



PROJEKTBAU
Generalunternehmen



HF Projektbau GmbH

Peiner Str. 35 A
38176 Wendeburg
Fon 05303. 9901-52, Fax -53
info@hfbauunternehmen.de
www.hfbauunternehmen.de

Objekt: IF-VK-2022-0275-12

Neubau Premium-Doppelhaushälften (DHH1) Raumwunder mit 190 m² – ideal für Selbstständige

Doppelhaushälfte, Ilkstraat 12, 22399 Hamburg / Poppenbüttel, 1.435.000,00 €

Geschäftsführer: Dipl. Ing. (BA) Timo Fahl
Amtsgericht Braunschweig: HRB 204860
Ust.-IdNr.: DE295305719

Norddeutsche Landesbank: DE 8525 0500 0002 0058 7483, NOLADE2HXXX
Volksbank Wolfenbüttel: DE 8527 0925 5535 0577 4200, GENODEF1WFV
Volksbank Braunschweig/Wolfburg: DE 4126 9910 6684 0870 0000, GENODEF1WOB



Daten und Fakten

ImmoNr	IF-VK-2022-0275-12
Straße	Ilkstraat
Hausnummer	12
PLZ	22399
Ort	Hamburg / Poppenbüttel
Land	Deutschland
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2022
Zustand	projektiert

Flächen

Wohnfläche	ca. 190 m ²
Nutzfläche	ca. 65 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 374 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Stellplätze	1

Ausstattungsmerkmale

Energiestandard	Niedrigenergiehaus KfW40
Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe, Gas



PROJEKTBAU
Generalunternehmen

Fassade	Klinker
Boden	Fliesen, Parkett
Fenster	Doppelverglasung
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Terrasse	Ja
Garten	Ja
Ausstattungsqualität	Luxus
TV	Kabelanschluss
Kommunikation	Glasfaser
Bad	Dusche und Wanne
Gäste WC	Ja
Abstellraum	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja

Lage und Grundstück

Die Bebauung ist gekennzeichnet durch Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser, in denen sich teilweise integrierte Gewerbeeinheiten, wie z.B. Büros (Notare, Architekten) und Praxen (Physiotherapie) befinden, zum Teil auch in Kellerbereichen.

Im Umkreis von ca. einem Kilometer befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Grundschule, Gymnasium, Bibliothek) sowie Sport- und Erholungseinrichtungen. Der Alsterlauf mit seinen Parkanlagen und ruhigen Plätzen am Wasser ist in wenigen Minuten erreichbar.

Das beliebte Alstertal - Einkaufszentrum (AEZ) mit Geschäften, Restaurants, Banken, Ärzten ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Am gemütlichen Stormarnplatz befinden sich weitere kleine Geschäfte und Restaurants.

Beschreibung der Immobilie

Premium Neubau-Doppelhaushälfte in Top Lage Poppenbüttel – ideal für Selbstständige

Auf einen der begehrtesten und letzten Grundstücke in der Größe von 1.516 m² entstehen vier vollunterkellerte (2,50 cm Deckenhöhe) Doppelhaushälften mit jeweils einem Stellplatz. Diese werden schlüsselfertig übergeben. Der Baubeginn ist für Juli 2022 und die Fertigstellung für Juni 2023 geplant.

Diese modernen Doppelhaushälften fügen sich harmonisch in die Umgebungsbebauung ein und lassen keine Wünsche offen. Wir bieten Ihnen hier ein absolutes Premium-Produkt an, dass Sie im Hinblick auf den Innenausbau mit beeinflussen können.

Der KP versteht sich als "Grundpreis", da je nach Individualisierungswünschen und zusätzlichen Bauleistungen zusätzliche Kosten entstehen können. Zusätzlichen Leistungen wären beispielsweise ein zweiter Stellplatzes oder die Errichtung eines Carports bzw. Doppelcarports statt eines Stellplatzes. Des Weiteren wäre auch ein zweiter Eingang im Souterrain möglich, um die ca. 58 m² Souterrainfläche als abgeschlossene Einheit darzustellen. Dies macht vor allem dann steuerlich Sinn, wenn Sie die Fläche für einen Home-Office-Platz oder ein eigenes Gewerbe nutzen möchten – ideal für Selbstständige.

Das berühmte Architektur-Büro "Hinz & Seifert" hat den Auftrag bekommen, hier nach bereits 100ten Immobilien ein echtes Spitzenprodukt in Gestaltung und Qualität zu liefern.

Die Bauausführung übernimmt die Firma HF Projektbau GmbH mit 25 Jahren Erfahrung im schlüsselfertigen Bau im norddeutschen Raum und Hamburg.



PROJEKTBAU
Generalunternehmen

Wir haben die Vermarktung dieser Immobilien exklusiv und bieten Ihnen jetzt schon eine Individualisierung Ihres neuen zu Hauses an. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Termin auf dem Grundstück mit uns.

