

Exposé

Doppelhaushälfte in Schenefeld

++ Neuwertig ++ ohne Provision ++



Objekt-Nr. OM-310956

Doppelhaushälfte

Verkauf: **600.000 €**

Ansprechpartner:

Emini

Telefon: 0152 53889737

Mobil: 0152 53889737

Friedrich Ebert Allee 90a
22869 Schenefeld
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2017
Grundstücksfläche	165,80 m²
Etagen	2
Zimmer	6,00
Wohnfläche	95,00 m²
Nutzfläche	120,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neuwertige Doppelhaus in massiver Bauweise – Baujahr 2018 – Privatverkauf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre massive Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt in Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss über eine moderne Fußbodenheizung. Im ausgebauten Spitzboden sorgt ein klassischer Heizkörper für angenehme Wärme.

Highlights im Überblick:

- Baujahr 2018 – massive Bauweise
- Voll unterkellert mit großzügiger Nutzfläche
- Fußbodenheizung in Keller, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Spitzboden mit Heizkörper
- Zeitgemäße Ausstattung: Fliesen, Laminat, glatte Wände, teils tapeziert
- Eigener Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus

Raumaufteilung:

Kellergeschoss – ca. 60 m² Nutzfläche

- Großzügiger Hobby- oder Wohnraum mit Fenstern
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Hauswirtschaftsraum mit moderner Heizungsanlage (Gas + Solaranlage)

Erdgeschoss – ca. 60 m² Wohnfläche

- Helles, offenes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Einbauküche mit großem Fenster
- Gäste-WC
- Hochwertiges Treppengeländer (schwarz mit Holzstufen)

1. Obergeschoss – ca. 60 m² Wohnfläche

- Familienbad mit Badewanne und WC
- Drei Schlafzimmer (zwei Kinderzimmer können bei Bedarf zu einem großen Raum verbunden werden)

Spitzboden – ca. 40 m² Wohnfläche

- Ausgebaut und als Jugendzimmer nutzbar, laminiert und verspachtelt
- Beheizung über Heizkörper

Flächenübersicht:

Nutzfläche gesamt: 220m²

Außenbereich:

- Eigener Pkw-Stellplatz vor dem Haus

- Sonnige Terrasse mit Zugang zum Garten

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lagebeschreibung:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer familienfreundlichen und zentralen Lage. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens erreichen Sie bequem zu Fuß:

- Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien
- Ärzte und Apotheken in wenigen Minuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Cafés, Restaurants und Freizeitangebote in der Umgebung
- Gute Anbindung mit Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln

So genießen Sie ruhiges Wohnen und gleichzeitig kurze Wege.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	56,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



