

**EXKLUSIVES NEUBAUPROJEKT
IN HAMBURG-OSDORF**

- Am Landpflegeheim 64, 22549 Hamburg -





Am Landpflegeheim 64, 22549 Hamburg

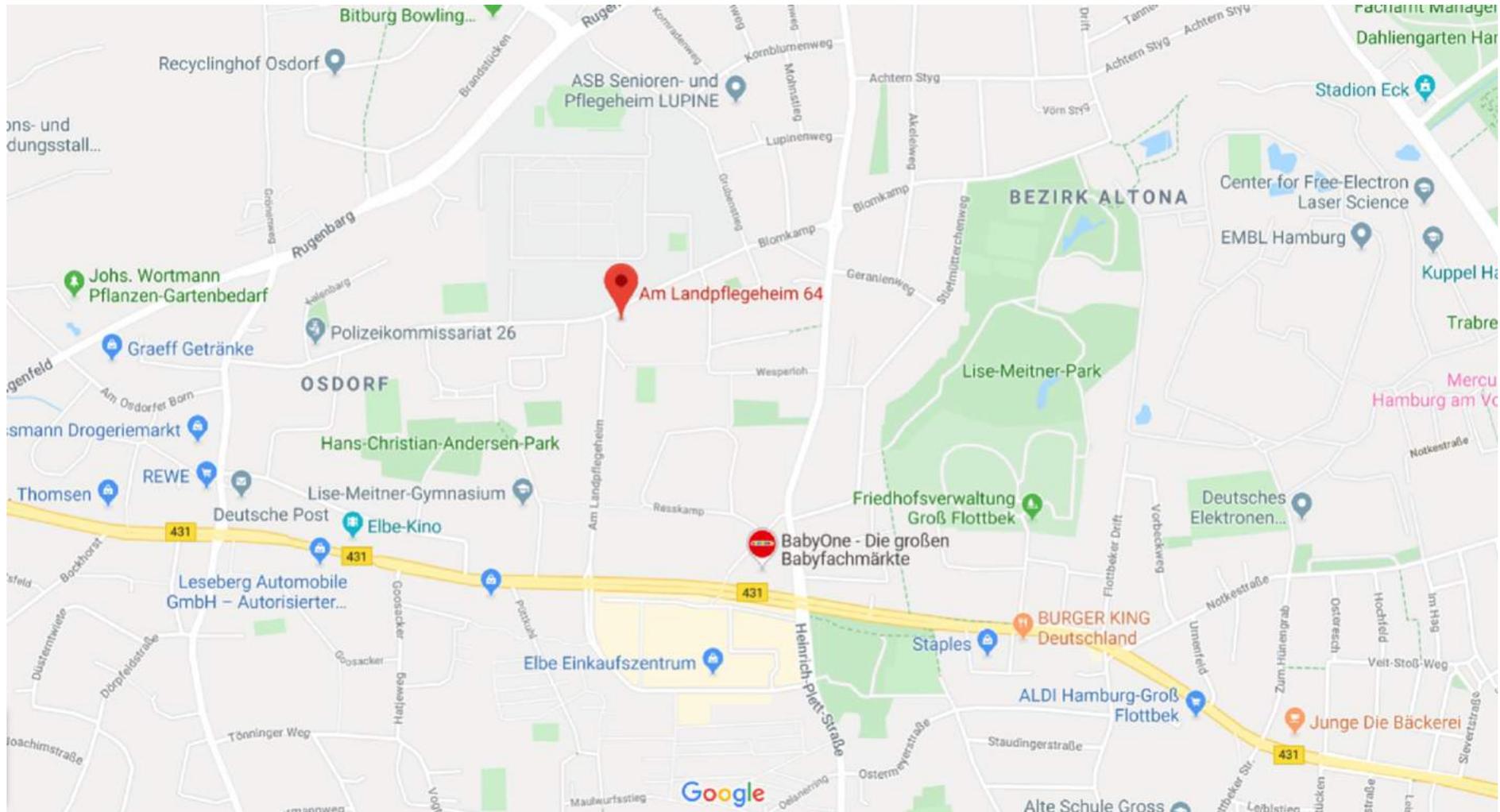






Visualisierung Beispielgrundriss

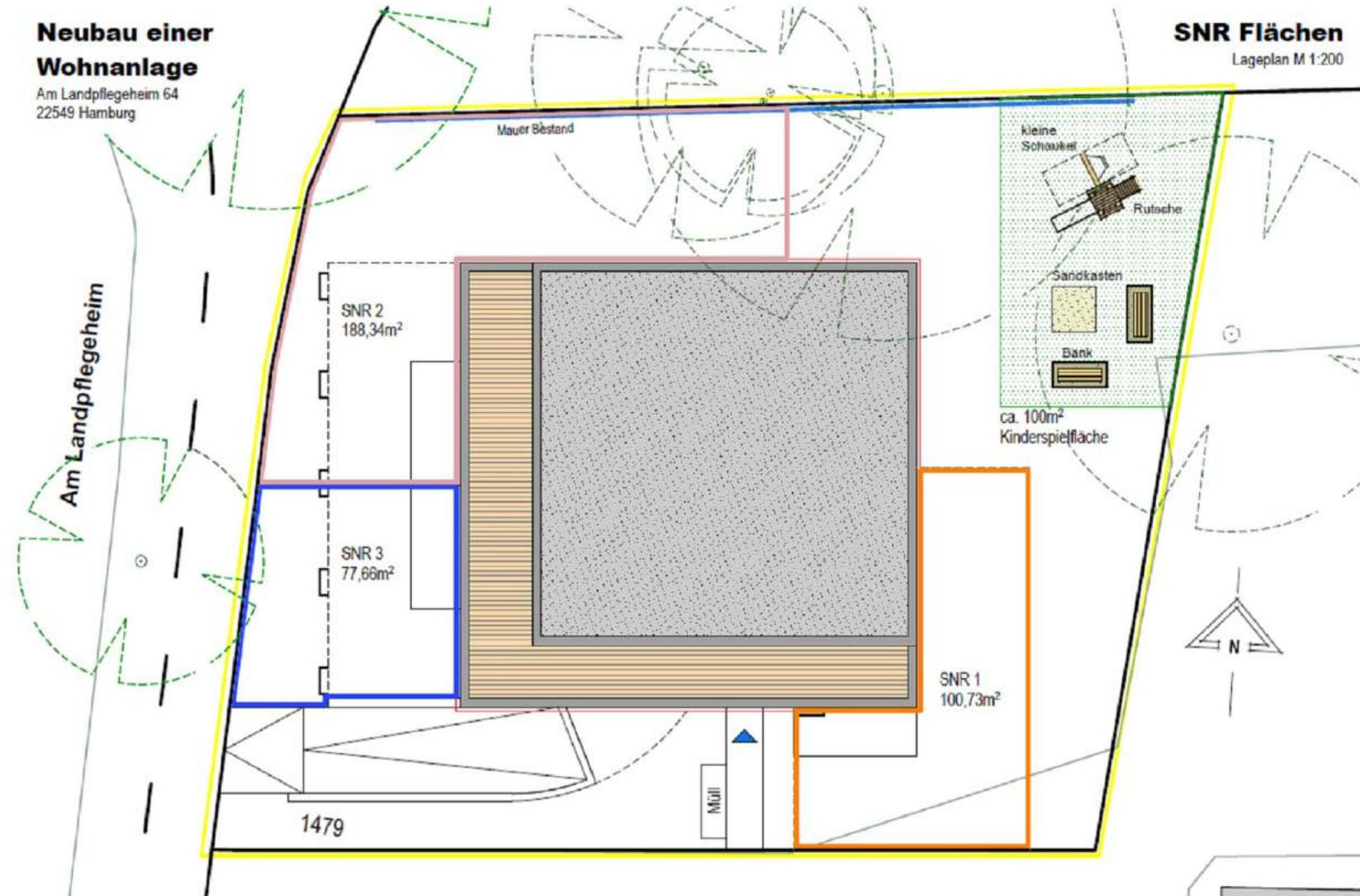
Der Neubau entsteht im beliebten Hamburger Stadtteil Osdorf. Kitas und Grundschulen, Stadtteilschulen und verschiedene Gymnasien befinden sich im nahen Umfeld. Das Elbe Einkaufszentrum ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Hier stehen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Der nah gelegene Volkspark bietet tolle Erholungsmöglichkeiten für Jung und Alt. Das Elbufer ist nur wenige Minuten mit Auto entfernt. Die A7 ist innerhalb weniger Minuten mit dem Auto zu erreichen, die Anbindung an den HVV ist ideal.



