

breyer
WOHNBAU

EXPOSÉ · NEUBAUPROJEKT · HAMBURG-SCHNELSEN

Wählingsweg 24.

Sechs Eigentumswohnungen in einer klassischen Stadtvilla – Klinker, Gauben und viel Licht.

NEUBAU | 6 WOHNUNGEN | WÄRMEPUMPE & PHOTOVOLTAIK

Alle Visualisierungen KI-generiert

AUF EINEN BLICK

Zeitlose Architektur. Modern gedacht.

Am Wählingsweg 24 in Hamburg-Schnelsen entsteht eine Stadtvilla mit sechs Eigentumswohnungen auf drei Ebenen. Die Architektur greift die klassische Hamburger Villa auf: rotbrauner Klinker, ein markantes Dach mit Gauben und hohe Sprossenfenster.

Die **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen** mit ca. 59 bis 85 m² eignen sich für Paare, kleine Familien und alle, die ankommen möchten – im **Erdgeschoss mit Terrasse und Garten**, im Obergeschoss mit Dachterrasse oder französischen Balkonen, im Dachgeschoss mit eigener Loggia.



6 EIGENTUMSWOHNUNGEN	3 GESCHOSSE	2–3 ZIMMER
ca. 59–85 m² WOHNFLÄCHE	Wärmepumpe LUFT-WASSER	Photovoltaik AUF DEM DACH

ARCHITEKTUR

Die Hamburger Stadtvilla – neu interpretiert.

Klinker in warmen Rottönen, helle Faschen und ein dunkles Dach mit Gauben geben dem Haus seine ruhige, hochwertige Ausstrahlung. Hohe Sprossenfenster mit französischen Balkonen holen viel Tageslicht in die Wohnungen.



ANSICHT WEST



GARTENSEITE SÜD

DIE WOHNUNGEN

Sechs Wohnungen.
Ihre Wahl.

WOHNUNG	GESCHOSS	ZIMMER	AUSSENBEREICH	WOHNFLÄCHE
WE 1	Erdgeschoss	2	Garten ca. 90 m² inkl. Terrasse	ca. 72 m²
WE 2	Erdgeschoss	3	Garten ca. 74,5 m² inkl. Terrasse	ca. 85 m²
WE 3	Obergeschoss	3	Französische Balkone	ca. 74 m²
WE 4	Obergeschoss	3	Dachterrasse ca. 3 m²	ca. 75 m²
WE 5	Dachgeschoss	2	Loggia ca. 4 m²	ca. 59 m²
WE 6	Dachgeschoss	2	Loggia ca. 4 m²	ca. 59 m²

Alle Flächen sind ca.-Angaben gemäß Flächenberechnung vom 26.04.2025; Außenflächen zu 50 % angerechnet.
Die Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen (inkl. Terrasse) sind nicht in der Wohnfläche enthalten.

Dachgeschoss	WE 5 · WE 6
Obergeschoss	WE 3 · WE 4
Erdgeschoss	WE 1 · WE 2

PROVISIONSFREI – DIREKT VOM BAUTRÄGER

Die Vermarktung startet in Kürze – die Kaufpreise folgen. Es fällt keine Maklercourtage an. Kaufnebenkosten (u. a. Notarkosten, Grunderwerbsteuer) trägt der Käufer.

VOM ENTWURF ZUM ZUHAUSE

Eine Idee.
Drei Blicke.

Vom ersten Strich bis zum fertigen Bild: So nimmt die Nordansicht mit dem zentralen Eingang Gestalt an – klar gegliedert, symmetrisch und mit hohen Sprossenfenstern.









PERSPEKTIVE ÜBER ECK

Ein Haus.
Im ganzen Blick.

Über Eck zeigt sich die Villa als Ganzes: das umlaufende Mansarddach mit seinen Gauben, die hellen Faschen und der warme Klinker als ruhiger Rahmen. Vom ersten Strich bis zum fertigen Bild bleibt die klare Handschrift des Entwurfs erhalten.