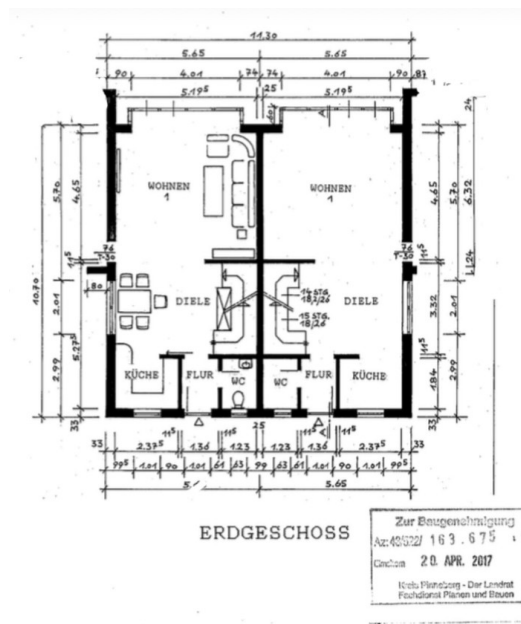
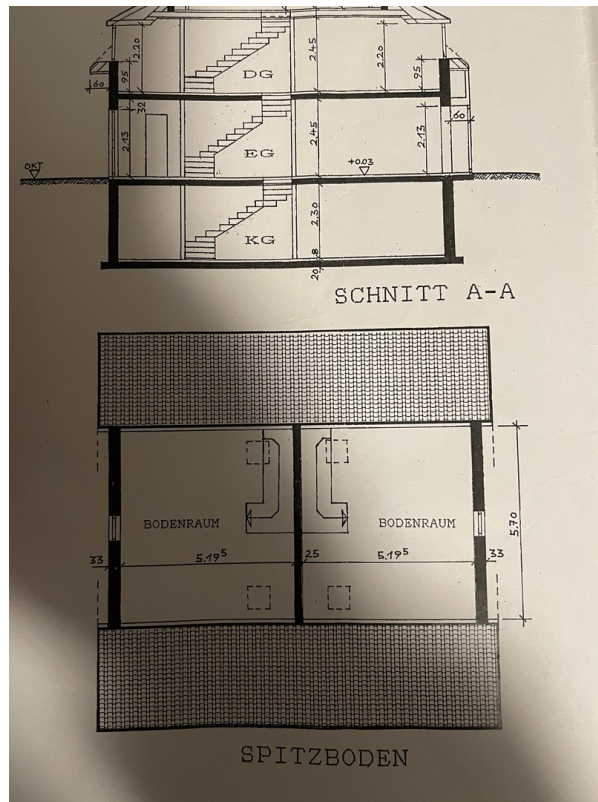
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

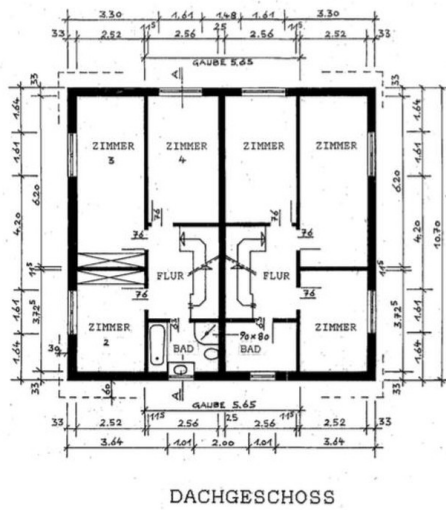
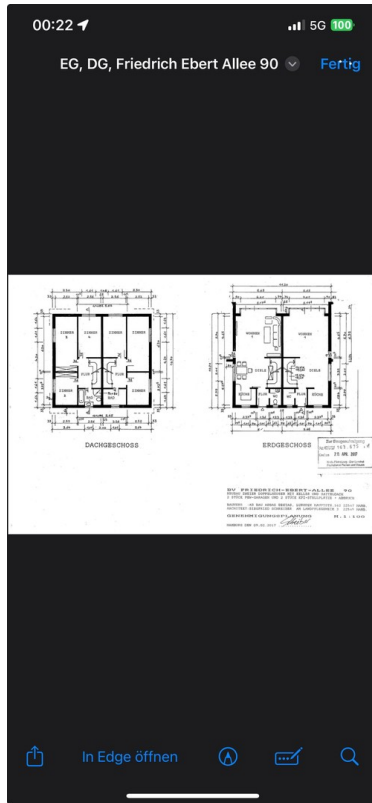


