

Exposé

Reihenhaus in Bergedorf OT Neuallermöhe

**6 Zimmer-Reihenhaus mit blickdichtem Garten,
Glasfaseranschluss in Bergedorf / Neuallermöhe**



Objekt-Nr. OM-381100

Reihenhaus

Verkauf: **529.000 €**

21035 Bergedorf OT Neuallermöhe
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	165,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte, 1996 erbaute Reihenhaus bietet mit 135 m² Wohnfläche Platz für eine große Familie. Es verfügt über sechs Zimmer, ein Vollbad, ein Duschbad, ein Gäste-WC sowie eine Einbauküche.

Hervorzuheben ist der großzügige Wohn-/ Essbereich mit Eichenparkett incl. Fußbodenheizung und angrenzender offener Einbauküche. Ein Kamin mit Panorama-Sichtfenster gibt ein gemütliches Ambiente. Bodentiefe Fensterfronten führen auf die mit Natursteinen gepflasterte Terrasse in Süd-West Ausrichtung und den eingewachsenen, blickdichten Garten.

Der Bereich unterhalb der Treppe wird durch einen begehbaren Abstellraum optimal genutzt. Zwischen Haustür und Gäste WC befindet sich eine Fläche mit integrierter Garderobe und Schuhregal.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer und ein hell gekacheltes Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken und Platz für Waschmaschine und Trockner.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer mit Dachschrägen und Gauben, ein ebenso hell gekacheltes Duschbad und der Heizungsraum mit Dachfenster, der sich ideal zum Wäscheaufhängen eignet.

Der Spitzboden bietet viel Stauraum und könnte zusätzlich von einem der Zimmer ausgehend als Schlafräum/Hochbett ausgebaut werden.

Darüber hinaus gibt es vor dem Haus einen PKW Stellplatz und einen Schuppen für Fahrräder.

Ausstattung

*Im EG: Einbauküche, Terracotta Fliesen in Küche und Flur, Eichenparkettboden und Fußbodenheizung im WZ, Kamin, Gäste WC

*im OG: drei Zimmer, Vollbad, Korkfußboden

*im DG: zwei Zimmer mit Gauben, Duschbad, Heizungsraum, Korkfußboden

*Holztreppen, zum OG geschlossene, zum DG offene Bauweise

*Spitzboden

*Terrasse, Garten, Stellplatz, Fahrradschuppen

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Haus wurde fortlaufend modernisiert, so wurde

2018 das Duschbad komplett saniert und im Vollbad wurde ein neues Doppelwaschbecken mit Unterbau installiert.

2019 wurden einige Fensterscheiben ausgetauscht, wobei die Holzrahmung erhalten blieb. In dem Zuge wurden die Haustür und sämtliche Fensterrahmen behandelt und gestrichen.

2020 wurde die Dichtheitsprüfung für Grundleitungen und Schächte durchgeführt.

2021 wurde im Wohnzimmer eine Fußbodenheizung und der Fußboden mit Eichenparkett verlegt.

2022 wurde ein neuer Kamin - Contura 596 - eingebaut, der die vorgeschriebenen Emissionswerte erfüllt.

2024 wurde ein neuer Warmwasserspeicher inkl. neuer Zuleitung, Pumpe und Überdruckventil eingebaut.

2025 erfolgte Glasfaseranschluss.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand mit altersgemäßen Gebrauchsspuren und kann nach individuellen Maler- oder Tapezierarbeiten bezogen werden.

Lage

Das Reihenhaus befindet sich im Hamburger Stadtteil Allermöhe in einer verkehrsberuhigten Spielstraße. Spielplätze und der Allermöher See sind ca. 200 m entfernt. Die Umgebung ist geprägt durch eine harmonische Mischung aus kleinen Wohnstraßen und großzügigen Grünflächen. Zehn Gehminuten entfernt befindet sich die S-Bahn Station "Allermöhe", von der man in 15 Minuten zum Hauptbahnhof gelangt, außerdem verkehren einige Buslinien. Kindergärten, Grundschulen, eine Stadtteilschule und ein Gymnasium sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Ärzte sind fußläufig bequem erreichbar.

