

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Wohnerlebnis am Jenischpark: traumhafte Erdgeschoßwohnung mit eigenem Garten von Privat



Objekt-Nr. OM-278146

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.825 € + NK**

Ansprechpartner:
Bernd Kniehl
Mobil: 0162 9392542

Hochrad 33a
22605 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2002	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	1	Mietsicherheit	8.775 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	121,00 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	210 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	130 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	340 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete, großzügige Dreizimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoß eines zweigeschossigen Architektenhauses mit Staffelgeschoß, welches 2001 in massiver Bauweise als rückwärtiger Anbau an ein zweigeschossiges Jugendstilhaus errichtet wurde und in jedem Geschoß eine Wohnung beherbergt. Der Gebäudekomplex steht frei auf einem 802 qm großen Grundstück, auf dem sich auch eine alte Linde und andere geschützte Bäume befinden und von dem ein Pfad direkt in den Jenischpark führt. Über die Diele, von der eine Abstellkammer und ein Gäste-WC abgehen, gelangt man in den geräumigen Wohn- und Eßbereich und von dort weiter in die Küche und den Flur, der zum Kinder- bzw. Arbeitszimmer, zum Schlafzimmer und zum Tageslichtbad führt. Durch zahlreiche mehrflügelige und bis zum

Boden reichende Fenster wird die Wohnung förmlich mit Licht durchflutet. Vom Wohnbereich gelangt man auf die ca. 50 qm große, mit Granitfliesen ausgelegte Südterrasse und von dort in den Garten, der in den Jenischpark übergeht. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und

jeweils ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im Keller des angrenzenden Altbaus, die Gartenparzelle und zwei Kfz-Stellplätze zur alleinigen Nutzung. Es steht ein abschließbarer Fahrradkeller zur Verfügung.

Ausstattung

Die neue, hochwertige Profiküche besteht aus zwei maßgefertigten Zeilen mit Vollholzarbeitsplatten (geölte Buche), Apothekerschrank, illuminierten Glasvitrinen und dimmbarer Beleuchtung. Die Küchengeräte (Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube, extra große Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine) sind von Bauknecht, die Granitspüle von Franke. Das Tageslichtvollbad verfügt über eine separate Duschkabine aus Glas und ist türhoch weiß gefliest. Ein Handtuchtrockner und eine Fußbodenheizung sorgen dort für wohlige Wärme. Außer in Bad und Gäste-WC ist der Fußboden mit Terracottafliesen ausgelegt und so auch fuer Allergiker geeignet. Die Wände und Decken sind frisch gestrichen. Eine moderne Alarmanlage erhöht den Einbruchschutz. Der Kabelanschluß ist für Hochgeschwindigkeitsinternet (1.000 Mbit/s) tauglich. Auch ein Glasfaseranschluß ist bereits vorhanden. Die Terrasse ist teilweise überdacht und mit einem gußeisernen Terrassenofen bestückt, der das wohlige Ambiente abrundet. Das Gebäude verfügt über eine hochmoderne Gasbrennwertanlage (Baujahr 2023) mit zentraler Warmwasserversorgung; der hier veröffentlichte Energieausweis spiegelt diese energetische Modernisierung noch nicht wider. Heizenergie- sowie Kalt- und Warmwasserverbrauch werden separat erfaßt. Elektronische Heizkostenverteiler ersparen lästige Ablesetermine. Ladestationen für E-Autos werden demnächst zur Verfügung stehen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Von Privat; keine Courtage. Die Wohnung kann auf Wunsch teilweise oder voll möbliert übergeben werden.

Lage

Das Anwesen befindet sich in Top-Lage von Othmarschen. Der aktuelle Bodenrichtwert des Grundstücks liegt laut Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg bei 3.050€/qm. Das Grundstück grenzt unmittelbar (ohne dazwischenliegende Straße oder sonstige Trennung) an ein Naturschutzgebiet (Jenischpark), welches sich durch seinen besonderen landschaftlichen Charakter auszeichnet. Die Wohnung ist von der Straße abgeschirmt und bietet einen südlichen Ausblick auf diese idyllische Kulisse. Das Ensemble Jenischpark und seine Bauten steht unter Denkmalschutz. Die Liegenschaft befindet sich in einer Tempo-30-Zone in einem reinen Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung durch exklusive Einfamilienhäuser und freistehende, gepflegte Mehrfamilienhäuser mit niedriger Geschoßzahl. Die Einwohnerdichte ist entsprechend niedrig. Das Straßenbild ist sehr gepflegt (starker Grünbezug, vornehme Wohngegend).

Naherholungsmöglichkeiten in geringer Fußentfernung: Jenischpark, Wesselhöftpark, Hindenburgpark, Botanischer Garten, Elbufer.

Gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn- und Bushaltestellen sowie Fähranleger in geringer Fußentfernung) und Fernverkehr (A7, Bahnhof Altona). Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle beträgt ca. 200 m. Gute Versorgung mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs (EEZ, Waitzstraße), Schulen, Krankenhäusern, Sport- und Freizeiteinrichtungen (Golfplatz vis-à-vis, Tennisplätze, Reitturnierplatz/Derby-Park, Poloplatz, Hallenbad Blankenese mit Saunawelt), Kinos (UCI Kinowelt Othmarschen Park, Elbe-Kino, Zeise-Kinos), Theatern (Altonaer Theater, Theater in der Basilika, Thalia Gaußstraße, Jugendtheater, Theater für Kinder, Die 2te Heimat, Fabrik), Museen (Ernst-Barlach-Haus, Bargheer Museum, Altonaer Museum) und diversen Restaurants (To'n Peer Stall, Zur Flottbeker Schmiede, Quellental, Dübelsbrücker Kajüt).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Eßbereich



Diele

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Tageslichtvollbad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Diele

Exposé - Galerie



Flur



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Apfelbaum

Exposé - Galerie



Eigener Garten



Eigener Garten

Exposé - Galerie



Eigener Garten



Eigener Garten

Exposé - Galerie



Eigener Garten



Eigener Garten

Exposé - Galerie



Eigener Garten



Eigener Garten

Exposé - Galerie



Eigener Garten



Jenischpark

Exposé - Galerie



Jenischpark



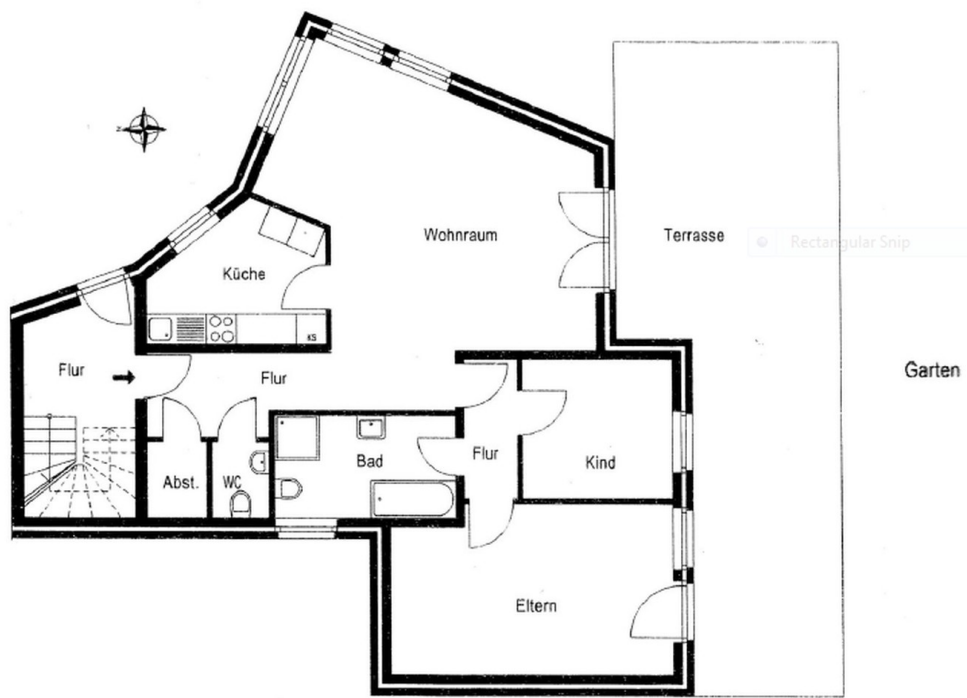
Jenischpark

Exposé - Galerie



Jenischpark

Exposé - Grundrisse



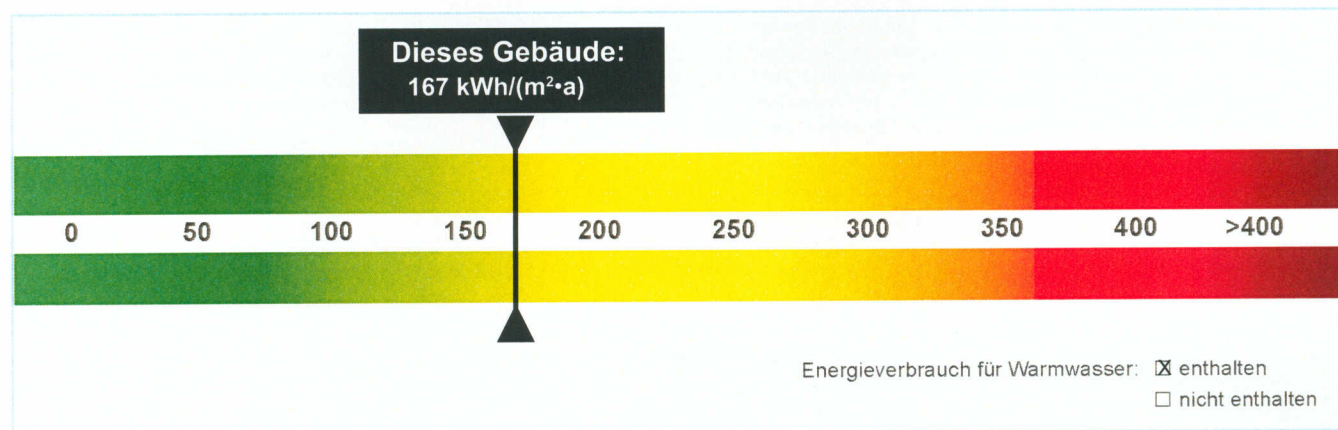
Grundriß
Grundriß

Exposé - Anhänge

1. Wärmebedarfsausweis

Gemessener Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas in kWh	01.01.04	31.12.04	43966	7914	1,05	129	27	156
Erdgas in kWh	01.01.05	31.12.05	46326	8339	1,07	138	28	167
Erdgas in kWh	01.01.06	31.12.06	47096	8477	1,14	150	29	179
Durchschnitt								167

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereit gestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nt}) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

*EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser