

Furtredder 6



HAMBURG BERGSTEDT
Leben zwischen Stadt & Natur

Das Bauvorhaben im Überblick

Gebaut wird ein **Doppelhaus mit jeweils zwei hochwertigen Wohneinheiten** in idyllischer Lage im Stadtteil **Hamburg Bergstedt**. Die Immobilien überzeugen durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz für ein schönes Zuhause bietet.

Es handelt sich zum einen um **zwei Wohneinheiten** mit jeweils **5 Zimmern** verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Die Gesamtwohnfläche beträgt jeweils **ca. 139m²**. Jede Haushälfte ist mit einem großzügigen **Vollbad**, einem **Dusch-Bad** und einem **Gäste-WC** ausgestattet. Die Wohneinheiten verfügen jeweils über einen **eigenen Gartenanteil**, so dass von innen wie von außen ein eleganter Eindruck hinterlassen und ein komfortables Wohngefühl geboten wird.

Des Weiteren stehen **zwei attraktive Wohneinheiten im Ober- und Staffelgeschoss** mit jeweils **4 Zimmern** zum Verkauf. Diese Einheiten haben eine Größe von **100 m²**. Sie sind ebenfalls mit einem großzügigen **Vollbad** sowie einem **Gäste-WC** ausgestattet. Eine **Dachterrasse** rundet das durchdachte Wohnkonzept ab.

Großformatige **Fliesen** und **Echtholzdielen aus Eiche** gehören bei allen Einheiten neben einer **umfangreichen Elektroausstattung** sowie **hochwertigen Sanitärprojekten** zum exklusiven Ausstattungspaket.

Kaufpreise

Die Kaufpreise verstehen sich für die **bezugsfertigen Einheiten** inklusive **Grundstücksanteil (nur WE 1 und 3)**, **Gartengestaltung** und **sämtlicher Baunebenkosten für Hausanschlüsse, Außenanlagen** etc.

Eine detaillierte Übersicht der Ausstattung können Sie der beigefügten Baubeschreibung entnehmen.

Wohneinheit 1	979.500 €
Wohneinheit 2	695.000 €
Wohneinheit 3	1.015.000 €
Wohneinheit 4	710.000 €

Die Kaufnebenkosten (wie Notarkosten und Grunderwerbssteuer) sind vom Käufer zu tragen.

Ihr Plus - ein starker Partner

Ihr starker Partner auf dem Weg ins neue Zuhause:

Die Breyer und Seck Wohnbau GmbH ist **Experte** im Erstellen von **Ein- und Mehrfamilienhäusern**. **Langjährige Erfahrung** verbunden mit der Aufgeschlossenheit gegenüber **innovativen Technologien**, stellen sicher, dass unsere bautechnischen Leistungen stets **marktgerecht** und auf dem **neuesten Stand der Technik** sind.

Objektbeschreibung

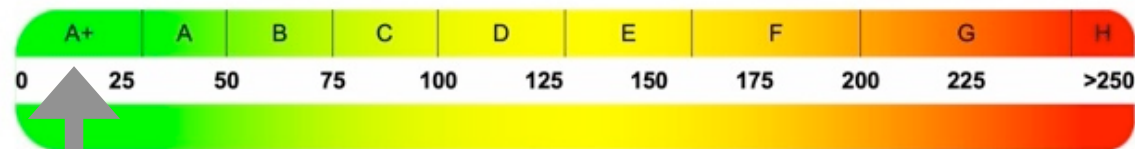
Diese Immobilien sind zweifelsohne etwas Besonderes:

Begehrte, familienfreundliche Lage trifft auf **hochwertige Bausubstanz, Energieeffizienz, moderne Elemente** und **ausgewählte Ausstattungsdetails**. Die Wohneinheiten bieten mit ihrer **gut durchdachten Architektur** gleichermaßen Platz für Entspannung sowie für geselliges Beisammensein.

