanteil**, so dass von innen wie von außen ein eleganter Eindruck hinterlassen und ein komfortables Wohngefühl geboten wird.

## Kaufpreise

Die Kaufpreise verstehen sich für die **bezugsfertigen Häuser** (ohne Küche), inklusive **Grundstücksanteil**, **Gartengestaltung** und **sämtlicher Baunebenkosten** für **Hausanschlüsse**, **Außenanlagen** etc.. Eine detaillierte Übersicht der Ausstattung können Sie der beigefügten Baubeschreibung entnehmen.

Doppelhaushälfte 1	920.860 €
Doppelhaushälfte 2	890.860 €
Einfamilienhaus	1.115.860€

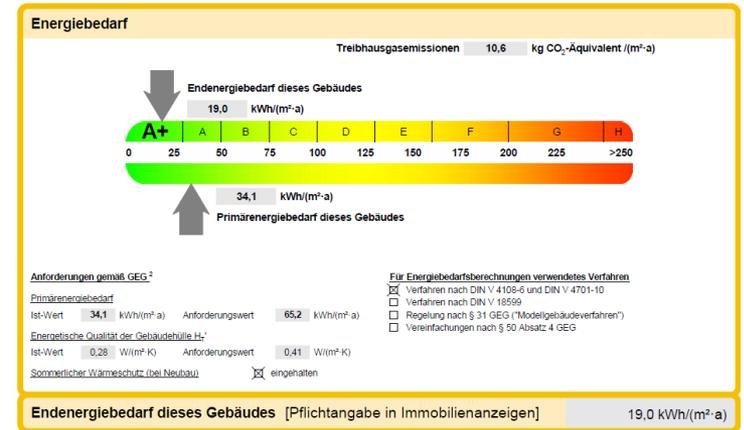
Die Kaufnebenkosten (wie Notarkosten ca.1,5% und Grunderwerbssteuer 5,5%) sind vom Käufer zu tragen.



# Ausstattungs Highlights auf einen Blick

- Von unserem Architekten **familienfreundliche Grundrisse** mit ausreichend Platz für die gesamte Familie
- Durch das Integralsystem als **Luft/Wasser- Wärmepumpe** zur zentralen Be- und Entlüftung, Trinkwassererwärmung und Beheizung erreichen die Häuser einen sehr geringen Endenergiebedarf **A+** (Anforderungen gemäß GEG)
- Massive Bauweise **Stein auf Stein** mit einer Fassade als Kombination aus Wärmedämmverbundsystem und Verblendsteinriemchen im Langformat und einer **Betondecke** im **Erd- und Obergeschoss**.
- Freitragende **Betontreppe** mit einem **Holzbelag** passend zu den Parkettarbeiten
- Hochwertige **Parkettarbeiten** und **großformatige Fliesen** in moderner Optik
- **PV-Module (10 Stück)** und einen **2,9kWh Batteriespeicher**
- Liebevoll angelegte **Gartenanlage**, sowie jeweils ein **PKW-Stellplatz** pro Haus auf dem Grundstück
- **Vollbad, Dusch-Bad** und **Gäste-WC** ausgestattet mit Sanitärobjekten von namenhaften Herstellern in jeder Haushälfte
- Von außen **farbig folierte Fensterrahmen** mit großen Fensterflächen; im Wohnzimmer **über Eck** ausgeführt
- Anthrazitfarbene **Aluminiumrollläden** im Erdgeschoss, sowie in den Schlafräumen im Obergeschoss

Die detaillierte Ausstattung finden Sie in der beigefügten Bauleistungsbeschreibung.



# Die Lage – Bilenbarg 58

In der gewachsenen Nachbarschaft von **Lemsahl-Mellingstedt** sorgt ein Mix aus Einfamilien- und Doppelhäusern für ein familiäres Umfeld.

Lemsahl-Mellingstedt gehört als Stadtteil der Freien und Hansestadt Hamburg zu den **Walddörfern** und liegt im Hamburger Norden an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Neben viel Grün, dem historischen Stadtkern und den charmanten Reetdachhäusern zeichnet sich Lemsahl-Mellingstedt durch seinen freundlichen Charakter aus.

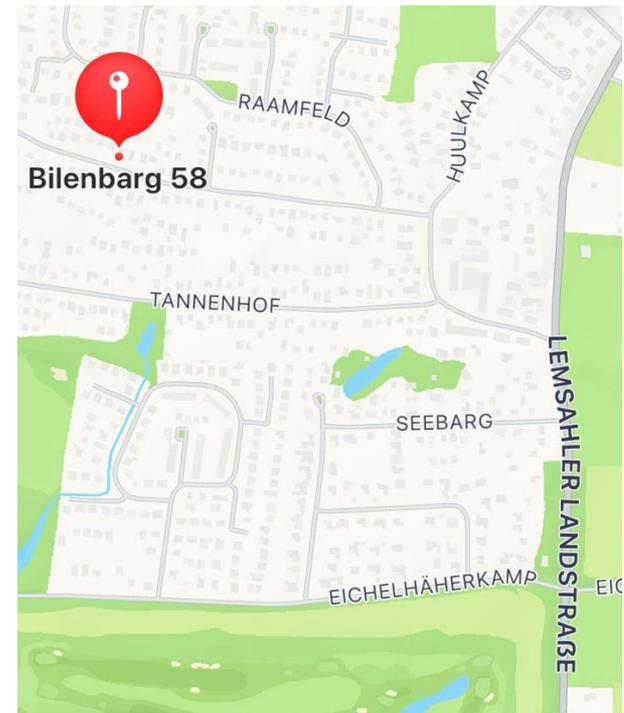
Durch eine gute Infrastruktur sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote sowie Cafés und Restaurants in der Umgebung gegeben.

