

## Stilvolles Wohnen in nördlicher Lage von Hamburg – Poppenbüttel

Zwischen dem Golfplatz Treudenberg und dem Naturschutzgebiet  
Raakmoor entstehen auf einem Grundstück in einem reinen  
Siedlungsgebiet ein exklusives Doppelhaus in Massiver Bauweise  
Stein auf Stein



Außenansicht vom Doppelhaus

---

*Exklusives Einfamilien- und Doppelhaus*

## Objektbeschreibung

*Der Ortsteil Poppenbüttel liegt mit seinen vielen Wald- und Grünflächen im nördlichen Teil von Hamburg. In dieser Naturreichen Umgebung wird ein massives Einfamilienhaus und Doppelhaus errichtet.*

*Das großzügige Angebot der Großstadt Hamburg, lässt sich auf schnellen und kurzen Wegen, ob mit Bus oder S-Bahn wahrnehmen. Der Henneberg Park mit der Historischen Burg Henneberg, liegt nur wenige Fahr oder Geh Minuten entfernt, eine schöne Wanderstrecke liegt dort direkt am Alster/Schleusenteich, um dort mitten in Hamburg die schöne Natur zu genießen.*

*In der Region sind Sportvereine wie auch Badeseen gut erreichbar. Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, sowie verschiedene Restaurants und Bäckereien. Das Alstertaler Einkaufszentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten ist mit der S-Bahn gut zu erreichen.*

*Durch die außergewöhnliche und anspruchsvolle Architektur entsteht ein unverwechselbares Zuhause, geschaffen für Menschen, die Komfort, Qualität und Individualität schätzen. Das Grundstück liegt in einem reinen Wohngebiet, umfasst von einer beständigen und gepflegten Vegetation. Das Besondere an dieser Wohnanlage ist die gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt, perfekt für Familien, die die ländliche Natur mögen.*

*Die Häuser werden nach der aktuellen Energieeinsparverordnungen als Effizienzhaus 55 erstellt und mit dreifachverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Der Energieausweis wird von unabhängigen Ingenieuren erstellt und jedem Erwerber ausgehändigt.*



