

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Repräsentatives Architektenhaus zum Verlieben



Objekt-Nr. OM-202281

Einfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

22397 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	596,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

individuelles Architektenhaus zum Verlieben

- o modernes Design, lichtdurchflutet, gehobene Ausstattung
- o 5 Zimmer
- o ruhige Sackgasse
- o Südgrundstück
- o 2 DF Verblendstein, grau verfugt, mit Dämmung und Luftschicht zum Innenmauerwerk
- o bodentiefe Holzfenster außen graublau gestrichen, innen hell
- o großer Dreieckserker im Eingangsbereich sowie Dreieckserker im Wohnzimmer mit Südausrichtung (Holz mit Aluverschalung)
- o 1 Carportstellplatz (Doppelcarport mit Nachbarn, saniert vor 5 Jahren), plus 1 Stellplatz
- o 1 Abstellraum
- o Edelstahlmüllbox
- o Auffahrt mit Granitsteinen, Gehwege mit Mosaiksteinen gepflastert
- o 2 Terrassen: Süd- und Westausrichtung von zusammen ca. 40 qm mit ital. Granitplatten und Mosaiksteinen
- o vom Gartenarchitekten individuell angelegter Garten
- o "Innenhof" mit Feuerstelle
- o Bewegungsmelder rund ums Haus plus 4 Kameras
- o Kabel-und Internetanschluss
- o Wohnfläche ca. 172 qm (inkl. 1/4 angerechnete Fläche Terrassen) nach DIN 148,6 (s.a. Flächenberechnung)
- o separater Eingang über HWR

Ausstattung

- o bodentiefe Holzfenster
- o im EG höhere Deckenhöhe, höhere Innentüren
- o Südfenster OG erneuert
- o großer Eingangserker sowie Süderker EG und beide Giebelfenster erneuert (in Holz mit vorgesetzter Aluverschalung)
- o höherwertige Elektroausstattung
- o mit Fußbodenheizung komplett gefliestes EG
- o großes Gästebad mit Glasdusche (Duscholux) und Handtuchheizkörper
- o 2 separate Zugänge zu beiden Terrassen
- o HWR mit Heizungsanlage, Anschluss Waschmaschine und Handwaschbecken

- o moderner 3-seitig verglaster Kamin mit polierter Granitsteinplatte
- o neue und moderne, hochwertige Markenküche (Häcker) mit weißer Lackfront und Kunststeinplatte
- Backofen mit integriertem Dampfgarer
- Tellerwärmer
- herausklappbare Schneidemaschine
- Tiefkühlschrank mit 3 Schubladen
- sehr großer Kühlschrank mit 2 Nullgradfächern
- Glaslamellenkopfhaube 90 cm
- Induktionsherd 80 cm
- sämtliche Unterschränke mit Auszügen
- Apothekerschrank
- Rolloschrank
- Theke
- o Vollholztreppe zum OG mit Zwischenpodest (mit Wachsöl behandelt)
- o heller Vollholzfußboden im OG (mit Wachsöl behandelt)
- o 3 Schlafzimmer mit zusätzlichen Dachflächenfenstern
- o 1 Abstellraum
- o Badezimmer mit Dreiecksgaube,
- o Badewanne mit Glasabtrennung (Duscholux)
- o Schamwand zum WC
- o Heizkörper mit Wärmerücklauf (Fußbodenerwärmung)
- o Dachboden mit Spundholz ausgelegt, 2 Giebelfenster, Stromanschluss

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Liebe Interessenten,

ich beantworte nur Anfragen von Privatpersonen unter Angabe des vollständigen Namens und der Adresse.

Bitte senden Sie mir keine Anfrage, wenn nicht grundsätzlich der Finanzierungsrahmen mit ihrer Bank bereits geklärt ist. Die Anzahl der Besichtigungen möchte ich einschränken auf die wirklich nur ernsthaft Interessierten. Deshalb möchte ich v o r einem Besichtigungstermin gerne eine aktuelle Finanzierungsbestätigung und/oder Kapitalnachweis Ihrer Hausbank in der Höhe des Kaufpreises einsehen.

Ich freue mich über Ihre ernstgemeinte Anfrage.