Exposé - Galerie

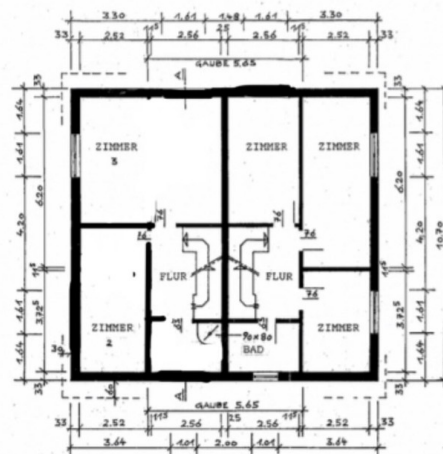
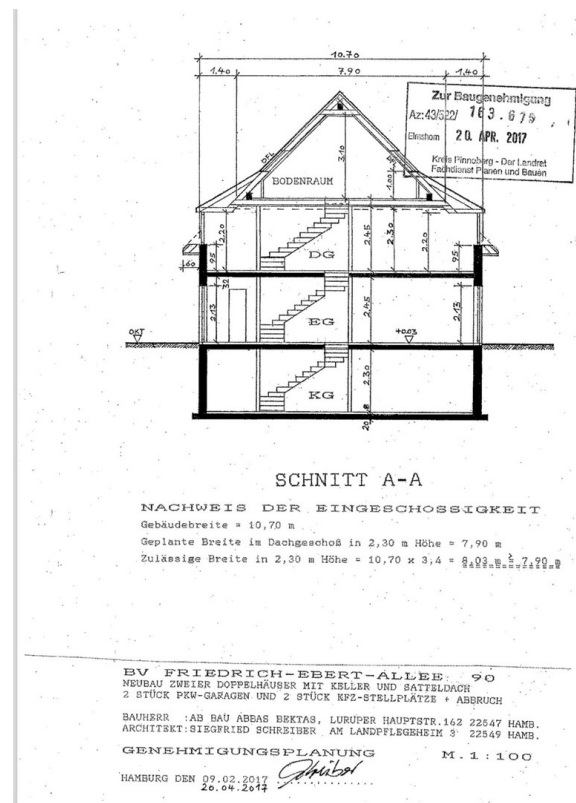


BV FRIEDRICH-EBERT-ALLEE 90
 NEUBAU ZWEIER DOPPELHÄUSER MIT KELLER UND SATTELDACH
 2 STÜCK PKW-GARAGEN UND 2 STÜCK KFZ-STELLPLÄTZE + ABBRUCH
 BAUHERR: AB BAU ABBAS BEKTAS, LURUPER HAUPTSTR. 142 22547 HAMB.
 ARCHITEKT: SIGFRIED SCHRÖDER AM LANDPFLIEGEHEIM 3 22549 HAMB.
GENEHMIGUNGSPLANUNG M. 1 : 100
 HAMBURG DEN 09.02.2017

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kellergeschoss

Exposé - Galerie

Bearbeitung der Energiebedarf des Gebäudes

Friedrich-Ebert-Allee 99, 22881 Schenefeld
Gesamtkomplett

3

2 von 5

Endenergiebedarf

56 kWh/(m²·a)

67 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf "Gesamternergieeffizienz"

Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

ist Wert **67 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **105 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudeteile η_f

ist Wert **0,27 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **0,54 kWh/(m²·a)**

Scheinwerfer Wärmeleistung (bei Neubau) ☐ eingehalten

CO₂-Emissionen¹⁾ **15** [kg/(m²·a)]

Fix Energiebedarfsberechnungen

verwendeten Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4604 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 4609-19

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Abhöflicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für	Wärmeverluste ¹⁾	Wärmegewinn ²⁾	Gesamt in kWh/(m²·a)
Erds gas He	84,1	17,6	0,0	51,6
Erds gas Mi	1,7	0,7	1,4	3,8

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EnEVkom⁴⁾

☐ Da um 15 % verschärften Anforderungswert ein
eingehalten

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EnEVkom⁴⁾

Die Anforderungswerte der EnEV und § 5 Verschnitt⁵⁾

Primärenergiebedarf

Verschnittener Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionskoeffizient U_f

Verschnittener Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme
Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme
Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme
Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme
Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energiegenverordnug stellt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Die Berechnungen werden standardisiert durchgeführt, um vergleichbare Aussagen über den tatsächlichen Energieverbrauch zu ermöglichen. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemasse ($q_{E,n}$).

¹⁾ CO₂-Emissionen: Die CO₂-Emissionen werden nach der EnEV § 9 Abs. 2 i. V. m. § 8 EnEVkom⁴⁾ berechnet. Die CO₂-Emissionen werden nach der EnEV § 9 Abs. 2 i. V. m. § 8 EnEVkom⁴⁾ berechnet.

