

Hochwertiger Neubau von 20 Wohneinheiten in den Elbvororten

- Wesselburer Weg 12-20, 22549 Hamburg -



Wesselburer Weg 12-20, 22549 Hamburg



Wesselburer Weg 12-20, 22549 Hamburg



Wesselburer Weg 12-20, 22549 Hamburg



Wesselburer Weg 12-20, 22549 Hamburg



Wesselburer Weg 12-20, 22549 Hamburg

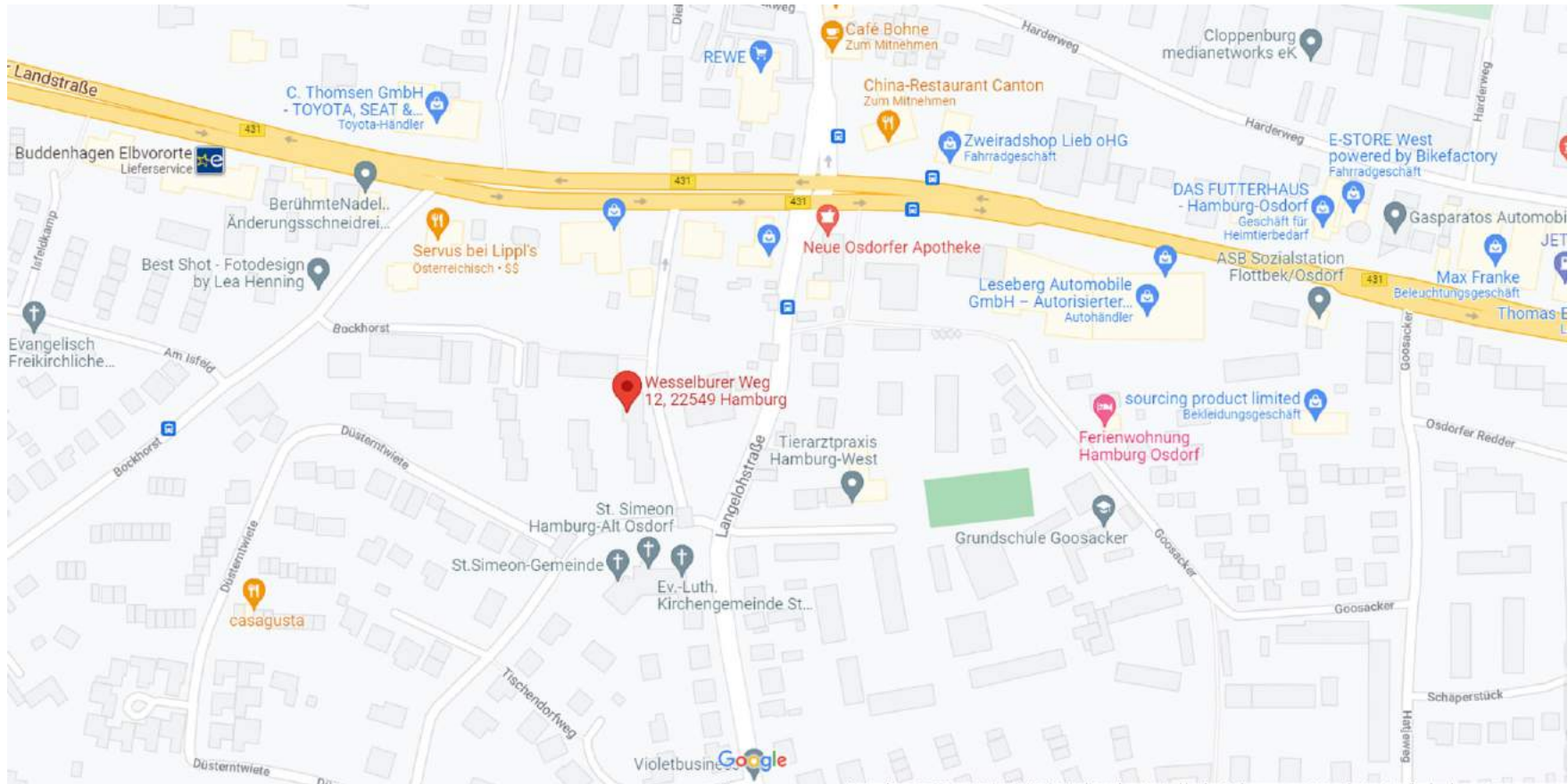


Wesselburer Weg 12-20, 22549 Hamburg



Visualisierung Beispielgrundriss

Die angebotene Neubau-Wohnung entsteht im Westen Hamburgs - den sogenannten Hamburger Elbvororten. Das Grundstück liegt direkt an der Quartiersgrenze zu Hochkamp, dem vornehmsten Wohngebiet der Elbvororte. Wer den Hamburger Westen kennt, weiß um seine Vorzüge: die vielen weitläufigen und schön angelegten Parks, gute Luft, Elbnähe und jede Menge Freizeitmöglichkeiten - die Elbe mit Ihrem Elbwanderweg lädt zum Verweilen oder zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Das Elbe Einkaufszentrum ist ca. 1 km entfernt. Hier stehen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Die nahegelegenen Busstationen „Langeloh (Nord)“ und „Am Isfeld“ sind in ein paar Gehminuten erreichbar und bieten eine sehr gute Anbindung an das HVV-Netz. Der S-Bahnhof Hochkamp befindet sich zwei Bushaltestellen entfernt. Die S-Bahn benötigt von dort bis zur Innenstadt ca. 20 Min. Die Kita in der Dörpfeldstraße, die Internationale Schule, das Jenisch-Gymnasium, das Lise-Meitner-Gymnasium sowie eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten bieten der nahe Ortskern von AltOsdorf im Rugenbarg und auch das Elbe-Einkaufszentrum. Die benachbarte Villenbebauung, alter Baumbestand und die ruhige und zentrale Lage bieten ihren besonderen Reiz - eine großartige Lage mit einem hohen Freizeitwert.



Wesselburer Weg 12-20, 22549 Hamburg

