

# RANDSTRASSE 83-87

Das pure Zuhausegefühl



# ÜBERBLICK



## ÜBERBLICK

LAGE

PROJEKT

AUSSTATTUNG

GROSSMANN  
& BERGER

KONTAKT

## ERLEBEN SIE DAS PURE ZUHAUSE- GEFÜHL!

### Wo wohnen einfach wohlfühlen heißt

Was macht eigentlich ein perfektes Zuhause aus? Sicher gehört dazu eine attraktive Lage, mit guter Anbindung. Eine moderne Ausstattung mit viel Komfort. Grünflächen und ausreichend Platz.

In der Randstraße 83, 85 und 89, Stellingen, entsteht ein Wohnensemble mit insgesamt 49 Eigentumswohnungen, das den Menschen in den Mittel-punkt stellt. Hier ist alles darauf ausgerichtet, dass Sie das Leben voll und ganz genießen können. Wir nennen dies **„das pure Zuhausegefühl“**. Wie es sich anfühlt? Klicken Sie sich durch dieses Exposé und erleben Sie, was dieses Gefühl ausmacht.



# Der beste Anlagentipp: ein schönes Leben



# LAGE

## STELLINGEN- STYLE

### Wenn einfach alles passt

Es gibt viele Hamburger, die durch Stellingen nur durchfahren. Das liegt zum einen daran, dass hier ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit hervorragender Anbindung ist. Zum anderen liegt es aber sicher daran, dass die meisten die Vorzüge Stellingens kaum kennen.

Der Stadtteil ist ein echter Geheimtipp. Er ist charmant, aber nicht zu aufgeblasen. Er ist ruhig und bietet doch Action für jedermann. Die Menschen sind nordisch zurückhaltend und doch sympathisch. Stellingen ist nicht zu groß und nicht zu klein.

Die Aufbruchsstimmung der letzten Jahre zeigt: Immer mehr Menschen erliegen diesem Charme bereits. Dadurch entstanden bereits viele neue, moderne Wohnprojekte im Umfeld.

*Eines der Highlights in der Nähe: die Osterstraße mit ihren charmanten Boutiquen und Cafés.*



ÜBERBLICK

LAGE

PROJEKT

AUSSTATTUNG

GROSSMANN  
& BERGER

KONTAKT

Wandern, Picknick mit Freunden oder gemütliches Grillen: Naturparadiese wie die Stellingener Schweiz, das Niendorfer Gehege oder den Volkspark Altona erreichen Sie in nur wenigen Minuten.



Niendorfer Gehege

# DAS GUTE LIEGT SO NAH

## Shopping und Freizeit in der Umgebung

Stellingen ist einzigartig. Lassen Sie sich von all jenen, die diesen Stadtteil gar nicht kennen, bloß nichts anderes erzählen. Der erste Trampolinpark Deutschlands, Hamburgs größter Indoorspielplatz, Deutschlands bekannteste Schwarzlicht-Erlebniswelt – all das gibt es nur hier. Giraffen von Hand füttern im Hagenbecks Tierpark, zu Fuß zum HSV-Heimspiel oder zu Konzerten in der Barclaycard Arena, wandern durch ein riesiges Naturgebiet mitten in der Stadt – das erleben Sie in Stellingen.

Zwei Supermärkte liegen in direkter Nachbarschaft. Dazu kommen weitere Einzelhändler, Apotheken und Fitness-Center. Außerdem hat Stellingen die wohl beste Anbindung in Hamburg: Mit Autobahn, Landstraße, S-Bahn und zahlreichen Buslinien.

Übrigens: In nur 5 Minuten mit dem Rad erreichen Sie die Osterstraße, das pulsierende Zentrum Eimsbüttels. Hier kaufen Sie frisch im Biomarkt, stöbern in niedlichen Boutiquen oder genießen eine entspannte Zeit mit Freunden in einem der unzähligen Cafés.