Der Eigentümer (Verkauf von Privat)

Lage

Lemsahl-Mellingstedt

- o nördlicher Stadtteil der Stadt Hamburg, Grenze zu Schleswig-Holstein
- o gehört mit zu den sogenannten Walddörfern
- o liegt zwischen dem Wittmoor und dem Alsterlauf
- o familienfreundlich
- o für Hunde- und Pferdeliebhaber besonders geeignet
- o Tennis- und Golfplatz, Restaurants in unmittelbarer Nähe
- o Apotheke, Edeka, Bäckerei, Ärzte, Post fußläufig erreichbar
- o Kitas und Grundschule fußläufig erreichbar
- o Hauptschule, Gymnasien, Gesamtschulen 3 bis 5 km entfernt
- o 2 Buslinien im 10 Minutentakt an der Lemsahler Hauptstraße Richtung S-Bahn Poppenbüttel (6 km) und entgegengesetzt Richtung U-Bahn Ohlstedt
- o alle großen Supermärkte im Umkreis von 5 km
- o AEZ im Alstertal 6 KM entfernt
- o A 7 und A 21 in 20 Autominuten erreichbar
- o Ostsee (A 2) 60 Autominuten entfernt

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Nord / Ostseite

Exposé - Galerie



Blick von der Auffahrt



Innenhof m. Feuerstelle - West



Innenhof - Abstellraum

Exposé - Galerie



Süd- u. Westseite



Blick v. Rondell mit Blutbuche

Exposé - Galerie



Eingang - Vorraum - Flur



Eingang - von unten nach oben

Exposé - Galerie



Gäste WC , EG



Wohnzimmer - Kaminecke

Exposé - Galerie



Wohnbereich, Süd + West



Essbereich - Ost u. Süd

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche - Blick v. Essbereich

Exposé - Galerie



Küche - Blick gen Osten



Küchenblock mit Tresen

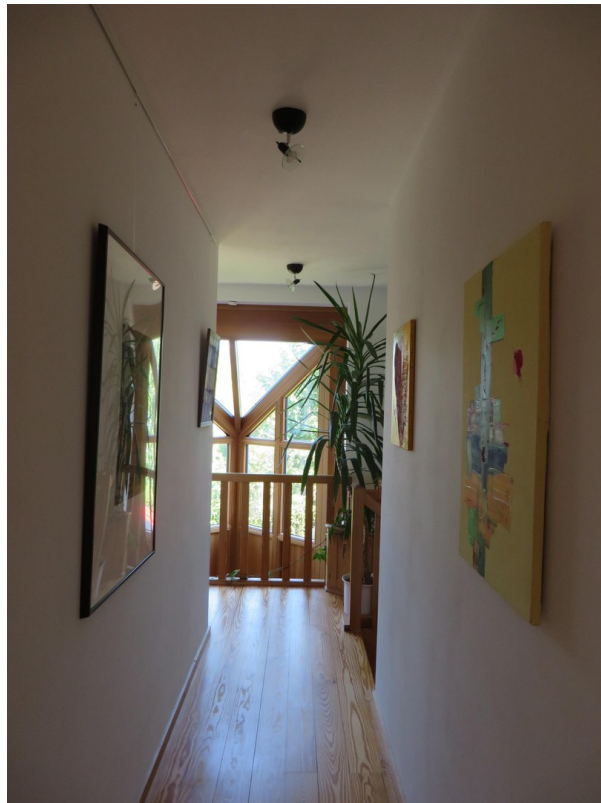


Vollholztreppe zum OG

Exposé - Galerie

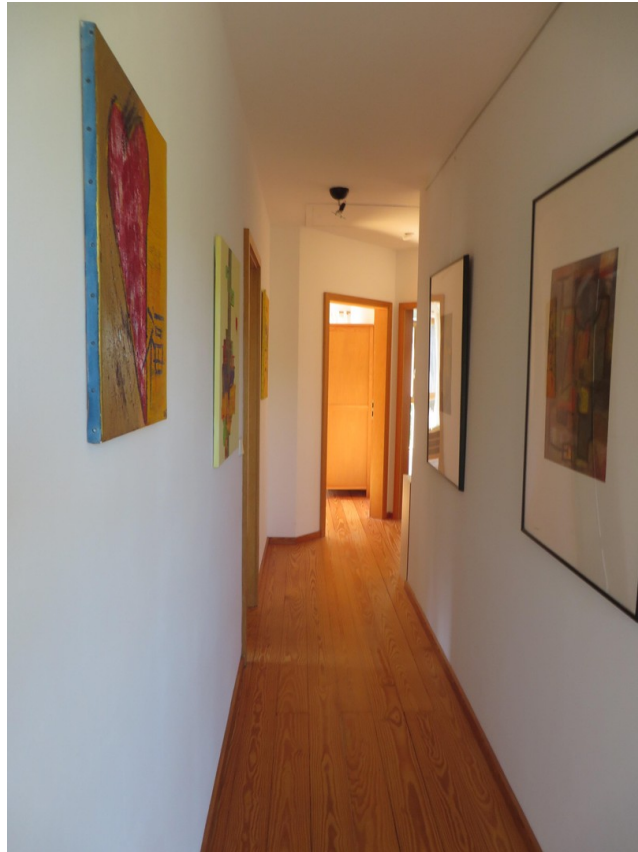


Galerie



Blick gen Norden im OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG, Osten

Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG, Süden



Zimmer 2 OG, Süden

Exposé - Galerie



Blick in Südgarten



wenn die Lilien blühen

Exposé - Galerie



Eleganz und Romantik



Vielen Dank für Ihr Interesse

Exposé - Grundrisse

TECHNISCHE BERECHNUNG

1. WOHL- UND NUTZFLÄCHE
2. m³ UHBAUTER ZAUB
3. GLZ, GFZ

1. WOHL- UND NUTZFLÄCHE NACH DIN 286

1.1. ERDGESCHOSS:

	WOHLFL.	NUTZFL.
WINDFANG: $2,26 \cdot 2,50 \cdot 0,97$	= $5,5 \text{ m}^2$	
