

## Neubauprojekt: Schwedenhaus, ruhige, sonnige Feld-/Waldrandlage



Objekt: 2505-3V  
Anschrift: Muusberg 29 • 22397 Hamburg Lemsahl-Mellingstedt  
Kaufpreis: 697.320,00 €

### Daten im Überblick

ImmoNr	2505-3V
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	22397
Ort	Hamburg Lemsahl-Mellingstedt
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 432 m <sup>2</sup>
Baujahr	2025
Kaufpreis	697.320,00 €

## Beschreibung

Bei diesem Bauprojekt handelt es sich um den Neubau von 3 modernen, exklusiven Schwedenhäusern. In diesem Exposé stellen wir Ihnen neben dem angefragten Haus als Alternative und zur besseren Vergleichbarkeit eine zweite Variante vor.

Zur Hausausstattung gehören u.a. eine hervorragend gedämmte Schwedensohlplatte, Luft-Wasser-Wärmepumpe, dezentrale Be-/Entlüftungsanlage, 2,5 KWp PV-Anlage, Fußbodenheizung im Erd- und ggf. Obergeschoss, 3fach verglaste Holz-/Aluminiumfenster, Kapitängaube, Eingangsveranda, Balkon, hochwertige Sanitärausstattung und viele weitere Annehmlichkeiten.

Die Lage ist sehr familienfreundlich, in einer ruhigen Sackgasse / Tempo 30-Zone direkt am Waldrand, mit Naturschutzgebieten, Wiesen und Felder in unmittelbarer Nachbarschaft. Erstellt werden auf einem fast 1.500m<sup>2</sup> großen, nach Süden orientierten Grundstück im vorderen Bereich zwei freistehende EFH á 126m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem Grundstücksteil von 432m<sup>2</sup>, und rückwärtig ein Einfamilienhaus mit 142m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstücksteil von 594m<sup>2</sup>

Das Grundstück ist zum sofortigen Baubeginn vorbereitet. Bauzeit ca. 4 Monate. Grundrisse, Farbgestaltung und Ausstattung werden nach Ihren Wünschen angepasst.

## Lage

Das Grundstück liegt im sehr beliebten Hamburger Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt, das zu den Hamburger Walddörfern gehört. Es befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße (Sackgasse / Tempo 30-Zone) mit attraktiven und gepflegten Einfamilienhäusern und liebevoll angelegten Grundstücken, in Waldrandlage und direkter Nachbarschaft zu Wiesen und Feldern.

Nur einen Steinwurf entfernt liegt das Naturschutzgebiet Kupferteich, das mit dem Wittmoor, dem Duvenstedter Brook, dem Wohldorfer Wald, dem Naturschutzgebiet Rodenbeker Quellental und dem Alsterwanderweg verbunden ist.

Ein Edeka-Supermarkt befindet sich im nahegelegenen Tannenhof (ca. 1km). Weitere sehr gute Einkaufsmöglichkeiten finden sich im benachbarten Duvenstedt und am Poppenbütteler Markt. An der Lemsahler Landstraße (ca. 0,7km) befindet sich eine Bushaltestelle mit Anbindungen zum Alstertal-Einkaufszentrum und der S-Bahn-Station Poppenbüttel (ca. 10 Min.), oder über Duvenstedt zur U-Bahn-Station Ohlstedt (ca. 15 Min.).

Eine Kita sowie ein Jugendzentrum befinden sich in ca. 1 km Entfernung; Grundschulen befinden sich in ca. 3km Entfernung in Lemsahl-Mellingstedt und Duvenstedt, mehrere Gymnasien und eine Stadtteilschule in Poppenbüttel sind in ca. 10 Minuten mit dem Bus erreichbar. In die Hamburger Innenstadt beträgt die Fahrtzeit mit dem PKW etwa 30 Minuten.

