

Wohnanlage Olewischtwiet 12a 22177 Hamburg

Individuelles Stadthaus Wohnen in zentraler Lage und doch Mitten in der Natur



MS Projekt Bau GmbH ♦ Lindenberger Str. 29 ♦ 19322 Wittenberge
Telefon: 03877 / 9509140 ♦ Fax: 03877 / 9509340 ♦ info@ms-projekt-bau.de

Individuell und doch Stein auf Stein

Objektbeschreibung

Der Ortsteil Bramfeld ist im Hamburger Nordosten und bietet Ihnen Ruhe und eine grüne Umgebung. Er zählt zu den stadtnahen, zentralen und doch grünen Wohngebieten von Hamburg. In dieser Naturreichen Umgebung wird ein massives Doppelhaus errichten.

Das großzügige Angebot der Großstadt Hamburg, lässt sich auf schnellen kurzen Wegen ob mit Bus oder S-Bahn wahrnehmen. Der in 4 Gehminuten entfernte Appelhoffweiher wurde in den letzten Jahren zu einem großartigen Naherholungsgebiet errichtet, mit viel Natur sowie unterschiedlichsten Freizeit- und Sportmöglichkeiten und einem großen Kinderspielplatz.

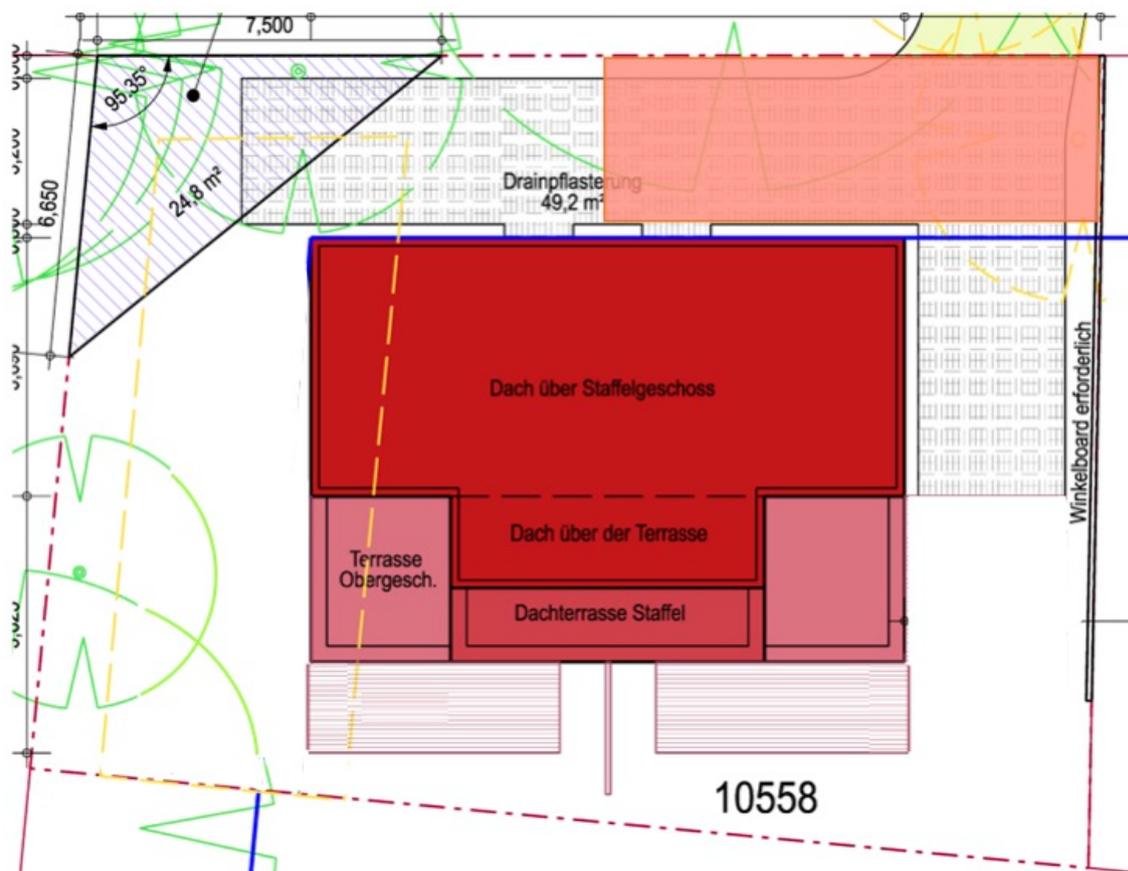
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie fußläufig in der Bramfelder Marktplatz Galerie und im Verlauf der Bramfelder Chaussee. Selbst der Bramfelder See ist im Sommer nur ein kurzes Stück entfernt. Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A1 und A24 in wenigen Minuten.