Auf dem insgesamt **1.001 qm großen Grundstück** entstehen zwei Gebäude mit vier Wohneinheiten. Die **Erd-/ Obergeschossseinheiten** bieten mit einem **eigenen Gartenanteil** viel Platz für die Freizeitgestaltung. Die **Ober-/Staffelgeschossseinheiten** verfügen über eine großzügige süd-westlich ausgerichtete **Dachterrasse**. Diese lädt zu ausgiebigen Sonnenbädern oder gemütliche Stunden zum Entspannen ein.

Die Immobilien werden voraussichtlich im **Spätsommer 2025** fertiggestellt und werden als **Effizienzhaus mit Endenergiebedarf A+** gebaut.

Diese **nachhaltige** und **energieeffiziente Bauweise** sorgt für **niedrige Energiekosten**.



Jede Wohneinheit hat eine eigene kontrollierte **Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**. Eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe je Doppelhaushälfte, dreifach verglaste Kunststofffenster** und **elektrisch betriebene Kunststoffrollläden** im Erdgeschoss (außer HA-Räume) und in den Schlafzimmern im Obergeschoss sowie im Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Ankleide und dem Arbeitszimmer der OG-/DG-Wohneinheiten. Des Weiteren gibt es eine **regulierbare Fußbodenheizung** in allen Räumen außer in den Abstellräumen. Dies sind nur einige Besonderheiten, die Sie in diesen Immobilien erwarten werden.

Die Ausstattung der Wohnräume



Geprägt wird das **Ausstattungskonzept der Wohnräume** von **hochwertigen Materialien** und **zeitloser Eleganz**. Die von unserem Architekten **hervorragend durchdachten Grundrisse** bieten viel Platz für die gesamte Familie.

- **Lichte Raumhöhe von ca. 2,57 m** im EG, OG und teilweise SG
- Das **Vollbad**, das **Dusch-Bad**, und das **Gäste-WC** sind in jeder WE ausgestattet mit **Sanitärobjekten von namenhaften Herstellern**
- **Fußbodenheizung mit Raumthermostaten**
- Zeitlose Eleganz: **Hochwertige Parkettarbeiten** und **großformatige Fliesen** in moderner Optik
- **Marmor-Fensterbänke** in weiß
- **Multimediodosen** in den Wohnräumen gemäß Baubeschreibung
- **Stahlbetondecken** auf allen Geschossen

Breyer & Seck Wohnbau Qualität



- **3-fach verglaste Fenster**
- **hochwertige Verblendfassade kombiniert mit zeitloser Putzfassade**
- eine außen aufgestellte **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Invertertechnologie** zur Beheizung und zentralen Trinkwassererwärmung
- jede Wohneinheit erhält eine eigene **kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage** (zentrale Lüftungsanlage)
- **hochwertige Brüstungsabdeckungen & Fallrohre** in grau, anthrazit oder schwarz
- eigene **süd-westlich ausgerichteten Terrassen** für die beiden unteren WE mit **anthrazit beschichteten Terrassenplatten Typ Vulcano**, die Ober-/Staffelgeschosseinheiten erhalten je eine **attraktive Dachterrasse mit WPC-Belag**, die zum Entspannen einlädt
- **Außenfensterbänke in Granit**
- auf den Grundstücksflächen werden **Geh- und Fahrwege, Stellplätze und Terrassenflächen**, sowie auch **Zäune** hergestellt
- die **Gartengestaltung** erfolgt mit **Rasenflächen, Bäumen und Heckenbepflanzungen**
- **inkl. stimmiger Haus-/ Treppenhaus und Gehwegbeleuchtung**
- **Klingel- und Videosprechanlage** inkl. Gegensprechanlage je Wohneinheit
- **freistehende, moderne Briefkastenanlage**
- **1 PKW-Stellplatz je Wohneinheit** auf dem Grundstück
- **Eine Wallbox** an den Stellplätzen je Wohneinheit

Der **Baumbestand** wird harmonisch in die neue Anlage eingegliedert, so dass von Anfang an eine **stimmige Atmosphäre** geschaffen wird.

Eine detaillierte Baubeschreibung senden wir Ihnen gern per E-Mail in einer separaten PDF Datei zu.

