

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

In Elbnähe neuwertige Stadtvilla KfW55



Objekt-Nr. OM-276831

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.200.000 €**

Ansprechpartner:
Songül Gräfendorf
Telefon: 01520 2065857
Mobil: 01520 2065857

22559 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	387,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	153,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Elbnähe Niedrigenergiehaus KfW 55, Kaufpreis: 1.200.000,-Euro

Wohnfläche: 153 m², Grundstücksfläche: 387 m², neuwertige Stadtvilla im Verbund, Baujahr 2017, Zimmer: 4, Etagenzahl 2, Garage, Stellplatz, Bezugsfrei nach Vereinbarung.

Die neuwertige und sehr gepflegte Stadtvilla ist in Elbnähe. Die Elbe ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Zu der klassischen Stadtvilla gehört noch eine große Garage mit zusätzlicher Abstellfläche für Fahrräder, Motorräder, Gartengeräte etc. Ferner gehört zu diesem Haus auf dem Grundstück ein Abstellplatz für ein 2. Auto.

Der Garten ist nach Westen u. Süden ausgerichtet. Zu dem Haus gehört eine Terrasse in Holzoptik auf der Südseite des Grundstücks. Auf der West-Terrasse befindet sich eine überdachte Terrasse mit verschiebbaren Glas-Seitenelementen. Ihre Gartenmöbel können dort das ganze Jahr wie in einem kalten Wintergarten stehen lassen und bei jedem Wetter nutzen. Das Haus hat insgesamt 153 m² Wohnfläche.

Die Stadtvilla im Verbund wurde 2017 in massiver Bauweise „Stein auf Stein“ im klassischen Stil mit Stuckelementen und mit heller Putzfassade sowie überdachtem Säulen-Eingang errichtet. Das Haus wurde 2017 als Niedrigenergiehaus KfW 55 gebaut und wird beheizt durch eine Gas- u Fußbodenheizung und hat als erneuerbare Energie Solarthermie auf dem Dach für Warmwasser sowie 3-fach verglaste Fenster.

Von dem Flur zweigen ab der große, wohnlich gestaltete HWR-Raum, wo ausreichen Stauraum besteht und welches ggf. als 5. Zimmer als kleines Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das Gäste-WC mit Fenster, die gemütliche, große Wohnküche und das schöne, helle Wohnzimmer befinden sich im Erdgeschoss mit Übergang zu den beiden Terrassen. Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer hat Zugang zur Westterrasse und über eine Glasdoppeltür zur wohnlichen vollständig ausgestattet Küche, aus der man zur Südterrasse mit Holzdielen-Optik gelangt. Über eine stilvolle Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich das große Elternschlafzimmer mit 2 hellen Kinderzimmern bzw. Arbeitszimmern sowie das Vollbad mit Fenster, wo eine Dusche, Badewanne, WC und 2 Waschbecken sind.

Das Niedrigenergiehaus KfW 55 wurde 2017 durch Gas- u. Fußbodenheizung sowie durch erneuerbare Energie Solarthermie auf dem Dach für Warmwasser erstellt. Die Fenster haben eine 3-fach Verglasung. Die Stadtvilla hat eine Video-Alarmanlage. Die Immobilie wird von der Bauherrin bewohnt und wird frei übernommen. Es ist auch möglich die Stadtvilla komplett möbliert mit Aufpreis zu übernehmen, so dass Sie in die neuwertige sehr gepflegte Stadtvilla mit schöner, stilvoller Einrichtung, ganz entspannt mit Ihrem Koffer einziehen können.

Ausstattung

Es handelt sich um eine neuwertige und sehr gepflegte Stadtvilla im Verbund (DHH) im klassischen Baustil mit Stuckelementen und überdachtem Säuleneingang. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 153 m² und die Grundstücksfläche 387 qm. Die Stadtvilla hat 4 Zimmer bestehend aus einem großen, hellen Wohnzimmer im EG und 3 Schlafzimmer im OG. Zusätzlich hat das Haus eine große wohnliche Küche und einen großen Hauswirtschaftsraum. Der wohnlich gestaltete HWR kann mit Zugang zur West-Terrasse und zusätzlichem Fenster ggf. auch als 5. Zimmer genutzt werden als kleines Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Ferner gibt es im EG ein Gäste-WC mit Fenster. Im OG ist ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Fenster und 2 Waschbecken vorhanden.

