



INTEGER INVEST^{GM}BH



Wohnen

in Hamburg/Wellingsbüttel
Weißdornweg



Wellingsbüttel ist ein Hamburger Stadtteil im Bezirk Wandsbek. Es gehört zusammen mit Poppenbüttel, Sasel und Hummelsbüttel zum Regionalbereich Alstertal. Der überwiegend von Wohngebieten geprägte Stadtteil grenzt im Norden an Poppenbüttel, zum Teil durch den Alsterlauf begrenzt. Im Osten liegt Sasel, im Süden Bramfeld, im Südwesten Ohlsdorf und im Nordwesten Hummelsbüttel.

1296 erstmalig urkundlich erwähnt, wurde Waldingsbutle oder auch Waldegesbutle genannt. Der Name geht auf eine sächsische Gründung durch einen Mann namens Walding zurück. [wikipedia](#)

Foto: Torhaus des Gutes Wellingsbüttel in Hamburg-Wellingsbüttel. (wikimedia)

Inhalt

Lage	4
Objekt	6
Gartengeschoss	8
Grundriss Haus A/Wohnung 1	9
Grundriss Haus B/Wohnung 1	10
Erdgeschoss	12
Grundriss Haus A/Wohnung 2	13
Grundriss Haus B/Wohnung 2	14
Grundriss Haus B/Wohnung 2 (Var.)	15
Ober-/Dachgeschoss	16
Grundriss Haus A/Wohnung 3	17
Grundriss Haus A/Wohnung 4	18
Grundriss Haus A/Wohnung 4 (Var.)	19
Grundriss Haus B/Wohnung 3	20
Grundriss Haus B/Wohnung 4	21
Erläuterungen	22

Lage

An der Grenze der Stadtteile Wellingsbüttel und Sasel liegt diese stilvolle Wohnanlage in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone im „Weißdornweg“.

Der im Alstertal gelegene Stadtteil Wellingsbüttel befindet sich im grünen und familienfreundlichen Nord-Osten der Hansestadt und gehört seit jeher zu einem der nachgefragtesten Stadtteile Hamburgs.

Neben der Nähe zum Alsterlauf und den vielzähligen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich diverse Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindertagesstätten in der näheren Umgebung und sind fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar.

Drei der renommiertesten Hockey- und Tennis-Clubs Hamburgs sowie der Golfclub Treudelberg sind in der Region beheimatet und bieten ein abwechslungsreiches, sportliches Freizeitangebot.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten stehen sowohl am Wellingsbüttler- als auch am Saseler-Markt zur Verfügung. Neben den beliebten Wochenmärkten befinden

sich dort Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Restaurants und verschiedene Ärzte unterstreichen dabei die hohe Wohnqualität.

Alle weiteren Wünsche können in einem der größten Einkaufszentren Norddeutschlands erfüllt werden. Das überregional geschätzte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) ist vom Weißdornweg aus auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

In die Hamburger Innenstadt sowie zum Flughafen Fuhlsbüttel gelangt man mit dem Auto in jeweils ca. 20 Minuten. Eine optimale Alternative bieten zudem die beiden nahegelegenen S-Bahnstationen „Wellingsbüttel“ und „Poppenbüttel“. Von hier aus lassen sich die beiden Ziele direkt mit der S-Bahn (S1) erreichen.

Auch ein spontaner Tages- oder Wochenendausflug an die Ostsee ist gut zu realisieren. Die Bundesautobahn (A1) liegt ca. 15 Fahrminuten vom Objekt entfernt. Hier besteht eine direkte Anbindung zur Ostsee (weitere Fahrzeit ca. 30 Minuten) sowie allen südlich von Hamburg gelegenen Zielen.



Objekt

Diese kleine und stilvolle Anlage besteht aus zwei Wohngebäuden mit jeweils vier großzügigen Eigentumswohnungen zwischen ca. 85 m² bis ca. 145 m² Wohnfläche. Sie sind so gestaltet, dass die neuen Eigentümer – anders als in üblichen größeren Objekten – ein „Haus-im-Haus-Erlebnis“ haben werden. Selbstverständlich verfügen alle Wohnungen auf jeder Ebene über großzügige Tageslicht-Bäder mit natürlicher Beleuchtung und Belüftung.

Neben ausreichenden Abstellmöglichkeiten in den Wohnungen ist jedem Eigentümer zusätzlich ein eigener Abstellraum im Haus zugeordnet. PKW-Stellplätze befinden sich vor den Gebäuden, sodass sich zum Garten hin ausschließlich ein Blick ins Grüne öffnet.

Zur Ausstattung gehören neben hochwertigen Sanitärobjekten und Bodenbelägen auch eine Fußbodenheizung in allen Räumen, Bangkirai-Holzbelag auf Balkonen und Terrassen sowie eine großzügige Elektroausstattung. Details können der separaten Bau- und Leistungsbeschreibung auf Anfrage entnommen werden.