ALLE ANSICHTEN

Vier Seiten.
Eine Handschrift.

Nord, Ost, Süd und West – jede Fassade folgt derselben klaren Ordnung aus Klinker, hellen Faschen und hohen Sprossenfenstern. Im Norden liegt der zentrale Eingang, nach Süden öffnet sich das Haus mit bodentiefen Fenstern zum Garten.



NORDANSICHT · EINGANG



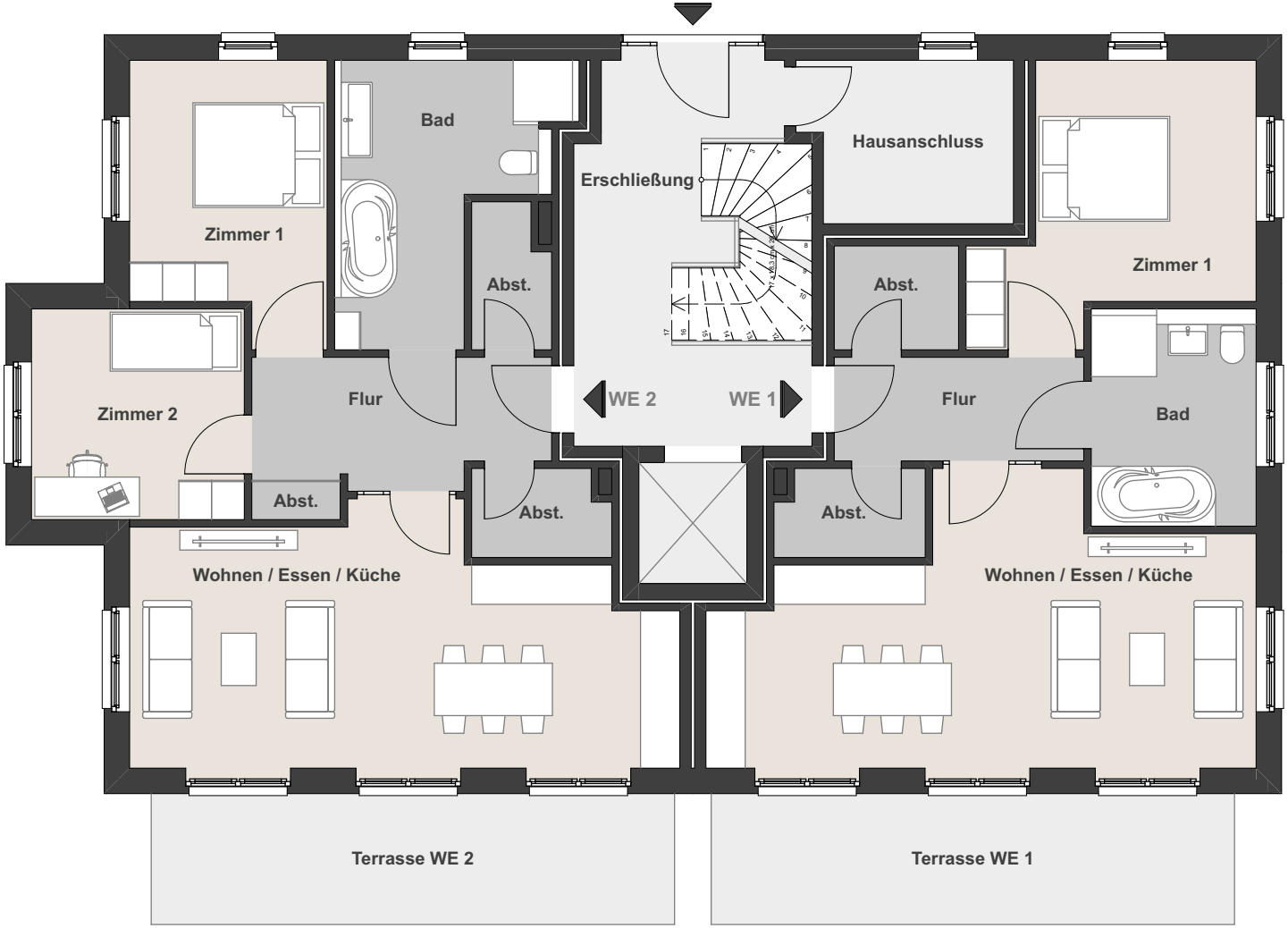
OSTANSICHT



SÜDANSICHT · GARTEN



WESTANSICHT



GRUNDRISS

Erdgeschoss

WE 1

2 ZIMMER · TERRASSE · GARTEN

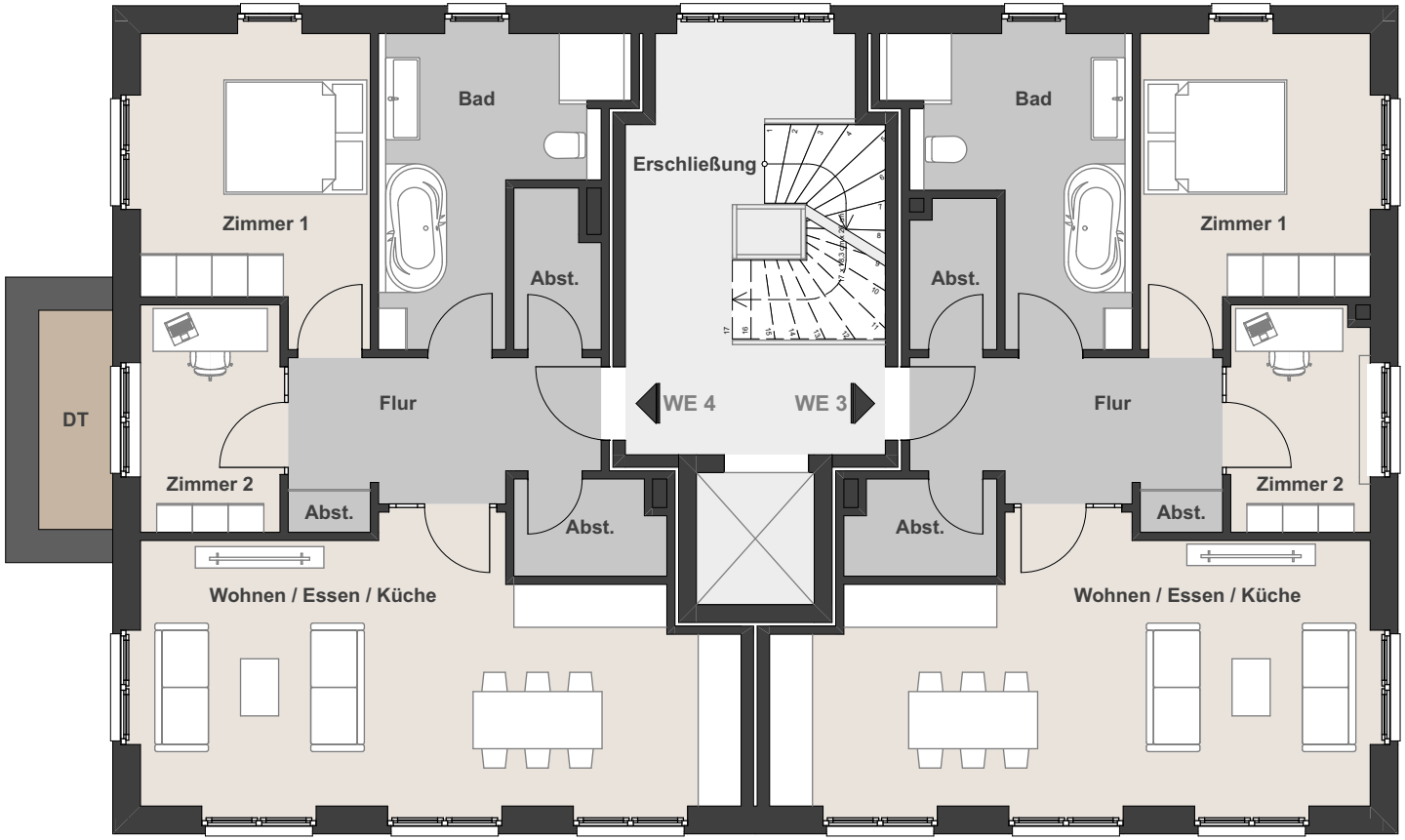
Wohnen / Essen / Küche	ca. 31,04 m²
Zimmer	ca. 14,88 m²
Bad	ca. 7,41 m²
Flur	ca. 6,04 m²
Abstellräume	ca. 6,01 m²
Terrasse 16,00 m² (50 %)	ca. 8,00 m²
Wohnfläche	**ca. 72,40 m²**
zzgl. Garten inkl. Terrasse	ca. 90,00 m²