Auf einem nach Süden und Westen ausgerichteten Grundstück entstehen bis zum Sommer 2023 20 hochwertige Neubau-Wohnungen verteilt auf 3 Gebäudekörpern - zwei Gebäude mit jeweils 6 Wohneinheiten sowie 8 Wohneinheiten als Neubau-Aufstockung eines bestehenden Gebäudes. Die Wohnungen sind als 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen geplant. Im Kellergeschoss befinden sich die Tiefgaragenstellplätze sowie die Abstellräume. **DIE ANGEBOTENEN WOHNUNGEN VERFÜGEN ÜBER EIGENE NACH SÜDWESTEN GELEGENE TERRASSEN MIT ANGRENZENDEM GARTEN ODER BALKONEN. DIE GRUNDRISSE DER WOHNUNGEN KÖNNEN NACH IHREN WÜNSCHEN GEÄNDERT WERDEN.** Die Wohnungen verfügen über zwei Bäder und einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die Wohnräume werden mit hochwertigem Parkett und die Bäder mit Fliesen ausgestattet, im Rahmen des Budgets und nach individueller Wahl des Käufers. Um die Einbruchssicherheit zu erhöhen werden in den Erdgeschoßwohnungen elektrische Rollläden mit Kunststoffpanzern eingebaut. Durch die optimale Ausrichtung der Wohnungen ist ein lichtdurchflutetes und anspruchsvolles Wohnen garantiert. Die hochwertige Bauweise, mit qualitativ anspruchsvollen Materialien, zieht sich durch das komplette Objekt. Deckenhöhen von ca. 2,72 m und Türhöhen von ca. 2,15 m sorgen für ein außergewöhnliches Wohnambiente. Die angebotenen Wohnungen sind barrierefrei, ausgenommen Zugang zu den Terrassen oder Balkonen. Sie erhalten ein schlüsselfertiges und nachhaltiges Produkt (außer Küchen). Beim Erwerb leisten Sie eine Anzahlung auf den Kaufpreis von nur 25 %, die restlichen 75 % werden in 2 Raten kurz vor der Übergabe fällig. Gern präsentieren wir Ihnen eine Musterwohnung in einem aktuellen Referenzobjekt des erfahrenen Hamburger Bauträgers.