Das Gebäude wird nach den neuesten energetischen Anforderungen errichtet. So sind dreifachverglaste Fenster sowie solare Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung genauso selbstverständlich, wie die homogene monolithische Bauweise mit Porenbeton im Außenwandbereich. Das bedeutet, wir verzichten bewusst auf zusätzliche Dämmstoffe aus Kunststoffen.

Die monolithische Bauweise aus Porenbetonsteinen sorgt nicht nur für eine hervorragende Wärmedämmung, sondern vermeidet auch Wärmebrücken. Dieses garantiert Ihnen das ganze Jahr über ausgeglichene Temperaturen. Im Winter bleibt die Wärme in der Wohnung – im Sommer bleibt die Hitze außerhalb. So ist durchgehend in jeder Wohnung ein gesundes und ausgeglichenes Raumklima gewährleistet.

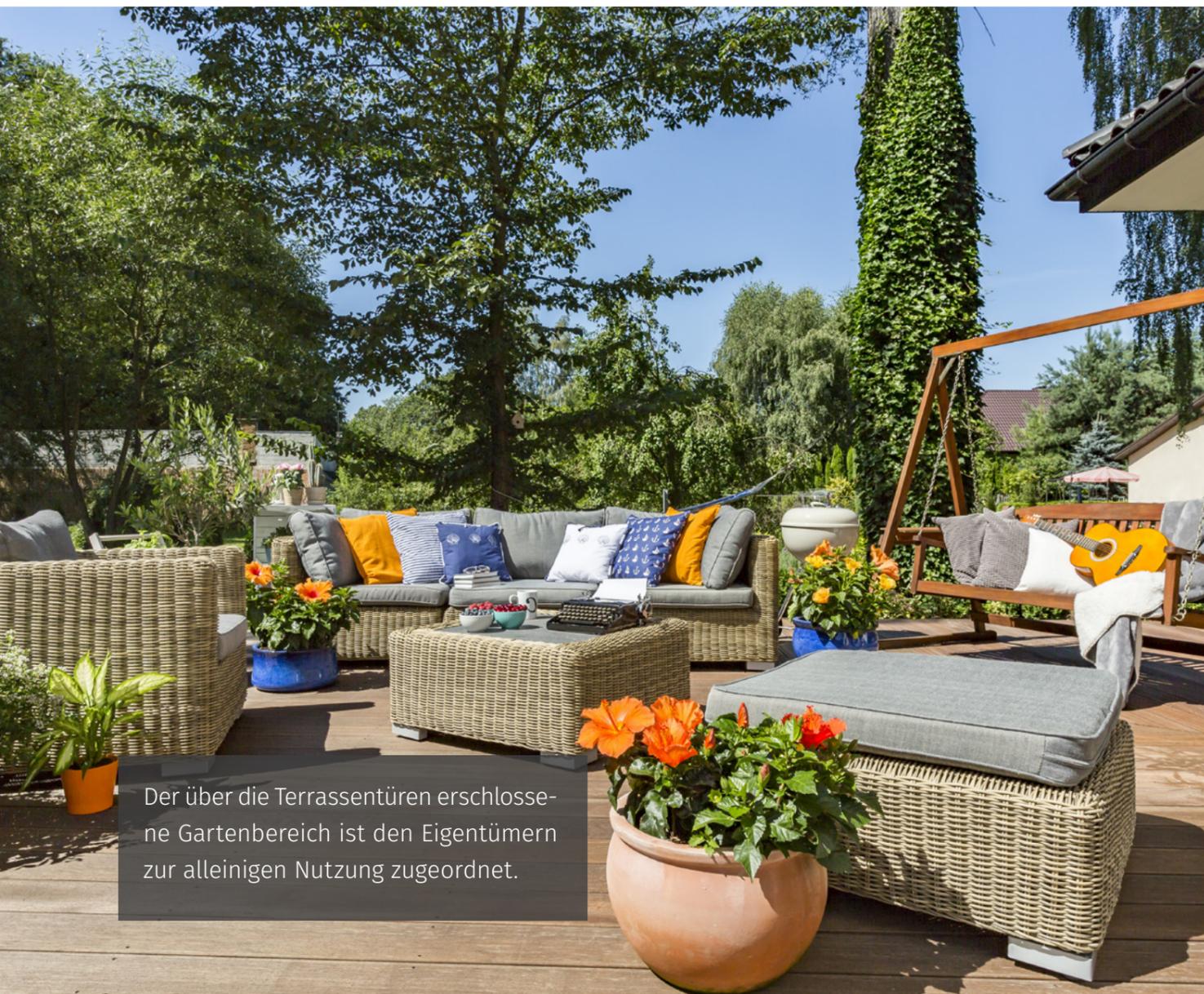
Übrigens: In der Rohbau-Phase können Ihre Ausstattungswünsche selbstverständlich noch berücksichtigt werden. Unsere erfahrenen und kreativen Architekten und Fachplaner stehen Ihnen hierfür zur Verfügung und sorgen dafür, dass Ihre Vorstellungen von der Traumimmobilie umgesetzt werden.