Eine **Apotheke**, ein **Supermarkt** sowie eine **Bäckerei** liegen fußläufig in ca. 10 Gehminuten entfernt. Eine Drogerie und weitere Supermärkte sind zügig mit dem Auto zu erreichen.

Auch **Kindertagesstätten** sowie **Grund- und weiterführende Schulen** sind in der Nähe der Doppelhäuser zu finden.

So sind beispielsweise die Grundschule Lemsahl-Mellingstedt und das Heinrich-Heine-Gymnasium gut erreichbar.

Verschiedene Kindertagesstätten, wie die Kita am Tannenhof und die Kita Huulkamp, sind ebenfalls in **Lemsahl-Mellingstedt** zu finden.



# Grundriss – Einfamilienhaus Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen **großzügigen Wohn-/Essbereich** mit einer angeschlossenen **Küche**. Direkt an der Küche befindet sich zudem ein praktischer **Vorratsraum**.

Über die zentral gelegene Diele wird sowohl das **Gäste-WC**, separate **Garderobe**, als auch der **Haustechnikraum** erreicht.

## Raumgrößen im Erdgeschoss

WOHNEN / ESSEN	39,81 m <sup>2</sup>
KÜCHE	8,72 m <sup>2</sup>
VORRAT	1,36 m <sup>2</sup>
GÄSTE - WC	3,17 m <sup>2</sup>
DIELE (inkl. GARD.)	7,52 m <sup>2</sup>
HTR	10,76 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	71,34 m <sup>2</sup>
<hr/>	
-1,5 % Putz	-1,07 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TERRASSE (24,69 zu 50 %)	12,34 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	82,61 m <sup>2</sup>



Die Häuser erhalten jeweils einen liebevoll angelegten Gartenbereich mit einer ca. 24 m<sup>2</sup> großen gepflasterten Terrasse.

# Grundriss – Einfamilienhaus

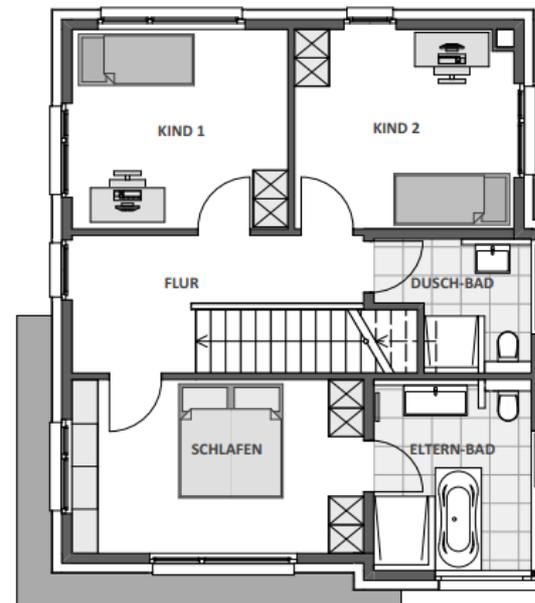
## Obergeschoss

Zentral über einen Flur erreichen Sie im Obergeschoss, sowohl die **beiden Kinderzimmer** als auch das separate **Duschbad**.

Ebenfalls schließt der **Elternbereich** an den Flur an. Dieser verfügt neben einem großzügigen **Schlafzimmer** über ein **Vollbad** en Suite mit Dusche und Badewanne.

### Raumgrößen im Obergeschoss

SCHLAFEN	15,40 m <sup>2</sup>
ELTERN BAD	8,49 m <sup>2</sup>
GALERIE	8,65 m <sup>2</sup>
KIND 1	13,10 m <sup>2</sup>
KIND 2	13,16 m <sup>2</sup>
DUSCH BAD	4,87 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	63,67 m <sup>2</sup>
<hr/>	
-1,5 % Putz	-0,95 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	62,72 m <sup>2</sup>