FLUR: $2,51 \cdot 1,635 + 2,9 \cdot 1,26 \cdot 0,97$	= $7,52 \text{ m}^2$	
ZITNER: $2,825 \cdot 3,51 + 0,26 \cdot 1,135 \cdot 0,97$	= $9,90 \text{ m}^2$	
BAD/WC: $1,885 \cdot 1,635 \cdot 0,97$	= $2,98 \text{ m}^2$	
HA+HW: $3,085 \cdot 3,085 \cdot 0,97$	=	$9,23 \text{ m}^2$
KÜCHE: $3,335 \cdot 3,135 \cdot 0,97$	= $10,14 \text{ m}^2$	
WOHNEN+ESSEN: $4,76 \cdot 7,58 + 0,75 \cdot 4,335 \cdot 0,97 + 0,25 \cdot 3,51$	= $39,35 \text{ m}^2$	
	<u>$75,39 \text{ m}^2$</u>	<u>$9,23 \text{ m}^2$</u>

1.2. DACHGESCHOSS:

ELTERN: $2,75 \cdot 5,50 \cdot 1,0 \cdot 1,4$	= $13,72 \text{ m}^2$	
ABSTELL: $1,26 \cdot 1,75 \cdot 0,6 \cdot 0,4$	=	$1,16 \text{ m}^2$
ZITNER 1: $2,75 \cdot 5,50 \cdot 0,85^2/2$	= $14,76 \text{ m}^2$	
ZITNER 2: $2,75 \cdot 5,50 \cdot 0,85^2/2$	= $14,76 \text{ m}^2$	
BAD: $4,50 \cdot 1,55 + 1,8 \cdot 1,0$	= $8,77 \text{ m}^2$	
FLUR: $2,10 \cdot 6,60 - 4,2 \cdot 1,1 + 1,3^2/2$	= $9,57 \text{ m}^2$	

$61,98 \text{ m}^2$	$1,96 \text{ m}^2$
+ $75,39 \text{ m}^2$	+ $9,23 \text{ m}^2$
= $137,37 \text{ m}^2$	$11,19 \text{ m}^2$

EG + DG:

ZUSAMMEN: $148,56 \text{ m}^2$

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer: III-2021-003569348
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 28,99 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
120,8 kWh/(m²·a)

131,3 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 131,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 70,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudeteile HT
Ist-Wert 0,47 W/(m²·K) Anforderungswert 0,24 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
120,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 3 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
_____	_____ %	_____ %	
_____	_____ %	_____ %	
Summe:	_____ %	_____ %	

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 43 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Eigentumswohnung (E)

MH (Neubau)

EFH (Neubau)

EFH (Kaufobjekt)

EFH (Kaufobjekt)

Durchschnittliche Mietwohnungsbestands

MH (Kaufobjekt)

EFH (Kaufobjekt)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 50 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MH: Mehrfamilienhaus