WE 2

3 ZIMMER · TERRASSE · GARTEN

Wohnen / Essen / Küche	ca. 30,10 m²
Zimmer 1	ca. 11,98 m²
Zimmer 2	ca. 10,47 m²
Bad	ca. 11,31 m²
Flur	ca. 8,46 m²
Abstellräume	ca. 6,07 m²
Terrasse 16,00 m² (50 %)	ca. 8,00 m²
Wohnfläche	**ca. 85,21 m²**
zzgl. Garten inkl. Terrasse	ca. 74,50 m²

Wohnfläche abzüglich 1,5 % Putz, Terrasse zu 50 % angerechnet; Gartenanteil nicht in der Wohnfläche enthalten. Grundlage: Flächenberechnung vom 26.04.2025. Möblierung beispielhaft.



GRUNDRISS

Obergeschoss

WE 3

3 ZIMMER · FRANZ. BALKONE

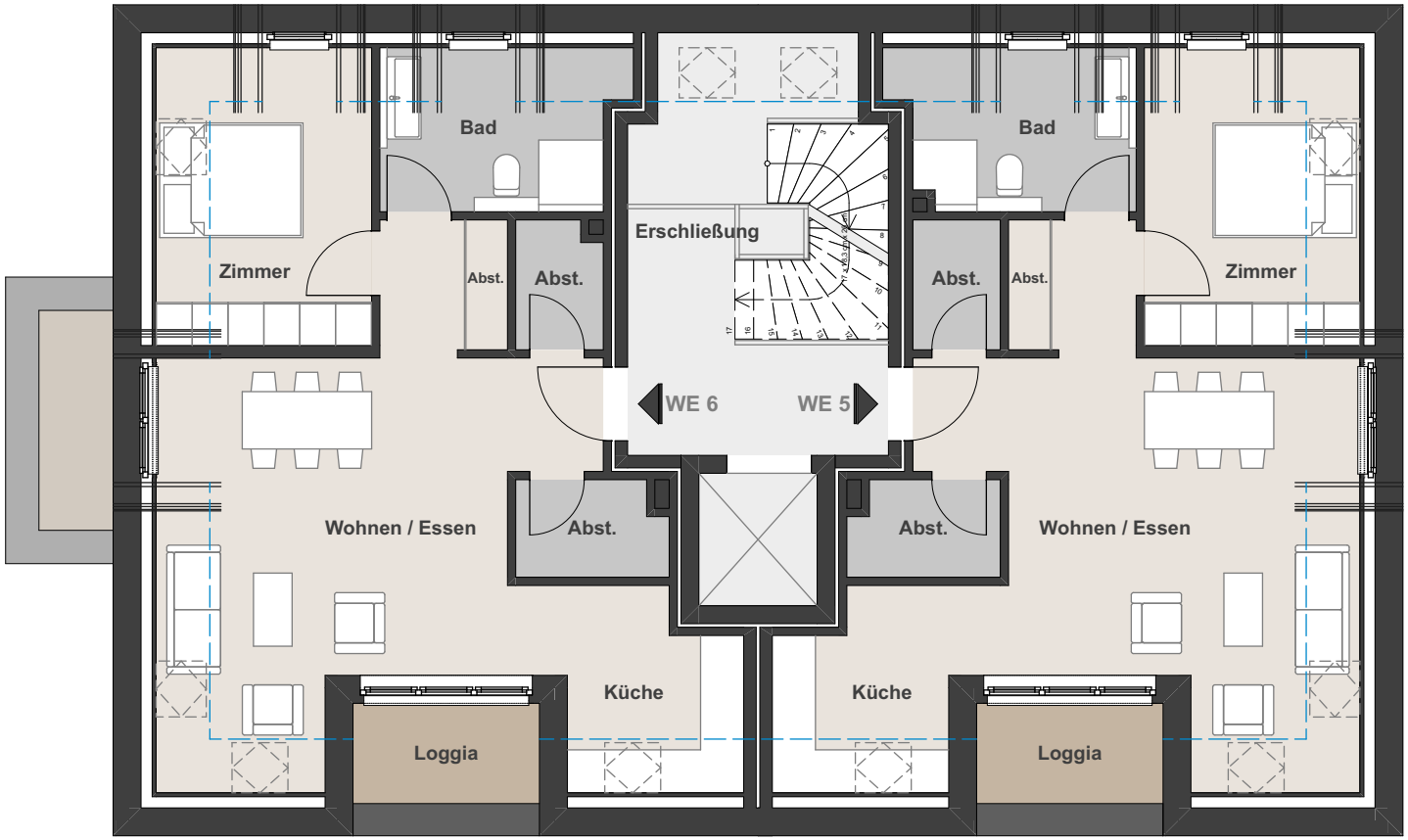
Wohnen / Essen / Küche	ca. 30,54 m²
Zimmer 1	ca. 13,23 m²
Zimmer 2	ca. 6,12 m²
Bad	ca. 10,78 m²
Flur	ca. 7,97 m²
Abstellräume	ca. 6,03 m²
Wohnfläche	**ca. 73,55 m²**