## Lageplan



## Ansichten Doppelhaus



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST

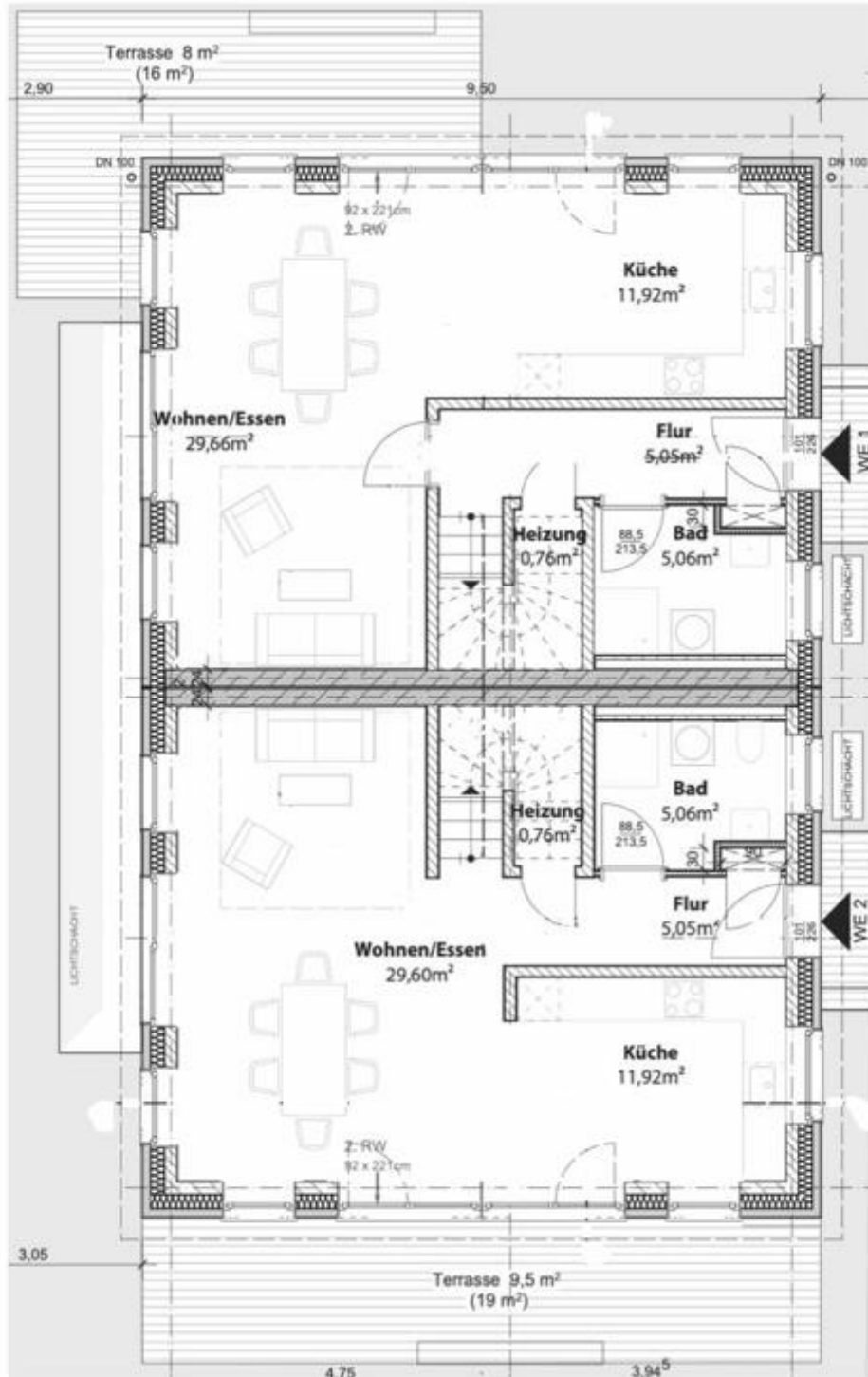




ANSICHT SÜD

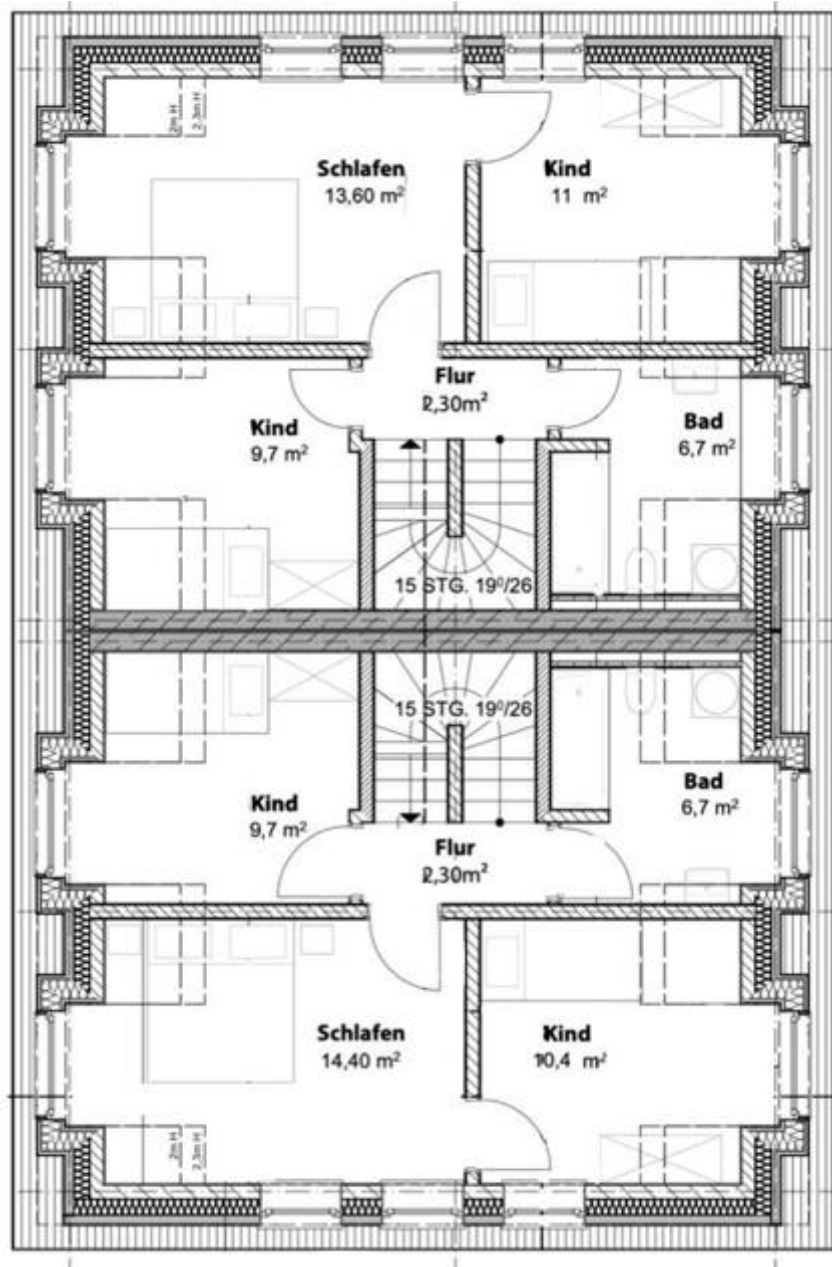


ANSICHT OST



## Grundriss Doppelhaus Erdgeschoss





## Grundriss Doppelhaus Obergeschoss

## Beschreibung einer Doppelhaushälfte

Haustyp:	Doppelhaushälfte Massiv
Grundstücksanteile:	DHH 1 von ca. 235 m <sup>2</sup> DHH 2 von ca. 347 m <sup>2</sup> inkl. Anteil Gemeinschaftsfläche
Nutzfläche ca.:	110,00 m <sup>2</sup> Erd.- und Obergeschoss Spitzbodenausbau vorbereitet
Kaufpreise:	DHH 1 Teilfläche 1: 515.000,00 € DHH 2 Teilfläche 2: 605.000,00 €
Etagenanzahl:	2 Erdgeschoss und Obergeschoss - Spitzboden zum Ausbau vorbereitet, ca. 15 qm Nutzfläche
Energiestandard:	✓ nach GEG 2022
Bauwasser/Baustrom:	✓ enthalten
Baustelleneinrichtung:	✓ enthalten
Erdbau:	✓ Erdbau und Entsorgung von überschüssigen Boden
Massivbau:	✓ Stein auf Stein
Treppe EG-OG:	✓ Betonausführung
Gerüst:	✓ enthalten
Dachstuhl:	✓ KVH Holz inkl. Verbretterung
Zufahrt Grundstück/Privatstraße	✓ als Gemeinschaftsfläche
Stellplatz für PKW:	✓ auf dem Grundstück möglich
Terrasse:	✓ in beliebiger Größe möglich
Fenster:	✓ 7 Kammerprofil Bautiefe 82 mm mit Dreifachverglasung
Fassade:	✓ Putzfassadengestaltung in weiß
Grundstück:	✓ der vorhandene Boden wird eingeebnet
Baunebenkosten	✓ werden mit Nachweis abgerechnet ca. 33.000,00 €