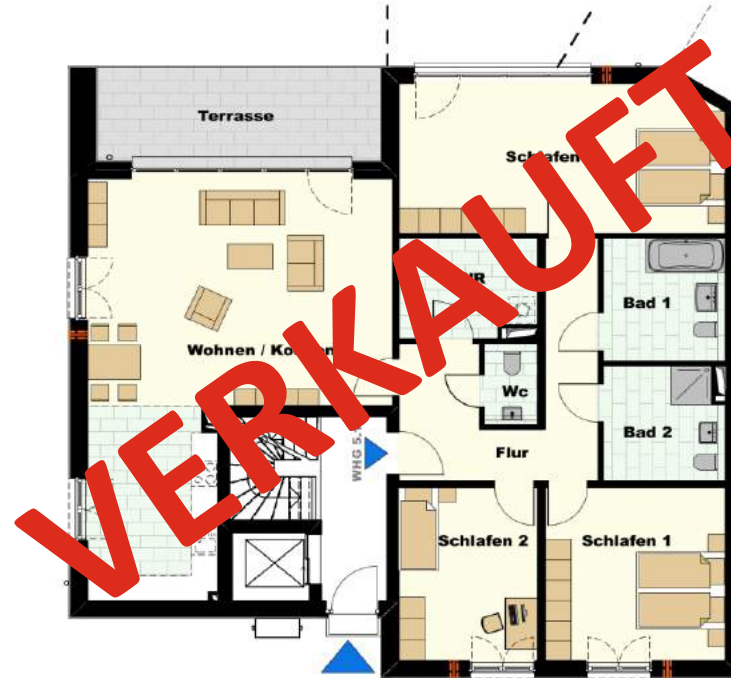
- * Parkett / Fliesen im Rahmen des Budgets und nach individueller Wahl des Käufers.
- * 2,72 m Deckenhöhe
- * 2,15 m Türhöhe
- * Energieeffizienzhaus
- * 3-fach Isolierverglasung $U_g = 0,8 \text{ W/m}^2$
- * Gas-Zentralheizung mit Solarunterstützung
- * Be- und Entlüftung - TGA
- * Fußbodenheizung
- * Voll- und Duschbad
- * Tiefgarage
- * Terrasse oder Balkon
- * Gegensprechanlage mit Videoporter farbige
- * Wohnungseingangstüren mit 3-fach Verriegelung (Wk2)
- * Fensterbänke aus Micro pur weiß



3 Neubau Wohnungen 5.1 - 5.3

jeweils ca. 149 m²

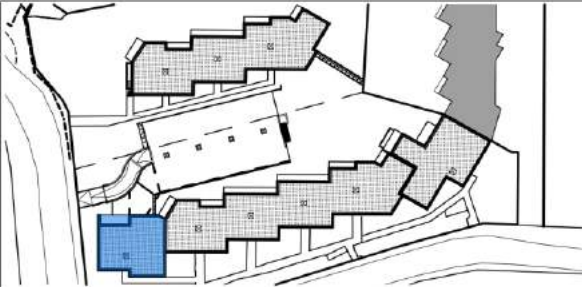
jeweils 4 Zimmer



Gartenanteil - Sondernutzungsri
ca. 327 m²

Wohnen/Kochen:	49.43 m ²
Schlafen1:	16.46 m ²
Schlafen2:	12.65 m ²
Schlafen3:	25.32 m ²
Bad1:	7.92 m ²
Bad2:	7.10 m ²
WC:	2.29 m ²
HWR:	7.04 m ²
Flur:	14.34 m ²
Terrasse (13,82m*2):	142.55 m ²
Terrasse (13,82m*2):	6.91 m ²
Gesamt:	149.46 m²


Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungszustand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Richtmaßangaben. Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauelemente nicht enthalten.