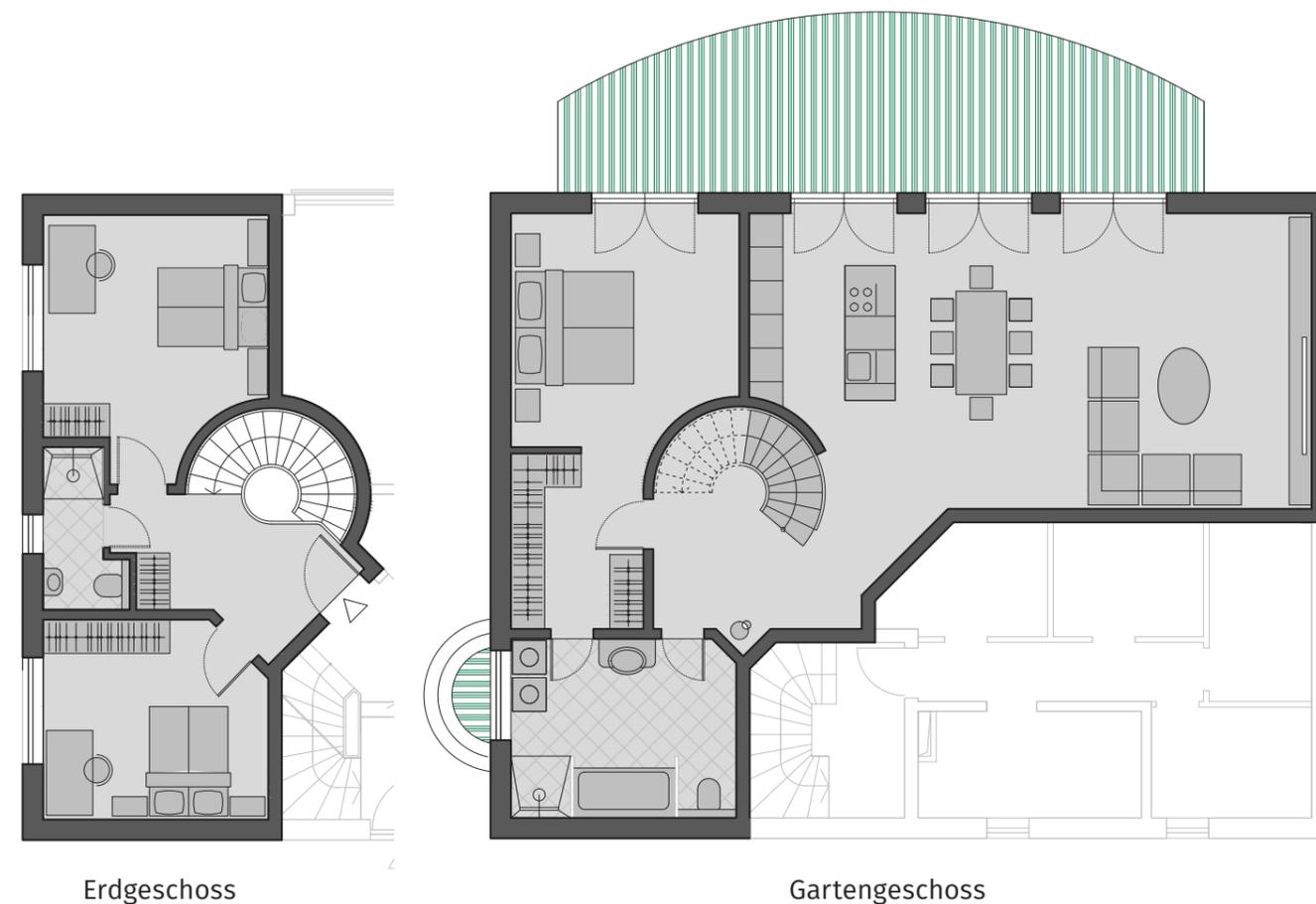
Gartengeschoss

Die 4-Zimmer-Wohnungen im Gartengeschoss sind die großzügigsten dieser Anlage. Sie sind so gestaltet, dass sie für eine Familie mit ein bis zwei Kindern optimal geeignet sind. Die Wohn- und Essbereiche öffnen sich mit einem unverbauten Blick ins Grüne. Der über die Terrassentüren erschlossene Gartenbereich ist dabei den Eigentümern zur

alleinigen Nutzung zugeordnet. Schlafbereiche und Bäder befinden sich auf beiden Ebenen der Wohnung und bieten so auch eine eigene Rückzugsmöglichkeit. Die Wohnungen sind zudem so konzipiert, dass sich bei Bedarf mit minimalem Aufwand auch ein weiteres Zimmer – abgehend vom Wohnbereich – schaffen lässt.



Der über die Terrassentüren erschlossene Gartenbereich ist den Eigentümern zur alleinigen Nutzung zugeordnet.