Osterstraße





### Legende

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Apotheke            |  Freizeitvergnügen   |  Schule     |
|  Bäckerei/Konditorei |  Hagenbecks Tierpark |  Spielplatz |
|  Deutsche Post/DHL   |  Kindertagesstätte   |  Supermarkt |
|  Drogerie            |  Park                |  Tankstelle |
|  Fitness             |  Restaurant          |  |

# PROJEKT



## WILLKOMMEN IN DER RANDSTRASSE

ÜBERBLICK

LAGE

**PROJEKT**

AUSSTATTUNG

GROSSMANN  
& BERGER

KONTAKT

### Urbanes Wohnen in Stellingen

Einfamilienhäuser, neuere Mehrfamilienhäuser und viel Grün prägen die Randstraße. Es ist ein heterogenes, gewachsenes Umfeld – das „echte“ Hamburg sozusagen. Mit seiner modernen Fassade setzt dieses **Neubauprojekt** im Stadtteil einen neuen Akzent.

Dieser Neubau besteht aus einem L-förmigen Gebäude und einem Solitärhaus auf dem Grundstück Randstraße 83, 85 und 89. Hier befindet sich ein gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Spielbereich. Ein echtes Highlight für die Kinder!



49 Eigentumswohnungen

2 – 4 Zimmer

47 m<sup>2</sup> – 107 m<sup>2</sup>

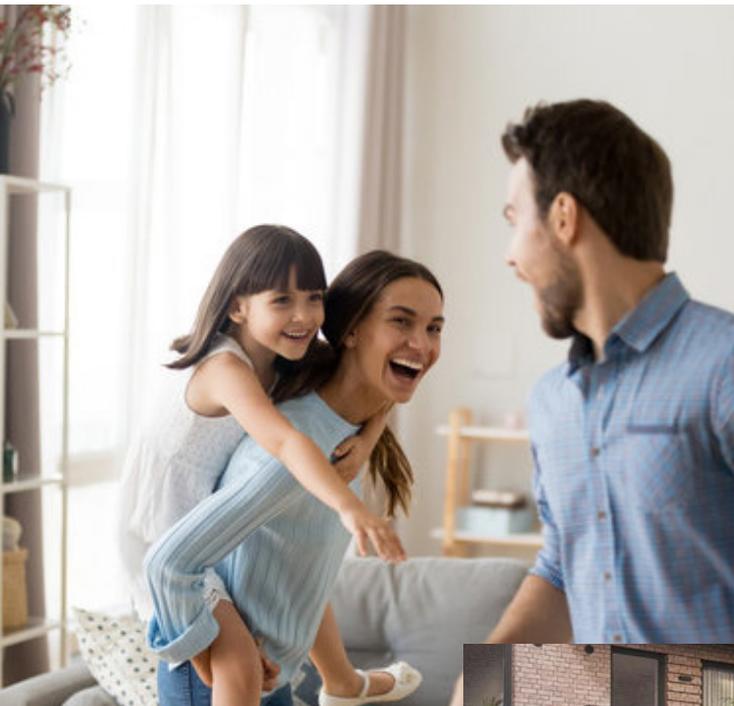
Tiefgarage

# HOME, SWEET HOME

## So macht wohnen Spaß

Ein Zuhause, das ganz einfach perfekt zu Ihnen passt. Egal ob als kompakte Single-Wohnung oder charmantes Heim für junge Paare. In dieser tollen Penthouse-Wohnung im Staffelgeschoss sind alle Voraussetzungen dafür geschaffen.

Sie lieben es, an der frischen Luft zu sein? Perfekt. Die Wohnung verfügt über eine kleine Dach-Terrasse, die vom Wohnen-Küchenbereich begehbar ist und bietet Platz für einen 4er-Tisch oder 2 große Sonnenliegen. Zusätzlich gibt es einen kleinen Balkon, den Sie vom Schlafzimmer aus erreichen. Die Terrasse erhält einen Plattenbelag, der Balkon wird mit Holz ausgelegt. Genießen Sie Ihren Freiraum – im wahrsten Sinne des Wortes.