Wohnen/Kochen:	49,43 m ²
Schlafen 1:	16,80 m ²
Schlafen 2:	12,65 m ²
Schlafen 3:	25,32 m ²
Bad 1:	8,02 m ²
Bad 2:	7,20 m ²
WC:	2,29 m ²
HWR:	7,04 m ²
Flur:	14,30 m ²
Balkon (13,16m ² /2):	6,58 m ²
Gesamt:	149,43 m²

Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße. Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauküche nicht enthalten.

04.05.2021

Wohnen/Kochen:	49,43 m ²
Schlafen1:	16,60 m ²
Schlafen2:	12,65 m ²
Schlafen3:	25,32 m ²
Bad1:	8,02 m ²
Bad2:	7,20 m ²
WC:	2,29 m ²
HWR:	7,04 m ²
Flur:	14,30 m ²
<hr/>	
Balkon (13,16m ²):	6,58 m ²
Gesamt:	149,43 m²

Die Angaben basieren auf dem aktuellsten Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbauwerte. Putzarbeit, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigender Möblierung und Einbaulöcher nicht enthalten.

04.05.2021

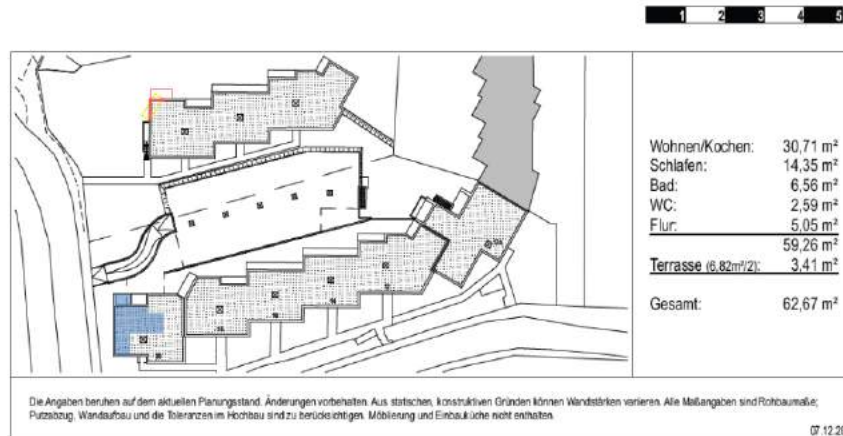
6 Neubau Wohnungen 5.1 - 5.6

jeweils ca. 63 - 85 m²

2 und 3 Zimmer



Gartenanteil - Sondernutzungsrecht
ca. 250 m²





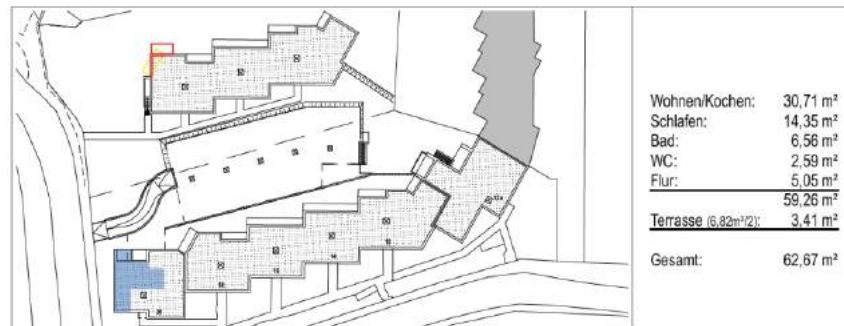
Gartenanteil - Sondernutzungsrecht
ca. 79 m²



Wohnen/Kochen:	30,16 m ²
Schlafen1:	16,66 m ²
Schlafen2:	12,65 m ²
Bad1:	5,14 m ²
Bad2:	6,60 m ²
Flur:	10,26 m ²
Terrasse (6,83m²):	3,42 m²
Gesamt:	84,89 m²

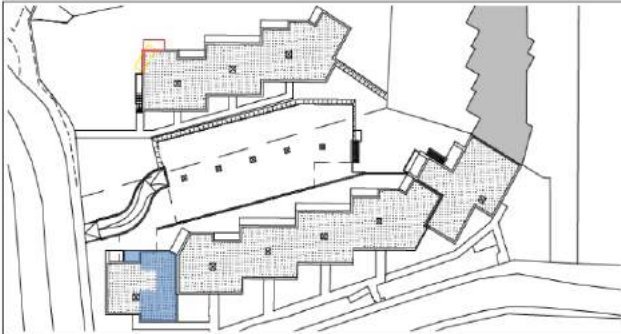
Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße. Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauküche nicht enthalten.