Auf einem großen nach Süden und Westen ausgerichteten Grundstück entstehen bis Ende 2020 8 exklusive Neubau-Wohnungen. Im Kellergeschoss befinden sich 9 Tiefgaragenstellplätze sowie die Abstellräume. Ein Fahrstuhl erschließt alle Geschosse. Diese Wohnungen verfügen über zwei Bäder und einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die Wohnräume werden mit hochwertigem Parkett und die Bäder mit Fliesen ausgestattet - nach individueller Wahl des Käufers und gem. der Baubeschreibung. Auch die Auswahl der Sanitärobjekte und Armaturen wird nach Wunsch des Käufers erfolgen. Um die Einbruchssicherheit zu erhöhen werden in den Erdgeschoßwohnungen elektrische Rollläden mit Kunststoffpanzern eingebaut. Die Grundrisse sind je nach Baufortschritt noch änderbar. Die angebotenen Wohnungen haben großzügige, sonnige Terrassen, Balkone bzw. Dachterrassen. 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. 2,70 m und Türhöhen von ca. 2,13 m sorgen für ein außergewöhnliches Wohnambiente. Die angebotenen Wohnungen sind barrierefrei (ausgenommen Zugang zur Terrasse und zum Balkon) und bequem mit dem Aufzug von der Tiefgarage aus zu erreichen. Sie erhalten ein schlüsselfertiges und nachhaltiges Produkt (außer Küchen). Beim Erwerb leisten Sie eine Anzahlung auf den Kaufpreis von nur 10 %, die restlichen 90 % werden in 2 Raten kurz vor bzw. zur Übergabe fällig. Gern präsentieren wir Ihnen eine Musterwohnung in einem aktuellen Referenzobjekt des erfahrenen Hamburger Bauträgers.

- * hochwertiges Parkett / Fliesen
- * 2,70 m Deckenhöhe
- * 2,13 m Türhöhe
- * Energieeffizienzhaus gemäß EnEV 2016
- * 3-fach Isolierverglasung $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2$
- * Gas-Zentralheizung mit Solarunterstützung
- * Be- und Entlüftung - TGA
- * Parkettfußboden (außer hochwertig geflieste Räume)
- * Fußbodenheizung
- * Voll- und Duschbad
- * Tiefgarage
- * Aufzug vom Keller/Tiefgarage bis zum obersten Geschoss
- * Terrasse
- * Gegensprechanlage mit Videoporter
- * Wohnungseingangstüren mit 3-fach Verriegelung (Wk2)
- * Fensterbänke aus Micro pur weiß





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

22.11.2019

Neubau einer Wohnanlage
 Am Landpfllegeheim 64
 22549 Hamburg

Wohnung 1
 Erdgeschoss, rechts



Gartenanteil - Sondernutzungsrecht ca. 101 m²



Erdgeschoss																				
	<table border="1"> <tr> <td>Wohnen/Kochen:</td> <td>26,85 m²</td> </tr> <tr> <td>Zimmer 1:</td> <td>17,29 m²</td> </tr> <tr> <td>Zimmer 2:</td> <td>10,51 m²</td> </tr> <tr> <td>Bad:</td> <td>6,83 m²</td> </tr> <tr> <td>DuBad:</td> <td>3,17 m²</td> </tr> <tr> <td>Flur:</td> <td>9,76 m²</td> </tr> <tr> <td>Ab.:</td> <td>1,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Terrasse (10,00 m²)</td> <td>75,61 m²</td> </tr> <tr> <td>anrechenbar</td> <td>5,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>80,61 m²</td> </tr> </table>	Wohnen/Kochen:	26,85 m ²	Zimmer 1:	17,29 m ²	Zimmer 2:	10,51 m ²	Bad:	6,83 m ²	DuBad:	3,17 m ²	Flur:	9,76 m ²	Ab.:	1,20 m ²	Terrasse (10,00 m²)	75,61 m²	anrechenbar	5,00 m²	Gesamt:
Wohnen/Kochen:	26,85 m ²																			
Zimmer 1:	17,29 m ²																			
Zimmer 2:	10,51 m ²																			
Bad:	6,83 m ²																			
DuBad:	3,17 m ²																			
Flur:	9,76 m ²																			
Ab.:	1,20 m ²																			
Terrasse (10,00 m²)	75,61 m²																			
anrechenbar	5,00 m²																			
Gesamt:	80,61 m²																			

Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Richtmaße (z.B. Putzoberg. Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauten nicht enthalten).