## ENTFERNUNGSANGABEN

---

- ca. 0,7km - EDEKA-Markt
- ca. 0,7km - HVV-Bushaltestellen
- ca. 3,0km - Duvenstedt /Mitte
- ca. 4,5km - Poppenbüttler Markt
- ca. 5,5km - AEZ-Einkaufszentrum
- ca. 6,0km - S-Bahnhof Poppenbüttel
- ca. 20 km - HH-Zentrum/Hbf.

## Ausstattung Beschreibung

### Haus "EKENÄS" / Kostenübersicht

---

- € 285.900,- - Schwedenhaus-EKSJÖHUS "EKENÄS", ca. 126m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - € 357.507,- - Grundstück ca. 432m<sup>2</sup> inkl. Privatstraßen-/Zufahrtsanteil
  - € 30.506,- - Schwedensohlenplatte, Untersohlendämmung, Fußbodenheizung/EG
  - € 3.657,- - Fußbodenheizung im OG
  - € 19.750,- - Aufpreis: Tecalor Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- 
- € 697.320,- - Haus- + Grundstückskosten, zzgl. Baunebenkosten ca. € 23.800,-

### Haus "KNUTSTORP" / Kostenübersicht

---

- € 299.000,- - Schwedenhaus-EKSJÖHUS "KNUTSTORP", ca. 142m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - € 491.624,- - Grundstück ca. 594m<sup>2</sup> inkl. Privatstraßen-/Zufahrtsanteil
  - € 33.148,- - Schwedensohlenplatte, Untersohlendämmung, Fußbodenheizung/EG
  - € 4.278,- - Fußbodenheizung im OG
  - € 19.750,- - Aufpreis: Tecalor Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- 
- € 847.800,- - Haus- + Grundstückskosten, zzgl. Baunebenkosten ca. € 23.800,-

## ZU IHRER INFORMATION

---

- Sanitärausstattung, Vollbad, Gästebad, Eingangsveranda mit Walmdach, große Kapitänsgaube, Gasbrennwerttherme, Dachfenster, Holz-/Alu-Sprossenfenster mit 3f-Verglasung uvm. ist im Grundpreis bereits enthalten
- Sonderausstattung/Extras: nach sep. Liste/Absprache
- 5,5% Grunderwerbsteuer + 2% Notar-/Gerichtskosten entfällt nur auf den Grundstückswert
- Käufercourtage: keine

Eine detaillierte Baubeschreibung, Aufschlüsselung der Einzelpositionen, im Angebotspreis enthaltene Grundausstattung, mögliche Zusatzleistungen und Sonderzubehör übergeben wir Ihnen gern im Anschluss an eine gemeinsame Grundstücksbesichtigung.