Die Lage - Furtredder



Die attraktiven Einheiten entstehen in einer **ruhigen, familienfreundlichen** und **grün gelegenen** Straße in **Hamburg Bergstedt in Sackgassenlage**. Hamburg Bergstedt grenzt an folgende Stadtteile: Im Westen an Lehmsahl-Mellingstedt, im Norden an Wohldorf-Ohlstedt, im Osten an Hamburg Volksdorf und im Süden an Sasel. Bergstedt ist Teil der Walddörfer - die ruhige Oase der Hansestadt.

In diesem **wald- und wiesenreichen Stadtteil** leben vor allem junge Familien. Zahlreiche **Reiterhöfe, Naturschutzgebiete** und ein **dörfliches Treiben** prägen den Charakter des Stadtteils.

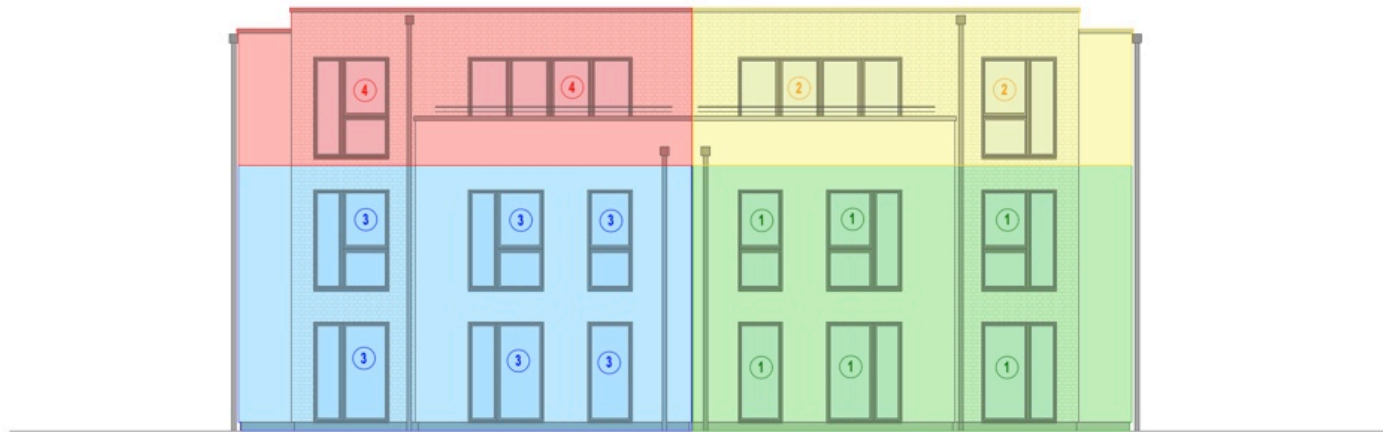
Ein Mix aus pittoresken Reetdachhäusern, Einfamilien- und Doppelhäusern in ruhigen Wohnstraßen sowie das **Naturdenkmal Timmermoor**, die **Naturschutzgebiete Hainesch/Iländ und Rodenbeker Quellental** und die **Nähe zum Duvenstedter Brook und Volksdorfer Wald** sorgen für ein attraktives Wohnumfeld für junge Familien, die gerne Zeit in der Natur verbringen.

Eine **Apotheke**, ein **Supermarkt**, eine **Drogerie** sowie eine **Bäckerei** liegen **fußläufig ca. 5-10 Gehminuten** entfernt.

