

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

**Reserviert - Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in
Meiendorf von privat courtagefrei**



Objekt-Nr. OM-292056

Einfamilienhaus

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:
Thorsten Reincke
Telefon: 0176 34945563
Mobil: 0176 34945563

22145 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	744,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	177,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	44,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses exzellent gepflegte Einfamilienhaus, das durch seine geräumige und wohl durchdachte Raumaufteilung besticht, ist nun auf dem Markt verfügbar. Mit insgesamt sechs Zimmern, teils mit Pitchpine-Böden oder Eichenparkett, einschließlich drei gemütlicher Schlafzimmer, bietet es reichlich Platz für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Raumhöhe von 2.85m im Erdgeschoss weicht bereits wohltuend vom normalen Neubaustandard ab. Für Komfort sorgen zwei modernisierte Bäder mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC, die alle ein entspanntes Ambiente für eine kleine Auszeit bieten. Das großzügige Esszimmer, angrenzend an die hochwertig renovierte Einbauküche mit Markengeräten, ist der ideale Ort für gemeinsame Momente mit Familie und Freunden. Die überdachte Terrasse, ausgestattet mit einer neuwertigen elektrischen Markise, lädt auch bei typischem Hamburger Wetter zum Genießen der frischen Luft ein. Der großzügige Garten in sonniger Süd-West-Ausrichtung, der liebevoll angelegt ist und 744 m² umfasst, bietet viel Freiraum für Entspannung und Freizeitaktivitäten. Ein Carport und ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück komplettieren den Außenbereich.

In 2011 wurden hochwertige Holz-Meranti-Fenster mit Doppelverglasung und einem U-Wert kleiner 1,0 W/(m²K) eingebaut, was für eine deutlich verbesserte Energieeffizienz sorgt. Die oberste Geschossdecke ist mit einer 20cm starken Wärmedämmung versehen. Die nach Hamburgischem Abwassergesetz vorgeschriebene Druckdichtigkeitsprüfung der Entwässerungsleitung wurde durchgeführt und ohne jegliche Mängel bestätigt. Die Viessmann Gas-Brennwert-Therme, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt, wird regelmäßig gewartet und ist entsprechend dokumentiert. Im Dachgeschoss befindet sich zudem eine weitere Nutzfläche von 80 m². Der Keller, mit einer Nutzfläche von 44 m², bietet zusätzlichen Stauraum und ist auch von außen zugänglich, was die Nutzungsmöglichkeiten erweitert.

Dieses Haus ist eine perfekte Kombination aus Komfort, Qualität und Raumangebot und wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

Ausstattung

Energie

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Wesentliche Energieträger: Gas

Endenergiebedarf: 145,1 kWh(m²*a)

Energieeffizienzklasse: E

Gültig bis: 2029-03-26

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1904

Heizungsart: Gas-Brennwerttherme

Wesentliche Energieträger: Erdgas

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ein besonderes Grundstück im ruhigen Ortsteil Meiendorf, welches in einer angenehm stillen Seitenstraße gelegen ist und direkt an das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal grenzt – ein Ort, der die Ruhe der Natur mit der Nähe zum städtischen Leben perfekt vereint. Für den täglichen Bedarf sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten leicht zu Fuß erreichbar.

In der Umgebung, innerhalb eines Radius von 5 km, finden sich eine Vielzahl an Einrichtungen: Lebensmitteldiscounter, eine Apotheke, Allgemeinmediziner sowie Bildungseinrichtungen verschiedener Schulformen (Gymnasium, Stadtteilschule,

Grundschule) und Kindergärten. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet, was die alltägliche Mobilität erleichtert.