Das Haus wurde als Niedrigenergiehaus KfW 55 mit Gas- u. Fußbodenheizung in allen Räumen mit erneuerbarer Energie Solarthermie auf dem Dach für Warmwasser errichtet. Die Fenster haben eine 3-fach Verglasung.

Der Garten ist eingefriedet mit einer wintergrünen Ligusterhecke sowie verschliessbarem Eingangstor.

Die Südterrasse hat eine schöne Dielen-Holzoptik während die West-Terrasse aus dem Naturstein Granit gebaut wurde. Auf der sonnigen West-Terrasse ist eine Dachterrasse mit Glasschiebewänden wie bei einem kalten Wintergarten errichtet worden, um dort bei jedem Wetter mit Familie und Gästen die Gartenlounge genießen zu können.

Der Hauswirtschaftsraum hat ausreichend Stellplatz und hat wie das Wohnzimmer ebenfalls Zugang zur West-Terrasse.

Die Zimmer haben einen eleganten Eichendielen-Parketboden, während die Fliesen in Küche, Flur, Gäste-WC, Badezimmer eine dazu harmonisierende elegante Holzoptik haben. Die komplett eingerichtete Einbauküche ist sehr stilvoll.

Durch die großen Fenster auch in den Gauben werden die schönen, hellen und freundlich gestalteten Räume angenehm von Licht durchflutet.

Die Garage ist 3x9 m lang und hat dadurch zusätzlich zu Ihrem 1. Auto Stellplatz für Fahrräder, Motorräder, Gartengeräte etc. Es besteht zusätzlich ein Stellplatz für Ihr 2. Auto auf dem Grundstück.

Die Stadtvilla hat eine Videoalarmanlage.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Liebe Interessenten,

Senden Sie mir bitte Ihre Kontaktdaten (Name, Telefon, Handy, Mail-Adresse). Sie erhalten dann von mir alle wichtigen Informationen. Nach telefonischer Klärung aller Fragen können Sie gerne bei Kaufinteresse die neuwertige, gepflegte Stadtvilla besichtigen. Sie können die Stadtvilla ohne Maklergebühren unmöbliert oder ggf. mit etwas Aufpreis inklusive der Einrichtung erwerben.

Meine Kontaktdaten sind:

Name: Gräfendorf

Handy-Nr: 01520-2065857

Mail: dr.graefendorf@gmx.de

Lage

Die Stadtvilla befindet sich fußläufig zur Elbe in Hamburg-Rissen. Sie können Die Elbe in wenigen Minuten zu Fuß erreichen für schöne, entspannende Spaziergänge an der frischen Luft. Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße umgeben von stilvollen Einfamilienhäusern und schöner Natur mit prachtvollen Bäumen. Rissen grenzt an Blankenese und an Wedel an, so dass Sie bei Ihren Spaziergängen an der Elbe am Wasser in Richtung Blankenese bzw. Innenstadt Spaziergänge oder Radtouren durchführen können.

Die Ortskerne der Elbvororte Rissen und Blankenese sind zügig erreichbar. Sie finden dort diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten etc. Sie erreichen mit Ihrem Auto oder bequem mit Bus oder S-Bahn das Elbe-Einkaufszentrum in ca. 15 Minuten, die Innenstadt in ca. 25 Minuten und den Flughafen Hamburg in ca. 35 Minuten. Diverse Angebote für Sport- u. Freizeitgestaltung lassen keine Wünsche offen. Rissen ist ein sehr beliebter Elbvorort im Westen von Hamburg, wo kein Flugverkehr stört. Das Gefühl von idyllischer Ruhe, Sicherheit und Entspannung kann hier neben den vielen, reizvollen Angebote der Weltstadt Hamburg genossen werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Stadtvilla im Verbund (DHH)

Exposé - Galerie



Elbnähe, fußläufig zur Elbe



wohnliche Küche

Exposé - Galerie



Doppeltür zw. Küche u. Wohnzi.



großzügige Wohnzimmer

Exposé - Galerie



überdachte Westterasse



Garten mit Westterasse

Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer



Kinderzimmer-1 / Arbeitszi.-1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer-2 / Arbeitszi.-2