²⁾ Wärmegewinn: Die Wärmegewinne werden nach der EnEV § 9 Abs. 2 i. V. m. § 8 EnEVkom⁴⁾ berechnet. Die Wärmegewinne werden nach der EnEV § 9 Abs. 2 i. V. m. § 8 EnEVkom⁴⁾ berechnet.

³⁾ Ersatzmaßnahmen: Die Ersatzmaßnahmen werden nach der EnEV § 9 Abs. 2 i. V. m. § 8 EnEVkom⁴⁾ berechnet. Die Ersatzmaßnahmen werden nach der EnEV § 9 Abs. 2 i. V. m. § 8 EnEVkom⁴⁾ berechnet.

⁴⁾ EnEVkom: Die EnEVkom wird nach der EnEV § 9 Abs. 2 i. V. m. § 8 EnEVkom⁴⁾ berechnet. Die EnEVkom wird nach der EnEV § 9 Abs. 2 i. V. m. § 8 EnEVkom⁴⁾ berechnet.

⁵⁾ Verschnitt: Die Verschnittwerte werden nach der EnEV § 9 Abs. 2 i. V. m. § 8 EnEVkom⁴⁾ berechnet. Die Verschnittwerte werden nach der EnEV § 9 Abs. 2 i. V. m. § 8 EnEVkom⁴⁾ berechnet.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energiegenverordnug (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 14 ff. EnergieEinsparverordnung (EnEV)

Gültig vom 10.03.2008

Gebäude

Geometrie Freizeidomäne Wohnanlage
 Adresse Friesen Court Allee 30
 22889 Schenefeld
 Gebäudetyp Gesamtgebäude
 Bauplan Datum 2017
 Bauplan Angebotsjahr 2017
 Anzahl Wohnungen 1
 Angebotsfläche (p.q.) 342 m²
 Erreichte Energie

Lüftung ☐ Aktiv an der Außenwand ☐ Inaktiv ☐ Ventilationsbrücke ☐ Mehrdimensional (Kühlung/Erwärmung) ☐ Sonstiges (bitte specify)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Bewertung des Energiebedarfs unter standardisierten Bedingungen oder durch die Angabe des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Energiebedarf wird das energetische Gütekriterium definiert, das sich auf die Lage im Jahr für das allgemeine Klima unter Berücksichtigung der Energieverluste bezieht. Der angegebenen Vergleichswert über überlappende energetische Gütekriterien – siehe Seite 46.

- a. Der Energiebedarf wird auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ermittelt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. (Bitte angeben, ob die Berechnungen auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ermittelt sind. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. (Bitte angeben, ob die Berechnungen auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ermittelt sind. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.)
- b. Der Energieverbrauch wird auf der Grundlage von Messungen des Energiebedarfs ermittelt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. (Bitte angeben, ob die Berechnungen auf der Grundlage von Messungen des Energiebedarfs ermittelt sind. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.)
- c. Der Energieverbrauch wird auf der Grundlage von Messungen des Energiebedarfs ermittelt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. (Bitte angeben, ob die Berechnungen auf der Grundlage von Messungen des Energiebedarfs ermittelt sind. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich als Information. Der Energieausweis ist nicht verbindlich und ist nur für die gesamte Wohnanlage oder für eine bestimmte Gebäudeteil. Der Energieausweis ist nicht für die gesamte Wohnanlage oder für eine bestimmte Gebäudeteil. Der Energieausweis ist nicht für die gesamte Wohnanlage oder für eine bestimmte Gebäudeteil.

