



Müssenredder 22

11 Stadthäuser im grünen Hamburger Stadtteil Poppenbüttel



Im malerischen und renommierten Stadtteil Hamburg-Poppenbüttel, direkt am Alstertal, befindet sich dieses Objekt, bestehend aus 11 Stadthäusern, die modernes Wohnen mit höchster Privatsphäre verbindet. Diese Wohnanlage bietet die perfekte Balance aus Urbanität und Natur. Die Nähe zum Alsterlauf und den weitläufigen Grünflächen sorgt für ein unvergleichliches Wohngefühl. Gleichzeitig erreichen Sie die Innenstadt Hamburgs in kurzer Zeit, und das Alstertal-Einkaufszentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Häuser bestechen durch zeitlos elegante Architektur, die sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügt. Hochwertige Materialien prägen das Erscheinungsbild der modernen Stadthäuser. Die individuell gestalteten Gärten und Terrassen bieten eine ruhige Rückzugsmöglichkeit.

Die 11 Stadthäuser sind in Doppelhaushälften und ein dreier Reihenhauser aufgeteilt. Die abgeschlossene Anlage verfügt über Video-Gegensprechanlagen mit einem automatisch gesteuerten Tor. Die Außenanlagen sind hochwertig angelegt und zeichnen sich durch ihre Friesenwände und ausgewählte Begrünung aus.