## Barrierefreiheit

Komfort ist, wenn alles durchdacht wurde. Die Wohnungen sind über drei Treppenhäuser - jeweils mit Personenaufzug - erschlossen. So ist ein barrierefreier Zugang zu allen Wohnetagen, Kellern und den PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage gewährleistet.

# AUSSTATTUNG



Bodentiefe Fenster

Fußbodenheizung

Modernes Bad-Design

Bodengleiche Duschen

## TÜR ZU, SCHUHE AUS, ENTSPANNEN!

### Wohnstandard auf zeitgemäßem Niveau

Wertige Materialien und offene Raumgestaltung schaffen bei einer lichten Raumhöhe von 2,80 m im Staffelgeschoss eine heimelige Atmosphäre. Alle Details sind darauf abgestimmt, ein ebenso hochwertiges wie angenehmes Wohngefühl zu erzeugen. Zum Beispiel gibt es in jedem Wohnraum eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt.

ÜBERBLICK

LAGE

PROJEKT

**AUSSTATTUNG**

GRUNDSTÜCK

GROSSMANN  
& BERGER

KONTAKT



### Ein Platz an der Sonne

Frühstück im Freien, ein Cocktail bei Sonnenuntergang – auf Ihrem Balkon oder Ihrer Terrasse genießen Sie die frische Luft.

*Manche nennen es „Hygge“, andere nennen es „Gemütlichkeit“. Wir nennen es einfach „Zuhause“.*



#226451341

### Wo Sie ganz Sie selbst sein dürfen

Abschalten, entspannen, einfach mal in Ruhe durchatmen: **Hier** ist der Ort, der nur für Ihr Wohlbefinden geschaffen ist. Ob am Tisch mit der ganzen Familie oder mit einem guten Buch auf dem Sofa – was ist Ihr Lieblingsplatz?



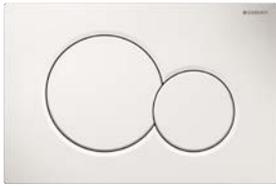


Gönnen Sie sich  
einen Moment  
der Ruhe



### Moderne Bäder für einen großartigen Start in den Tag

Ein besonderes Highlight ist das Bad. Es ist ausgestattet mit Markenarmaturen renommierter Hersteller. Geschmackvolle Fliesen, Handtuchheizkörper und eine bodengleiche, raumhoch geflieste Dusche machen jeden Morgen ein kleines – aber entscheidendes – Stück angenehmer.



### Betätigungsplatte

Fabrikat: Geberit  
Sigma 01 (oder  
gleichwertig)



### Armatur

Fabrikat: Hansgrohe  
Vivenis eckig (oder  
gleichwertig)