Die Autobahn A25 ist etwa 3 Autominuten entfernt.

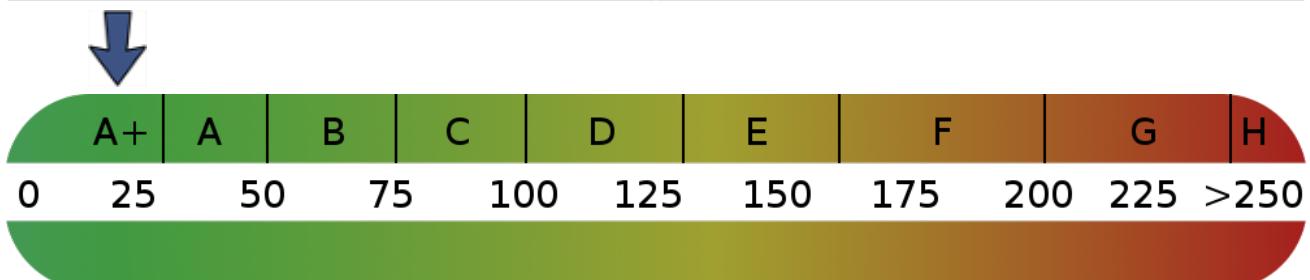
Zur Naherholung laden der nahegelegene Allermöher See sowie mehrere Parks und Spielplätze ein. Durch die Vier- und Marschländer und das Naturschutzgebiet Boberger Dünen lassen sich wunderschöne, ausgedehnte Radtouren machen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	22,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie

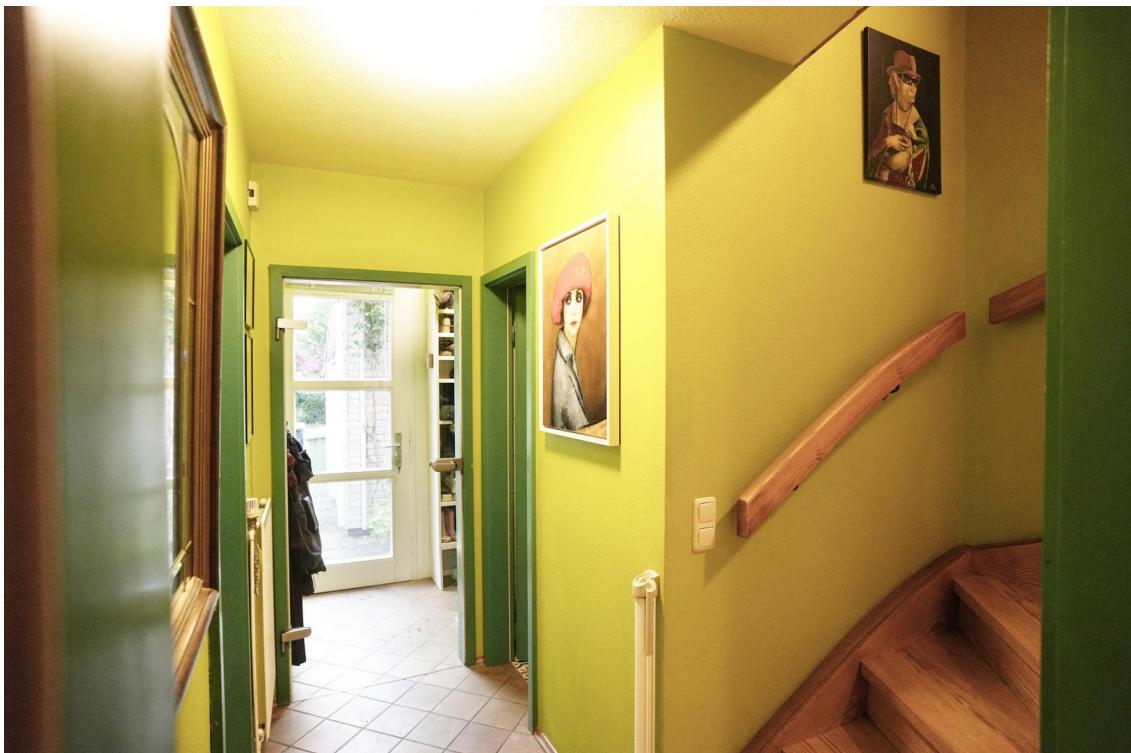


Wohnzimmer



Esszimmerbereich

Exposé - Galerie

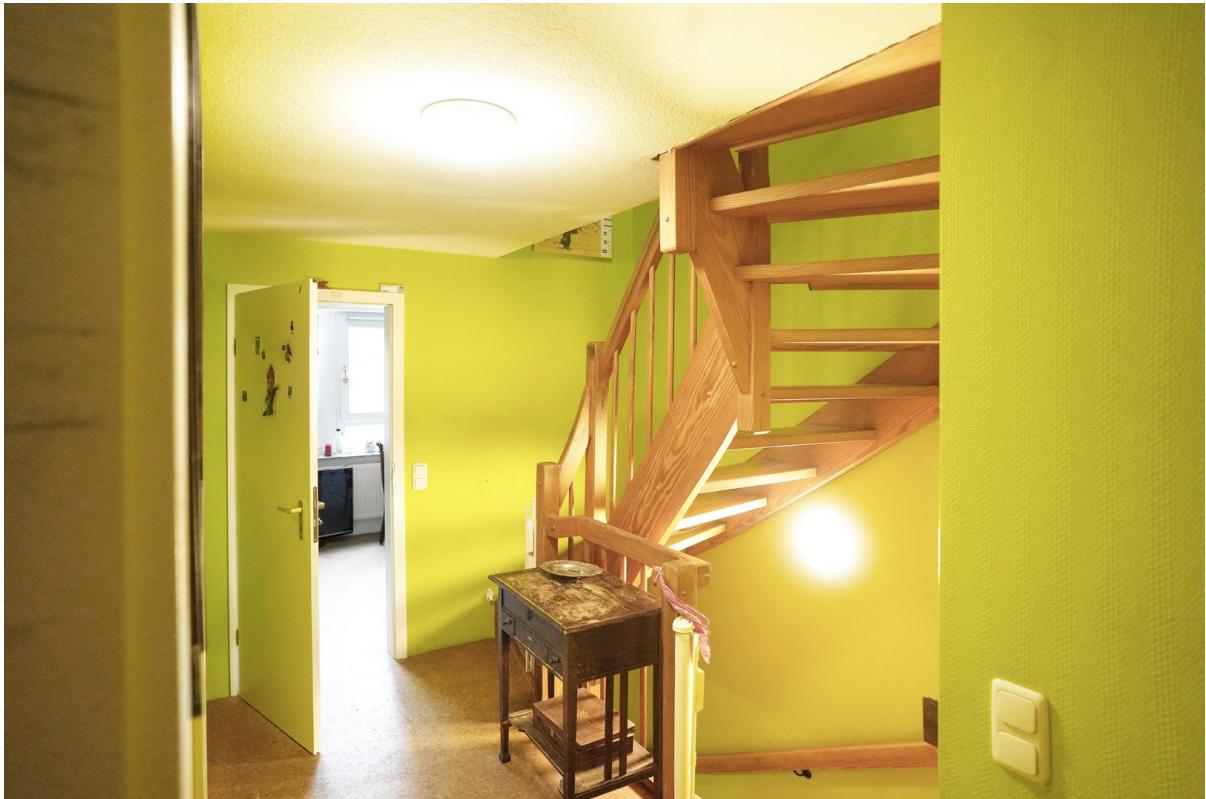


Flur im Erdgeschoss



Gästetoilette im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Flur im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss

Exposé - Galerie

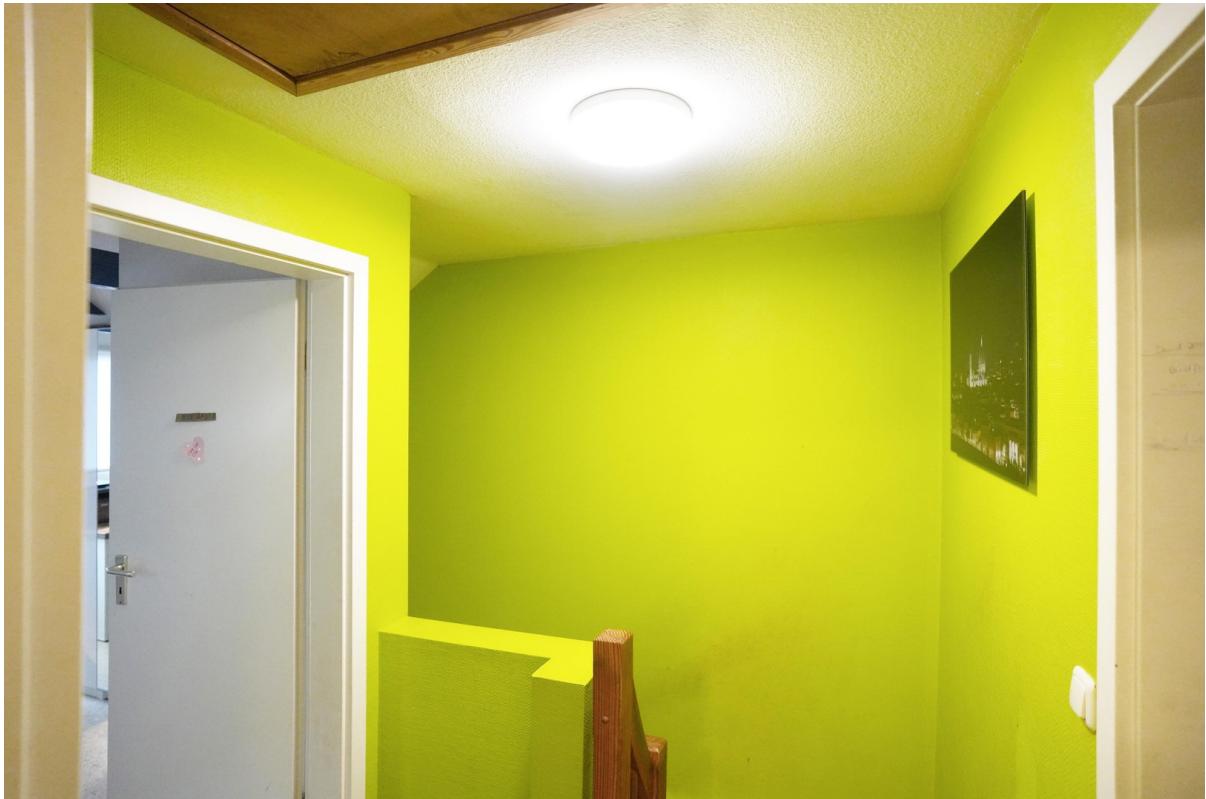


Kinderzimmer 1 im Obergeschoss



Kinderzimmer 2 im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Flur im Dachgeschoss