Badezimmer mit 2 Waschbecken

Exposé - Grundrisse

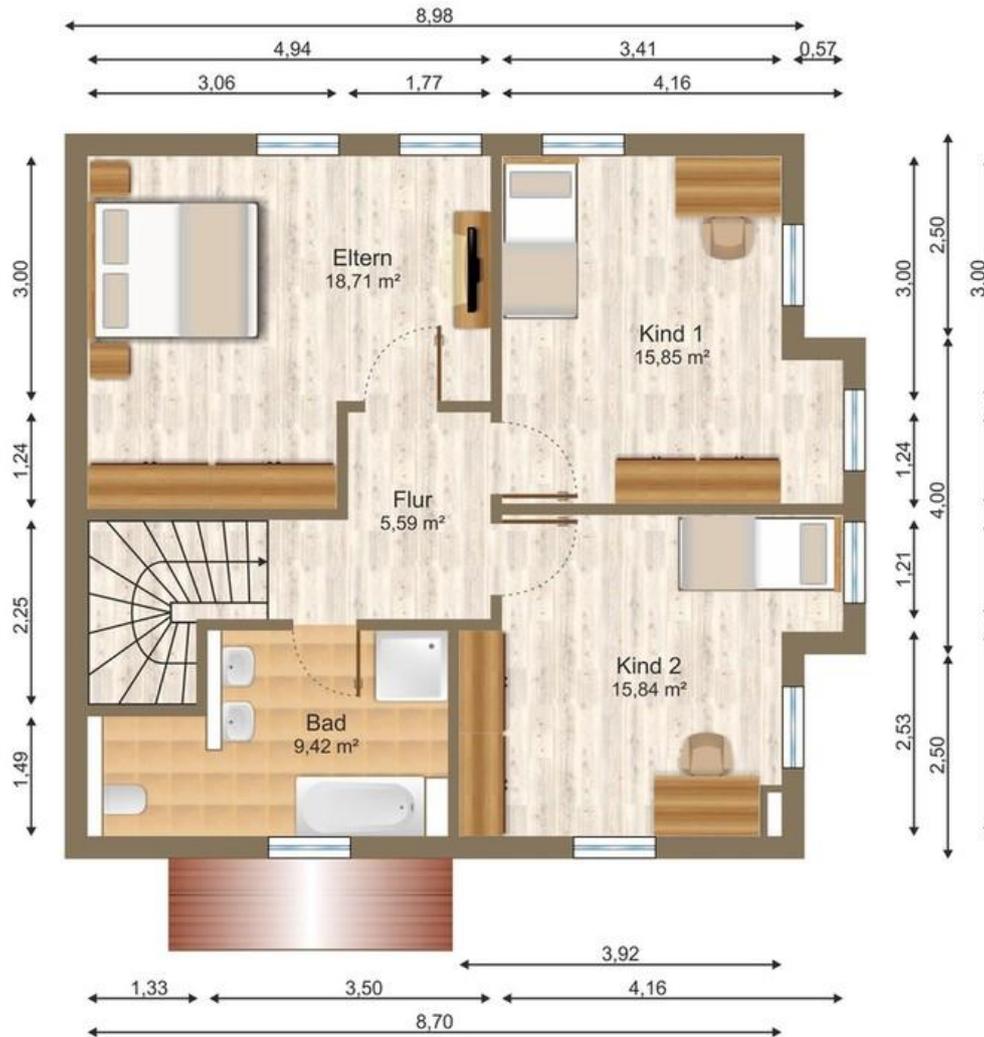


Erdgeschoss



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