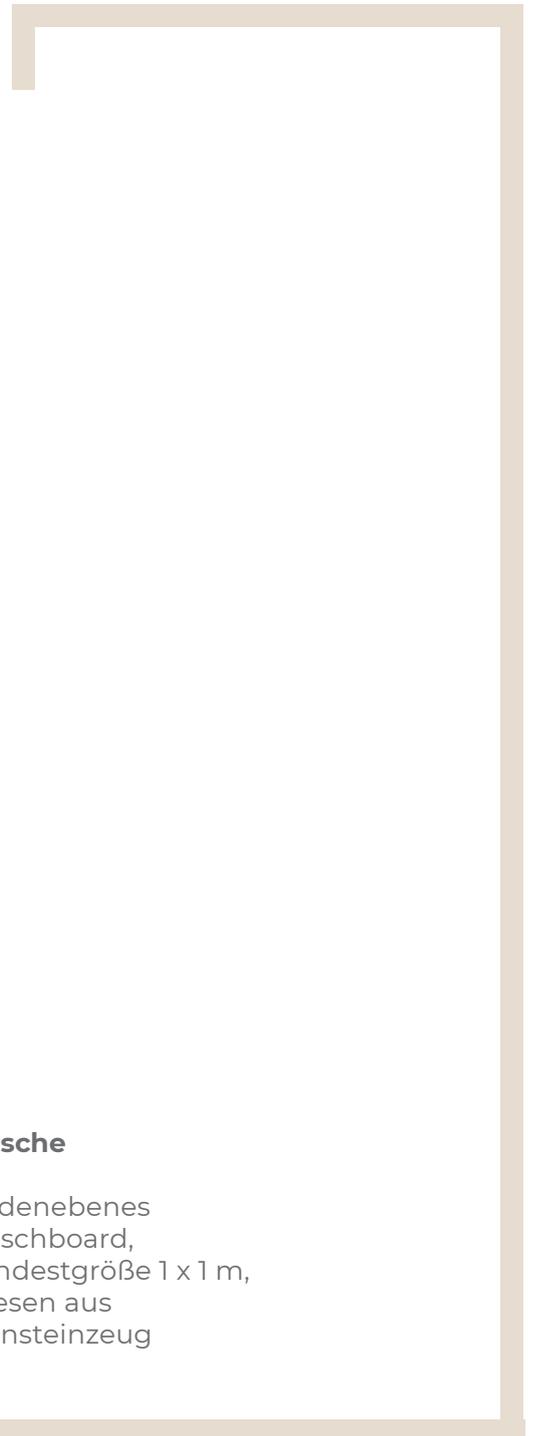
### Waschtisch

Fabrikat: Vitra Integra  
eckig (oder gleichwertig)



### WC

Fabrikat: Vitra Integra  
(oder gleichwertig)



### Dusche

Bodenebenes  
Duschboard,  
Mindestgröße 1 x 1 m,  
Fliesen aus  
Feinsteinzeug

# Willkommen zuhause



## Shortfacts zum Haus und den Wohnungen

- 49 Eigentumswohnungen
- 2 – 4 Zimmer
- 47 m<sup>2</sup> – 107 m<sup>2</sup>
- Staffel 2,80m und Etagen 2.67m
- Balkon oder (Dach)Terrasse
- Tiefgarage
- Fußbodenheizung
- Modernes Baddesign
- Bodengleiche Duschen
- Glasfaseranschluss
- Video-Gegensprechanlage
- Hauseingang mit 3-fach-Verriegelung
- CAT-7-Kabel

- Außenzapfstelle für alle EG-Terrassen
- Grünes Grundstück
- Spielbereich

## Highlights Umgebung

- Nähe zum Zentrum Eimsbüttels
- Stadtteil im Aufbruch
- Gute Anbindung an ÖPNV und Autobahn
- Kitas und Schulen in Nähe
- Supermärkte
- Freizeitmöglichkeiten
- Volkspark Altona

# GROSSMANN & BERGER



*Referenzprojekt Tarpenbeker Ufer*

## WOHNEN GESTALTEN

### **Exklusive Neubauprojekte für Hamburg**

Mit der Abteilung Neubau sind wir in Hamburg seit über 20 Jahren auf die Vermittlung von Neubau-Eigentumswohnungen vom Plan spezialisiert. Dabei beraten wir Bauträger bereits in der Projektierungsphase und Interessenten beim Erwerb der Wohnung. Wir haben langjährige Vertriebs Erfahrung in unterschiedlichsten Lagen Hamburgs und Umgebung. Das macht uns zu Hamburgs Neubau-Experten!



*Referenzprojekt Leveland*

ÜBERBLICK

LAGE

PROJEKT

AUSSTATTUNG

GRUNDSTÜCK

**GROSSMANN  
& BERGER**

KONTAKT



# BAUHERREN

## Köhler von Bargaen

Fair, unkompliziert und verbindlich nach diesen hanseatischen Grundsätzen entwickelt und realisiert die Köhler & von Bargaen Unternehmensgruppe seit 25 Jahren Immobilien in Hamburg. Mit mehr als 100 realisierten Projekten und einem Immobilienbestand von rund 2.000 Wohneinheiten gehört die Köhler & von Bargaen Unternehmensgruppe zu den etablierten Marktteilnehmern in Hamburg.