Dieses Grundstück präsentiert sich als ideale Wahl für diejenigen, die die Vorzüge eines Lebens in der Nähe der Natur schätzen, ohne dabei auf die Bequemlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Es bietet sich besonders für Familien an, die ein ausgeglichenes und praktisches Wohnumfeld suchen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

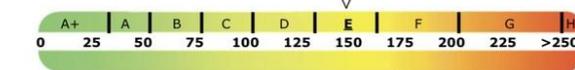
Registriernummer SH-2024-005052490

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 38.59 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
145.1 kWh/(m²·a)



169.6 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 169.6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 88.9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT:

Ist-Wert 0.84 W/(m²·K) Anforderungswert 0.70 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]

145.1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

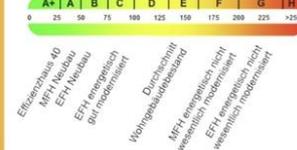
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie⁴

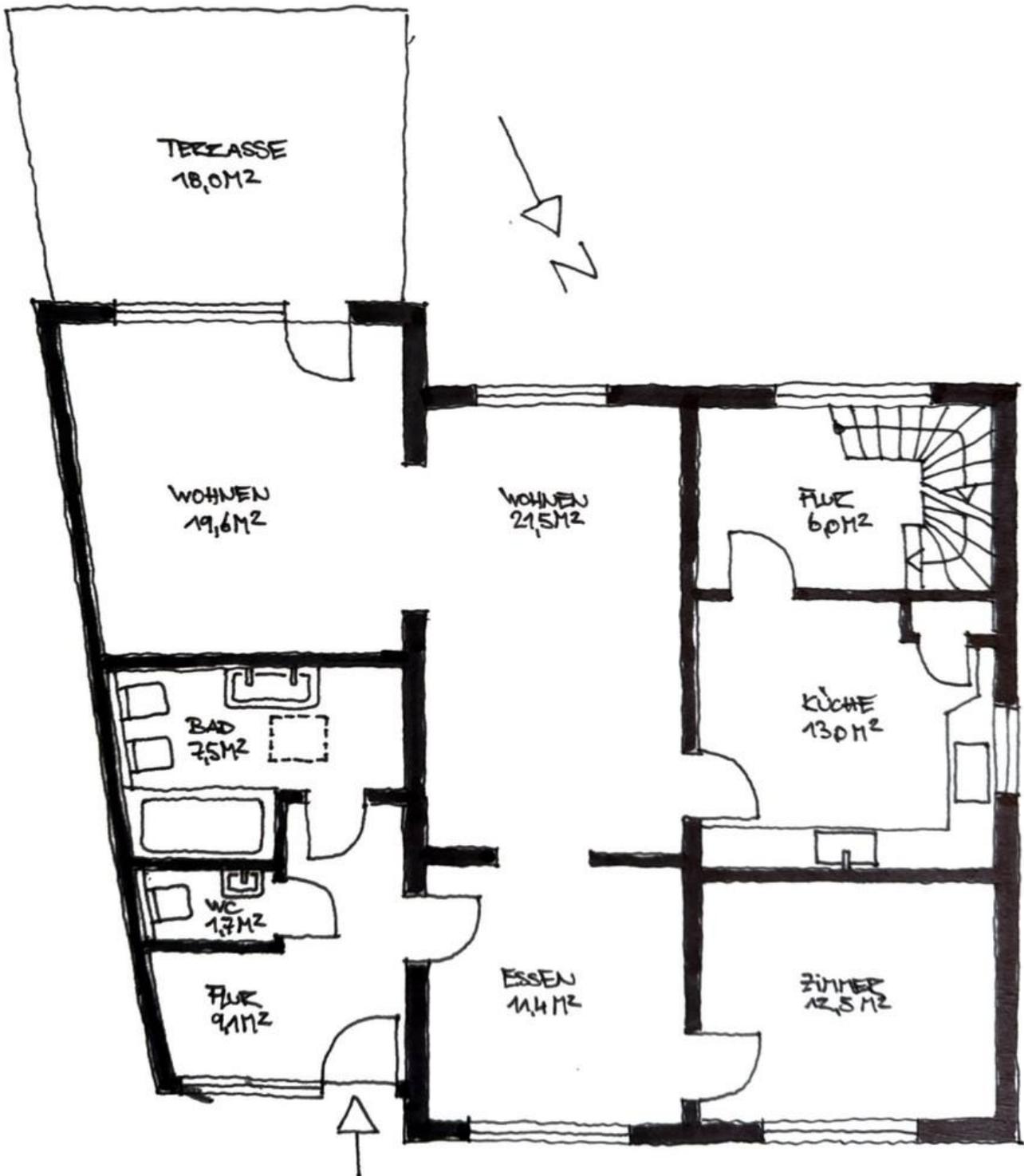


Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben 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 § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