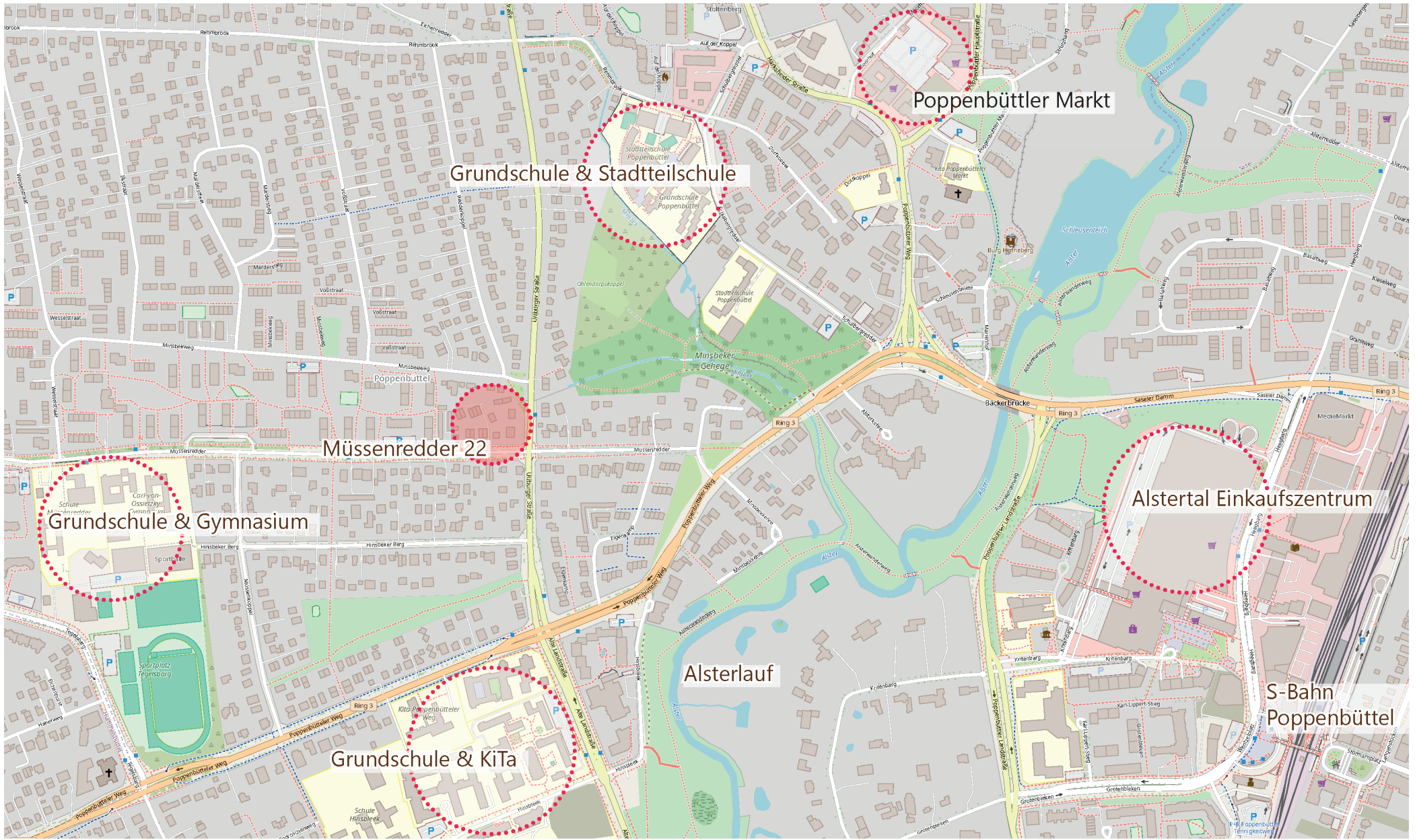


Die hochwertig ausgestatteten Wohnhäuser bieten großzügige Grundrisse und lichtdurchflutete Räume. Die Häuser verfügen über stilvolle Vollbad-Badezimmer, ein Duschbad und ein Gäste-WC, sowie eine Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten und eine Gasbrennwerttherme mit Solaranlage. Ihm Außenbereich steht ein Carport mit Abstellraum für Fahrräder zur Verfügung.

Diese Stadthäuser in Hamburg-Poppenbüttel bieten das perfekte Zuhause für all jene, die Exklusivität, Ruhe und Sicherheit suchen, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten zu wollen.