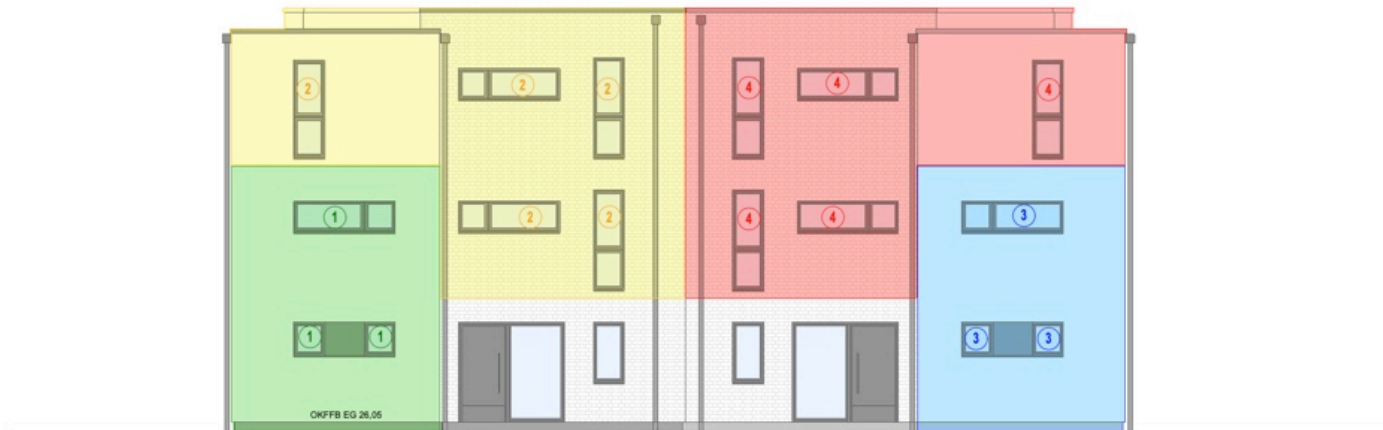
Diverse Sportangebote (Tennis, Tischtennis, Fußball und Hockey) sind ebenfalls im Stadtteil Bergstedt zu finden.

Auch **Kindertagesstätten** sowie **Grund- und weiterführende Schulen** sind in der Nähe vom Furtredder gelegen. So sind beispielsweise die **Grundschule Bergstedt** und die **Rudolf-Steiner-Schule** sowie **Stadtteilschule Bergstedt** gut erreichbar. Auch die **Kindertagesstätte „Bergstedter Scheune“** und **Kita Elbkinder** liegen in der Nähe des Furtredders.

Aufteilung der Wohneinheiten im Detail



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

Grundrisse - das Erdgeschoss

Der Eingangsbereich ist **großzügig, hell** und einladend von unserem Architekten geplant. Eine **massive, freitragende Betontreppe** führt in das Obergeschoss. Auch diese fügt sich stilssicher in das stimmige Gesamtbild der Immobilie ein.

Bodentiefe Fenster sorgen für angenehme Lichtverhältnisse, vergrößern das Raumgefühl und die von Tageslicht durchfluteten Räume sorgen für ein Ineinanderfließen von gemütlichem Rückzugsort innen und der grünen Umgebung draußen.

Raumgrößen Erdgeschoss

Flur	7,67 m ²
Gäste-WC	3,39 m ²
Abst.	6,11 m ²
Küche	12,69 m ²
Wohnen/Essen	44,35 m ²
-1,5% Putzabzug	-1,11 m ²
Terrasse	3,26 m²
(6,52m ² zu 50%)	
76,36 m²	