Erdgeschoss

Gartengeschoss

Haus A/Wohnung Nr. 1

Gartengeschoss

Wohnen & Kochen ca. 52,0 m²
Schlafen ca. 23,0 m²
Flur ca. 9,0 m²
Bad ca. 12,0 m²

Erdgeschoss

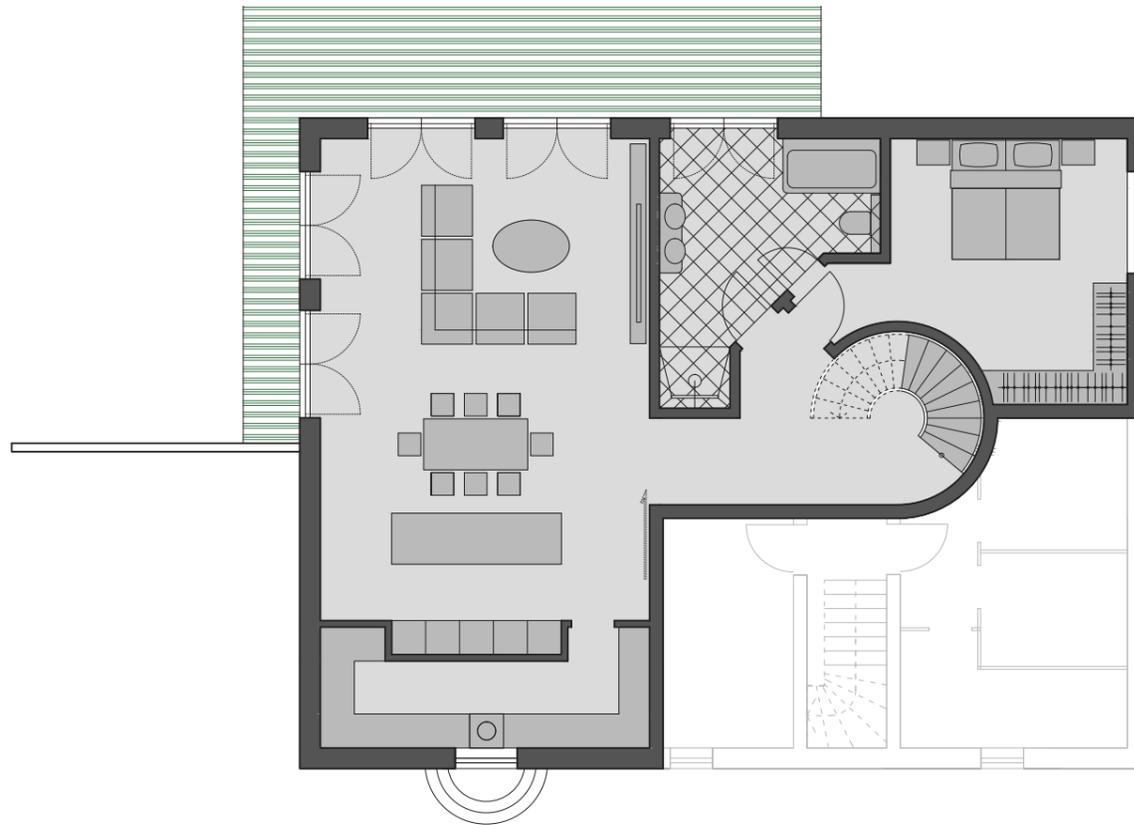
Kind (1) ca. 16,0 m²
Kind (2) ca. 13,5 m²
Flur ca. 8,0 m²
Bad ca. 3,5 m²

Gesamtwohnfläche ca. 137,0 m²

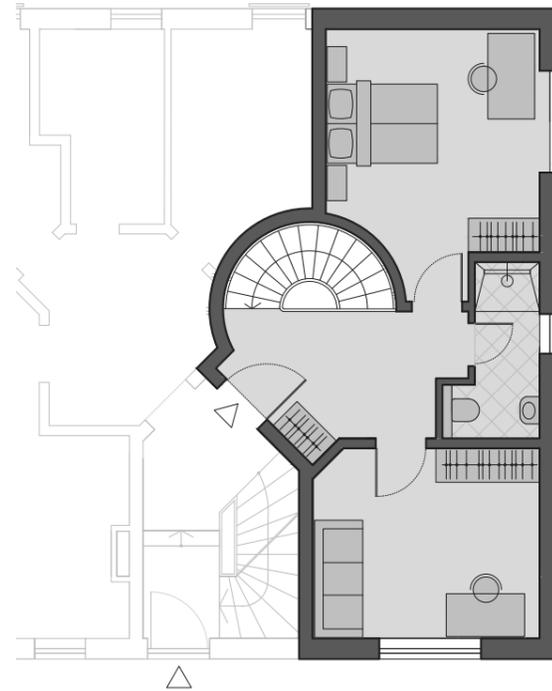
zzgl. Keller-Abstellraum, Gartenanteil und Stellplatz

Kaufpreis: € 867.500

Gartengeschoss



Gartengeschoss



Erdgeschoss

Haus B/Wohnung Nr. 1

Gartengeschoss

Wohnen & Kochen ca. 62,5 m²
 Schlafen ca. 19,0 m²
 Flur ca. 10,5 m²
 Bad ca. 10,5 m²

Erdgeschoss

Kind ca. 15,0 m²
 Arbeiten/Gast ca. 13,0 m²
 Flur ca. 8,0 m²
 Bad ca. 4,0 m²

Gesamtwohnfläche ca. 142,5 m²

zzgl. Keller-Abstellraum, Gartenanteil
 und Stellplatz

Kaufpreis: € 889.000

Alle angegebenen Maße und Flächen sind ca.-Maße. Irrtum und Änderung bleiben vorbehalten. Maßgebend ist der Kaufvertrag.