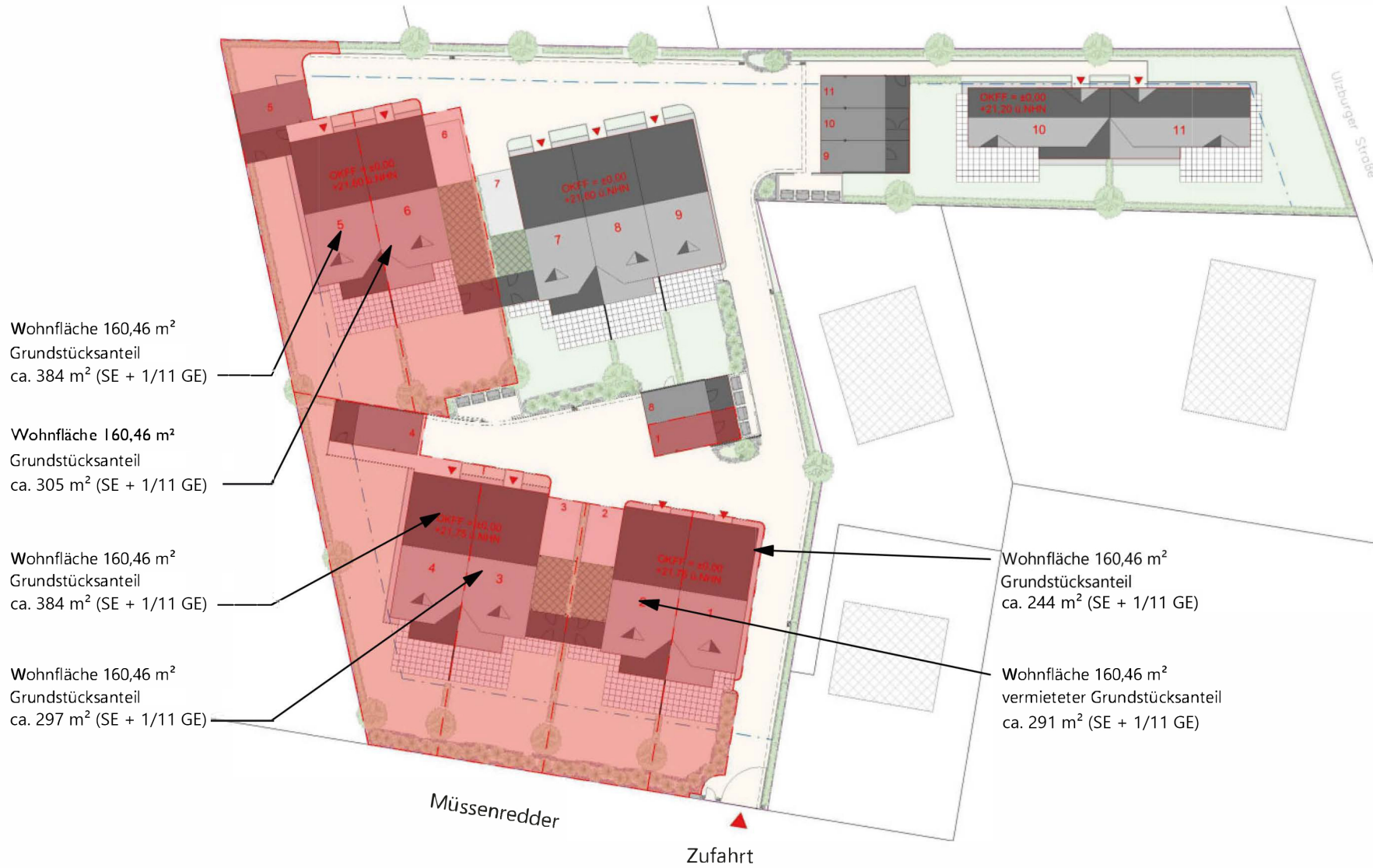
Objektbeschreibung



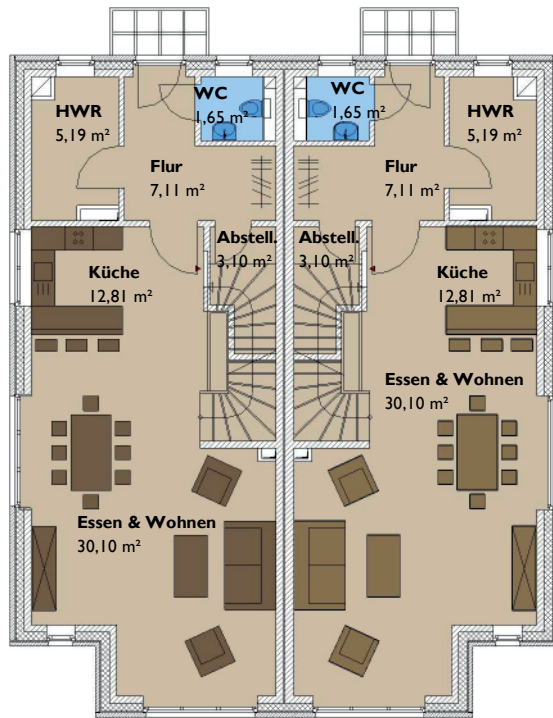
Umgebung

■ HVV (S-Bahn/Bus)

100 m

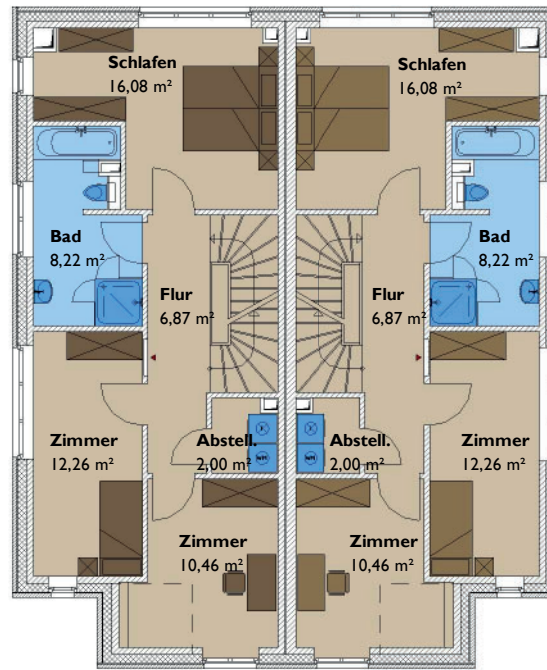


Übersichtsplan Häuser 1-6



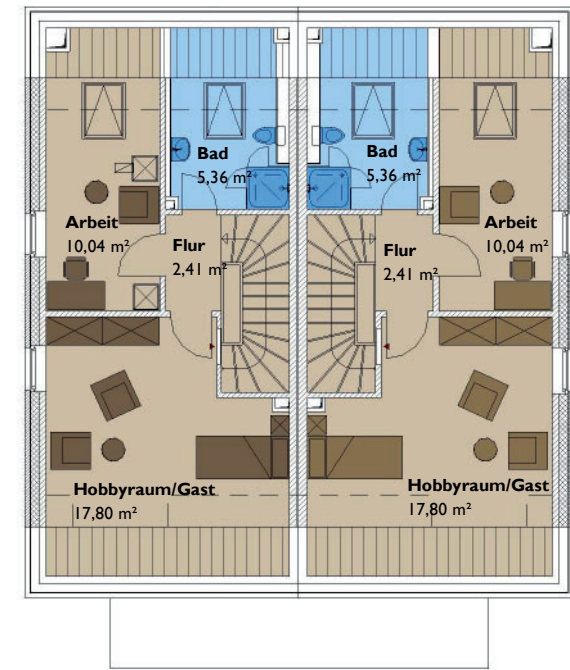
Erdgeschoss

Essen & Wohnen	30,10 m ²
Küche	12,81 m ²
WC	1,65 m ²
HWR	5,19 m ²
Flur	7,11 m ²
Abstell.	3,10 m ²
Terrasse(50%)	9,00 m ²
gesamt	68,96 m²