09.11.2021



Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohmaßstäbe. Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbaulösche nicht enthalten.

07.12.2021



Wohnen/Kochen:	30,16 m ²
Schlafen1:	16,80 m ²
Schlafen2:	12,65 m ²
Bad1:	5,14 m ²
Bad2:	6,60 m ²
Flur:	10,26 m ²
<hr/>	
Balkon (6,50m ²):	3,25 m ²
Gesamt:	84,86 m ²

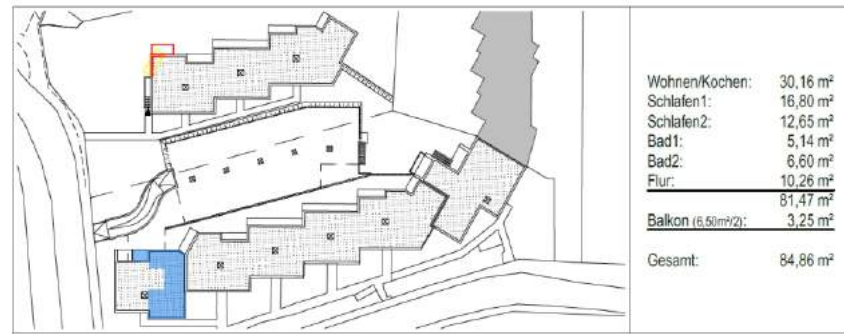
Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumasse; Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauliche nicht enthalten.

08.11.2021



Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumäße. Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauküche nicht entfallen.

07.12.2021



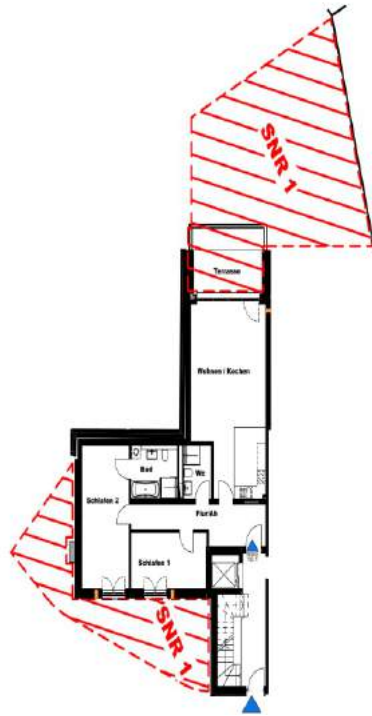
Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße; Puzzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauelemente nicht enthalten.

09.11.2021

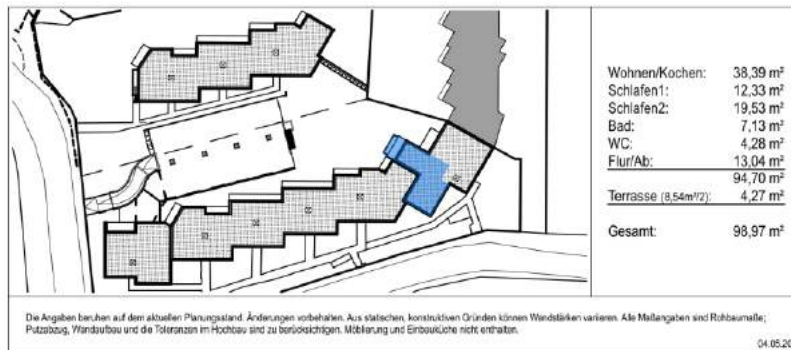
6 Neubau Wohnungen 10.1 - 10.6

ca. 93 - 99 m²

jeweils 3 Zimmer



Gartenanteil - Sondernutzungsri
ca. 123 m²
(ca. 82 und 41 m²)





