Global Management Glavac
GmbH

Projekt 33

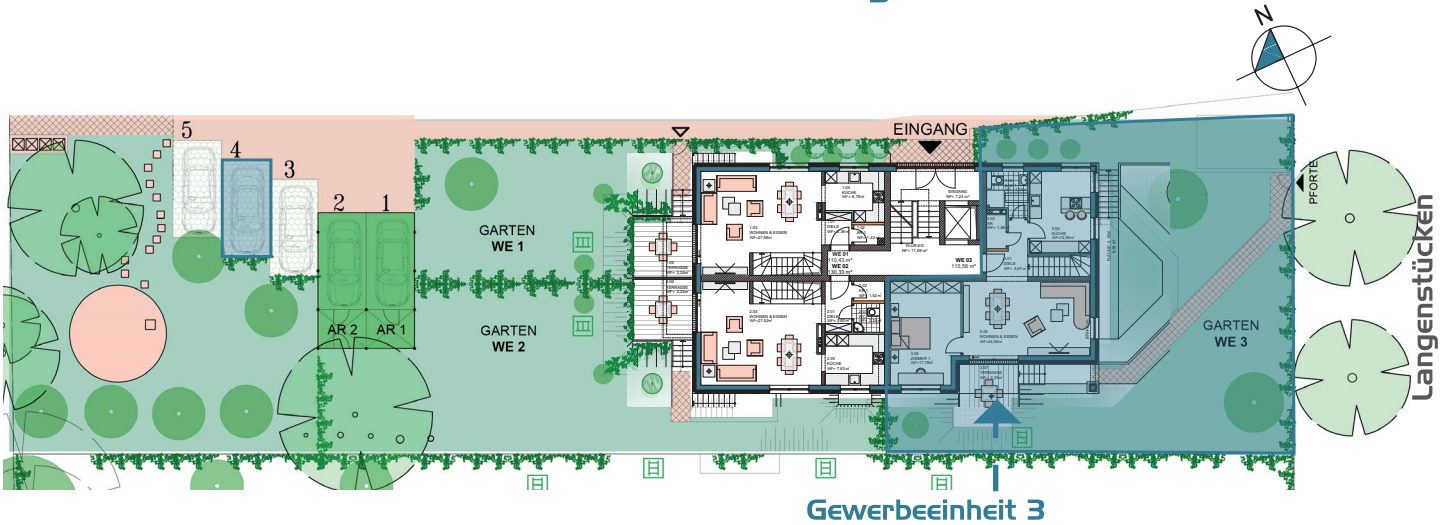
Neubau 2 Stadthäuser
Langenstücken 33 & 33 a, 22393 Hamburg
Eigentumswohnungen, Homeoffice- und Büroflächen
Lage und Gebäude Langenstücken 33

Projekt 33 - der Name steht für zwei moderne Stadthäuser mit Wohn- und Büroflächen, die im Stadtteil Poppenbüttel in der Straße Langenstücken auf benachbarten Grundstücksarealen in konventioneller Massivbauweise neu errichtet werden sollen. Beide Häuser - Nr. 33 und Nr. 33a - sind freistehend giebelständig und teilweise unterkellert. Die Nutzflächen erstrecken sich nach oben weiter über ein Erdgeschoss, das als Hochparterre angelegt ist, sowie zwei Dachgeschosse. Beide Grundstücke werden über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen, auch eine Kinderspielfläche im hinteren Bereich des Grundstücks Nr. 33 wird gemeinsam genutzt.