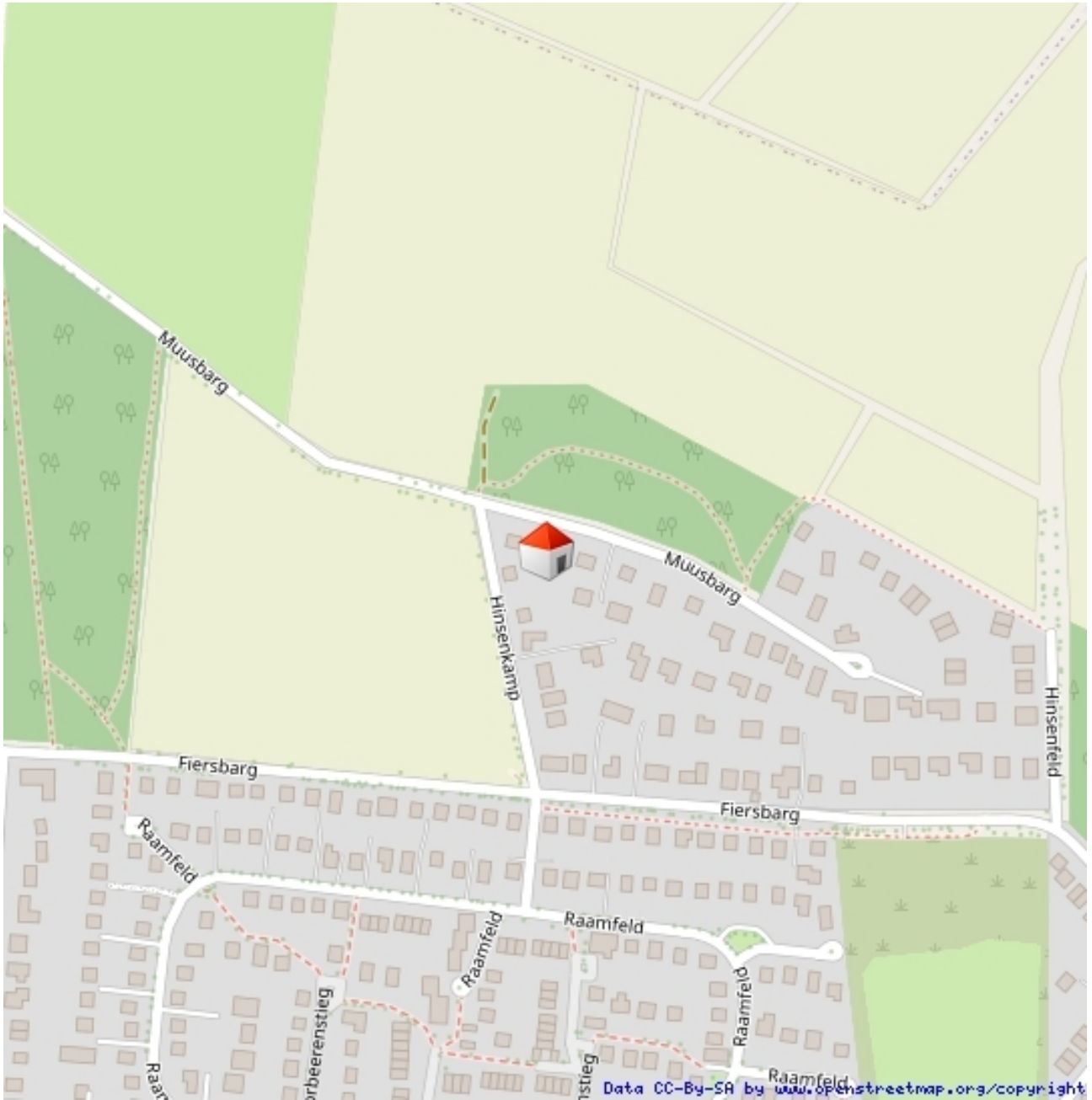
## Sonstige Angaben

GfG Schwedenhäuser GmbH & Co. KG - Hamburg

---

GfG ist für die detaillierte Bauplanung, Projektleitung, Verkauf und Errichtung der Häuser verantwortlich. Das Unternehmen seit 30 Jahren Partner und Deutschland-Repräsentant des 1941 in Schweden gegründeten Familienunternehmens EKSJÖHUS, dass in 4. Generation mit 280 geschulten Mitarbeitern und modernster Technologie für jährlich ca. 150 nachhaltige, ökologische Holzhäuser/Wohnungen bester Qualität herstellt. Das verwendete Holz ist PEFC und FSC zertifiziert. Es stammt vorwiegend aus den eigenen, nachhaltig betriebenen Forstwirtschaften der Region.