Aussteller
 Hans-P. Crasauer Christiane Kutzsch
 Ingenieurbüro CrP Crasauer - Kutzsch
 Ammerhausen 332 c
 22809 Hamburg

Hans-P. Crasauer
 Christiane Kutzsch
 Ammerhausen 332 c
 22809 Hamburg
 Tel. 041-92378346

Handwritten signature: Crasauer

25.03.2017

ENERGIEAUSWEIS
gemäß des 16. § Energieausweisverordnung (EAV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Frankfurt/Main, 16.03.2008
Energieausweis

Energiebedarf

CO₂-Emissionen: 15 [g] / (m²·a)

Endenergiebedarf: 56 kWh/m²·a

Primärenergiebedarf: 67 kWh/m²·a

Gesamtergieffizienz: 105 kWh/m²·a

Referenzwerte gemäß EAV:

- Primärenergiebedarf: 105 kWh/m²·a
- Endenergiebedarf: 56 kWh/m²·a
- Energetische Qualität des Gebäudes: 0,27 [kg CO₂ / (m²·a)]
- CO₂-Emissionen: 15 [g / (m²·a)]

Verfahren nach DIN EN ISO 6946 & DIN EN ISO 15927-4
Standards nach DIN EN ISO 9846
Verfahren nach DIN EN ISO 15927-4

Verfahren: Normen nach DIN EN ISO 6946 & DIN EN ISO 15927-4
Standards: nach DIN EN ISO 9846
Verfahren: Normen nach DIN EN ISO 15927-4

Exposé - Galerie

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse/ Gebäudeteil	Friedrich-Ebert-Allee 90, 22869 Schenefeld Gesamtgebäude	Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Freistehendes Wohngebäude
-------------------------	---	-----------------------------------	------------------------------

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen
Verbesserung der Energieeffizienz ☐ sind möglich
☒ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

☐ Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	☒	☒	☒
Primärenergiebedarf [kWh/(m²·a)]	67		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	☒	☒	☒
Endenergiebedarf [kWh/(m²·a)]	56		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	☒	☒	☒
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²·a)]	15		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	☒	☒	☒

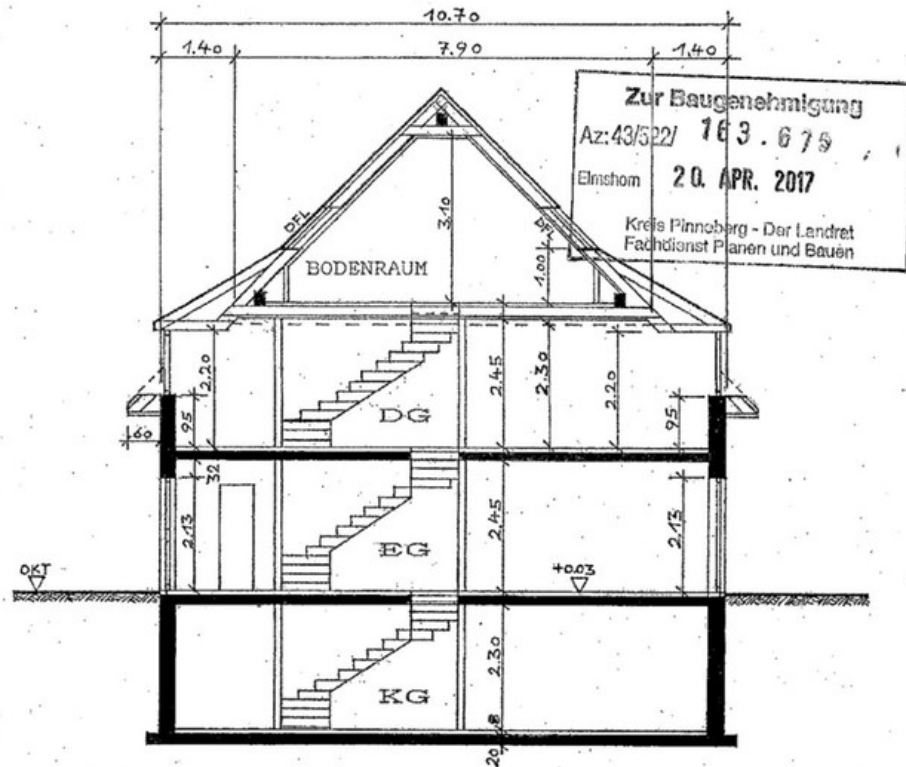
Aussteller

Hans P. Cracauer Christiane Kutzsch
Ingenieurbüro CKP Cracauer - Kutzsch
Elbchaussee 332 c
22609Hamburg