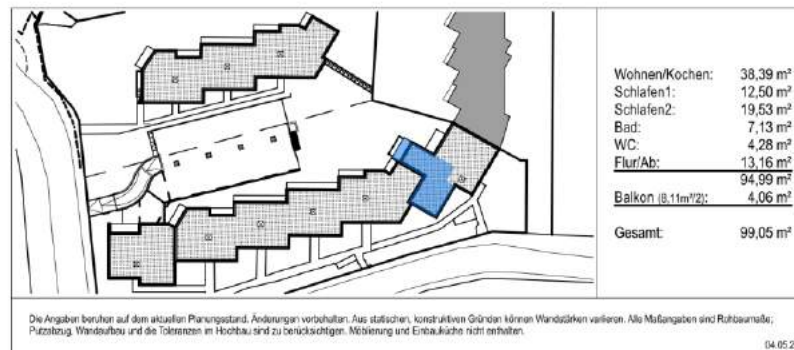
Gartenanteil - Sondernutzungsrecht
 ca. 212 m²
 (ca. 166 und 46 m²)



Wohnen:	30,83 m ²
Kochen:	9,06 m ²
Schlafen1:	11,32 m ²
Schlafen2:	17,87 m ²
Bad:	6,67 m ²
WC:	3,49 m ²
AB:	1,73 m ²
Flur:	7,02 m ²
Terrasse (10,74m²/2):	5,37 m²
Gesamt:	93,16 m²

Die Angaben beziehen auf den aktuellen Planungszustand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumetrisch. Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauelemente nicht enthalten.

04.05.2021





Wohnen:	30,83 m ²
Kochen:	9,06 m ²
Schlafen1:	11,32 m ²
Schlafen2:	17,95 m ²
Bad:	6,67 m ²
WC:	3,49 m ²
AB:	1,73 m ²
Flur:	7,14 m ²
Balkon (10,28m²/2):	5,14 m²
Gesamt:	93,13 m²

Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungszustand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße. Platzierung, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauelemente nicht enthalten.

04.05.2021



Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße. Putzstrich, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauelemente nicht enthalten.

04.05.2021



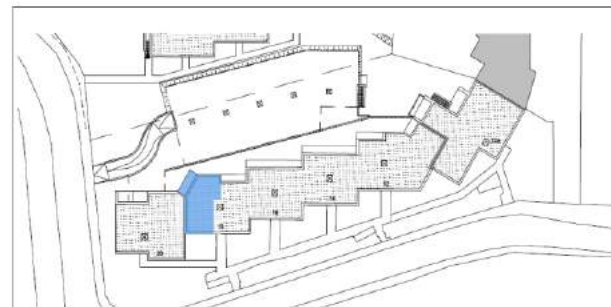
Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße. Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauküche nicht enthalten.

04.05.2021

8 Neubau Wohnungen - Aufstockung

ca. 47 - 105 m²

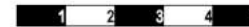
2 - 4 Zimmer



Wohnen/Kochen:	28,73 m ²
Schlafen 1:	12,82 m ²
Schlafen 2:	9,78 m ²
Bad:	6,89 m ²
Flur/ Abst:	5,62 m ²
<hr/>	
Balkon (7,21 m ² /4):	1,80 m ²
Gesamt:	65,64 m²

Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße; Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauküche nicht enthalten.

19.11.2021



	Wohnen/Kochen:	22,42 m ²
	Schlafen:	13,11 m ²
	Bad:	5,11 m ²
	Flur/Ab:	5,22 m ²
	Balkon (8,01 m²/4):	2,00 m²
	Gesamt:	47,86 m²

Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße; Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauküche nicht enthalten.

19.11.2021



The site plan shows a residential complex with several buildings. A blue rectangle highlights the specific building where the apartment is located. The plan includes streets, a river, and other buildings in the area.

Wohnen/Kochen:	22,50 m ²
Schlafen:	12,28 m ²
Bad:	5,21 m ²
Flur/Ab:	4,95 m ²
Balkon (6,13 m²/4):	2,03 m²
Gesamt:	46,97 m²

Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße: Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauelektre nicht enthalten.