Grundriss OG

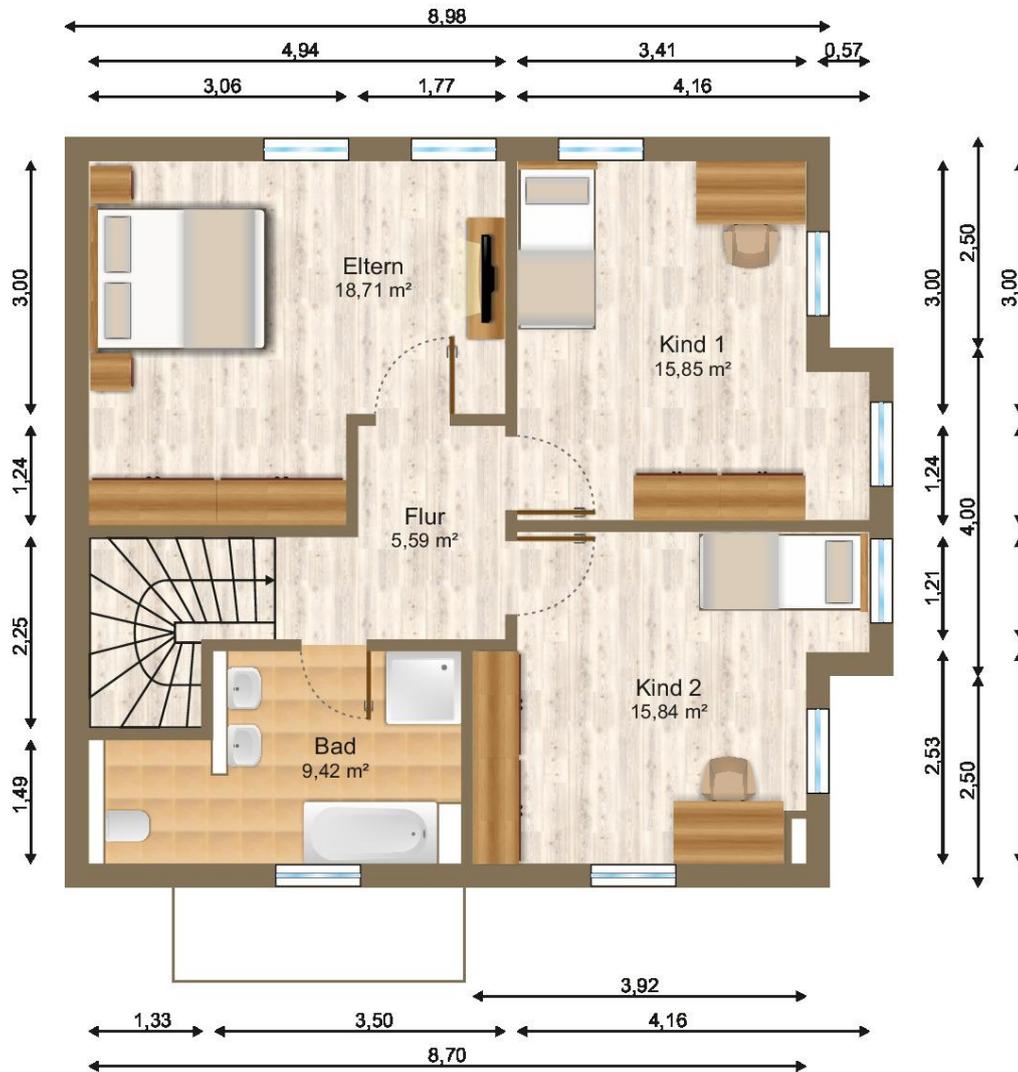
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

