

Exposé

Maisonette in Hamburg

**Wohnerlebnis auf zwei Ebenen: lichtdurchflutete, ruhige
Maisonette-Wohnung mit Garten von Privat**



Objekt-Nr. OM-278146

Maisonette

Vermietung: **2.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Bernd Kniehl
Mobil: 0162 9392542

Goosacker 16
22549 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2002	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	2	Mietsicherheit	7.350 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	111,00 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	14,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	160 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete und intelligent konzipierte Maisonettewohnung erstreckt sich über das erste Obergeschoß und das Staffelgeschoß eines in massiver Bauweise errichteten Dreifamilienhauses, das sich freistehend auf einem 822 qm großen, parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand und einer Arrondierung aus Rhododendren befindet. Die Wohnung ist von der Straße abgewandt und bietet einen beschaulichen Blick auf die idyllische Parkanlage. Zur Wohnung gehört eine große Gartenfläche, die nach Belieben gestaltet werden kann, ein ca. 14 qm großes Kellerabteil mit Kasemattenfenster und ein vor dem Gebäude befindlicher Kfz-Stellplatz. Ein abschließbarer Fahrradkeller steht zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Das postmoderne Architektenhaus wurde im Jahre 2002 fertiggestellt und ist auf dem neuesten Stand der Technik (Niederenergiehaus). Es ist sehr gepflegt und hat einen repräsentativen Charakter. Die Wohnung wurde bereits in der Sendung „mieten, kaufen, wohnen“ bei VOX vorgestellt.

Ausstattung

Vom Treppenhaus gelangt man in die geräumige Diele, von dem das 25 qm große Wohn- und Esszimmer mit Balkon, die offene Küche, das Kinder- bzw. Arbeitszimmer, der praktische Abstellraum mit Waschmaschine sowie das türhoch geflieste Gäste-WC abgehen. Die hochwertige Einbauküche ist ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler, Edelstahlspüle, zwei Arbeitsplatten sowie diversen Ober- und Unterschränken. Der Lichteinfall kann mittels seitwärts gleitender Lamellenroste an der Südfassade nach Bedarf dosiert werden. Vom unteren Flur gelangt man über eine hölzerne Wendeltreppe zum oberen Flur, von dem das Schlafzimmer mit Panoramablick auf die Grünanlage, das Kinderzimmer und das 8,5 qm große Tageslichtvollbad mit großzügiger Ausstattung (zweiter Waschplatz, in die Zimmerdecke integrierte Halogenleuchte, türhohe Fliesung) abgehen. In das Schlafzimmer ist ein begehbare Wandschrank integriert, der über ein eigenes Fenster mit Tageslicht versorgt wird. Über eine dreiflügelige Glastür gelangt man vom Schlafzimmer auf die 23 qm große, mit hochwertigen WPC-Planken ausgelegte Dachterrasse, welche die Süd- und Westseite der Wohnung umspannt. Aluminiumlamellen bieten Sonnenschutz und verhindern, daß der Regen gegen die Fenster prasselt. Alle Räume verfügen über Fenster, die meist zum Fußboden reichen. Durch ein kippbares Oberlicht über dem Treppenaufgang werden beide Wohnebenen zusätzlich mit Tageslicht durchflutet. Eine raumhohe Glasfläche in der Wand zum Wohnzimmer wirkt als zusätzliche Tageslichtquelle für die Diele. Der Fußboden ist mit hochwertigem Massivholz-Mosaikparkett ausgelegt. Der Kabelanschluß ist für Hochgeschwindigkeitsinternet (1.000 Mbit/s) tauglich. Die Gebühren der Wasserversorgung sind in den Betriebskosten enthalten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Courtagefrei von Privat.