## Lageplan

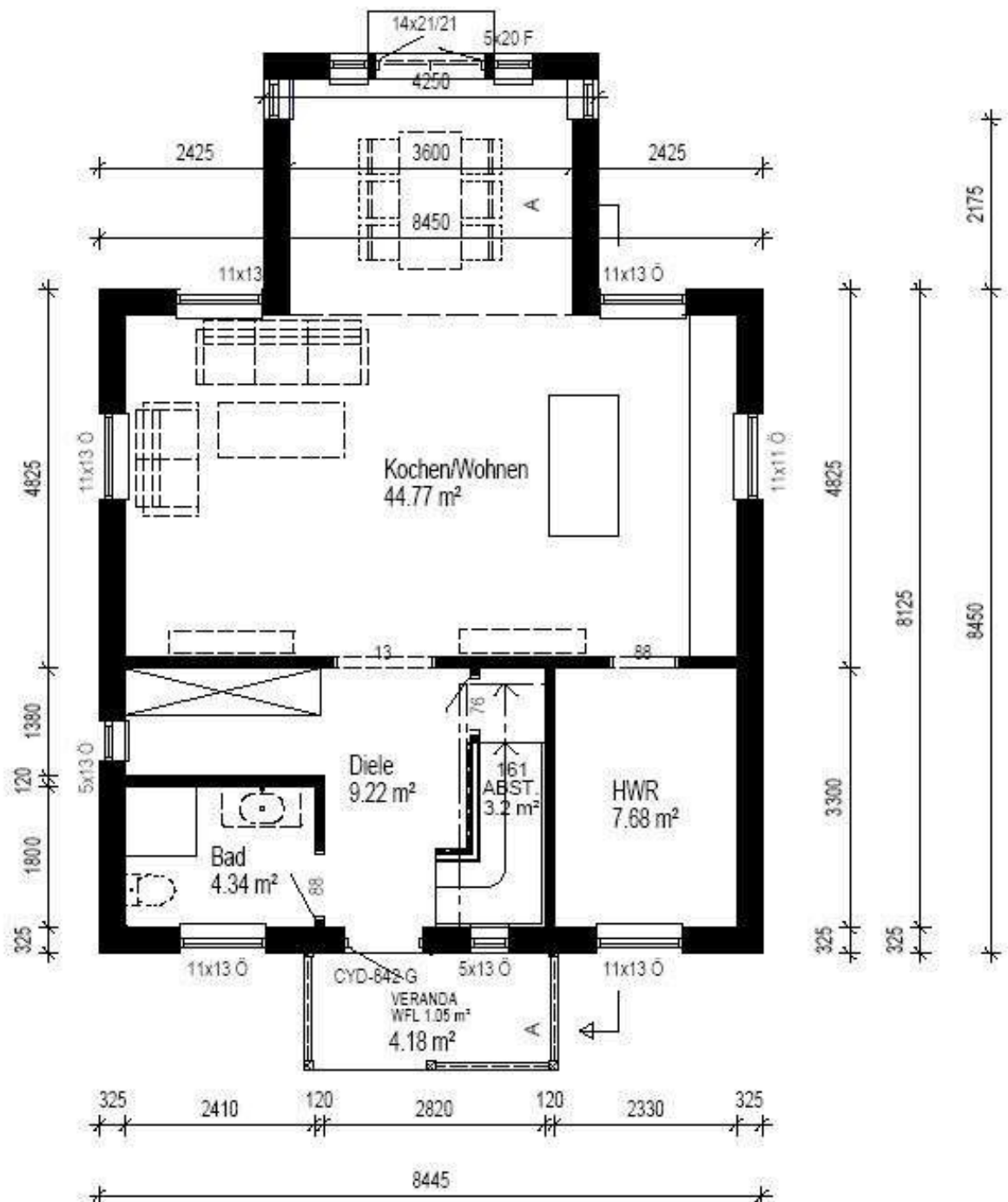


Muusburg

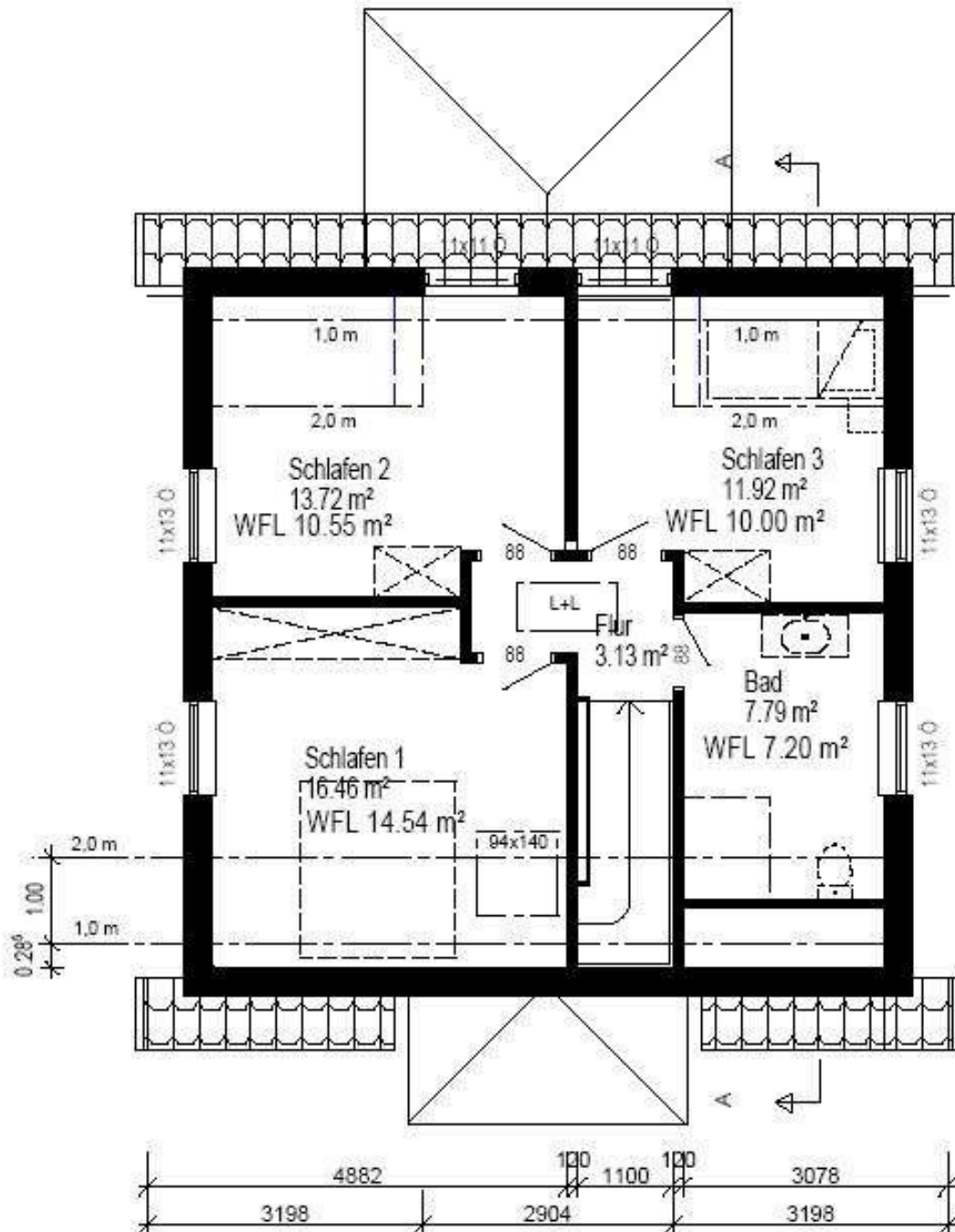


Bebauungsplan

## Grundriss

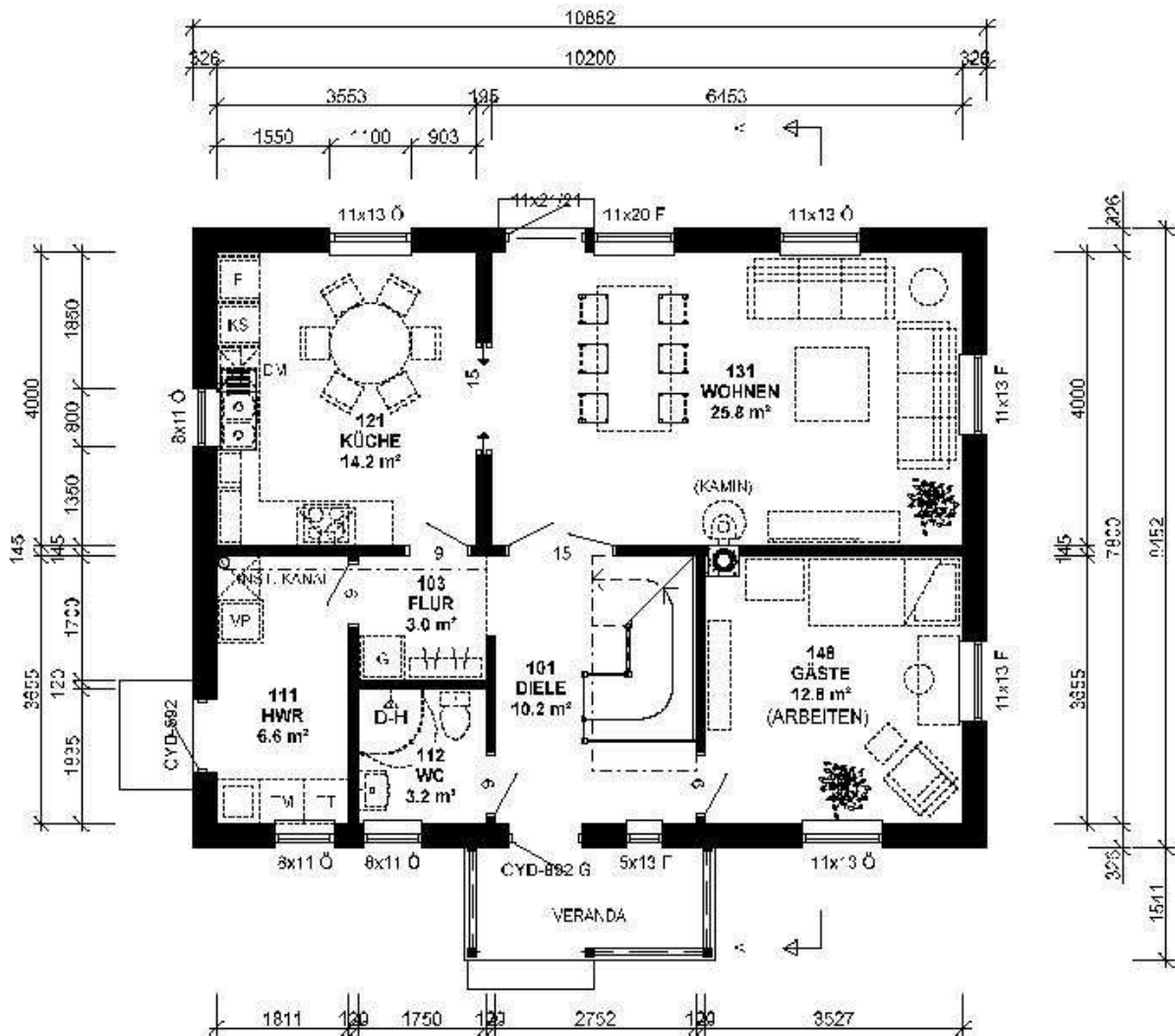