Die Erdgeschosswohnungen verfügen über zwei separate Terrassen und einen Grundstücksanteil zur alleinigen Nutzung.

Erdgeschoss

Die Wohnungen im Erdgeschoss sind jeweils mit zwei oder optional auch drei Zimmern ausgestattet. Den Lebensmittelpunkt bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit seinem offenen Kochbereich. Über die bodentiefen Terrassentüren erschließt sich der eigene Gartenanteil

und vergrößert so – gerade in den Sommermonaten – den Wohnbereich zusätzlich. Ein vollausgestattetes Tageslicht-Bad und ein bzw. zwei weitere Zimmer bieten Paaren und kleinen Familien ein angenehmes Wohngefühl auf einer Ebene.



Haus A/Wohnung Nr. 2

Erdgeschoss

Wohnen & Kochen ca. 43,0 m²
 Schlafen ca. 15,0 m²
 Kind ca. 14,0 m²
 Flur ca. 8,5 m²
 Bad ca. 6,5 m²

Gesamtwohnfläche ca. 87,0 m²

zzgl. Keller-Abstellraum, Gartenanteil
 und Stellplatz

Kaufpreis: € 567.000

Alle angegebenen Maße und Flächen sind ca.-Maße. Irrtum und Änderung bleiben vorbehalten. Maßgebend ist der Kaufvertrag.

Erdgeschoss



Haus B/Wohnung Nr. 2

Erdgeschoss

Wohnen & Kochen ca. 43,5 m²
 Schlafen ca. 20,0 m²
 Kind ca. 9,0 m²
 Flur ca. 8,0 m²
 Bad ca. 6,5 m²

Gesamtwohnfläche ca. 87,0 m²

zzgl. Keller-Abstellraum, Gartenanteil
 und Stellplatz

Kaufpreis: € 573.000



Haus B/Wohnung Nr. 2 (Variante)

Erdgeschoss

Wohnen & Kochen ca. 35,5 m²
 Schlafen ca. 21,5 m²
 Kind ca. 16,0 m²
 Flur ca. 7,0 m²
 Bad ca. 7,0 m²

Gesamtwohnfläche ca. 87,0 m²

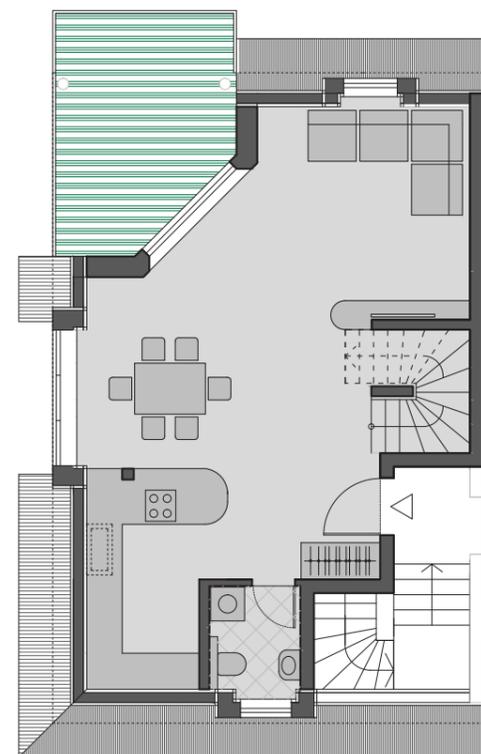
zzgl. Keller-Abstellraum, Gartenanteil
 und Stellplatz