Hans P. Cracauer
Dipl.-Ing. - Bau-Ing.
ELBCHAUSSEE 332
22609 HAMBURG
TEL. 040 82278346

25.03.2017

Exposé - Grundrisse



SCHNITT A-A

NACHWEIS DER EINGESCHOSSIGKEIT

Gebäudebreite = 10,70 m

Geplante Breite im Dachgeschoß in 2,30 m Höhe = 7,90 m

Zulässige Breite in 2,30 m Höhe = $10,70 \times 3,4 = 8,03 \text{ m} \geq 7,90 \text{ m}$

BV FRIEDRICH-EBERT-ALLEE 90
NEUBAU ZWEIER DOPPELHÄUSER MIT KELLER UND SATTELDACH
2 STÜCK PKW-GARAGEN UND 2 STÜCK KFZ-STELLPLÄTZE + ABRUCH

BAUHERR : AB BAU ABBAS BEKTAS, LURUPER HAUPTSTR. 162 22547 HAMB.
ARCHITEKT: SIEGFRIED SCHREIBER AM LANDPFLEGEHEIM 3 22549 HAMB.

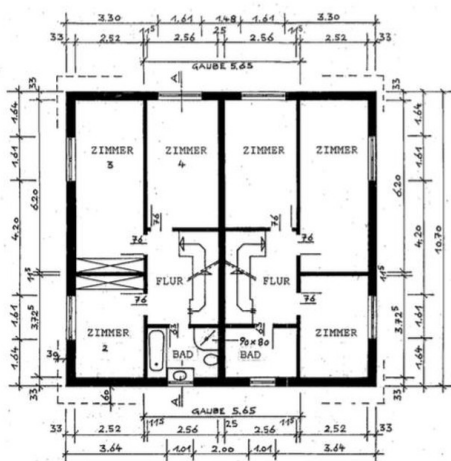
GENEHMIGUNGSPLANUNG

M. 1 : 100

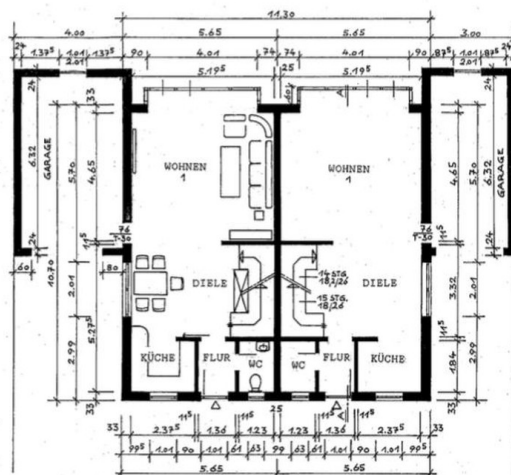
HAMBURG DEN 09.02.2017
20.04.2017

Schreiber

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Zur Baugenehmigung
Az: 43/522/163.675
Gm: 20. APR. 2017
Kreis Pinneberg - Der Landrat
Fachdienst Planen und Bauen

EV FRIEDRICH-EBERT-ALLEE 90
NEUBAU ZWEIER DOPPELHÄUSER MIT KELLER UND SATTELDACH
2 STÜCK PKW-GARAGEN UND 2 STÜCK KFZ-STELLPLÄTZE + ABERUCH
BAUHERR: AB BAU ABBAS BEKTAS, LURUPER HAUPTSTR. 162 22547 HAMB.
ARCHITEKT: SIGGFRIED SCHREIBER AM LANDPFLUGHEIM 3 22549 HAMB.
GENEHMIGUNGSPLANUNG M. 1 : 100
HAMBURG DEN 09.02.2017