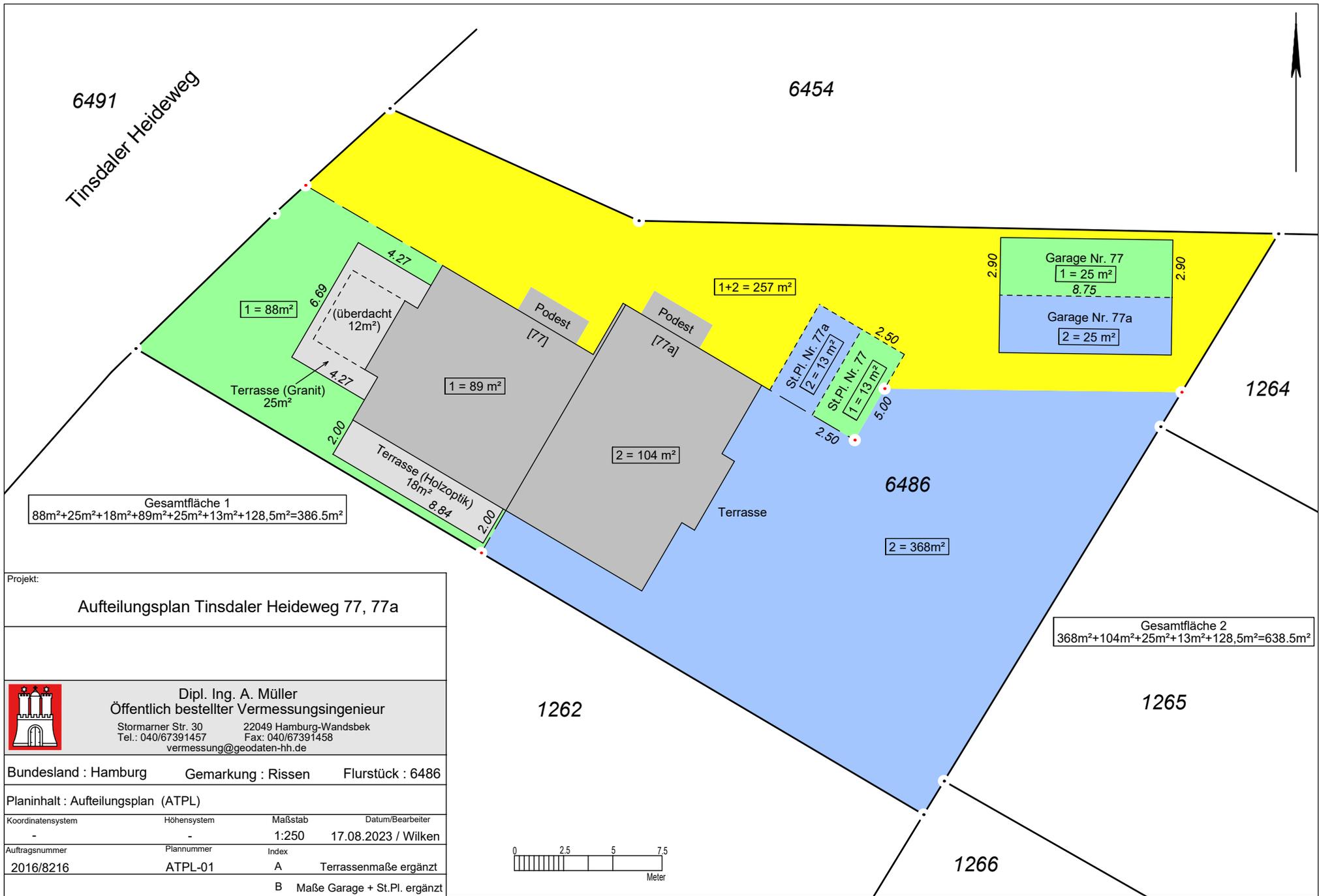


Obergeschoss



Exposé - Anhänge

1. Stadtvilla № 77 / grün
2. Stadtvilla im Verbund
3. Stadtvilla: EG u. OG



Projekt:
Aufteilungsplan Tinsdaler Heideweg 77, 77a



Dipl. Ing. A. Müller
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stormarner Str. 30 22049 Hamburg-Wandsbek
Tel.: 040/67391457 Fax: 040/67391458
vermessung@geodaten-hh.de

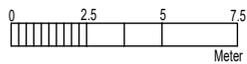
Bundesland : Hamburg Gemarkung : Rissen Flurstück : 6486

Planinhalt : Aufteilungsplan (ATPL)

Koordinatensystem	Höhensystem	Maßstab	Datum/Bearbeiter
-	-	1:250	17.08.2023 / Wilken

Auftragsnummer	Plannummer	Index	
2016/8216	ATPL-01	A	Terrassenmaße ergänzt

B Maße Garage + St.Pl. ergänzt



Alle Öffnungsmaße sind Rohbaumaße
 Brüstungshöhen von OKRF
 Türhöhen (außen + innen) und bodentiefe Elemente von OKRF

Kurzzeichen:
 OKFF - Oberkante Fertigfußboden
 OKRF - Oberkante Rohfußboden
 BRH - Brüstungshöhe
 TW - Trinkwasser
 SW - Schmutzwasser
 Tel - Telefonleitung
 ELT - Elektro
 RFR - Regenfallrohr
 HKV - Heizkreisverteiler

DD - Deckendurchbruch
 WD - Wanddurchbruch
 FB - Fußboden
 A - Rohbaufläche
 U - Umfang
 RR - Rauchrohranschluss
 RÖ - Reinigungsöffnung
 G - Gurtwickler
 S - Schalter

Fußbodenaufbau EG:

Bodenbeläge 1 cm
 Zementestrich 6.5 - 7.0 cm inkl. Fußbodenheizung
 Trennlage
 Wärmedämmung WLG 045, PS-Hartschaum: 3 cm
 Wärmedämmung WLG 035, PS-Hartschaum: 9 cm
 Abklebung
 Stb.-Sohle: 15 cm

Fußbodenaufbau DG:

Bodenbeläge 1 cm
 Zementestrich 6.5 - 7.0 cm inkl. Fußbodenheizung
 Trennlage
 Trittschalldämmung, PS-Hartschaum: 6 cm
 Abklebung
 Stb.-Decke EG: 18 cm

Außenwände EG/DG:

Silikonharzputz
 Fassadenplatte EPS20 WLG 035 16 cm
 Mauerwerk (Porenbeton) 17.5 cm
 Gipsputz bzw. Kalkzementputz (Nasszellen)

Innenwände EG/DG:

Porenbeton 11.5/17.5 cm
 Kalksandstein 17.5 cm
 Gipsputz bzw. Kalkzementputz (Nasszellen)

Dacheindeckung:

Dachstein "Braas Rubin 9V", matt, anthrazit
 Solardurchgangstein notwendig bzw. erwünscht
 Dachklempnerarbeiten in Zink

Gesims und Stimbretter weiß grundiert

Hauseingangstür, Kunststoff weiß, (Patras)
 2-teilig, Seitenteil mit Füllung wie Haustürfüllung,
 Verglasung, ISO-Klarglas mit Ornament 504 weiß,
 Edelstahlstangenspaket SP 1030, 2-fach Schwenkriegelschloss

Fenster, Kunststoff
 REGEL-Air, klassische Sprosse
 Sprosse im Unterlicht bei bodentiefen Elementen im OG
 aufgesetzte Sprossen außen + innen
 Iso-Klarglas, 3-Scheibverglasung Ug 0,6

keine Rollläden

PZ-Schloss im HAR, gleichschließend mit Haustür, abgefachter Drücker
 Thermoabstandshalter (warme Kante)

Fensterbänke Innen = Marmor "Agglo White Star"
 Fensterbänke Außen = EL

an bodentiefen Fensterelementen Fensterbänke mit rauher (geflamter) Oberfläche

Diese Zeichnung ist in Kombination zu lesen mit der Statik,
 Wärmeschutz und Baubeschreibung.

Bemusterungsprotokoll vom 05.03.2015 beachten!

Alle Maße sind vor Baubeginn örtlich zu prüfen!

A		
Index	Datum	Änderung

BK SVEN BUCK + PARTNER
 FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Sophienallee 20, 20257 Hamburg, Tel. 040 / 76 999 125, Fax 040 / 668 73 423

Bauherr Dr. Songül Gräfendorf Am Lindenhof 19 24109 Kiel	Bauherr
Bauvorhaben Neubau eines Doppelhauses Tinsdaler Heideweg 77 22559 Hamburg	Architekt Sven Buck
Darstellung Ansicht	Bearbeiter Krügerke
	Datum 17.08.2015
Planungsphase Ausführung	Maßstab 1 : 100
	Format DIN A2
	Zeich.-Nr. 06



Haus 1

Ansicht Südost



Haus 1

Haus 2

Ansicht Nordost



Haus 1

Haus 2

Ansicht Nordwest



Haus 2

Haus 1

Ansicht Südwest

DHH Süd-Ost (Haus1)

Positionen gem. Statik vom 23.07.2015

- 1.1 Stb.-Ringbalken (außen), b/h= 17,5/24 cm
- 1.2 Stb.-Ringanker (innen), b/h= 11,5/24 cm
- 2 PPW-Flachstürze
- 3.1 Stb.-Decke, h=18 cm
- 3.2 Blindbalken in EG-Decke, b/h=14,5/18 cm
- 3.3 Stb.-Ringbalken (Treppe), b/h= 17,5/18 cm
- 3.4 Stb.-Stütze, Ø > 20 cm
- 4.1 17,5 cm PP-Außenwand
- 4.2 11,5 cm PP-Innenwand DG
- 4.3 17,5 cm PP-Innenwand EG
- 5.1 Stb.-Sohle, h=15 cm
- 5.2 Streifenfundament, b/h=60/50 cm
- 5.3 Stb.-Streifenfundament, b/h=40/65 cm

DHH Nord-West (Haus2)