Kaufpreis: € 573.000

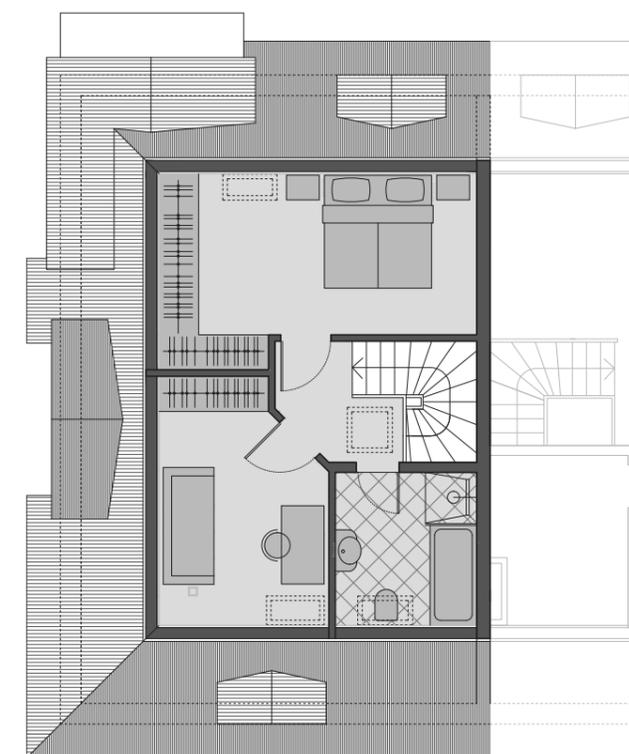
Ober / Dachgeschoss

Die Ober- und Dachgeschoss-Wohnungen sind sicher ein „Highlight“ des Objekts, da sie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die untere Ebene kann sowohl großzügig offen im „Loftcharakter“ gestaltet werden als auch kompakt mit einem zusätzlichen Zimmer. Somit sind sie für Familien, Singles und Paare

gleichermaßen geeignet. Ein großzügiger und überdachter Balkon vergrößert zudem den Wohnbereich. Die obere Ebene der Wohnung bietet außerdem die Möglichkeit einen offenen „Galeriebereich“ oder optional ein weiteres Zimmer zu schaffen.



Obergeschoss



Dachgeschoss

Mit ihren vielen Gestaltungsmöglichkeiten sind die Ober- und Dachgeschosswohnungen ein „Highlight“ des Objektes.

Haus A/Wohnung Nr. 3

Obergeschoss

Wohnen & Kochen ca. 41,0 m²
 Flur ca. 4,5 m²
 Bad ca. 3,5 m²
 Loggia ca. 6,0 m² (12,5 m²)

Dachgeschoss

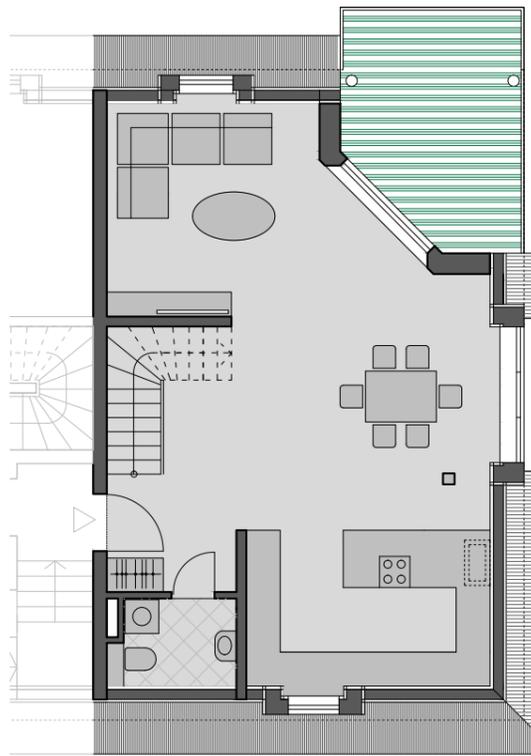
Schlafen ca. 15,5 m²
 Kind ca. 10,5 m²
 Flur ca. 3,5 m²
 Bad ca. 6,5 m²

Gesamtwohnfläche ca. 91,0 m²

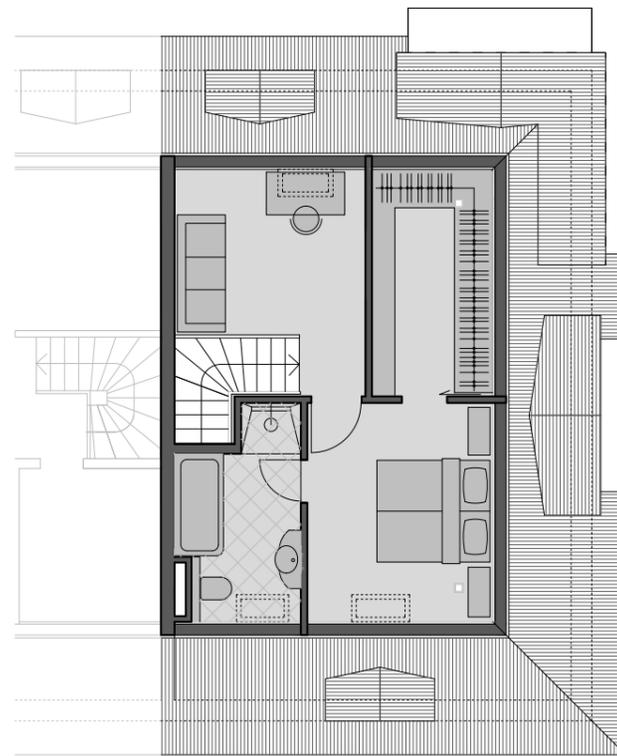
zzgl. Keller-Abstellraum
 und Stellplatz

Kaufpreis: € 563.500

Ober / Dachgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Haus A/Wohnung Nr. 4

Obergeschoss

Wohnen & Kochen ca. 43,5 m²
 Flur ca. 9,0 m²
 Bad ca. 3,0 m²
 Loggia ca. 6,0 m² (12,5 m²)