WE 4

3 ZIMMER · DACHTERRASSE

Wohnen / Essen / Küche	ca. 30,54 m²
Zimmer 1	ca. 13,23 m²
Zimmer 2	ca. 6,22 m²
Bad	ca. 10,61 m²
Flur	ca. 7,97 m²
Abstellräume	ca. 6,06 m²
Dachterrasse 3,18 m² (50 %)	ca. 1,59 m²
Wohnfläche	**ca. 75,22 m²**

Wohnfläche abzüglich 1,5 % Putz, Dachterrasse zu 50 % angerechnet. Grundlage: Flächenberechnung vom 26.04.2025. Möblierung beispielhaft.



GRUNDRISS

Dachgeschoss

WE 5

2 ZIMMER · LOGGIA

Wohnen / Essen / Küche	ca. 34,73 m²
Zimmer	ca. 10,81 m²
Bad	ca. 6,20 m²
Abstellräume	ca. 6,04 m²
Loggia 3,64 m² (50 %)	ca. 1,82 m²
Wohnfläche	**ca. 58,73 m²**

WE 6

2 ZIMMER · LOGGIA

Wohnen / Essen / Küche	ca. 34,73 m²
Zimmer	ca. 10,81 m²
Bad	ca. 6,21 m²
Abstellräume	ca. 6,04 m²
Loggia 3,64 m² (50 %)	ca. 1,82 m²
Wohnfläche	**ca. 58,74 m²**

Flächen unter Dachschrägen nach Höhe angerechnet; abzüglich 1,5 % Putz, Loggia zu 50 %. Grundlage: Flächenberechnung vom 26.04.2025. Möblierung beispielhaft.

Hochwertig gebaut.
Nachhaltig versorgt.