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. Das Besondere an dieser Wohnanlage ist die Ruhe, da das Grundstück in einer rückwärtigen Sackgasse direkt im Grünen, umfasst von einer beständigen und gepflegten Vegetation liegt.

Das Stadthaus wird nach der aktuellen Energiesparverordnungen (GEG 2022), alternativ gegen Aufpreis als Effizienzhaus 40 erstellt und mit dreifachverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über ein Wärmepumpensystem. Der Energieausweis und die Luftdichtigkeitsprüfung (Blower-Door-Test) werden von unabhängigen Ingenieuren erstellt und jedem Erwerber ausgehändigt.



Lageplan



Ansichten Stadthaus



Ansicht Nord



Ansicht Süd

Wohnanlage Olewischtwiet 12a 22177 Hamburg



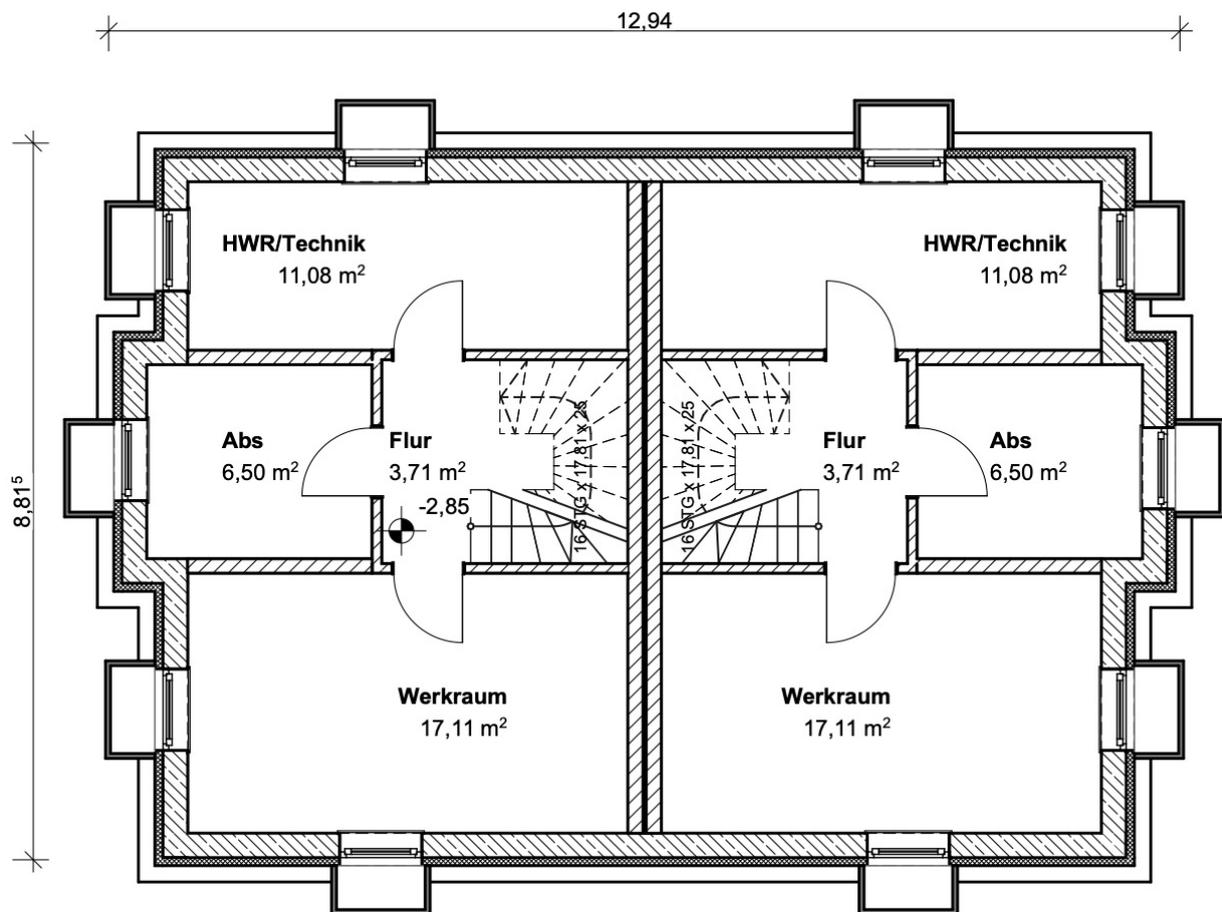
Ansicht West



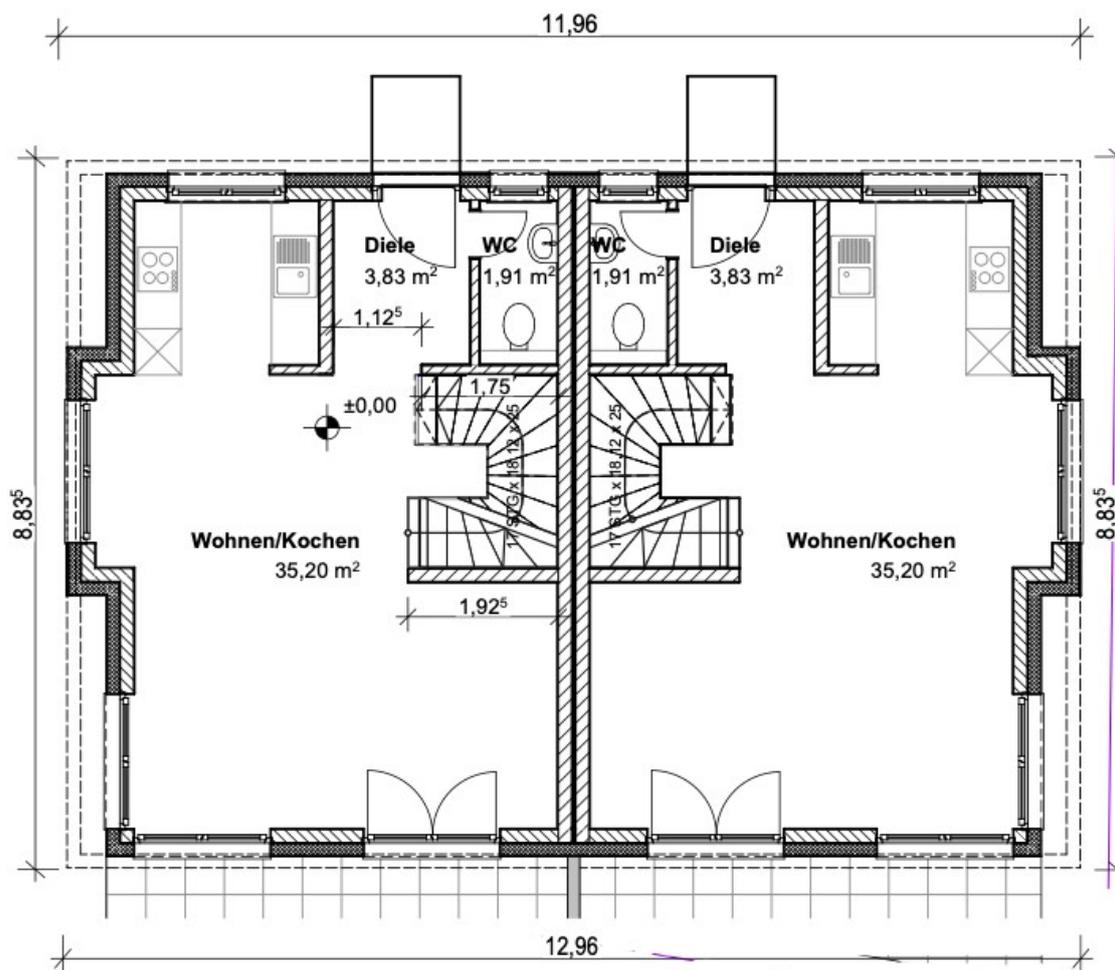
Ansicht Ost



Grundriss Stadthaus Kellergeschoss



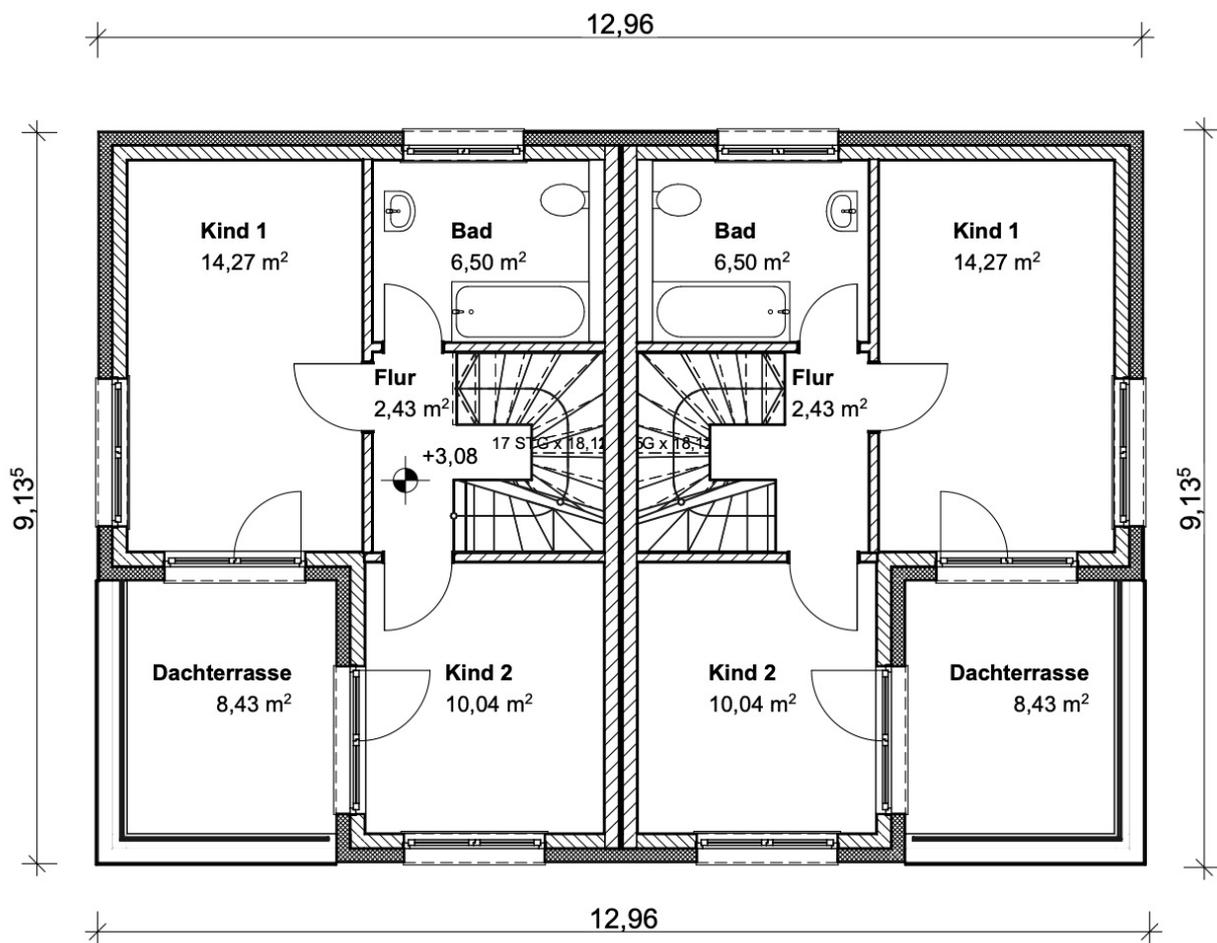
Grundriss Stadthaus Erdgeschoss



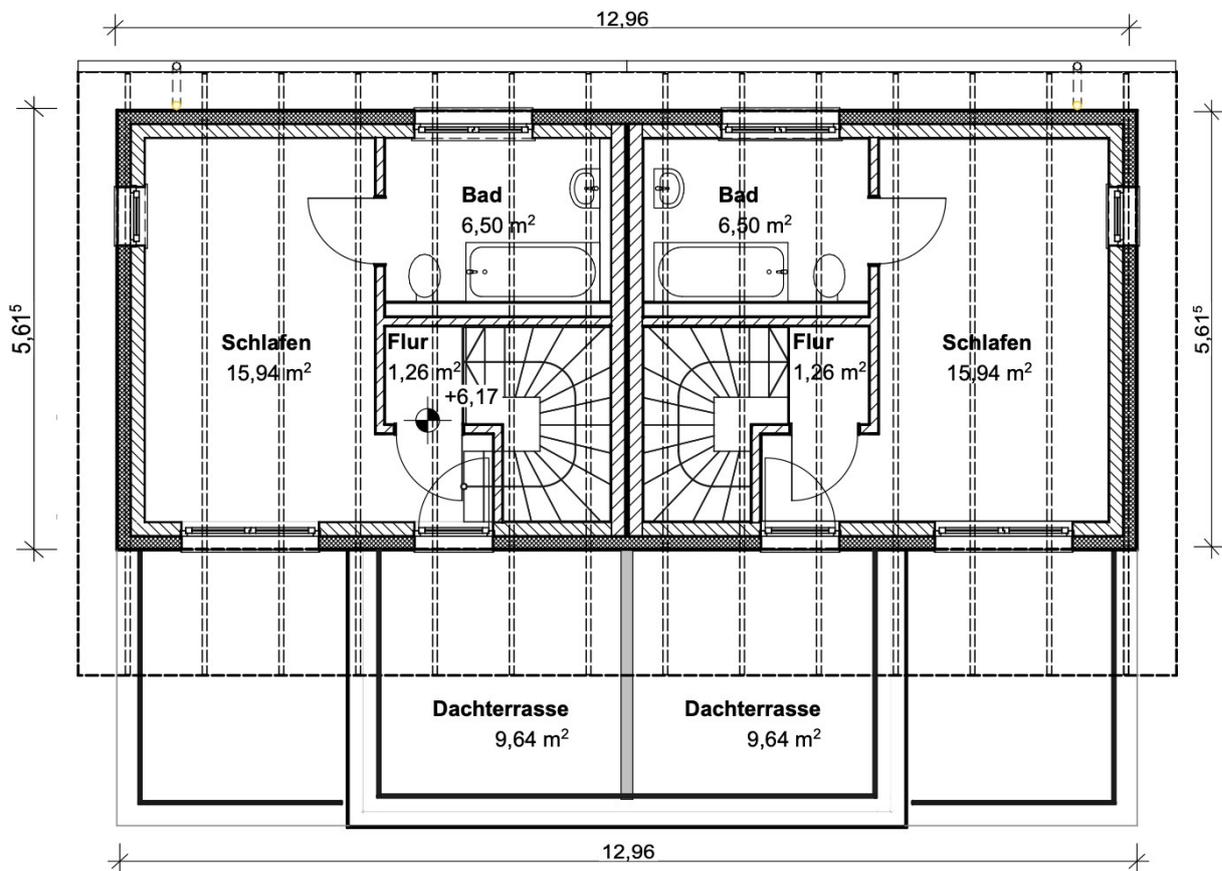
Wohnanlage Olewischtwiet 12a 22177 Hamburg



Grundriss Stadthaus Obergeschoss