Positionen gem. Statik vom 28.07.2015

- 1.1 Stb.-Ringbalken (außen), b/h= 17,5/24 cm
- 1.2 Stb.-Ringanker (innen), b/h= 11,5/24 cm
- 2 PPW-Flachstürze
- 3.1 Stb.-Decke, h=18 cm
- 3.2 Blindbalken in EG-Decke, b/h=14,5/18 cm
- 3.3 Stb.-Ringbalken (Treppe), b/h= 17,5/18 cm
- 3.4 Stb.-Stütze, Ø > 20 cm
- 4.1 17,5 cm PP-Außenwand
- 4.2 11,5 cm PP-Innenwand DG
- 4.3 17,5 cm KS-Innenwand EG
- 4.4 17,5 cm PP-Innenwand EG
- 5.1 Stb.-Sohle, h=15 cm
- 5.2 Frostschürze, b/h=40/80 cm
- 5.3 Streifenfundament, b/h=60/50 cm
- 5.4 Stb.-Streifenfundament, b/h=40/65 cm

Alle Öffnungsmaße sind Rohbaumaße
Brüstungshöhen von OKRF
Türhöhen (außen + innen) und bodentiefe Elemente von OKRF

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| OKRF - Oberkante Fertigfußboden | DD - Deckendurchbruch |
| OKRF - Oberkante Rohfußboden | WD - Wanddurchbruch |
| BRH - Brüstungshöhe | FB - Fußboden |
| TW - Trinkwasser | A - Rohbaufläche |
| SW - Schmutzwasser | U - Umfang |
| TEL - Telefonleitung | RR - Rauchrohranschluss |
| ELT - Elektro | RÖ - Reinigungsöffnung |
| RFR - Regenfallrohr | G - Gurtwickler |
| HKV - Heizkreisverteiler | S - Schalter |

Fußbodenaufbau EG:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Bodenbeläge | 1 cm |
| Zementestrich: | 6,5 - 7,0 cm inkl. Fußbodenheizung |
| Trennlage | |
| Wärmedämmung WLG 045, PS-Hartschaum: | 3 cm |
| Wärmedämmung WLG 035, PS-Hartschaum: | 9 cm |
| Ablebung | |
| Stb.-Sohle: | 15 cm |

Fußbodenaufbau DG:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Bodenbeläge | 1 cm |
| Zementestrich: | 6,5 - 7,0 cm inkl. Fußbodenheizung |
| Trennlage | |
| Trittschalldämmung, PS-Hartschaum: | 6 cm |
| Ablebung | |
| Stb.-Decke EG: | 18 cm |

Außenwände EG/DG:

- | | |
|-------------------------------------------|---------|
| Silikonharzputz | |
| Fassadenplatte EPS20 WLG 035 | 16 cm |
| Mauerwerk (Porenbeton) | 17,5 cm |
| Gipsputz bzw. Kalkzementputz (Nasszellen) | |

Innenwände EG/DG:

- | | |
|-------------------------------------------|--------------|
| Porenbeton | 11,5/17,5 cm |
| Kalksandstein | 17,5 cm |
| Gipsputz bzw. Kalkzementputz (Nasszellen) | |

Dacheindeckung:

- Dachstein "Braas Rubin 9V", matt, anthrazit
Solarübergangstein notwendig bzw. erwünscht
Dachklempnerarbeiten in Zink

Gesims und Stirnbretter weiß grundiert

- Hauseingangstür, Kunststoff weiß, (Patras)
2-teilig, Seitenteil mit Füllung wie Haustürfüllung,
Verglasung, ISO-Klartglas mit Ornament 504 weiß,
Edelstahlsangenpaket SP 1030, 2-fach Schwenkriegelschloss

- fenster, Kunststoff
REGEL-Air, klassische Sprosse
Sprosse im Unterlicht bei bodentiefen Elementen im OG
aufgesetzte Sprossen außen + innen
ISO-Klartglas, 3-Scheibverglasung Ug 0,6

keine Rollläden

- PZ-Schloss im HAR, gleichschließend mit Haustür, abgefächter Drücker
Thermoabstandshalter (warme Kante)

- Fensterbänke Innen = Marmor "Agglo White Star"
Fensterbänke Außen = EL

an bodentiefen Fensterelementen Fensterbänke mit rauher (geflamter) Oberfläche

Diese Zeichnung ist in Kombination zu lesen mit der Statik, Wärmeschutz und Baubeschreibung.

Bemusterungsprotokoll vom 05.03.2015 beachten!

Alle Maße sind vor Baubeginn örtlich zu prüfen!