19.11.2021



Wohnen/Kochen:	22,03 m ²
Schlafen:	13,15 m ²
Bad:	5,16 m ²
Flur/Ab:	5,28 m ²
Balkon (8,16 m²/4):	2,04 m²
Gesamt:	47,66 m²

Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße. Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauelemente nicht enthalten.

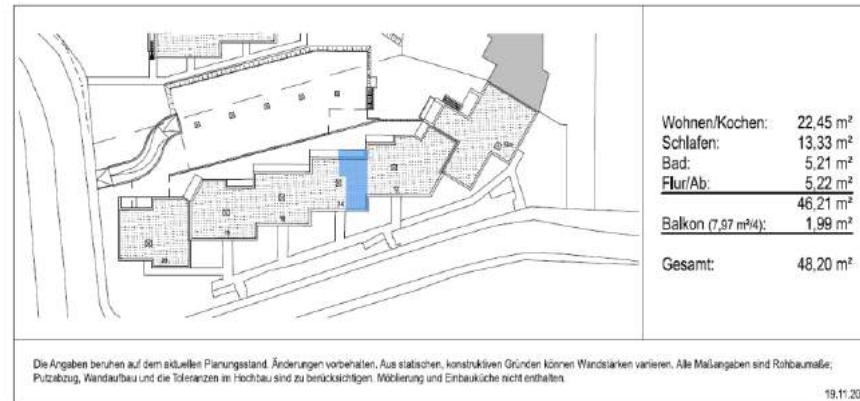
19.11.2021

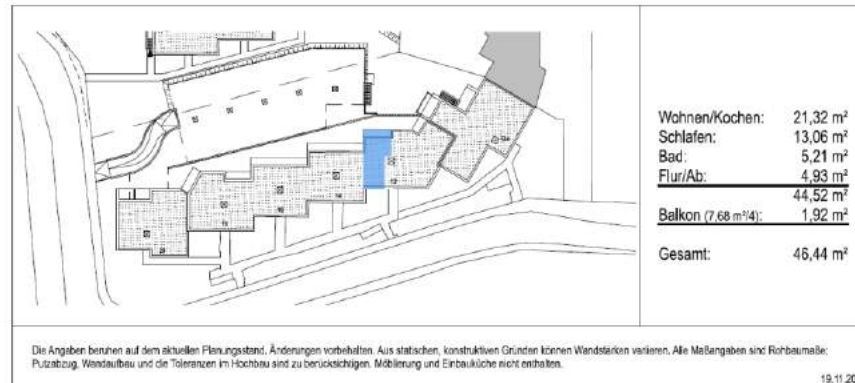


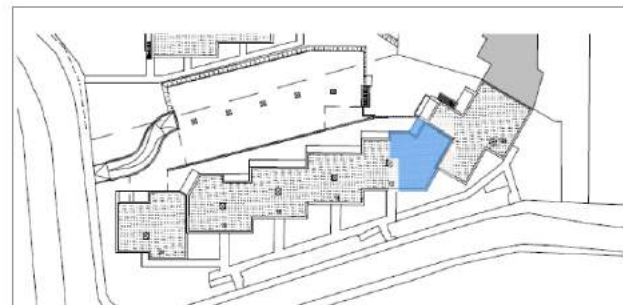
	Wohnen/Kochen:	22,18 m ²
	Schlafen:	12,19 m ²
	Bad:	4,94 m ²
	Flur/Ab:	5,32 m ²
	Balkon (7,84 m²/4):	1,96 m²
	Gesamt:	46,59 m²

Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand, Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumäßig, Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauelektre nicht enthalten.

19.11.2021







Wohnen	28.89 m ²
Kochen	14.01 m ²
Schlafen 1:	10.02 m ²
Schlafen 2:	9.99 m ²
Schlafen 3:	19.21 m ²
Bad:	7.91 m ²
WC:	1.75 m ²
Flur/Ab:	12.53 m ²
Balkon (4,21m²/4):	1.05 m²
Gesamt:	105.54 m²

Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand, Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumalße. Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauelektre nicht enthalten.