Grundriss Stadthaus Dachgeschoss



Beschreibung einer Doppelhaushälfte

Haustyp:	Doppelhaushälfte Massiv Stein auf Stein
Grundstücksanteile:	von ca. 155 zzgl. 22 qm Nutzungsrecht - 201 m ²
Wohnfläche ca.:	151,50 m ² Keller-, Erd-, Ober-, und Dachgeschoss
Nutzfläche ca.:	166,00 m ²
Kaufpreise:	DHH Teilfläche 1: 705.000,00 EURO DHH Teilfläche 2: 780.000,00 EURO
Etagenanzahl: 3	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Niedrigenergiehaus: Erdbau:	✓ nach GEG 2022 ✓ Erdbau und Entsorgung von überschüssigen Boden
Massivbau:	✓ Stein auf Stein
Treppen:	✓ Betonausführung
Fassade:	zweiteilige Fassadengestaltung
Terrassen:	✓ ist je Geschoss vorhanden
Gäste-WC:	✓ separat im Erdgeschoss
Badezimmer:	✓ Im Ober- und Dachgeschoss mit Dusche oder Badewanne
Heizungsart:	✓ Wärmepumpe
Fußbodenheizung:	✓ Kellergeschoss bis Dachgeschoss
Fenster:	✓ Kunststofffenster 6 Kammerprofil
Sanitärausstattung:	✓ hochwertige Markenprodukte
Elektroausstattung:	✓ umfangreiche Markenprodukte
Grundstück:	✓ der vorhandene Boden wird eingeebnet
Grünanlage:	✓ umfangreiche Grünanlagen in direkter Umgebung