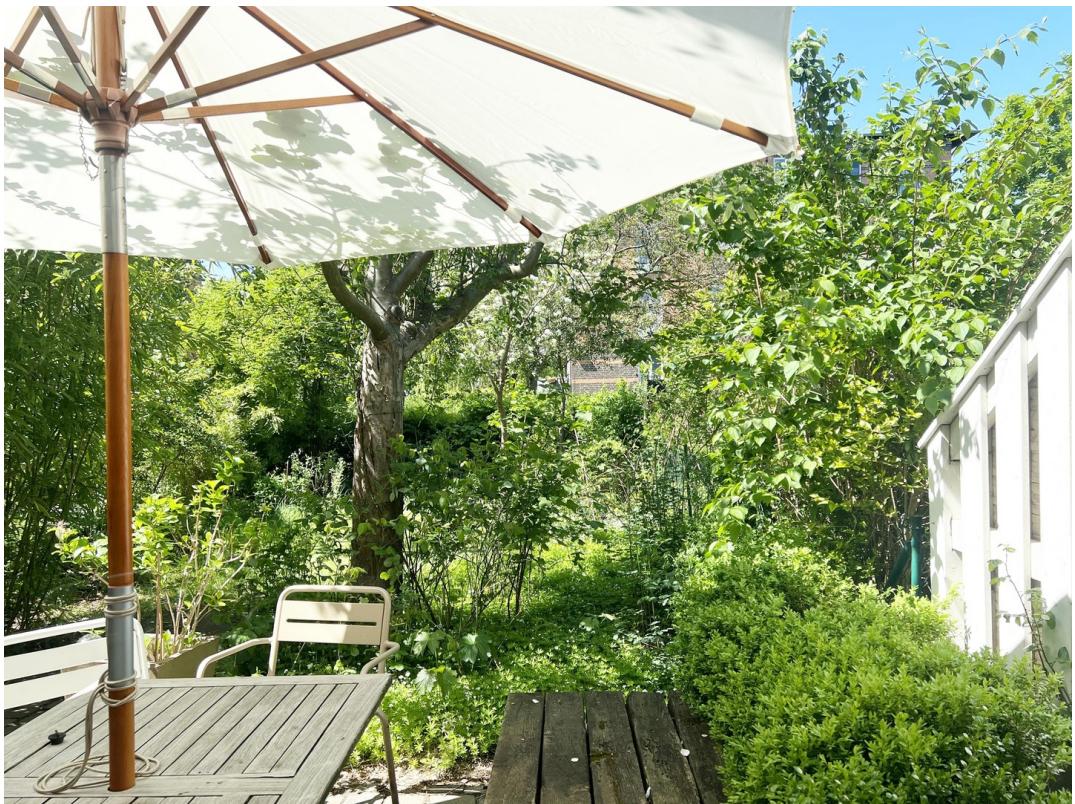


Bad im Dachgeschoss

Exposé - Galerie

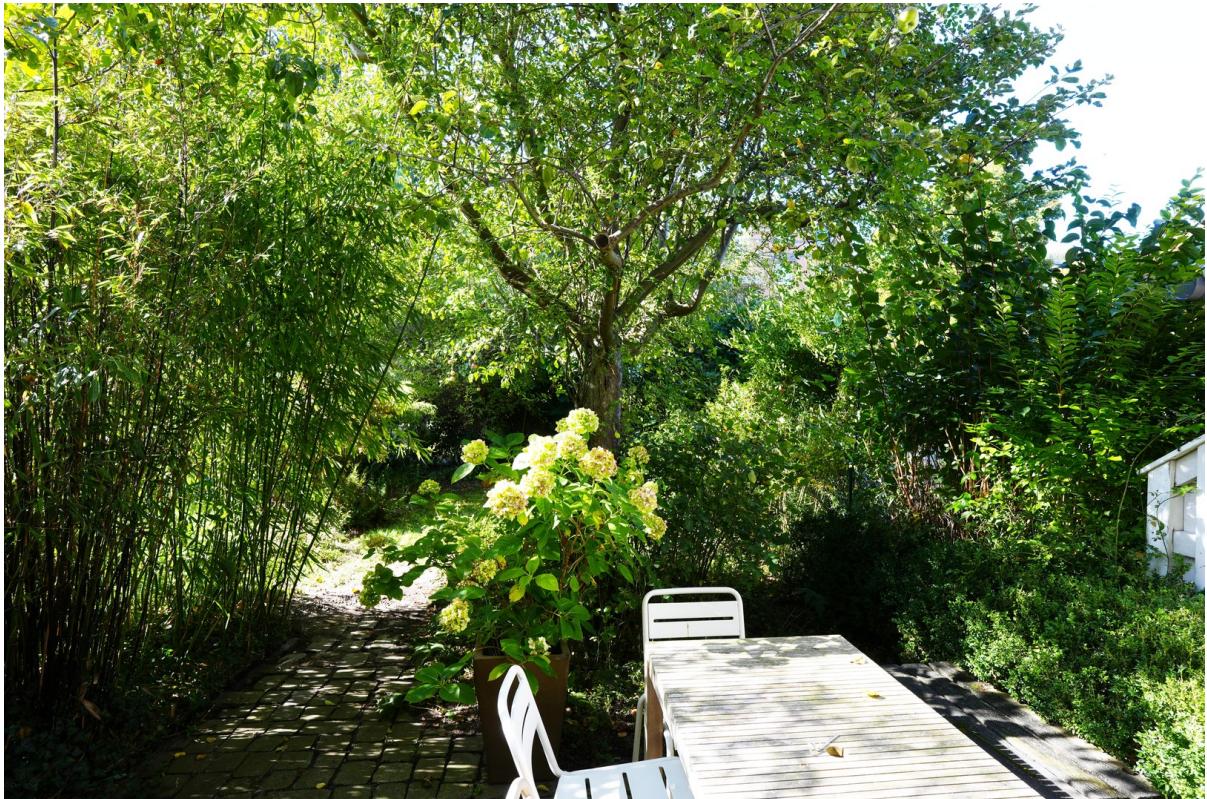


Zimmer 2 im Dachgeschoss



Gartenterrasse

Exposé - Galerie

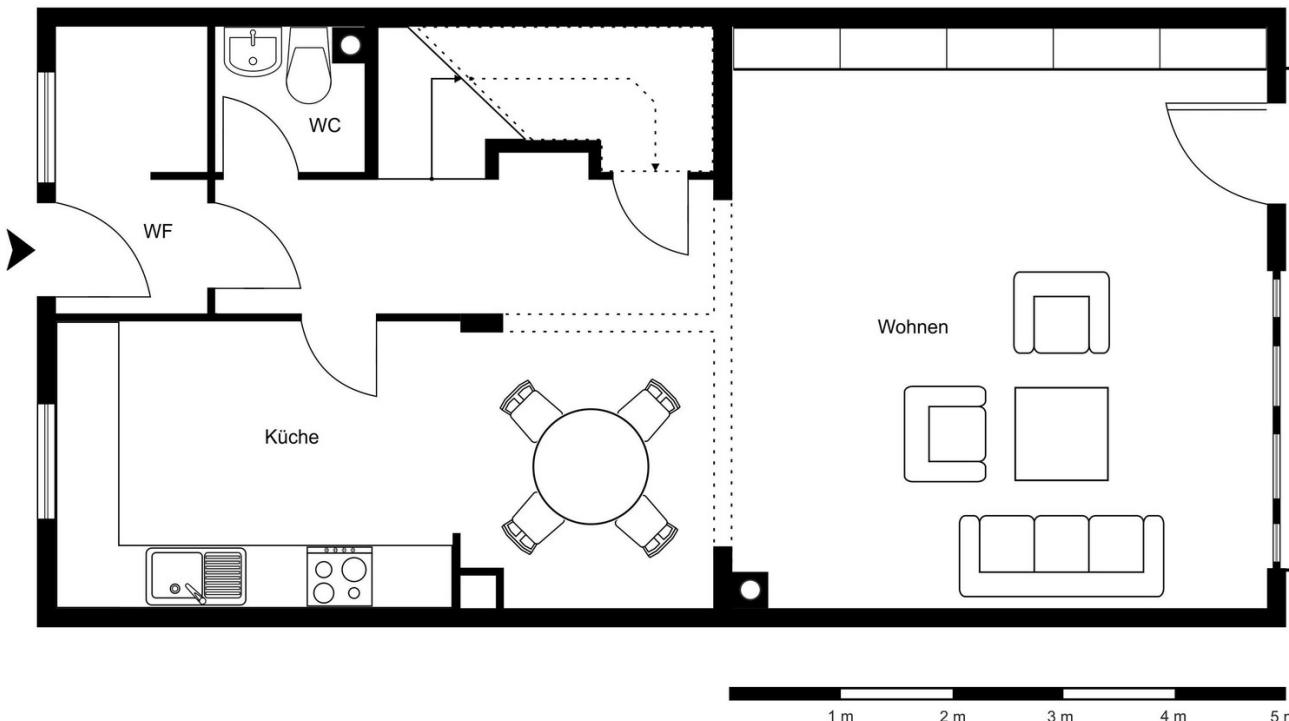