Lage

Das Anwesen befindet sich in attraktiver und ruhiger Lage an der Grenze von Osdorf und Nienstedten im nördlichen Hochkamp, eingebettet in ein aufgelockertes Wohngebiet mit freistehenden, niedergeschossigen Gebäuden und reichlich Grünbezug. In der näheren Umgebung befinden sich herrliche Parks, ein kleiner See (Ziegeleiteich), der Botanische Garten und eine Vielzahl von Sportanlagen (Hockey, Polo, Tennis). Das Elbufer ist nur 3 km entfernt. Trotz der vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten ist die unmittelbare Infrastruktur als hervorragend zu bezeichnen: das Elbe-Einkaufszentrum ist in fünf Gehminuten zu erreichen, zahlreiche Buslinien verkehren von der nahen Haltestelle bis zur Stadtmitte, die S-Bahnlinie 1 fährt vom Bahnhof Klein Flottbek in zwanzig Minuten zum Hauptbahnhof. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Gymnasien, Ärzte aller Art, Apotheken, Kinos und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	66,99 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Gebäudeansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Begehbarer Wandschrank

Exposé - Galerie



Kinder-bzw. Arbeitszimmer UG



Kinder-bzw. Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Tageslichvollbad



Tageslichvollbad

Exposé - Galerie



Tageslichvollbad



Gäste-WC



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Diele



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Treppe

Exposé - Galerie



Treppenabsatz OG



Flur OG



Südterrasse

Exposé - Galerie



Westterrasse



Gartenansicht von Dachterrasse

Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer, Wandschrank



Kinder-bzw. Arbeitszimmer UG

Exposé - Galerie



Kinder-bzw. Gästezimmer OG



Kinder-bzw. Gästezimmer OG



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Tageslichtvollbad

Exposé - Galerie



Tageslichtvollbad



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Treppe

Exposé - Galerie



Treppe und Oberlicht



Oberlicht

Exposé - Galerie

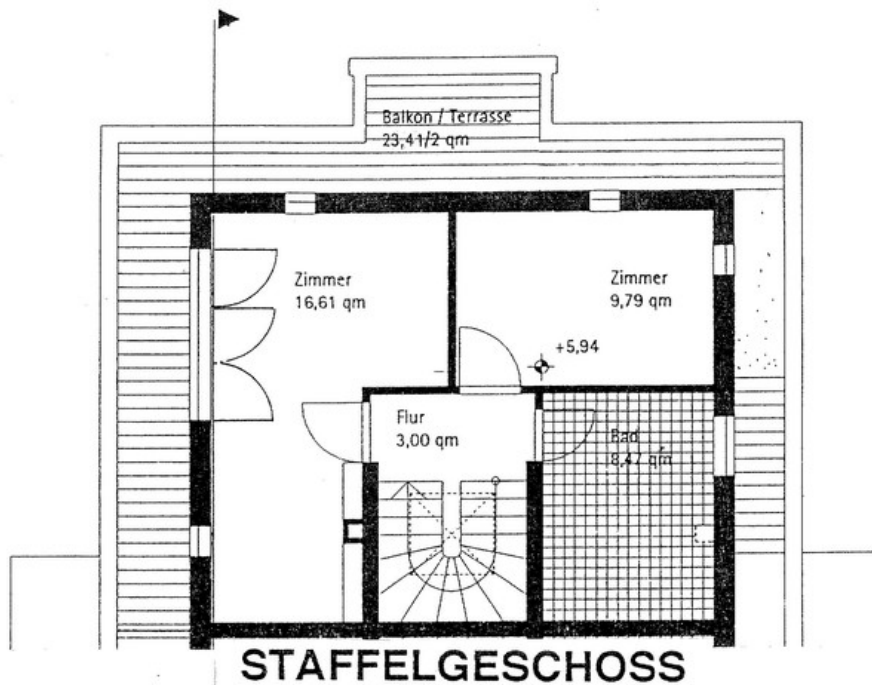
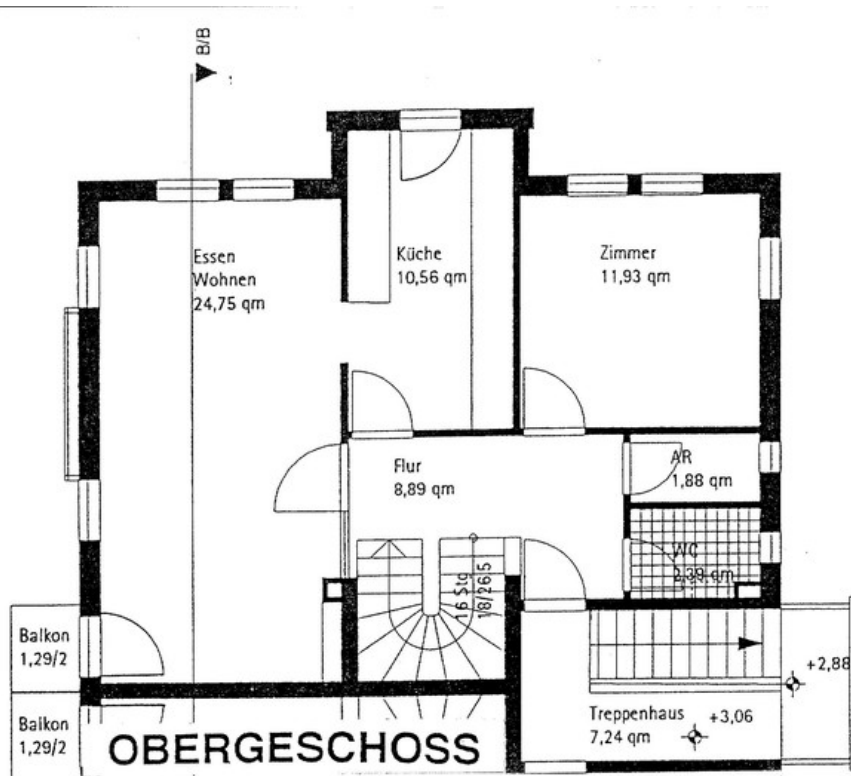