Obergeschoss

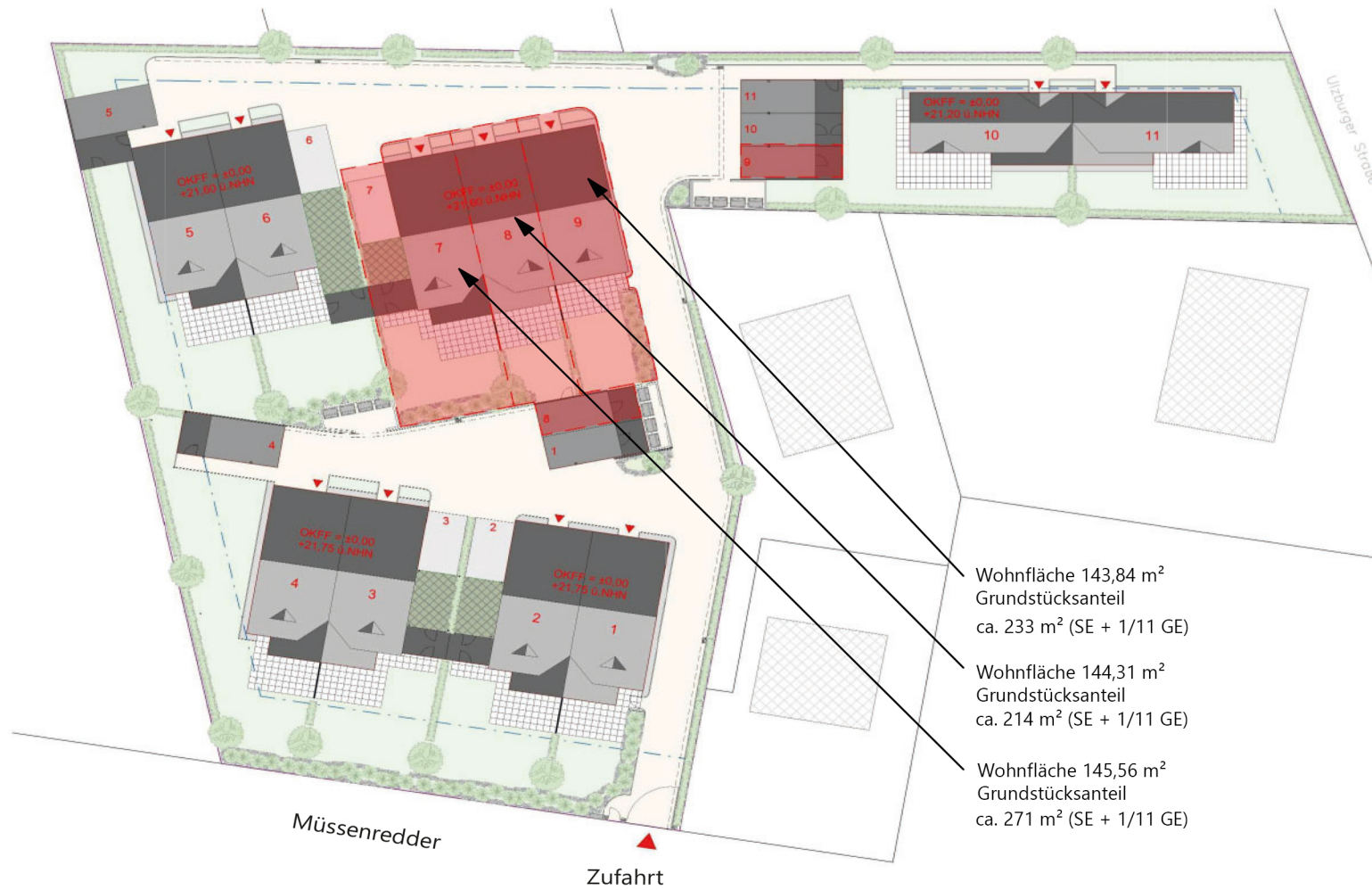
Schlafen	16,08 m ²
Zimmer	12,26 m ²
Zimmer	10,46 m ²
Bad	8,22 m ²
Flur	6,87 m ²
Abstell.	2,00 m ²
gesamt	55,89 m²