Dachgeschoss

Schlafen ca. 18,0 m²
 Galerie/Arbeiten ca. 11,5 m²
 Bad ca. 7,0 m²

Gesamtwohnfläche ca. 98,0 m²

zzgl. Keller-Abstellraum
 und Stellplatz

Kaufpreis: € 596.500

Haus A/Wohnung Nr. 4 (Variante)

Obergeschoss

Wohnen & Kochen ca. 43,5 m²
 Flur ca. 9,0 m²
 Bad ca. 3,0 m²
 Loggia ca. 6,0 m² (12,5 m²)

Dachgeschoss

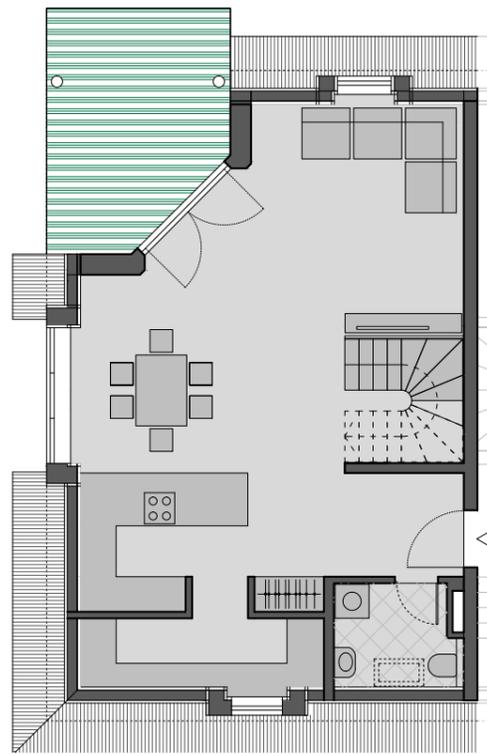
Schlafen ca. 16,0 m²
 Kind ca. 10,5 m²
 Flur ca. 3,0 m²
 Bad ca. 6,0 m²

Gesamtwohnfläche ca. 97,0 m²

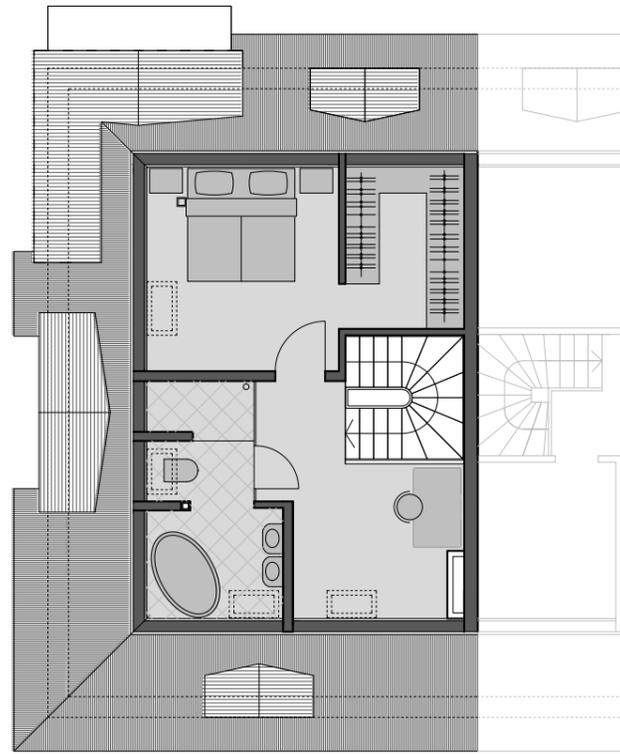
zzgl. Keller-Abstellraum
 und Stellplatz