BAUWEISE

- Massivbau aus Kalksandstein
- 18 cm Wärmedämmung
- Fassade mit Klinkerriemchen
- Hohe Sprossenfenster mit französischen Balkonen

ENERGIE

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaik auf mindestens 30 % der Dachfläche
- Eigener Hausanschlussraum

GRUNDSTÜCK

- Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück
- Fahrradabstellplätze und Müllplatz
- Gemeinschaftliche Spielfläche
- Terrassen und Gärten für die EG-Wohnungen







Die detaillierte Baubeschreibung erhalten Sie auf Anfrage.



DIE LAGE

Hamburg-Schnelsen.
Mitten im Ortskern.

Der Wählingsweg liegt in einer ruhigen Wohnstraße im gewachsenen Zentrum von Schnelsen – im grünen Nordwesten Hamburgs, im Bezirk Eimsbüttel. Alles für den Alltag ist nah, und trotzdem wohnen Sie abseits vom Trubel.

- Frohmestraße mit Geschäften, Ärzten, Cafés und Restaurants in der Nähe
- Wochenmarkt an der Wählingsallee, dienstags und freitags
- Schulen, Kitas und Freizeitzentrum Schnelsen im Umfeld
- Anbindung über AKN und Buslinien, schnell auf der A7
- Hamburger Innenstadt in rund 25 Minuten erreichbar

IHR BAUTRÄGER

Breyer Wohnbau.
Familiengeführt aus Hamburg.

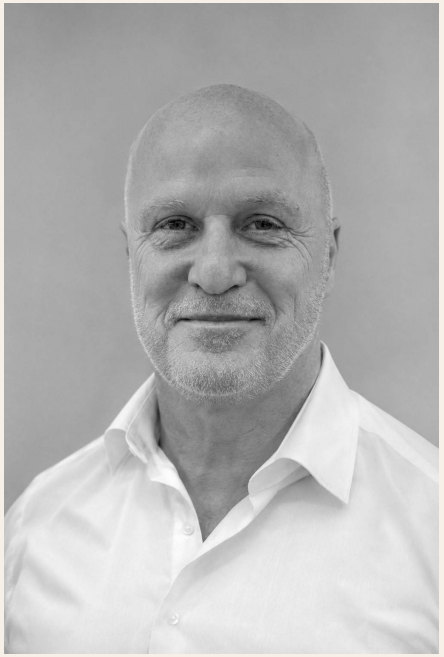
Wir entwickeln und realisieren hochwertige Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in ausgewählten Lagen Hamburgs. In unserem Familienunternehmen arbeiten zwei Generationen zusammen – jahrzehntelange Erfahrung im Bauwesen trifft auf ein zeitgemäßes Verständnis von Architektur.



GERADE FERTIGGESTELLT

Vogt-Bornkast-Weg 6

Zwei Doppelhäuser, vier Doppelhaushälften in Hamburg-Schnelsen



Dipl.-Ing. Andreas Breyer
GESELLSCHAFTER & GESCHÄFTSFÜHRER



B. Sc. Erik Breyer
GESELLSCHAFTER & GESCHÄFTSFÜHRER



VORMERKEN

Sichern Sie sich Ihre Wohnung frühzeitig.

Lassen Sie sich unverbindlich vormerken – Sie erhalten Preise, Baubeschreibung und alle weiteren Unterlagen, sobald der Vertrieb startet.

breyer WOHNBAU

Birte Voigt

TELEFON	0173 85 43 39 7
E-MAIL	b.voigt@breyer-wohnbau.de
INSTAGRAM	@breyer.wohnbau

Breyer Wohnbau GmbH · Im Ginsterbusch 40 a · 22457 Hamburg · Alle Abbildungen sind KI-generierte Visualisierungen und können von der Ausführung abweichen. Alle Angaben, Pläne und Flächen beruhen auf der Entwurfsplanung, sind vorläufig und unverbindlich; Änderungen bleiben vorbehalten. Möblierungen in Plänen sind Gestaltungsvorschläge. Maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag mit Baubeschreibung. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. © 2026 Breyer Wohnbau GmbH