

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg Poppenbüttel

PLZ 22399 Großes Einfamilienhaus in Top Lage in Hamburg Poppenbüttel



Objekt-Nr. **OM-355505**

Einfamilienhaus

Verkauf: **719.000 €**

22399 Hamburg Poppenbüttel
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie das Potenzial dieses Einfamilienhauses aus dem Jahr 1971 mit solider Bausubstanz, durchdachter Raumaufteilung und großzügigen Kinderzimmern in begehrter Lage von Poppenbüttel.

Das freistehende Haus überzeugt durch seine ruhige Lage und einen liebevoll eingewachsenen Garten. Es bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern sowie für Handwerker oder Selbstständige mit zusätzlichem Platzbedarf für Lager oder Büro.

Highlights sind die sonnige Südterrasse, große Fensterflächen mit viel Tageslicht, sowie ein Garten sowohl vor als auch hinter dem Haus. Die Wohnfläche von über 170 m² ist vollständig ausgebaut. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen trockenen, voll ausgebauten Keller mit Hobby- und Partyraum sowie eine großzügige, gemauerte Doppelgarage.

Ausstattung

Das Objekt befindet sich in massiver Klinkerbauweise, einschließlich der ebenfalls massiv errichteten Doppelgarage. Es verfügt über Thermopfenster aus Mahagoni sowie eine massive Mahagoni-Haustür. Die moderne Ölheizung aus dem Jahr 2007 muss nicht ausgetauscht werden. Badezimmer und Küche stammen aus dem Baujahr, wobei die hochwertigen Großgeräte in der Küche erneuert wurden. Im Erdgeschoss ist Vollparkett verlegt, und die Dach-Dämmung ist laborgeprüft asbestfrei.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet drei Schlafzimmer sowie eine Abseite. Im Erdgeschoss befinden sich ein großes Wohnzimmer mit offenem Kamin, der über Bestandsschutz verfügt, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine großzügige Wohn-Diele, ein Windfang, ein Gäste-WC, ein Badezimmer und die Küche sowie eine Südterrasse. Der voll ausgebaut Keller umfasst eine Waschküche, einen Hobbyraum, einen Partyraum, den Heizungsraum, eine Werkstatt sowie einen Vorratsraum bzw. Schachtkeller. Außerdem ist er zusätzlich durch eine Außentreppe erreichbar.

Der eingewachsene Garten erstreckt sich sowohl nach vorne als auch nach hinten und rundet das Gesamtbild ab. Eine massive Doppelgarage gehört ebenfalls zum Objekt.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ruhige Wohnlage im Herzen von Poppenbüttel, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer idyllischen Straße mit blühenden Kirschbäumen im Frühjahr.

Das Poppenbüttler Zentrum (Poppenbüttler Markt) mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Aldi und Budnikowsky, Ärzten, Apotheken und Restaurants erreichen Sie in etwa 10 Gehminuten. Mehrere Schulen befinden sich in bequemer Fahrrad- oder fußläufiger Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Buslinien 176, 178 und 276 sind jeweils in ca. 5–6 Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zum S-Bahnhof Poppenbüttel. Das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum liegt nur rund 10 Minuten mit dem Auto oder Bus entfernt.

Für Freizeit und Erholung sorgt der nahegelegene Alsterwanderweg, den Sie in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichen. Sportangebote wie der Poppenbüttler Sportverein, ein Tennisverein sowie ein Golfplatz befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Der Flughafen ist in ca. 20 Autominuten erreichbar.