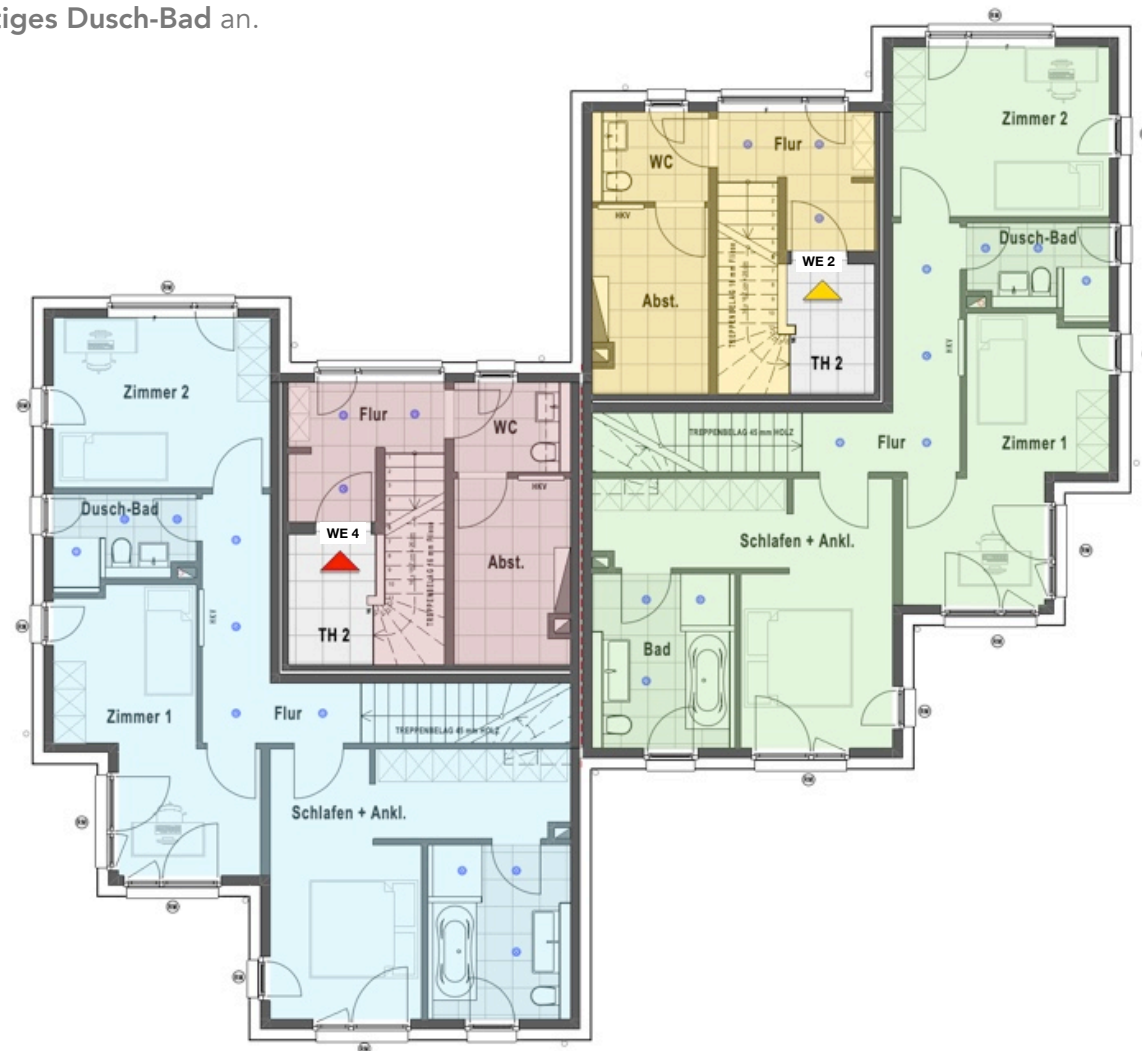
Grundrisse - das Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet mit dem **großzügigen Schlafzimmer inkl. Ankleide** und **direktem Zugang zum eigenen Elternbad** viel Platz für Privatsphäre.

Die **beiden großzügigen Kinderzimmer mit viel Tageslicht** bieten Platz zum Spielen und grenzen über den Flur erreichbar an ein **hochwertiges Dusch-Bad** an.

Raumgrößen Obergeschoss

Flur	7,68 m ²
Dusch-Bad	3,76 m ²
Zimmer 1	13,75 m ²
Zimmer 2	12,54 m ²
Schlafen + Ankl.	18,20 m ²
Bad	7,62 m ²
-1,5% Putzabzug	-0,96 m ²
	<hr/>
	62,61 m ²



Grundrisse - OG-/DG-Wohnungen

Die **oberen Einheiten** überzeugen durch einen **gut durchdachten Grundriss**: Im Obergeschoss gelangt man vom Flur in das Gäste-WC und von dort weiter in einen praktischen Abstellraum. Über eine **freitragende Stahlbetontreppe mit eleganten Eichen-Trittstufen** betritt man den **attraktiven Wohn-/Essbereich im Staffelgeschoss**. Eine **große Fensterfront** sorgt hier für Helligkeit. Die angrenzende **Dachterrasse** lädt zu ausgiebigen Sonnenbädern oder gemütliche Stunden zum Entspannen im Freien ein. Weiter gibt es ein **großzügiges Schlafzimmer** mit **direktem Zugang zum Bad und zur Ankleide**. Ein **separates Arbeitszimmer** sowie ein weiterer **Abstellraum im Küchenbereich** runden den gut durchdachten Grundriss ab.

Raumgrößen Ober-/Dachgeschoss-Wohnung:

Flur	5,72 m ²
Gäste-WC	3,22 m ²
Abst.	7,20 m ²
Wohn-/Essbereich	31,81 m ²
Küche	6,42 m ²
Abst.	2,94 m ²
Schlafen	13,26 m ²
Bad	8,18 m ²
Ankleide	6,83 m ²
Arbeiten	9,77 m ²
-1,5% Putzabzug	-1,43 m ²
Dachterrasse	6,08 m ²
(12,16m ² zu 50%)	
	100,00 m²



Wohnbereich Dachgeschoss

Eingangsbereich Obergeschoss



Das Grundstück im Detail

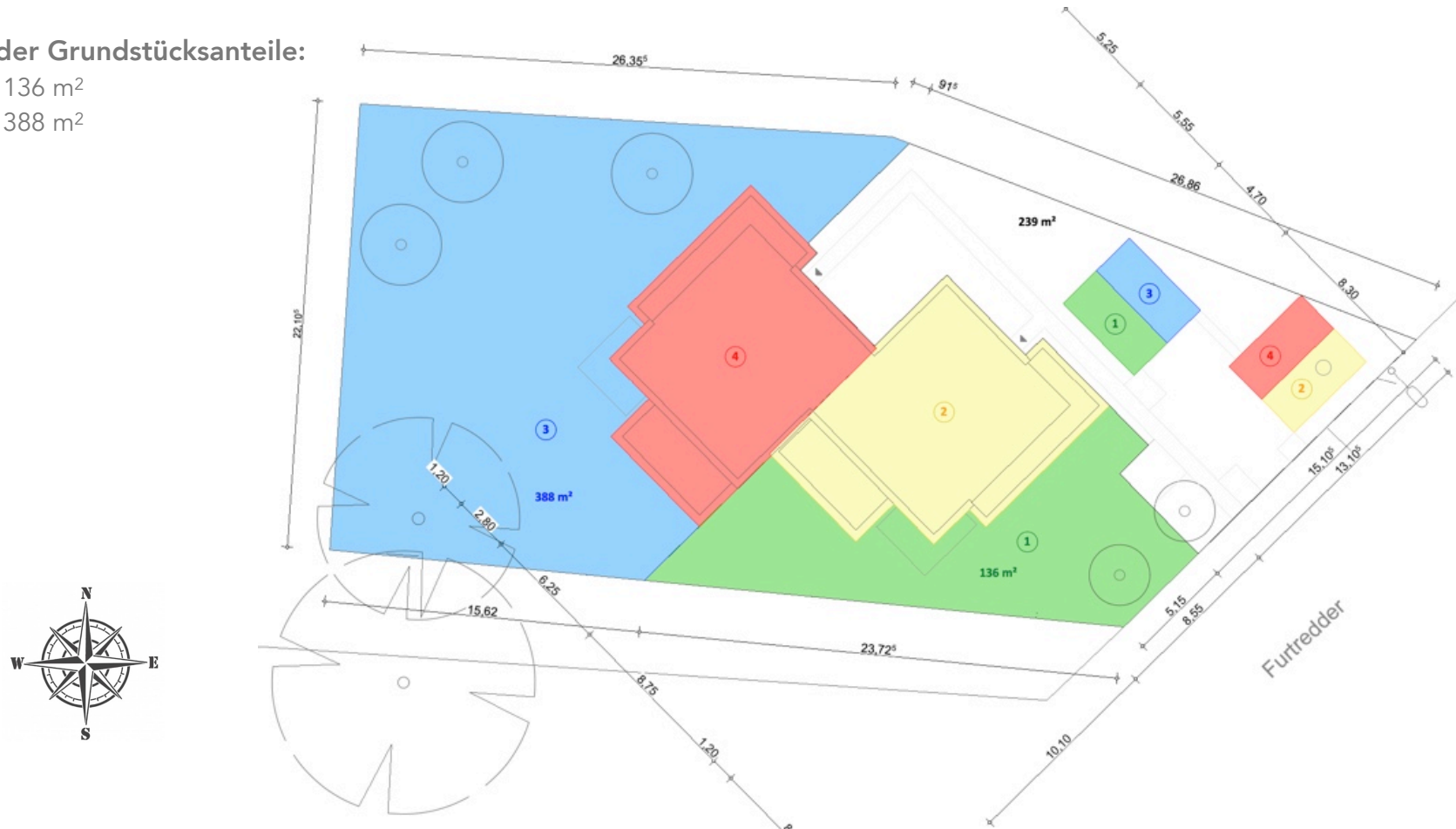
Die **WE 1 und 3** verfügen über einen **eigenen Grundstücksanteil** mit jeweils einem **Stellplatz**, einer **Terrasse** und einem **Gartenanteil**.

Die **Maisonette-Einheiten** im Ober- und Staffelgeschoss verfügen jeweils über eine eigene Dachterrasse sowie auch über einen **eigenen Stellplatz** auf dem Grundstück.

Größen der Grundstücksanteile:

WE 1: ca. 136 m²

WE 3: ca. 388 m²



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

Preisgestaltung inkl. Stellplatz

WE 1 - Preis: 979.500,00 €

WE 2 - Preis: 695.500,00 €

WE 3 - Preis: 1.015.000,00 €

WE 4 - Preis: 710.000,00 €



Kontakt

Nehmen Sie Kontakt zu uns auf:

Wir beraten Sie gerne in allen Fragen rund um den geplanten Kauf Ihres neuen Eigenheims.

Ihre Anfrage senden Sie bitte per E-Mail an:

Herrn Tim-Hermann Seck

t.seck@breyerundseckbau.de

Weitere Informationen

Die Informationen in diesem Exposé wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und zum Zeitpunkt der Herausgabe im April 2024 auf Richtigkeit geprüft.

Dennoch kann keinerlei Gewähr für Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen übernommen werden. Haftungsansprüche gegen die Breyer & Seck Wohnbau GmbH für Schäden materieller oder immaterieller Art, die auf ggf. fehlerhaften oder unvollständigen Informationen und Daten beruhen, sind ausgeschlossen. Alle Fotografien und Darstellungen illustrieren Möglichkeiten der Gestaltung und haben für die spätere Errichtung und die tatsächliche Ausführung des Gebäudes und der Anlagen noch keine Verbindlichkeit. Vorbehalten werden weiterhin Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen, Änderungen durch die Genehmigungsbehörden, Haustechnik und Statik.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass alle Inhalte ausschließlich Informationszwecken dienen. Maßgeblich für den Leistungsumfang ist nicht der Inhalt dieses Exposés, sondern allein die notariell beurkundete Baubeschreibung als Referenzurkunde zu einem ebenfalls notariell zu beurkundenden Kaufvertrag.

Mit dem Vertrieb der Einheiten befasste Personen und Gesellschaften sowie deren Unterbeauftragte sind nicht Erfüllungsgehilfen des Prospektherausgebers und dürfen diesen auch nicht im Rechtsverkehr vertreten. Diese Personen haben also keine Befugnis, abweichende Angabe vom Prospektinhalt zu machen oder Zusagen zu geben. Für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen wird keine Haftung übernommen.

Alle in diesem Exposé veröffentlichten Texte, Bilder und Grafiken, auch auszugsweise, unterliegen dem Urheberrecht und anderen Gesetzen zum Schutz des geistigen Eigentums. Das Copyright liegt bei der Breyer & Seck Wohnbau GmbH.

Die gezeigten Fotos bilden teilweise Sonderausstattung ab.

Die Kaufnebenkosten gehen zu Lasten des Käufers (Grunderwerbsteuer in Höhe von 5,5%, Notar + Gerichtskosten in Höhe von ca. 1,5-2 %).

Eine Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir ohne die vollständigen Angaben Ihrer Anschrift, einer E-Mail-Adresse und einer vollständigen Telefonnummer, die Anfrage nicht bearbeiten können.