Weitere Ausstattungsmerkmale

- KFW 40 Effizienzhaus
- Massivbauweise mit weißer Wanne als Keller
- Klinkerfassade
- Massivtreppen
- Fußbodenheizung EG + OG
- Sanitär-Markenprodukte V&B
- Gute Elektroausstattung, Netzwerk und Video-Gegensprechanlage
- Schüco Alu Haustür und Schüco Kunststoffenster, 3-Scheiben Isolierglas
- Fliesen bis 40,00 Euro/ m² netto
- Keine Malerarbeiten oder weitere Bodenbelagsarbeiten (außer die Fliesen in Bädern, Küche, HWR und Flur)
- Stellplatz
- Außenanlagen mit Rollrasen
- Elektrische Jalousien

Impressionen



Außenansicht

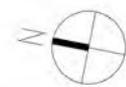


Außenansicht



Grundstück

Grundriss



Grundriss DG



PROJEKTBAU
Generalunternehmen



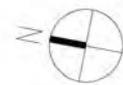
Grundriss EG

Geschäftsführer: Dipl. Ing. (BA) Timo Fahl
Amtsgericht Braunschweig: HRB 204860
Ust.-IdNr.: DE295305719

Norddeutsche Landesbank: DE 8525 0500 0002 0058 7483, NOLADE2HXXX
Volksbank Wolfenbüttel: DE 8527 0925 5535 0577 4200, GENODEF1WFV
Volksbank Braunschweig/Wolfsburg: DE 4126 9910 6684 0870 0000, GENODEF1WOB



PROJEKTBAU
Generalunternehmen



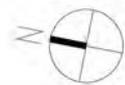
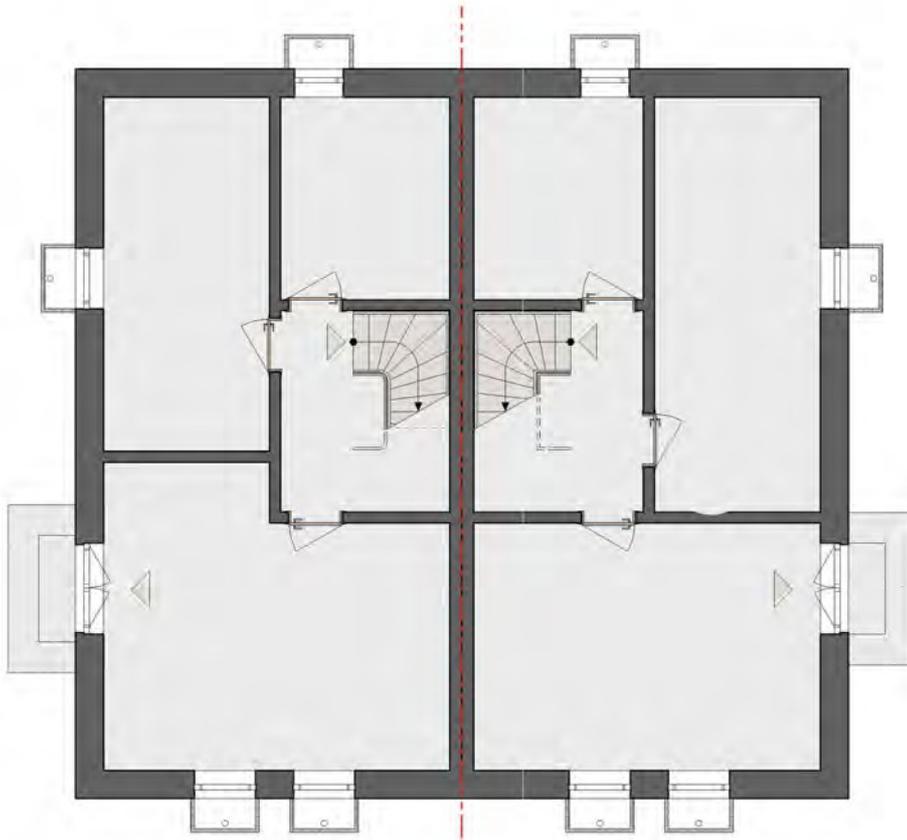
Grundriss OG

Geschäftsführer: Dipl. Ing. (BA) Timo Fahl
Amtsgericht Braunschweig: HRB 204860
Ust.-IdNr.: DE295305719

Norddeutsche Landesbank: DE 8525 0500 0002 0058 7483, NOLADE2HXXX
Volksbank Wolfenbüttel: DE 8527 0925 5535 0577 4200, GENODEF1WFV
Volksbank Braunschweig/Wolfsburg: DE 4126 9910 6684 0870 0000, GENODEF1WOB



PROJEKTBAU
Generalunternehmen



Grundriss UG

Geschäftsführer: Dipl. Ing. (BA) Timo Fahl
Amtsgericht Braunschweig: HRB 204860
Ust.-IdNr.: DE295305719

Norddeutsche Landesbank: DE 8525 0500 0002 0058 7483, NOLADE2HXXX
Volksbank Wolfenbüttel: DE 8527 0925 5535 0577 4200, GENODEF1WFV
Volksbank Braunschweig/Wolfsburg: DE 4126 9910 6684 0870 0000, GENODEF1WOB



PROJEKTBAU
Generalunternehmen

Lageplan



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (BA) Timo Fahl
Amtsgericht Braunschweig: HRB 204860
Ust.-IdNr.: DE295305719

Norddeutsche Landesbank: DE 8525 0500 0002 0058 7483, NOLADE2HXXX
Volksbank Wolfenbüttel: DE 8527 0925 5535 0577 4200, GENODEF1WFV
Volksbank Braunschweig/Wolfsburg: DE 4126 9910 6684 0870 0000, GENODEF1WOB