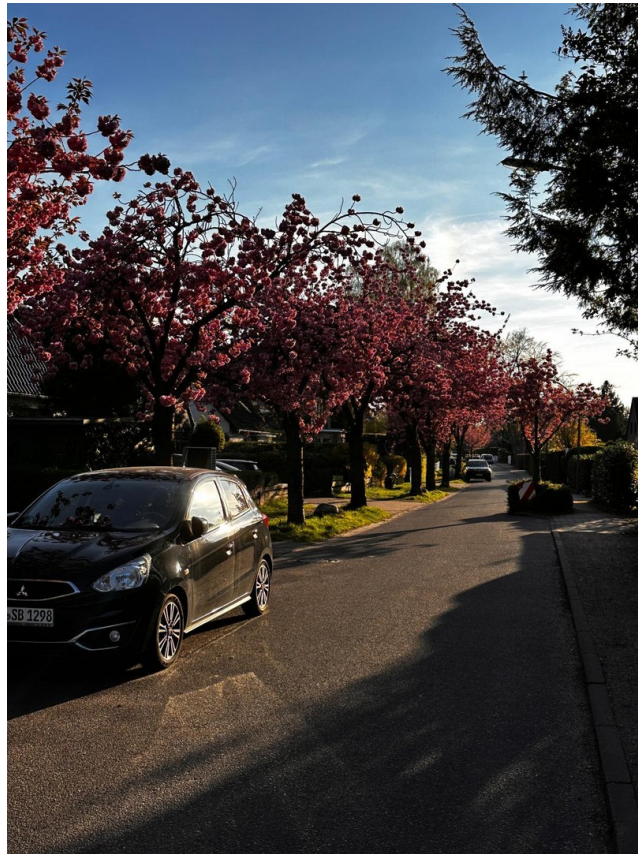
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,48 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnstraße im Frühling

Exposé - Galerie



Wohnstraße im Frühling

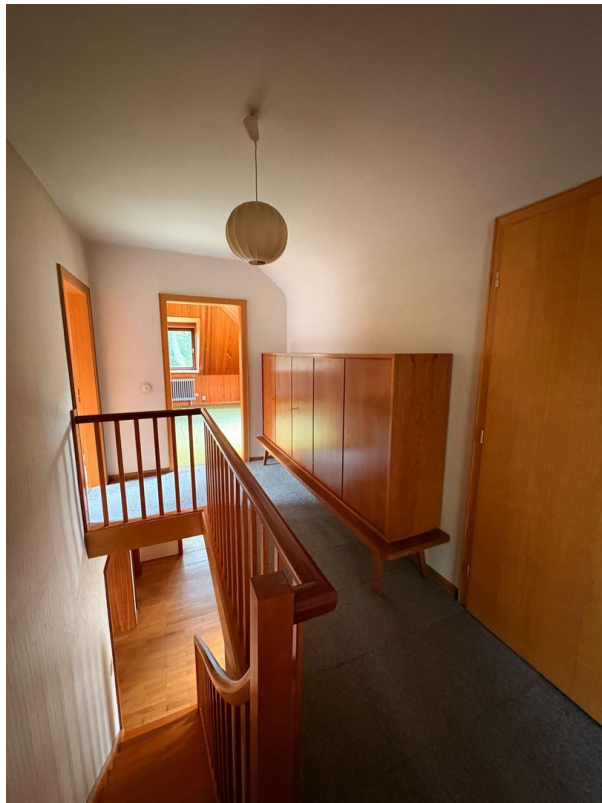


Eingangsbereich von hinten

Exposé - Galerie



Wohndiele



Flur oben

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Obergeschoss hinteres Zimmer

Exposé - Galerie



Obergeschoss hinteres Zimmer



Obergeschoss vorderes Zimmer

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 76 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 01.05.2035 **Registrierungsnummer: HH-2025-005715962**

Gebäude

Gebäudebezeichnung: Einzelhofhaus

Adresse: 22899 Flensburg

Gebäudeart: Gesamteigentum

Regelart Gebäude: EFH

Regelart Nutzung: W

Anzahl der Wohnungen: 5

Gebäudefläche (A_G): 265,71 m² nach BGI GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung: HGR

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: HGR

Einmaliges Ereignis: AB U U

Art der Lüftung: Passivlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung: Passive Kühlung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Wasserspeicherung: Keine Kühlung aus Strom

Wärmepumpe: Keine Kühlung aus Wärme

Klimaanlage: Keine Wärmepumpe Sonstige (benenne)

Anmerkungen zur Ausfertigung des Energieausweises: Keine Wärmeverkauf Änderung/Erweiterung

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Beleggröße dient die energetische Gebäudemerkmalgröße nach der BGI, die sich in der Regel mit den allgemeinen Wärmefachauswertungen einmessen. Die erzielbaren Vergleichswerte können überblicksartig verglichen werden (Erläuterungen – siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Mindestanforderungen (Seite 4).