Kaufpreis: € 596.500

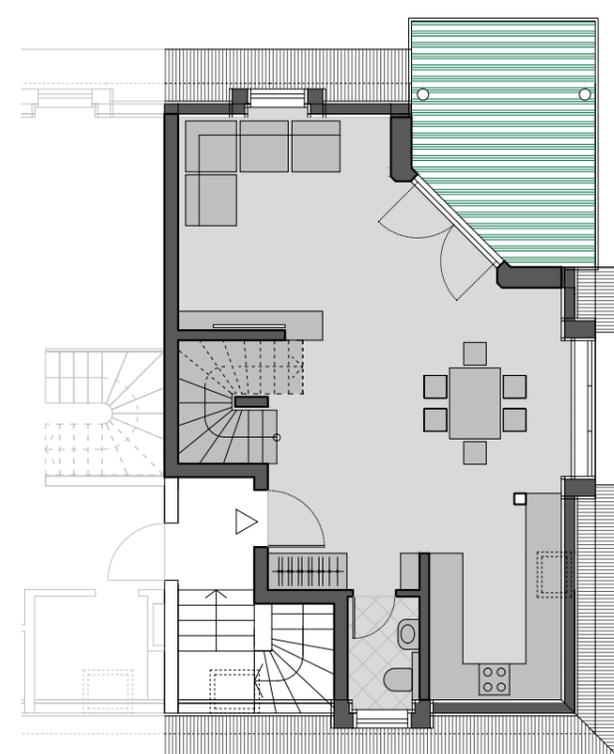
Ober / Dachgeschoss



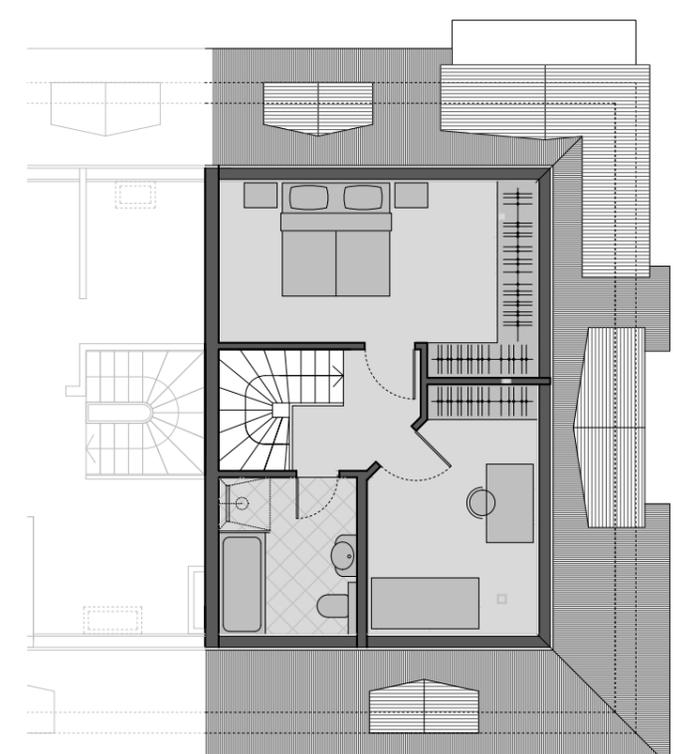
Obergeschoss



Dachgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Haus B/Wohnung Nr. 3

Obergeschoss

Wohnen & Kochen ca. 44,0 m²
 Flur ca. 7,5 m²
 Bad ca. 3,5 m²
 Loggia ca. 6,0 m² (12,5 m²)

Dachgeschoss

Schlafen ca. 17,5 m²
 Galerie/Arbeiten ca. 10,0 m²
 Bad ca. 7,5 m²

Gesamtwohnfläche ca. 96,0 m²

zzgl. Keller-Abstellraum
 und Stellplatz

Kaufpreis: € 617.000

Haus B/Wohnung Nr. 4

Obergeschoss

Wohnen & Kochen ca. 42,0 m²
 Flur ca. 4,5 m²
 Bad ca. 2,5 m²
 Loggia ca. 6,0 m² (12,5 m²)

Dachgeschoss

Schlafen ca. 15,5 m²
 Kind ca. 11,0 m²
 Flur ca. 3,0 m²
 Bad ca. 6,5 m²

Gesamtwohnfläche ca. 91,0 m²

zzgl. Keller-Abstellraum
 und Stellplatz

Kaufpreis: € 558.300

Erläuterungen

Wir realisieren unsere Projekte ausschließlich auf unseren eigenen Grundstücken. Da die Wohnungen direkt verkauft werden, entfällt eine zusätzliche Maklerprovision. Weitere Kosten für Stellplätze fallen selbstverständlich nicht an.

Einrichtungsgegenstände oder sonstige Einbauten, die nicht in der Bauschreibung erwähnt sind – wie z.B. Mobiliar und Küchen – dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Gegenstand des Leistungsumfangs.

Die mit Abschluss eines Kaufvertrages entstehenden Kosten (Notariatsgebühren, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer) sowie etwaige Finanzierungskosten der Käufer sind in diesen Kaufpreisen nicht enthalten und im Falle eines Erwerbs vom Käufer zu tragen.

Die in den Zeichnungen dieses Exposés angegebenen Maße und Flächen sind Planungs- und Circa-Maße. Abweichungen können sich aus der Fortschreibung und Detaillierung der Planung sowie während der Bauausführung ergeben und bleiben vorbehalten.

Die Angaben dieses Exposés dienen der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Eine Gewähr dafür, dass alle Wohnungen bei Zugang dieses Exposés noch verfügbar sind, wird vom Verkäufer nicht übernommen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten.

Stand August 2018



Alle Wohnungen verfügen über großzügige Tageslicht-Bäder auf allen Ebenen und sorgen somit für natürliche Beleuchtung und Belüftung.



INTEGER INVEST GMBH

INTEGER INVEST GmbH
Hamburger Str. 131
22926 Ahrensburg

Geschäftsführung:
Barbara Karan

Telefon: 04102 6660511
info@integer-invest.com

Gerichtsstand Hamburg
HRB 122534
USt-IdNr. DE282311971

Hamburger Sparkasse
IBAN DE11 2005 0550 1217 1509 84
BIC HASPDEHXXX