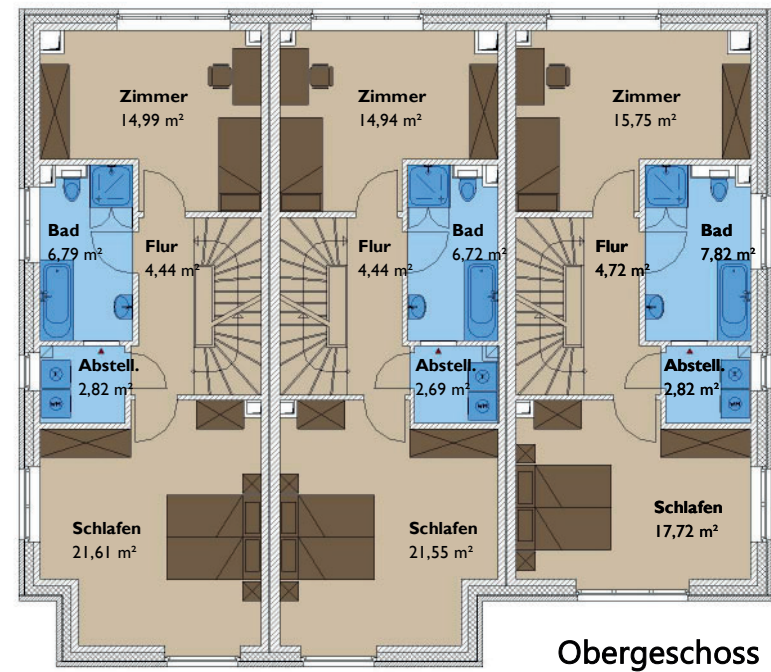
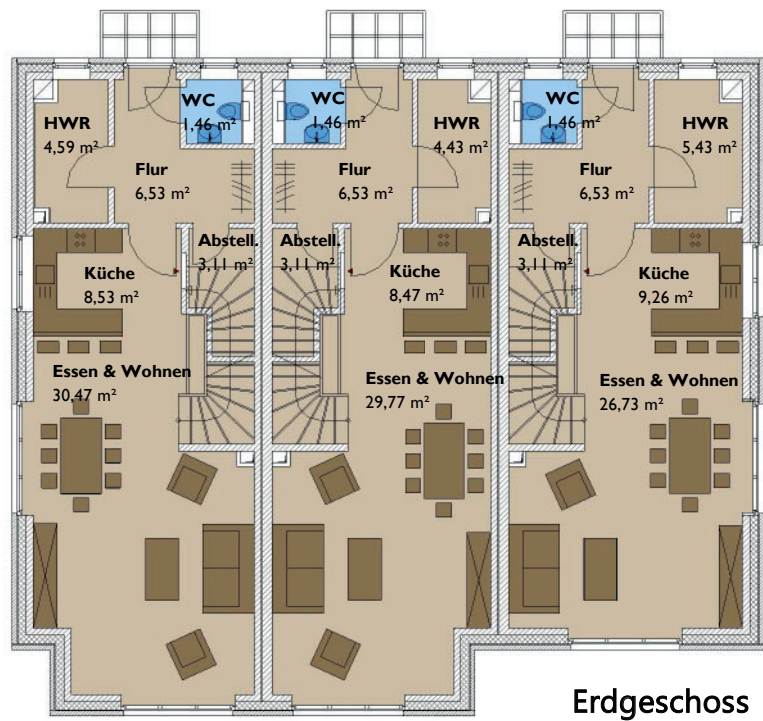
Dachgeschoss

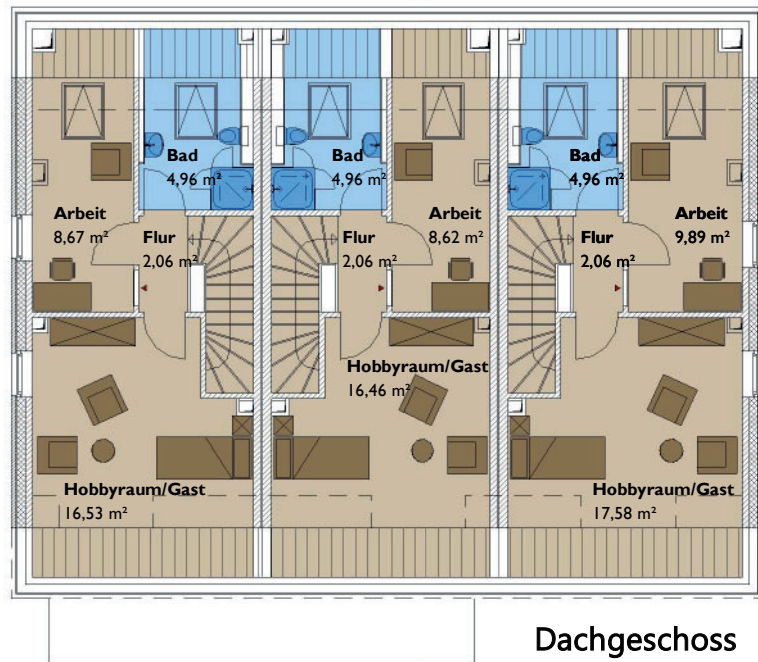
Arbeit	10,04 m ²
Hobbyraum/Gast	17,80 m ²
Bad	5,36 m ²
Flur	2,41 m ²
gesamt	35,61 m²