Der Energieausweis stützt sich auf die Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs (Energiebedarfsweise), die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsweise). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Die Ermittlung des Energiebedarfs durch den Eigentümer Aussteller

Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis können sich auf die gesamte Wohngebäude oder über bestimmten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist zeitlich unbefristet gültig, einen überblicksartigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Wenzel (B.A.)
Energieeffizienz-Experte (EEZ)
Wohnring Weg 271, 22868 Flensburg
Anbieter

AAE
Ausstellungdatum: 02.08.2025
Ausstellungsort: Flensburg

1 Geben die angegebenen EGD, gegenüber dem angegebenen Anbietersymbol zum GEG
2 nur im Fall des Einbaus 1 oder 2 Einbaueinheiten
3 Nachfolgende Regeln
4 Die Berechnung erfolgt auf Basis der Angaben
5 Eintrag für technische Lüftung und Klimaanlage in Form des EN 15176

Energieausweis 1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 76 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registrierungsnummer: HH-2025-005715962**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 50,85 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf: 154,22 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf: 170,48 kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren: Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Anforderungen gemäß GEG*

Endenergiebedarf: Verfahren nach DIN V 4108-4 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18899

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT: Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): Eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 154,22 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der BGI-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der BGI-Regel durch eigenes Fotovoltaik-System nach § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Art der erneuerbaren Energie

Biomasse (B 71 a)
 Wasserkraft (B 71 b)
 Windenergie (B 71 c)
 Solarthermische Anlage (B 71 d)
 Wärmepumpe für Heizung oder Warmwasserherstellung (B 71 e)
 Wärmepumpen-Heizung (B 71 f)
 Solarthermische Heizungsanlage (B 71 Absatz 1)
 Solarthermische Heizungsanlage (B 71 Absatz 2)

Nutzung der Wärmeenergie auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall gemäß § 71 Absatz 3 GEG

Anzahl der Wärmepumpen: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Summe: 0 %

Nutzung bei Anlagen, für die die BGI-Regel nicht gilt Keine Angabe

Anzahl der Anlagen: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Summe: 0 %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren fest, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind spezifische Werte nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die Wohnfläche (A_G), die in Abhängigkeit von der Wohnfläche des Gebäudes.

* nur bei einem gemeinsamen Vorhaben mit mehreren Anlagen
 † Summe spezifizierter gegenüberlicher weiterer Einträge in der Anlage
 ‡ Angabe, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Information in einem Gebäude eingefügt oder aufgeführt werden sind oder eine Über- oder unterschätzung des tatsächlichen Energieverbrauchs darstellen
 § Art 68 ist bei der Berechnung des Wärmeenergiebedarfs

Energieausweis 2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Einfahrt



Offener Kamin Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin (Bestandsschutz)