Die Bebauung des Quartiers ist weitestgehend geprägt von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern, in denen sich teilweise integrierte Gewerbeeinheiten befinden. Viele Faktoren machen die Gegend gerade für junge Familien attraktiv. Die Straße Langenstücken ist nur wenige Gehminuten vom S-Bahnhof und Busbahnhof Poppenbüttel entfernt. Mit der S-Bahn erreicht man in 30 Minuten den Hauptbahnhof, den Flughafen Fuhlsbüttel mit dem PKW in ca. 15 Minuten. Daneben befinden sich im Umkreis von ca. 1 Kilometer zahlreiche Bildungseinrichtungen (Grundschule, Gymnasium, Bibliothek) sowie Sport- und Erholungseinrichtungen. Der Alsterlauf mit seinen Parkanlagen und ruhigen Plätzen am Wasser lädt zur Erholung ein. Das beliebte Alstertal - Einkaufszentrum (AEZ) mit Geschäften, Restaurants, Banken, Ärzten ist in unmittelbarer Nähe gelegen. Am gemütlichen Stormarnplatz, der vom Stadtbus direkt angefahren wird, befinden sich neben einem Lebensmitteldiscounter diverse kleine Geschäfte und Restaurants.

Das Stadthaus Nr. 33a wird, von der Straße aus gesehen, auf dem rechten Grundstück errichtet. Entstehen sollen hier fünf Wohnungen und eine Büroeinheit. Im Haus Nr. 33, auf der linken Seite, sind 4 Wohnungen und eine Büroeinheit geplant. Beide Häuser verfügen über einen Aufzug im Treppenhausbereich mit Haltestellen in allen Nutzungsebenen. Alle Nutzungseinheiten sind schwellenlos erreichbar. Über die gemeinsame Zufahrt gelangt man jeweils zu den im hinteren Grundstücksbereich liegenden PKW-Stellplätzen

Gewerbeeinheit 3 / alternativ Wohnung im UG und EG Nr. 33



31

33

33 a

Tel.: 040 76797570 info@gm-glavac.de Langenstücken 29, 22393 Hamburg www.gm-glavac.de Fax: 040 76797569

Global Management Glavac
GmbH

Projekt 33

Exposee Gewerbeeinheit I / alternativ: Wohnung

Es handelt sich um eine Gewerbeeinheit / alternativ eine Wohnung mit Homeoffice über zwei Ebenen mit einer Gesamtnutzfläche von 115,56 qm, davon im Untergeschoss 47,41 qm und im EG mit von 68,15 qm. Die Einheit verfügt über drei separate Zugänge, im Untergeschoss einen Eingang vom Treppenhaus und einen Außeneingang zur Straßenseite, im Erdgeschoss eine Eingang vom Treppenhaus. Außerdem verfügt die Einheit über ein Sondernutzungsrecht für einen straßenseitigen, großen Gartenanteil mit einer Fläche von ca. 230 qm, der über eigene kleine Pforte zugänglich ist. Beide Nutzungsebenen sind schwellenlos mit Aufzug erreichbar, innerhalb der Einheit erschließen sich die Ebenen über eine innenliegende Treppe. Behördlich wird momentan geklärt, ob an Stelle einer gänzlich gewerblichen Nutzung auch eine teilweise Wohnnutzung z.B. mit einem Bereich für Homeoffice möglich ist. Das Untergeschoss verfügt über 2 Aufenthaltsräume, 1 WC sowie einen Abstellraum. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Aufenthaltsräume, 1 Bad sowie ein Abstellraum. Im Falle einer Wohnnutzung kann z.B. der nordöstliche Raum als Küche, der südwestlich gelegene Raum mit Ausgang auf eine schöne Südterrasse als Wohn- und Essbereich genutzt werden. In der Untergeschossebene würde sich in diesem Fall auf Grund der separaten Zugänglichkeit eine Nutzung als Homeoffice anbieten.
Zur Nutzungseinheit gehört ein PKW-Stellplatz im Hofbereich. Hier gibt es z.B. auch die Möglichkeit zum Abstellen von Fahrrädern.