Erdgeschoss Haus EKENÄS

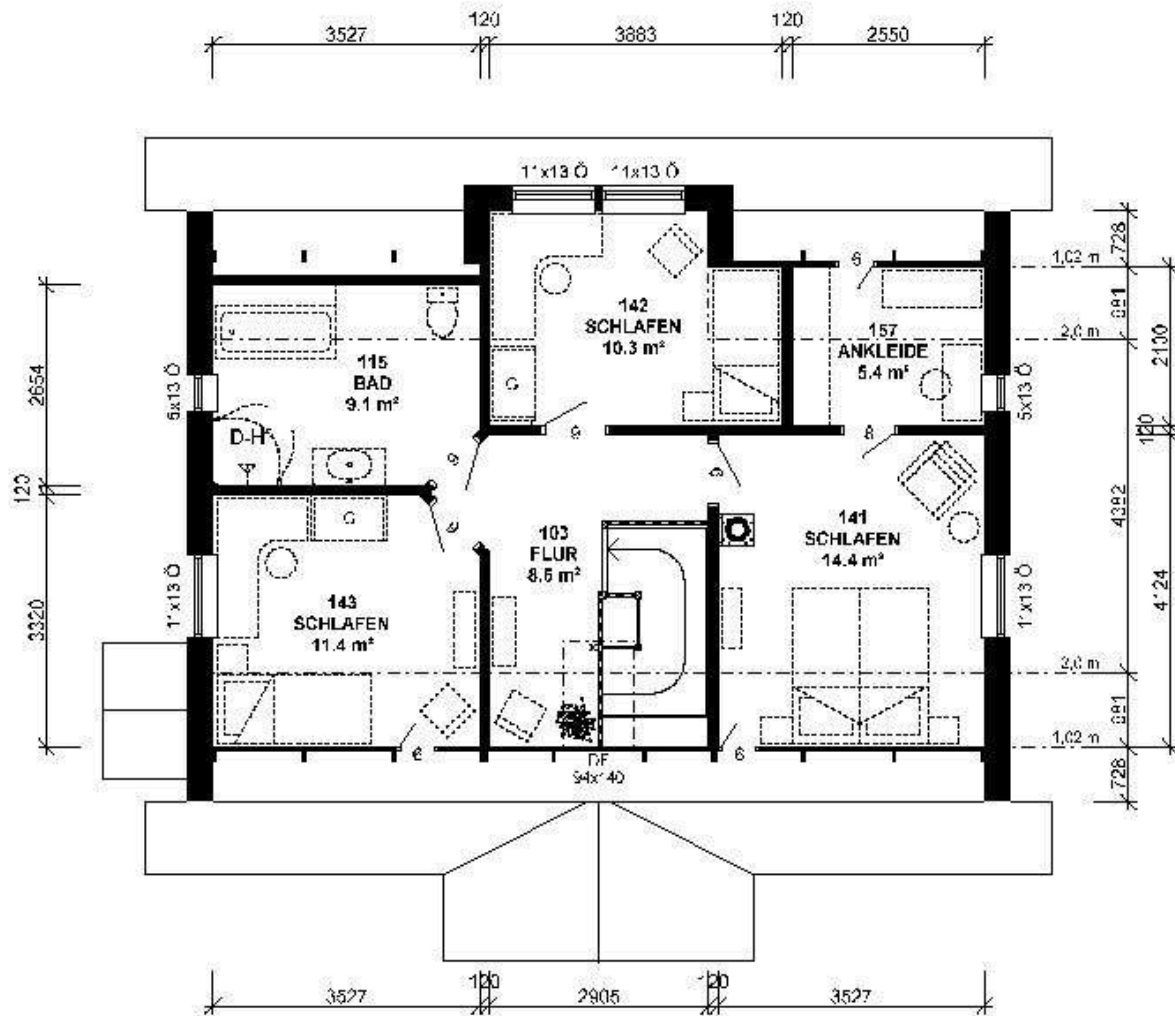


Obergeschoss Haus EKENÄS

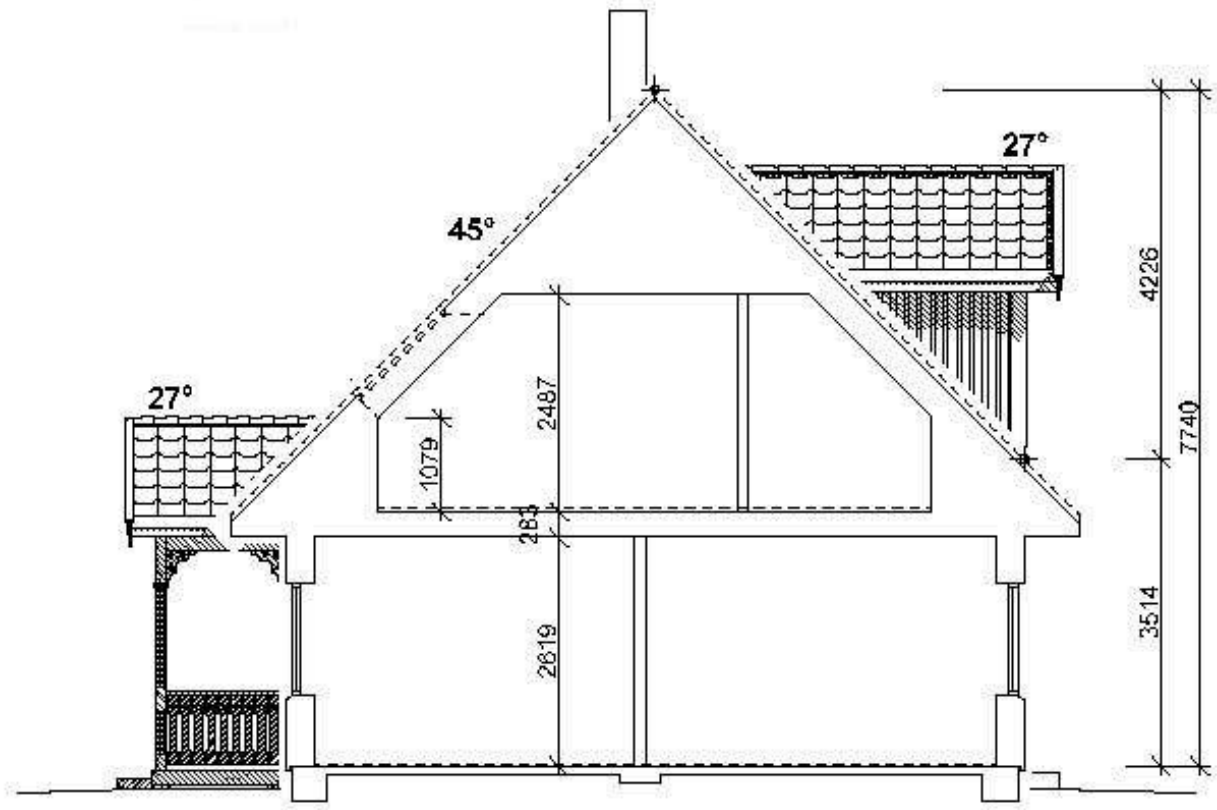




Erdgeschoss Haus KNUTSTORP



Obergeschoss Haus KNUTSTORP



Querschnitt Haus KNOTSTORP

## Impressionen



Ekenäs 126m<sup>2</sup>



Ekenäs 126m<sup>2</sup>



Knutstorp 142m<sup>2</sup>



Knutstorp 142m<sup>2</sup>



Wohnstrasse am Waldrand

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Katrin Wewer  
Walddorfer Immobilien Wewer KG  
Saseler Markt 12A  
22393 Hamburg

Telefon: +4940284095980

E-Mail: [anfragen@hamburg-walddoerfer.org](mailto:anfragen@hamburg-walddoerfer.org)

Web: [www.walddoerfer.org](http://www.walddoerfer.org)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.