Küche

Exposé - Galerie



Wohndiele



Kellerbar

Exposé - Galerie

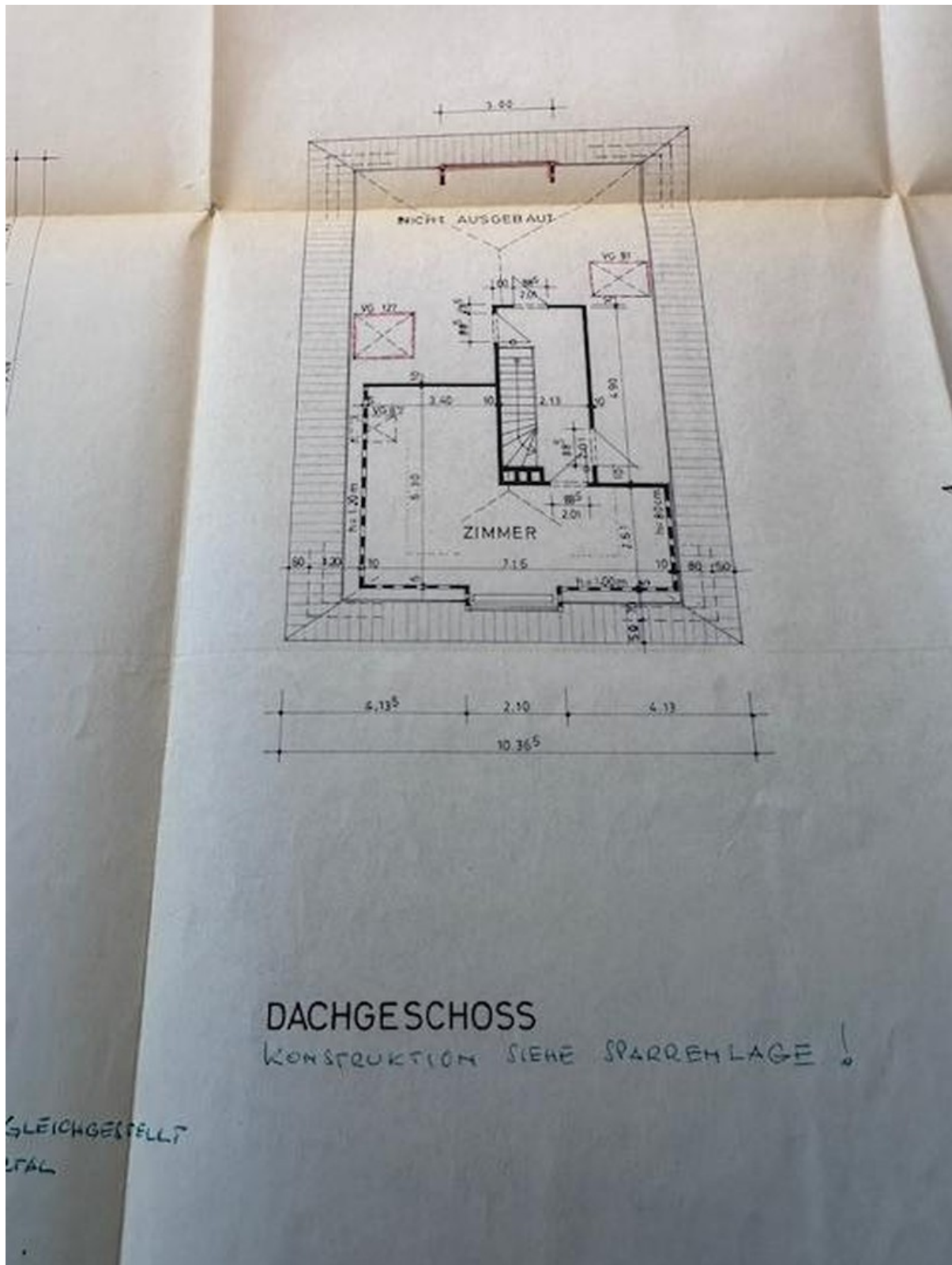


Kellerbar



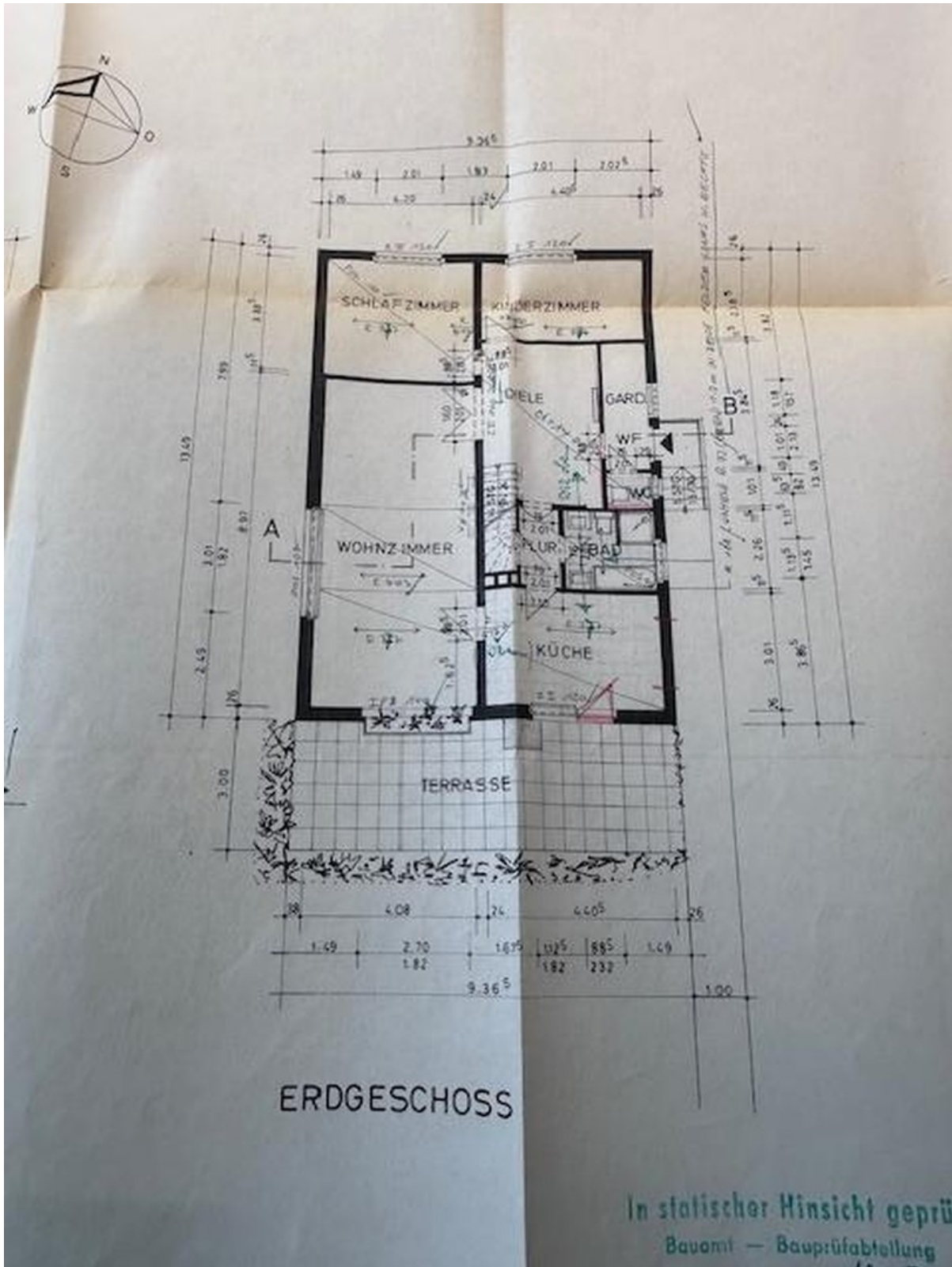
Hobbyraum

Exposé - Grundrisse



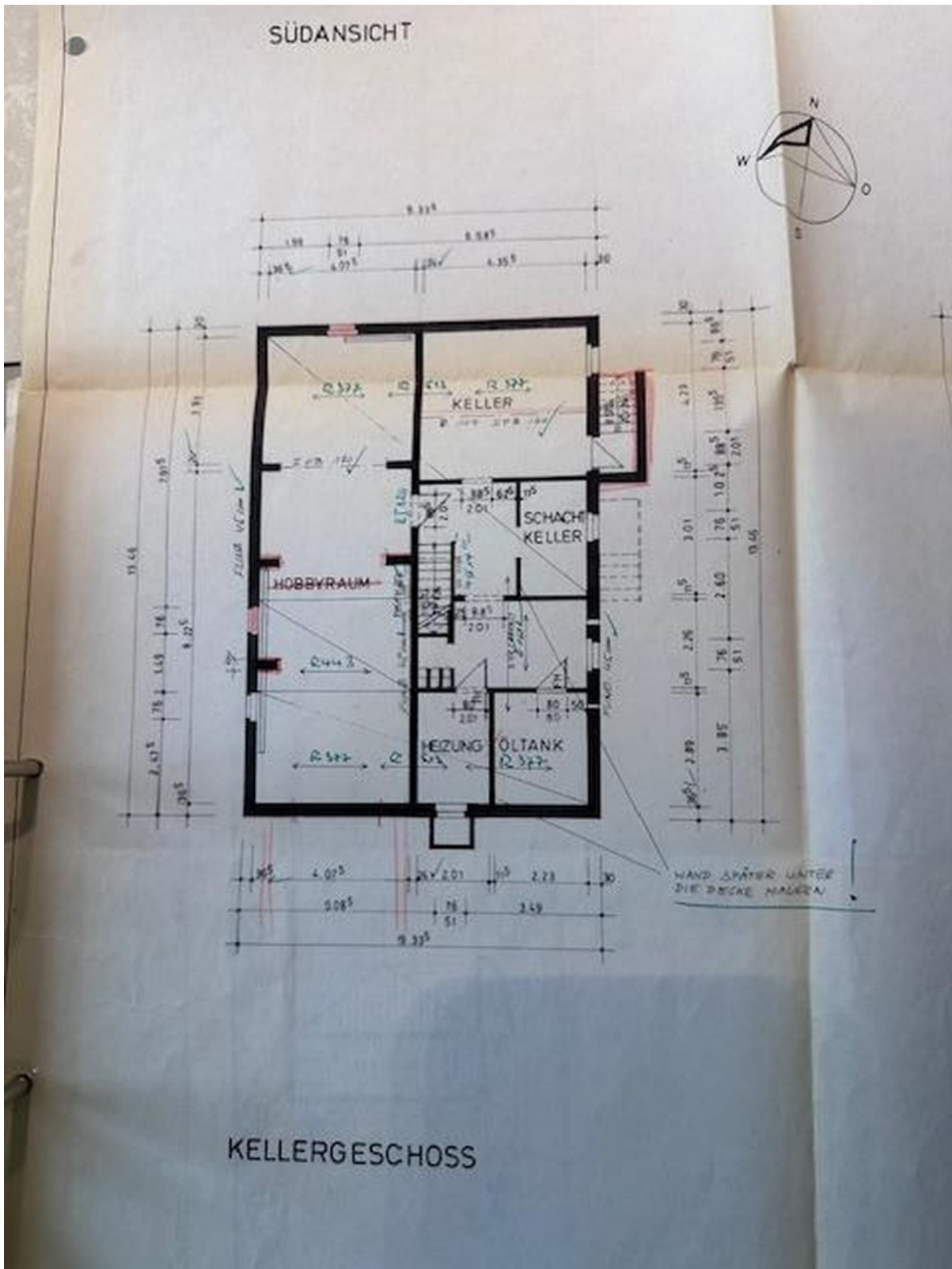
Dachgeschoss jetzt ausgebaut