Ansichten Gewerbeeinheit I / alternativ: Wohnung

Gewerbeeinheit I

Südansicht

Gewerbeeinheit I

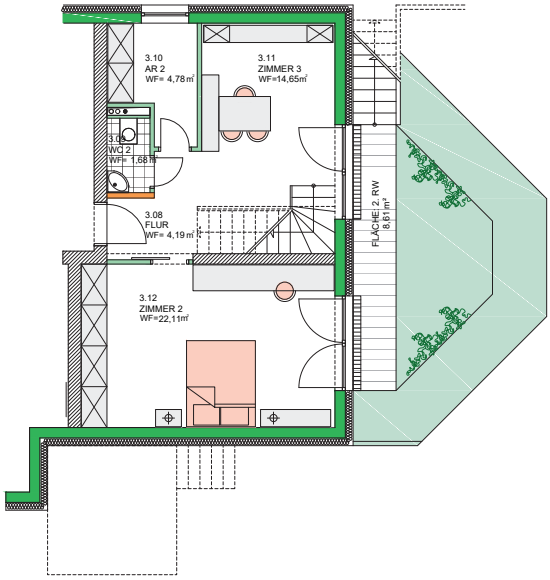
Ostansicht

Tel.: 040 76797570 info@gm-glavac.de Langenstücken 29, 22393 Hamburg www.gm-glavac.de Fax: 040 76797569

Global Management Glavac
GmbH

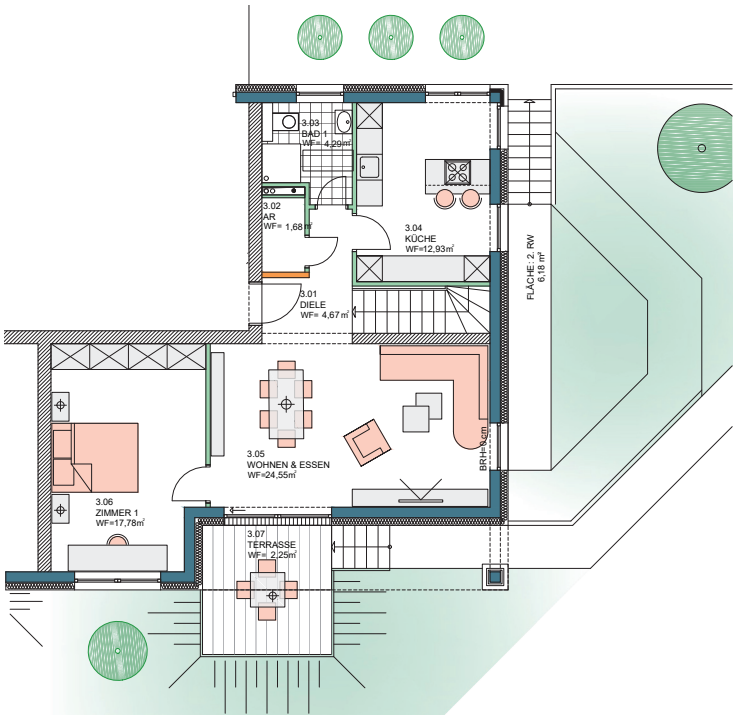
Projekt 33

4-Zimmer Gewerbeeinheit (115,56m²) im UG und EG Nr. 33



Untergeschoss

3.08	FLUR	4,19 m²
3.09	WC 2	1,68 m²
3.10	AR 2	4,78 m²
3.11	ZIMMER 3	14,65 m²
3.12	ZIMMER 2	22,11 m²
	Fläche Untergeschoss:	47,41 m²



Erdgeschoss

3.01	DIELE	4,67 m²
3.02	AR	1,68 m²
3.03	BAD 1	4,29 m²
3.04	KÜCHE	12,93 m²
3.05	WOHNEN & ESSEN	24,55 m²
3.06	ZIMMER 1	17,78 m²
3.07	TERRASSE (4,50 m²)	2,25 m²
	Fläche Erdgeschoss:	68,15 m²
	Gesamtfläche:	**115,56 m²**

Kaufpreis auf Anfrage

provisionsfrei zu verkaufen

Auskunft direkt unter info@gm-glavac.de 040 76797570

und auf www.wohnung-kaufen-in-hamburg.de

Tel.: 040 76797570 info@gm-glavac.de Langenstücken 29, 22393 Hamburg www.gm-glavac.de Fax: 040 76797569