



## Aufteilung und Ausstattung

Diese kleine, moderne Doppelhaushälfte wird in bevorzugter Lage von Hamburg Wellingsbüttel gebaut (Baufertigstellung Dezember 2026). Das Objekt vereint Wohnkomfort und Energieeffizienz in perfekter Symbiose. Das Objekt verfügt über zwei Wohneinheiten, wobei die vordere Einheit bereits verkauft ist.

Die angebotene Doppelhaushälfte verfügt über ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Immobilie verfügt über 3 Zimmer, die sich auf das Erdgeschoss und Obergeschoss aufteilen. Neben einem schönen Wohnbereich stehen weitere Zimmer zur individuellen Nutzung zum Beispiel als Arbeits- oder Kinderzimmer zur Verfügung.

Dank des angestrebten KfW 40 Standards erfüllt das Objekt höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Eine Luftwärmepumpe sorgt für eine ressourcenschonende Beheizung des Hauses, während die Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss für eine behagliche Wärme im gesamten Wohnraum sorgt. Die Fenster des Gebäudes werden mit teilweise elektrischen/mechanischen Rollläden ausgestattet, die nicht nur für Privatsphäre und Sonnenschutz sorgen, sondern auch zum Wärmeschutz beitragen. Ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss ist ideal für Besucher, während das Vollbad mit Wanne und Dusche im Obergeschoss luxuriöse Entspannung verspricht. Die Böden in Diele, Küche, Hauswirtschaftsraum und den Bädern sind mit stilvollen Bodenfliesen versehen, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern dem Raum zusätzlich einen besonderen Charakter verleihen. Der Wohnbereich ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet.

Diese Immobilie vereint modernes Design, innovative Technologie und durchdachte Raumnutzung in ein harmonisches Gesamtkonzept.

## Ausstattungsmerkmale

Das angebotene Einheit zeichnet sich u.a. durch die folgenden Ausstattungsmerkmale aus:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Rollläden, teilweise elektrisch/mechanisch
- Ausgebauter Spitzboden
- Großformatige Fliesen, Böden in Echtholzparkett
- Frostsicherer Außenwasserhahn
- Wärmepumpe
- KfW 40 Standard
- Bodentiefe Fensterelemente

## Highlights

- Moderne Architektur
- Hochwertige Ausstattung
- Praktische Raumaufteilung
- Pkw-Stellplatz
- Energieeffiziente Gebäudehülle
- Ausreichend Nutzfläche
- Kaminanschluss



## Alles zum Lageplan

Der Stadtteil Wellingsbüttel liegt im nordöstlichen Teil Hamburgs und zählt zu den begehrten Wohnlagen der Hansestadt. Er besticht durch seine ruhige, grüne Umgebung, eine gehobene Bebauung sowie eine hervorragende Infrastruktur. Die angebotene Immobilie befindet sich im Pfeilshofer Weg, einer charmanten, wenig befahrenen Wohnstraße, die überwiegend von großzügigen Villen und stilvollen Einfamilienhäusern geprägt ist. Die gepflegte Nachbarschaft mit altem Baumbestand und weitläufigen Gärten bietet ein exklusives und familienfreundliches Wohnumfeld.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. In der Nähe befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen, darunter renommierte Bildungseinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte sind bequem am nahegelegenen Bahnhof Wellingsbüttel zu erreichen. Zusätzlich bietet der wöchentliche Markt frische, regionale Produkte. Für ein erweitertes Shopping-Erlebnis liegt das Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel nur wenige Minuten entfernt.

## Alles zur Makrolage und Mikrolage

Der Pfeilshofer Weg bietet eine ideale Infrastruktur. Eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle sowie die S-Bahn-Station Wellingsbüttel ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Die gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen bietet Autofahrern eine optimale Infrastruktur. Der Flughafen Hamburg ist in ca. 30 Fahrminuten zu erreichen.

Das Freizeitangebot ist vielfältig. Der nahegelegene Alsterlauf sowie mehrere Grünanlagen laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Sportbegeisterte profitieren von verschiedenen Vereinen mit Angeboten wie Tennis, Fußball oder Fitness. Reitställe und ein Golfclub runden das Angebot ab. Auch kulturell hat Wellingsbüttel einiges zu bieten.

Das Zusammenspiel aus exklusivem Wohnkomfort, bester Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht Wellingsbüttel zu einem der attraktivsten Wohngegenden Hamburgs. Hier lässt sich urbanes Leben mit hoher Lebensqualität perfekt verbinden – ein idealer Ort für ein neues Zuhause.