Wohnfläche 160,46 m²



Übersichtsplan Häuser 7-9





Essen & Wohnen	30,47/29,77/26,73 m ²
Küche	8,53/8,47/9,26 m ²
WC	1,46 m ²
HWR	4,59/4,53/5,43 m ²
Flur	6,53 m ²
Abstell.	3,11 m ²
Terrasse (50%)	9,00 m ²
EG gesamt	63,69/62,87/61,52 m²

Schlafen	14,99/14,94/15,75 m ²
Zimmer	21,61/21,55/17,72 m ²
Bad	6,79/6,72/7,82 m ²
Flur	4,44/4,44/4,72 m ²
Abstell.	2,82/2,69/2,82 m ²
OG gesamt	50,65/50,34/48,83 m²

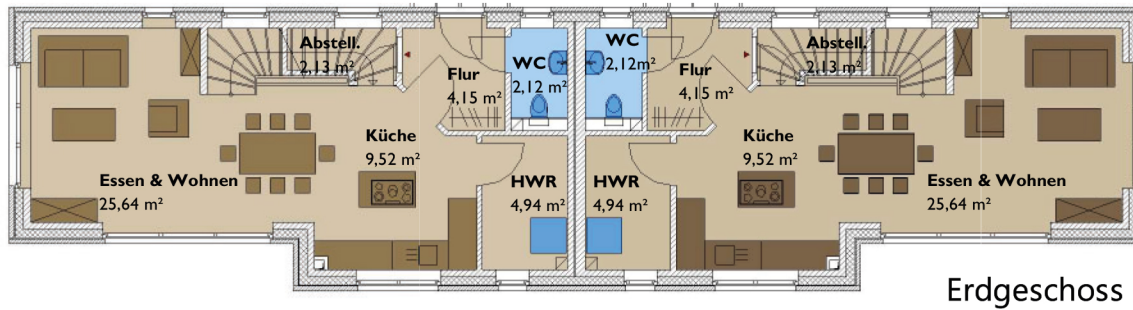
Arbeit	8,67/8,62/9,89 m ²
Hobbyraum/Gast	16,53/16,46/17,58 m ²
Bad	4,96 m ²
Flur	2,06 m ²
DG gesamt	32,22/32,10/34,49 m²

Wohnfläche

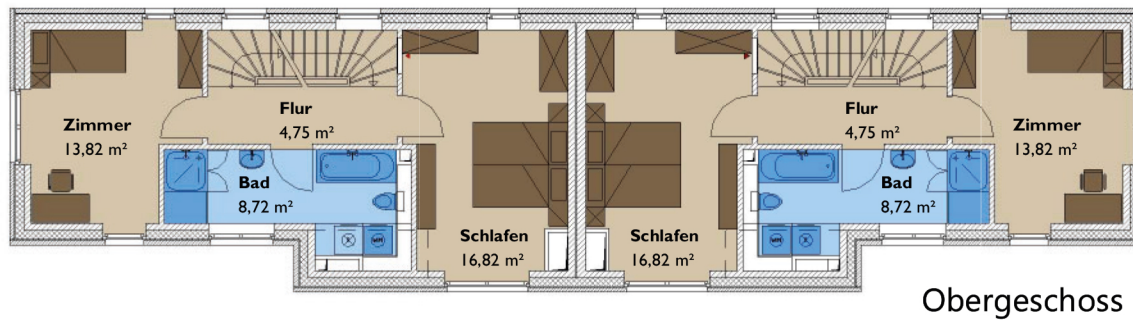
Haus 7	146,56 m ²
Haus 8	145,31 m ²
Haus 9	144,84 m ²