Flur OG



Flur OG

Exposé - Grundrisse



Grundriß

Exposé - Anhänge

1. Wärmebedarfsausweis

Wärmebedarfsausweis nach § 12 Wärmeschutzverordnung

für ein Gebäude mit normalen Innentemperaturen
bei Nachweis nach Anlage 1 Ziffer 1 und 6 Wärmeschutzverordnung

Bezeichnung des Gebäudes oder des Gebäudeteils **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses**

Ort **22549 Hamburg** Straße u. Hausnummer **Goosacker 16**

Gemarkung **Osdorf** Flurstücknummer **04401**

I. Jahres-Heizwärmebedarf

A/V	Maximal zulässiger Jahres-Heizwärmebedarf	Berechneter Jahres-Heizwärmebedarf
(Wärmeübertr. Umfassungsfläche A = 889,69 m ² Beheiztes Bauwerksvolumen V = 1617,33 m ³ AV = 0,55 m ⁻¹	Q' _{Hzul} = --- kWh/(m ³ ·a) oder Q'' _{Hzul} = 72,96 kWh/(m ² ·a)	Q' _H = --- kWh/(m ³ ·a) oder Q'' _H = 66,99 kWh/(m ² ·a)

Dem flächenbezogenen Wert Q''_H des Jahres-Heizwärmebedarfs liegt eine aus dem Gebäudevolumen abgeleitete Fläche (Gebäudenutzfläche A_N) zugrunde.

Folgende Angabe ist freigestellt:

Umgerechnet auf die

Wohnfläche nach § 44 Abs. 1 II. BV
- nur bei Wohnnutzung - A* = --- m²

Hauptnutzfläche nach DIN 277
- bei anderen Nutzungen - A* = --- m²

ergibt sich ein Jahres-Heizwärmebedarf von

Q**_H = Q_H / A* = --- kWh/(m²·a).

Hinweise zu den Grundlagen dieses Wärmebedarfsausweises:

Die vorstehenden Werte des Jahres-Heizwärmebedarfs geben vorrangig Anhaltspunkte für die vergleichende Beurteilung der energetischen Qualität von Gebäuden. Diese Werte werden unter einheitlichen Randbedingungen ermittelt, die durch die Wärmeschutzverordnung vorgegeben sind (z.B. meteorologische Daten, bestimmte Annahmen über nutzbare interne Wärmegevinne und den Luftwechsel). Insoweit, wegen des nicht einbezogenen Wirkungsgrades der Heizungsanlage und wegen der im Einzelfall unterschiedlichen Nutzergewohnheiten kann der tatsächliche Heizenergieverbrauch aus dem Jahres-Heizwärmebedarf nur bedingt abgeleitet werden.