Index	Datum	Änderung

BK SVEN BUCK + PARTNER
FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Sophienallee 20, 20257 Hamburg, Tel. 040 / 76 999 125, Fax 040 / 668 73 423

Bauherr Anschrift
Dr. Songül Gräfendorf
Am Lindenhof 19
24109 Kiel

Bauvorhaben
Neubau eines Doppelhauses
Tinsdaler Heideweg 77
22559 Hamburg

Darstellung
Schnitt A-A

Bearbeiter
Krügerke

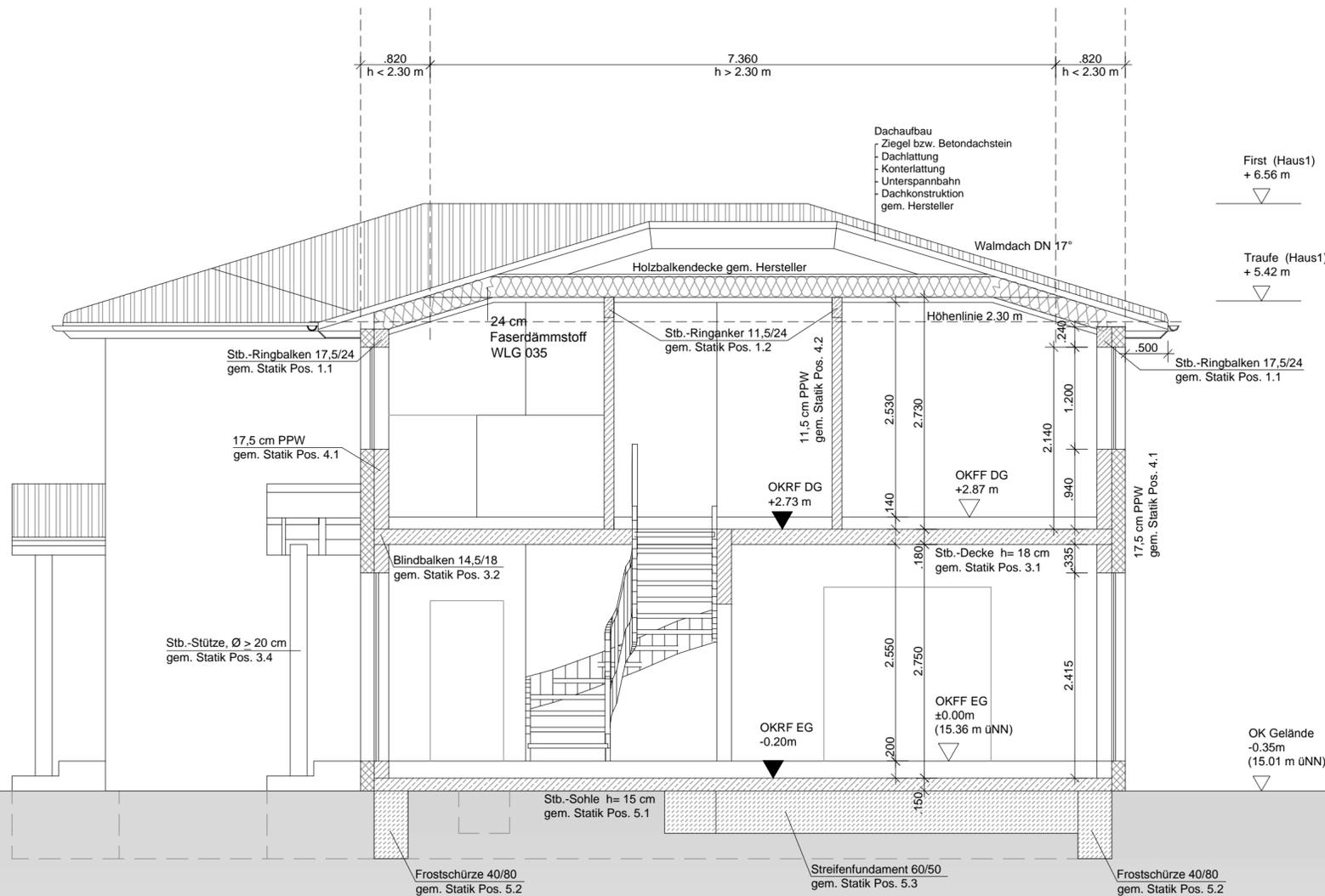
Datum
17.08.2015

Planungsphase
Ausführung

Maßstab
1 : 50

Format
DIN A2

Zeich.-Nr.
04



Haus 1

Haus 2

Vorabzug