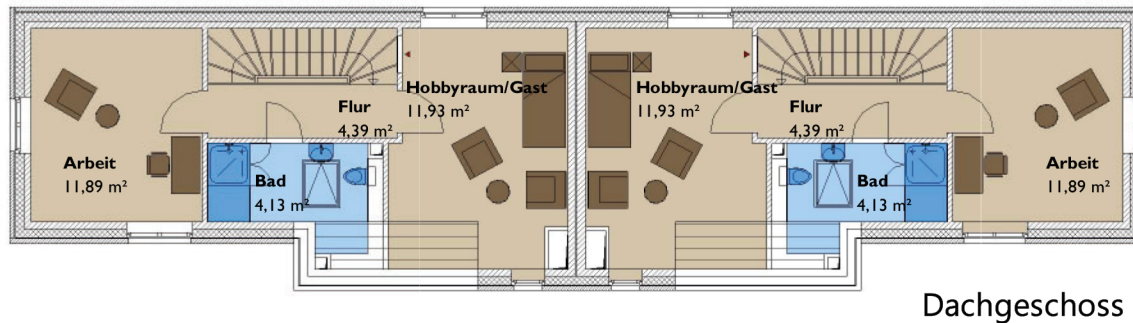
Übersichtsplan Häuser 10 & 11



Essen & Wohnen	25,64 m ²
Küche	9,52 m ²
WC	2,12 m ²
HWR	4,94 m ²
Flur	4,15 m ²
Abstell.	2,13 m ²
<u>Terrasse (50%)</u>	<u>9,00 m²</u>
gesamt	57,50 m ²



Schlafen	16,82 m ²
Zimmer	13,82 m ²
Bad	8,72 m ²
Flur	4,75 m ²
gesamt	44,11 m ²



Arbeit	11,89 m ²
Hobbyraum/Gast	11,93 m ²
Bad	4,13 m ²
Flur	4,39 m ²
gesamt	32,34 m ²

Wohnfläche 133,95 m²



In allen Wohn- und Schlafräumen im Hintermauerwerk integrierte Rollladenkästen mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgenommen sind die Velux-Dachflächenfenster. Die Innenfensterbänke sind in weiß lackiertem Massivholz ausgeführt. Außenfensterbänke sind als Rollschicht aus Verblendsteinen hergestellt.

Innentüren

Sämtliche Innentüren im Bereich der Wohnungen sind als weiße Röhrenspan-Türelemente (Herholz Linie 4) mit Holzfertigteilzarge eingebaut. Die Wohnzimmer- und Küchentüren haben einen Glasausschnitts.

Treppen

Die Treppen sind Betonfertigteile und mit Feinsteinzeug belegt mit Holzgeländer, weiß lackiert. Handlauf Eichenholz geölt.

Zum Spitzboden ist eine wärmedämmte Raumparttreppe 70x140 cm eingebaut.

Außenwände

Außenwände sind aus 15,0 bis 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk mit 18 cm Kerndämmung, 1 cm Luftschlitz und 10,0 cm hochwertige gerumpelte Vormauerziegel (Vandersanden Westerland Antik) hergestellt. Verfugung grau-weiß im eigenen Saft. Durchlaufende Rollschichten über den Fenstern als Schmuckband an den Giebeln.

Dachaufbau

Das Dachgeschoss ist als Satteldach mit 37,5° bis 45° Dachneigung aus KVH hergestellt. Die Dachüberstände an den Traufen sind mit offenen Sparrenköpfen ausgebildet, Giebel und Gauben erhalten einen Flugsparren mit offenen Pfettenköpfen und Giebel schmuck gem. Visualisierung. Traufen und Giebel mit Stirnbrett und Profilholzbrettern als Unterschlüge. Die Dachflächen sind mit Tondachziegeln (Röben, Flandern Plus) eingedeckt inkl. Lattung, Konterlattung und Unterspannbahn (Delta Maxx Plus). Die Dachschrägen werden mit 24 cm Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle, Dampfsperre und Verkleidung aus imprägnierten Rigipsplatten versehen. Der Spitzboden hat eine ca. 10m² große Abstellfläche aus Rauspundbrettern auf der Zangenlage. Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Standrohre Loro X. Aussenverkleidung der oberen Dachgauben in Zinkstehfalz.

Fenster

Es sind hochwertige Fenster- und Fenstertürelemente mit Glas teilenden Sprossen gem. Ansicht aus 6-Kammer-Kunststoff-Profilen eingebaut. Wärmeschutzverglasung Ug-Wert = 0,7 W/m²K. Rahmen und Beschläge mit Widerstandsklasse RC 1 N nach DIN EN1627, im ebenerdigen Bereich zusätzlicher Einbruchschutz durch Sicherheitsstufe RC 2 N und verriegelbare Handoliven.