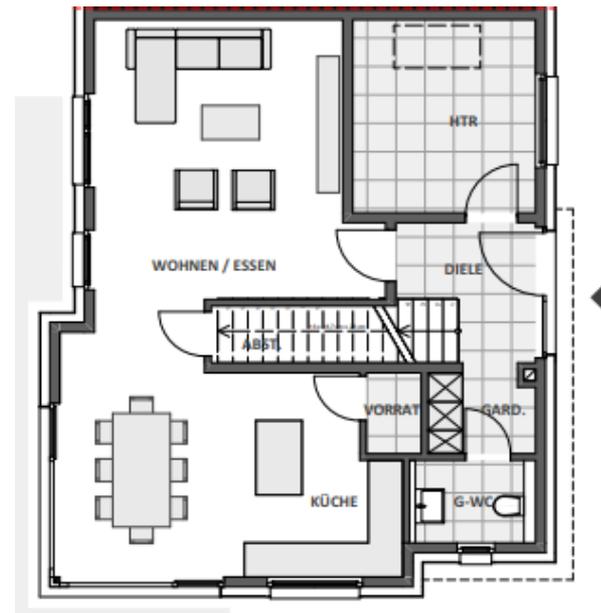
# Grundriss – Doppelhaushälfte Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen **großzügigen Wohn-/Essbereich** mit einer angeschlossenen **Küche**. Direkt an der Küche befindet sich zudem ein praktischer **Vorratsraum**.

Über die zentral gelegene Diele wird sowohl das **Gäste-WC**, separate Garderobe, als auch der **Haustechnikraum** erreicht.

## Raumgrößen im Erdgeschoss

WOHNEN / ESSEN	39,81 m <sup>2</sup>
KÜCHE	8,72 m <sup>2</sup>
VORRAT	1,36 m <sup>2</sup>
GÄSTE - WC	3,17 m <sup>2</sup>
DIELE (inkl. GARD.)	7,52 m <sup>2</sup>
HTR	10,76 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	71,34 m <sup>2</sup>
<hr/>	
-1,5 % Putz	-1,07 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TERRASSE (24,69 zu 50 %)	12,34 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	82,61 m <sup>2</sup>



Die Häuser erhalten jeweils einen liebevoll angelegten Gartenbereich mit einer ca. 24 m<sup>2</sup> großen gepflasterten Terrasse.

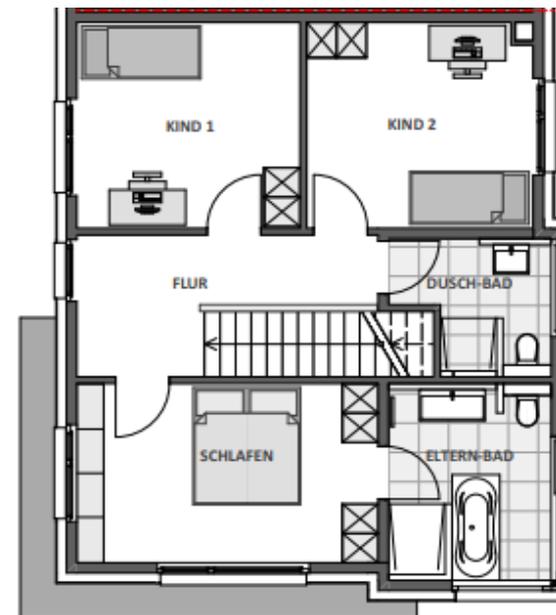
# Grundriss – Doppelhaushälfte Obergeschoss

Zentral über einen Flur erreicht man im Dachgeschoss sowohl die **beiden Kinderzimmer** als auch das separate **Duschbad**.

Ebenfalls schließt der **Elternbereich** an den Flur an. Dieser verfügt neben einem großzügigen **Schlafzimmer** über ein **Vollbad** en Suite mit Dusche und Badewanne.

## Raumgrößen im Obergeschoss

SCHLAFEN	15,40 m <sup>2</sup>
ELTERN BAD	8,49 m <sup>2</sup>
GALERIE	8,65 m <sup>2</sup>
KIND 1	13,10 m <sup>2</sup>
KIND 2	13,16 m <sup>2</sup>
DUSCH BAD	4,87 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	63,67 m <sup>2</sup>
-1,5 % Putz	-0,95 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	62,72 m <sup>2</sup>



# Die Grundstücksaufteilung

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Grundstücksanteil mit jeweils einem Stellplatz, einer Terrasse und einem Gartenbereich.

## Größen der Grundstückanteile

DHH 1	233 m <sup>2</sup>
DHH 2	190 m <sup>2</sup>
EFH	460 m <sup>2</sup>
Auffahrt	95 m <sup>2</sup>



Auf den Grundstücksflächen werden Geh- und Fahrwege, Stellplätze und Terrassenflächen, sowie auch Zäune hergestellt. Die Gartengestaltung erfolgt mit Rasenflächen, Bäumen und Heckenbepflanzungen.

# Referenzobjekt



# Notizen:

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort!

Kontakt

Breyer & Seck Wohnbau GmbH

Juri Suhr

Tel: 0176 24 86 51 54

Mail: [j.suhr@breyerundseckbau.de](mailto:j.suhr@breyerundseckbau.de)