19.11.2021









Dorotheenstr. 156, 22299 Hamburg



Nydamer Weg 13, 22145 Hamburg

Brehmweg 67, 22527 Hamburg







Wesselburer Weg 12-20, 22549 Hamburg - Preisliste

Wohnung	Lage / Nr.	Zimmer	Wohnfl. m ²	Gartenanteil	Kaufpreis
Nr.5.3	1. Obergeschoss	2	62,54		578.500 €
Nr.5.5	2. Obergeschoss	2	62,54		594.200 €
Nr.10.1	Erdgeschoss	3	98,97	ca. 123 m ²	890.800 €
Nr.10.2	Erdgeschoss	3	93,16	ca. 212 m ²	838.500 €
Nr.10.3	1. Obergeschoss	3	99,05		916.300 €
Nr.10.4	1. Obergeschoss	3	93,13		861.500 €
Nr.10.5	2. Obergeschoss	3	99,11		941.600 €
Nr.10.6	2. Obergeschoss	3	93,41		887.400 €
Nr.6.5	2.Obergeschoss	3	65,64		492.300 €
Nr.6.6	2.Obergeschoss	2	47,86		359.000 €
Nr.7.5	2.Obergeschoss	2	46,97		352.300 €
Nr.7.6	2.Obergeschoss	2	47,66		357.500 €
Nr.8.5	2.Obergeschoss	2	46,59		349.500 €
Nr.8.6	2.Obergeschoss	2	48,20		361.500 €
Nr.9.5	2.Obergeschoss	2	46,44		348.300 €
Nr.9.6	2.Obergeschoss	4	105,36		790.200 €

Tiefgaragenstellplätze können Sie optional für € 39.500,- pro Stellplatz erwerben.

Bereits verkaufte Wohnungen sind nicht mit aufgelistet.

Folgende Nebenkosten sind vom Erwerber zu tragen:

Grunderwerbsteuer:	4,50 %
Notar- und Gerichtskosten:	ca. 2,00 %
Courtage:	3,125 % inkl. der gesetzl. MwSt.

Alle Angaben nach Auskunft des Eigentümers. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.
In den Grundrissen sind möglicherweise Einrichtungsgegenstände abgebildet die nicht im Lieferumfang erhalten sind .



STOLZA Real Estate

STOLZA Real Estate

Büro: Nordheide

Inhaber: Christian Steffen

Hamberg 17 - 21228 Harmstorf

Ihr Ansprechpartner: Christian Steffen

Telefon: 040 - 22 861 747

Mobil: 0151 - 234 20 529

E-Mail: cs@STOLZA.de

www.STOLZA.de

1. Unsere Angebote resultieren aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Haftung. Irrtum, Zwischenverkauf und Vermietungen bleiben vorbehalten.
2. Unsere Angebote sind nur für den Angebotsempfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Werden Angebote ohne unsere Zustimmung an Dritte weitergeleitet, so ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag vereinbart zu haben, abschließt. In diesem Fall behalten wir uns weitere Schadensersatzansprüche vor.
3. Der Angebotsempfänger ist verpflichtet, uns unverzüglich, d. h. spätestens innerhalb von drei Tagen ab Annahme unseres Angebotes, schriftlich zu informieren, wenn ihm das nachgewiesene Objekt bereits bekannt ist.
4. Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten wird entweder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen oder durch schriftliche Vereinbarung geschlossen.
5. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z. B. Kauf statt Miete oder umgekehrt). Erwerb in der Zwangsversteigerung, sofern wir Unterlagen über die Bewerbung des Objektes (Wertgutachten des Gerichtes) beschafft haben, (statt freihändiger Kauf), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
6. Wir sind befugt, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig zu werden.
7. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit dem maklerseits unterbreiteten Angebot steht. Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind uns vom Kunden mitzuteilen.
8. Bei Vertragsabschluss sind 3,125% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises oder die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Beträge zu zahlen.
9. Ausgeschlossen sind Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung, es sei denn, dass die aufrechenbare Forderung rechtskräftig festgestellt worden ist.
10. Erfüllungsort/Gerichtsstand ist Hamburg.
11. Sollten einzelne der oben genannten Bestimmungen unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und der vertraglichen Vereinbarung im Übrigen nicht widerspricht.