Exposé - Grundrisse



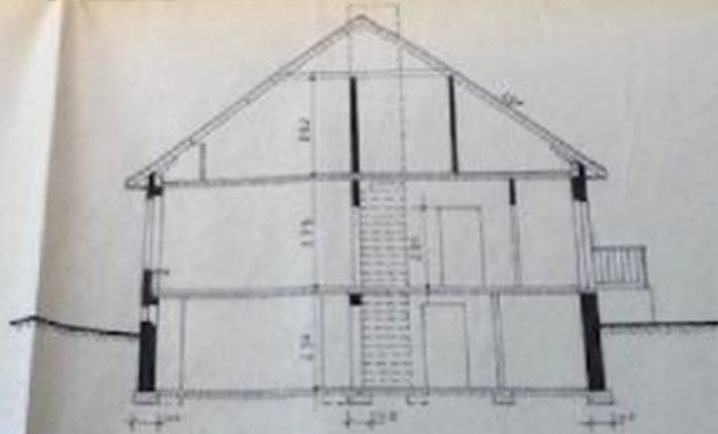
Erdgeschoss mit Terrasse

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



SCHNITT A-B

Anlage zum Bescheid



vom 10.11.1971
Freie und Hansestadt Hamburg
Bauamt Hamburg
Grüenrode 21
20099 Hamburg

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

IN HAMBURG 65, [REDACTED] M. = 1:100

DER BAUHERR
HANS ISEBARN
HAMBURG 64
SCHULTESSDAMM 1

DER ARCHITEKT
HAMBURG, 123 1971
RUDOLF BUSEKROS
ARCHITEKT BDB
HAMBURG-WELLINGSBUTTEL
OP DE SOLT 34 - RUF 526 24 29