Die vorstehenden Werte des Jahres-Heizwärmebedarfes können darüberhinaus nur dann zutreffen, wenn die Dichtheitsanforderungen und die übrigen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt werden.

II. Weitere energiebezogene Merkmale

Jahres-Heizwärmebedarf (insgesamt)
Q_H = **34671,92** kWh/a

Darin sind berücksichtigt:

Transmissionswärmebedarf
Q_T = **23336,04** kWh/a

Nutzbare interne Wärmegevinne
Q_I = **12938,75** kWh/a

Lüftungswärmebedarf
Q_L = **29564,70** kWh/a

Nutzbare solare Wärmegevinne
 Q_S = --- kWh/a in Q_T enthalten

Gebäudenutzfläche
nach Wärmeschutzverordnung A_N = **517,55** m²

Anrechenbares Luftvolumen V_L = **1293,86** m³

Lfd. Nr	Teilfläche	Benennung / Orientierung der Teilflächen	Fläche A _i [m ²]	Wärme-durchgangskoeffizient k _i [W/(m ² K)]	Gesamt-energie-durchlaß-grad g _i [-]	Faktor zur Berücksichtigung bauteilspezif. Temperaturdifferenzen ¹⁾
1	A _W : Außenwände	Keller-Außenwand	131,42	0,478		1,00
2		Außenwand / Norden	86,06	0,482		1,00
3		Außenwand	160,10	0,311		1,00
4		Außenwand, Staffelgesch.	96,58	0,276		1,00
5	A _D : Dach- und Dachdeckenflächen	Dach / Staffelgeschoß	98,78	0,213		0,8
6		Terrassendach	50,29	0,236		
---		---	---	---		
7	A _G : unterer Gebäudeabschluß einschl. erdberührter Flächen	Kellerfußboden	139,81	0,314		0,5
---		---	---	---		
---		---	---	---		
---		---	---	---		
---	A _{DL} : Decken nach unten gegen Außenluft	---	---	---		1,0
---	A _{AB} : abgr. Flächen zu Gebäudeteilen mit niedr. Innentemp.	---	---	---		0,5
---		---	---	---		
8	A _F : Fenster, Fenstertüren und Außentüren	Nord Fenster, Fenstertüre	19,84	1,300	0,65	1,00
9		Treppenhausverglas	10,82	1,600		
10		Ost Fenster, Fenstertüre	17,50	1,300		
11		Fenster	3,81	1,300		
12		West Fenster, Fenstertüre	24,56	1,300		
13		Fenster	3,81	1,300		
14		Süd Fenster, Fenstertüre	4,36	1,300		
15		Fenster	22,86	1,300		

Bei der Ermittlung des Jahres-Heizwärmebedarfs wurden berücksichtigt:

- geschlossener, nicht beheizter Glasvorbau mit Einfachverglasung/Isolier- oder Doppelverglasung / Wärmeschutzverglasung ²⁾ bei den Flächen (lfd. Nr.):
- mechanisch betriebene Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (mit oder ohne Wärmepumpe), Wärmerückgewinnungsgrad der Anlage $\eta_W = \dots\dots\dots\%$
- erhöhte Werte für die nutzbare interne Wärme wegen ausschließlicher Nutzung als Büro- oder Verwaltungsgebäude
- mechanisch betriebene Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

¹⁾ Bei geschlossenen, nicht beheizten Glasvorbauten sind für die Außenbauteile im Bereich dieser Vorbauten auch die angesetzten Abminderungsfaktoren anzugeben.
²⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen

Name und Anschrift des Aufstellers DIETER LUNGE & TH. BAUER Ingenieurbüro Hauptmann-Str. 4 Telefon 0385 / 71 64 19 • Fax: 0385 / 71 64 21	Datum und Unterschrift 11.05.2001 