06.11.2019

**Neubau einer
Wohnanlage**
Am Landpflegeheim 64
22549 Hamburg

Wohnung 2
Erdgeschoss, links



Gartenanteil - Sondernutzungsrecht ca. 188 m²



Erdgeschoss		Wohnen/Kochen:	34,11 m ²
		Zimmer 1:	12,80 m ²
		Zimmer 2:	12,80 m ²
		Zimmer 3:	16,60 m ²
		Bad:	8,61 m ²
		DuBad:	4,38 m ²
		Flur:	13,88 m ²
		Ab:	1,98 m ²
		Gesamt:	105,16 m²
		Terrasse (10,00 m ²)	
		<u>anrechenbar</u>	<u>5,00 m²</u>
		Gesamt:	110,16 m²

Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Richtmaße.
Pulsisol, Wandbau und die Terrassen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbautische nicht enthalten.

06.11.2019

Neubau einer Wohnanlage
 Am Landpflegeheim 64
 22549 Hamburg

Wohnung 3
 Erdgeschoss, links



Gartenanteil - Sondernutzungsrecht ca. 78 m²



Erdgeschoss		Wohnen:	31,21 m²
		Zimmer 1:	15,73 m²
		Zimmer 2:	11,50 m²
		Bad:	7,96 m²
		DuBad:	3,96 m²
		Flur:	7,87 m²
		Ab:	2,20 m²
		80,53 m²	
		Terrasse (10,00 m²)	
		<u>anrechenbar</u>	<u>5,00 m²</u>
		Gesamt:	85,53 m²

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

06.11.2019

Neubau einer Wohnanlage

Am Landpflegeheim 64
22549 Hamburg

Wohnung 4

Obergeschoss, rechts



Obergeschoss		Wohnen/Kochen:	26,85 m ²
		Zimmer 1:	17,29 m ²
		Zimmer 2:	10,51 m ²
		Bad:	6,83 m ²
		Du-Bad:	3,17 m ²
		Flur:	9,76 m ²
		Ab.:	1,20 m ²
		Balkon (10,00 m²)	75,61 m²
		<u>anzurechnen</u> :	<u>5,00 m²</u>
		Gesamt:	80,61 m²

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

06.11.2010

**Neubau einer
Wohnanlage**

Am Landpflegeheim 64
22549 Hamburg

Wohnung 5

Obergeschoss, links



Obergeschoss		Wohnen/Kochen:	34,11 m ²
		Zimmer 1:	12,80 m ²
		Zimmer 2:	12,80 m ²
		Zimmer 3:	16,60 m ²
		Bad:	8,61 m ²
		DuBad:	4,38 m ²
		Flur:	13,88 m ²
		Ab:	1,98 m ²
		Balkon (10,00 m²)	
		<u>anrechenbar</u>	<u>5,00 m²</u>
		Gesamt:	110,16 m²

Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Richtmaße. Putzdicke, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Mälterung und Einbauskiche nicht enthalten.

06.11.2019

**Neubau einer
Wohnanlage**
Am Landpfegeheim 64
22549 Hamburg

Wohnung 6
Obergeschoss, links



Obergeschoss		Wohnen/Kochen:	31,21 m ²
		Zimmer 1:	15,73 m ²
		Zimmer 2:	11,60 m ²
		Bad:	7,96 m ²
		DuBad:	3,96 m ²
		Flur:	7,87 m ²
		Ab.:	2,20 m ²
		Balkon (10,00 m²)	80,53 m²
		<u>anrechenbar</u>	<u>5,00 m²</u>
		Gesamt:	85,53 m²