## galante Projekte GmbH – wir entwickeln Immobilien

Seit 2012 entwickelt und realisiert die galante Projekte GmbH Wohn- und Gewerbeimmobilien in und um Hamburg. Neben städtebaulichen Aspekten liegt ihr Augenmerk besonders auf Architektur, Umwelt und Nachhaltigkeit in Verbindung mit einer hohen Qualität bis ins Detail. Ob als Dienstleister oder als Bauherr streben sie stets die optimale Lösung an, sowohl wirtschaftlich als auch in der Qualität



**KÖHLER & VON BARGEN**  
IMMOBILIEN

KvB Immobilien GmbH  
Rothenbaumchaussee 43  
D – 20148 Hamburg

Telefon: 040 56 06 15 – 0  
E-Mail: [info@kvb-hamburg.de](mailto:info@kvb-hamburg.de)  
Web: [koehlervonbargaen.de](http://koehlervonbargaen.de)

**GALANTE**  
PROJEKTE

galante Projekte GmbH  
Alte Rabenstr. 12 A  
20148 Hamburg

Telefon: 040 414 686 53 – 0  
E-Mail: [info@galante-projekte.de](mailto:info@galante-projekte.de)  
Web: [galante-projekte.de](http://galante-projekte.de)

**Bauherr:** Objektgesellschaft Randstraße 87 GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen von Köhler & von Bargaen und galante Projekte GmbH

# KONTAKT

ÜBERBLICK

LAGE

PROJEKT

AUSSTATTUNG

GRUNDSTÜCK

GROSSMANN  
& BERGER

KONTAKT

## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne bringen wir Ihnen **Hejmo** bei einem persönlichen Gespräch näher. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Maren Freitag



Jens-Peter Kröger



Mechthild Wölwer



Telsche Ratje

## BERATUNG & VERTRIEB

**Grossmann & Berger**

**040-350 80 20**  
grossmann-berger.de

Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe)  
D - 20354 Hamburg

E-Mail: [neubau@grossmann-berger.de](mailto:neubau@grossmann-berger.de)

**Angabenvorbehalt:** Dieses Projekt wird courtagefrei für den Erwerber angeboten. Alle Angaben sind freibleibend und unverbindlich. Unsere Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe – auch auszugsweise – an Dritte ohne unsere Zustimmung haftet der Weitergebende für die volle Courtage, wenn ein Vertrag zustande kommt. Die Angebote basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden etc.) und sind freibleibend. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Wird von unserem Angebot Gebrauch gemacht, kommt ein Maklervertrag zustande. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil als Makler provisionspflichtig tätig zu werden. Die Courtage ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig. Sie ist allein vom Käufer/Mieter an uns zu zahlen. Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Hamburg.

**Angaben nach EnEV:** Energieausweis befindet sich in der Erstellung. Vsl. Fertigstellung Sommer 2023

# RANDSTRASSE 83-87

Das pure Zuhausegefühl



**Bildlizenzen:** Fotos: Osterstraße © AINO, [http://bit.ly/AINO\\_App](http://bit.ly/AINO_App); adobe Stock: Lesbisches Paar © rawpixel.com; Herz in Hand © Andrey Popov; Älteres Paar © InsideCreativeHouse; Mann mit Hund © SYCprod; Paar auf Motorrad © Rawpixel.com; Cafétasse © jakkapan; Schwules Paar © KIKE ARNAIZ/Stocksy; Niendorfer Gehege © Carl-Jürgen Bautsch; Frau am Einkaufen © jackfrog; Glückliche Familie © fizkes; Esstisch © Photographee.eu; Vorhänge © japolia; Junge liegend im Schoß © Photographee.eu