Technische Baubeschreibung

Sanitäre Anlagen

Kaltwasserversorgungsleitungen in Kunststoffrohr. Warmwasserversorgungsleitungen für Bad und Küche in wärmeisoliertem Kunststoffrohr. Die Abflussleitungen bestehen aus Kunststoffrohr.

Im Bad alle Objekte in weißer Ausführung.

Zulaufarmaturen: Hersteller: Hansgrohe

Sanitärkeramik: Hersteller Villeroy+Boch, Keramag

Bad

1 x Dusche 90 x 90 cm Kaldewei Superplan flache Duschwanne mit Echtglas-Duschabtrennung

verchromte Brausebatterie Hansgrohe Ecostat Select, Duschkopf Hansgrohe Raindance Select S 150

1 x Aufsatzwaschtisch aus Sanitärkeramik, verchromtes Ablaufventil, 65 cm breit, Keramag, Renova Plan Nr. 1

Einhebelmischbatterie, Hansgrohe Talis S mit hohem Auslauf

1 x wandhängendes WC-Becken mit Kunststoffstuhl und eingebautem Spülkasten. Villeroy+Boch, Subway 2.0

1 x Badewanne aus Stahl 170 x 75 cm, Kaldewei Saniform Plus

Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange, verchromte Badebatterie, Hansgrohe Talis S

WC

1 x Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, verchromtes Ablaufventil, 50 cm breit Keramag, Renova Plan Nr. 1

Einhebelmischbatterie, Hansgrohe Talis S mit hohem Auslauf

1 x wandhängendes WC-Becken, mit Kunststoffstuhl und eingebautem Spülkasten. Villeroy+Boch, Subway



Hausanschlussraum

1 x Waschmaschinenanschluss, bestehend aus Kaltwasseranschluss, Abwasserleitung.

Küche

1 x Spülenanschlussmöglichkeit für Küchenspüle mit Geschirrspüler.

Heizung / Warmwasser

Das Wohngebäude erhält eine moderne, wirtschaftliche, zentrale Heizungsanlage mit Fußbodenheizung entsprechend den Anforderungen der Heizenergieeinsparverordnung (EnEV 2014). Die Heizung bestehend aus:

1 Stck. Gas-Brennwert-Heizkessel mit integriertem Warmwasserpufferspeicher 140l

1 Stck. Solaranlage gem. Energiepass

Alle Wohn-, Schlafräume und Bäder sind mit Einzelraumthermostaten für die im Estrich verlegte Fußbodenheizung ausgestattet. Je Etage ist ein Heizkreisverteilerschrank unter Putz eingebaut. Vollbäder haben zusätzlich Handtuchwärmekörper.

Lüftung

Abluft erfolgt über Lüfter im Außenwandbereich. Die Zuluft erfolgt über Fensterfalzlüfter.

Glasfaseranschluss über Telekom

Jedes Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss im Hausanschlussraum. Die Anträge auf Anschluss durch die Telekom muss jeder Eigentümer selbst stellen. Die Anschlussgebühren muss er ebenfalls selbst tragen. Der Hauptanschluss im Hausanschlussraum ist im Preis enthalten.

Rauchmelder

Jedes Haus ist mit Rauchmeldern, gemäß der aktuell gültigen Vorschriften, ausgestattet.

Innenputz

Die Wände haben einen Feinputz (Gipsmaschinenputz), die Wände der Bäder einen Kalkzementputz.

Estrich

In den Häusern ist schwimmenden Estrichverbaut. Aufbau gemäß der gültigen Wärmeschutzverordnung sowie Trittschall gemäß DIN 4109 Beiblatt 2.

Fußbodenbeläge

In allen Räumen ist hochwertiger Designbodenbelag (vollflächig verklebt) verlegt inkl. Holzsockelleisten (Hamburger Profil).

Wandfliesen

In den Bädern sind Großformatfliesen im Dusch- und Wannenbereich sowie über dem Waschtisch und hinter dem WC. Im Gäste-WC befinden sich Großformatfliesen im WC-Bereich. Dehnfugen sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung.



Malerarbeiten

Sämtliche Deckenflächen und Schrägen sind mit glattem Malervlies versehen und mit wischfester Dispersionsfarbe gestrichen. Alle übrigen Wände in den Wohnungen haben einen Anstrich mit wischfester Dispersionsfarbe. Farben der Anstriche: weiß bzw. leicht abgetönt. Die Dachüberstände haben einen hellen Außendispersionsanstrich.

Einbauküchen

Einbauküchen sind im Preis enthalten.