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

06.11.2019

**Neubau einer
Wohnanlage**
Am Landpflgeheim 64
22549 Hamburg

Wohnung 7
Staffelgeschoss, rechts



Staffelgeschoss		Wohnen/Kochen:	32,13 m ²
		Zimmer 1:	19,49 m ²
		Zimmer 2:	15,71 m ²
		Bad:	6,83 m ²
		DuBad:	3,17 m ²
		Flur:	12,74 m ²
		Ab.:	1,20 m ²
			<hr/> 91,27 m ²
		Dachterrasse (13,20	
		m ²) anrechenbar	6,60 m ²
		Gesamt:	<hr/> 97,87 m ²

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

06.11.2019

**Neubau einer
Wohnanlage**
Am Landpflegeheim 64
22549 Hamburg

Wohnung 8
Staffelgeschoss, links

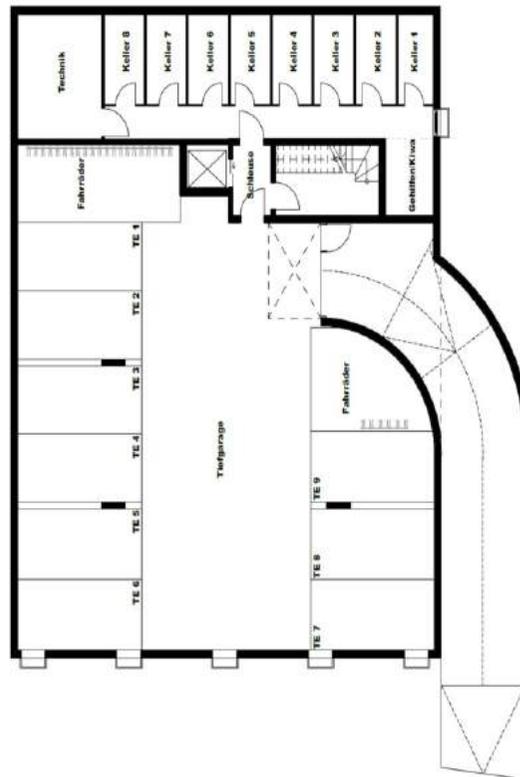


Staffelgeschoss		Wohnen:	30,66 m ²	
		Kochen:	12,98 m ²	
		Zimmer 1:	17,68 m ²	
		Zimmer 2:	12,85 m ²	
		Bad:	8,23 m ²	
		DuBad:	3,86 m ²	
		Flur:	11,78 m ²	
		Ab.:	2,28 m ²	
		<hr/>		99,71 m ²
		Dachterrasse (64,68 m ² anrechenbar)		32,34 m ²
Gesamt:		132,05 m²		

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

**Neubau einer
Wohnanlage**
An: Langstraße 04
22431 Hamburg

Tiefgarage/Kellergeschoss



Die Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und stellen keine Zusicherung der Richtigkeit dar. Die Maßangaben sind nur für die Orientierung zu dienen. Für die Ausführung der Arbeiten ist der Auftraggeber verantwortlich.

01/2019







Dorotheenstr. 156, 22299 Hamburg



Nydamer Weg 13, 22145 Hamburg

Brehmweg 67, 22527 Hamburg





Am Landpflegeheim 64, 22549 Hamburg - Preisliste

Wohnung	Lage	Zimmer	Wohnfl.	Terrasse/Balkon (1/2)	Wfl. gesamt	Kaufpreis
			m²	m²	m²	
1	EG - rechts	3	75,61	10,00	80,61	504.100 €
2	EG - links	4	105,16	10,00	110,16	688.700 €
3	EG - links	3	80,53	10,00	85,53	534.800 €
4	OG - rechts	3	75,61	10,00	80,61	524.200 €
5	OG - links	4	105,16	10,00	110,16	716.200 €
6	OG - links	3	80,53	10,00	85,53	556.100 €
7	Penthaus - rechts	3	91,27	13,20	97,87	660.800 €
8	Penthaus - links	3	99,71	64,68	132,05	891.600 €

Tiefgaragenstellplätze können Sie optional für € 30.000,- 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:	6,25 % 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

Victoriakai-Ufer 4 D - 20097 Hamburg

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 6,25% (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.