Terrasse in Richtung Garten

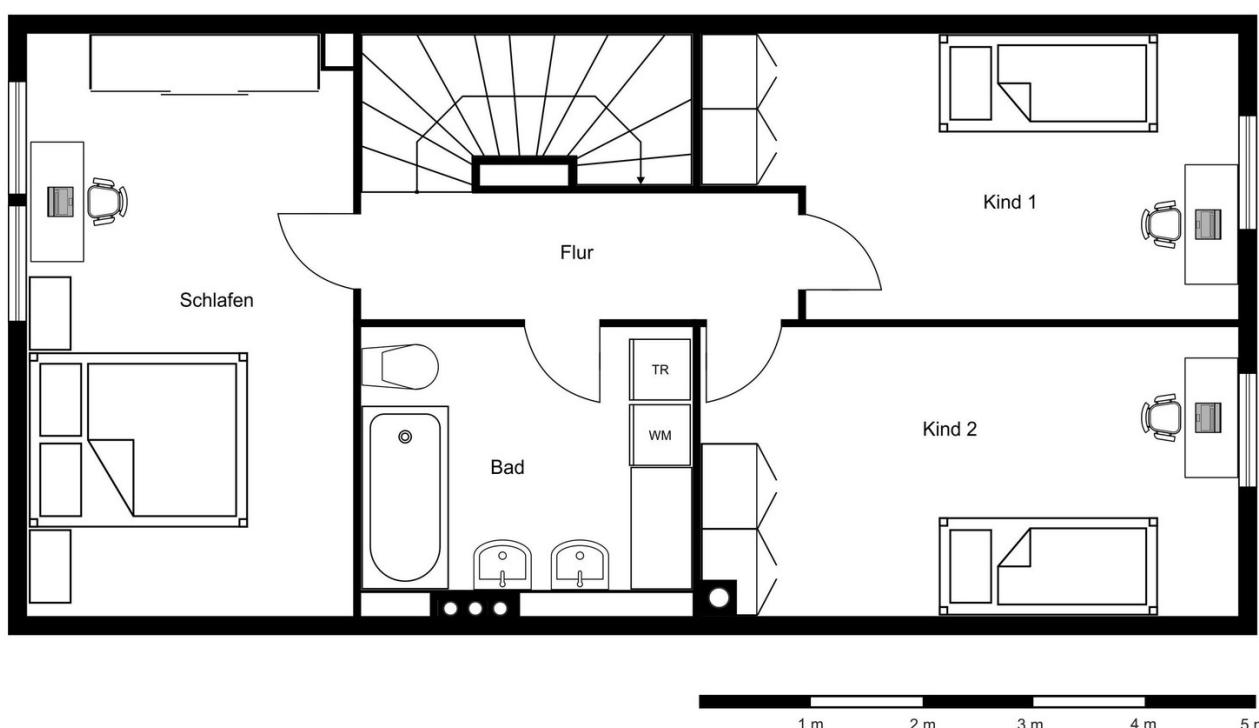


Garten in Richtung Haus

Exposé - Grundrisse

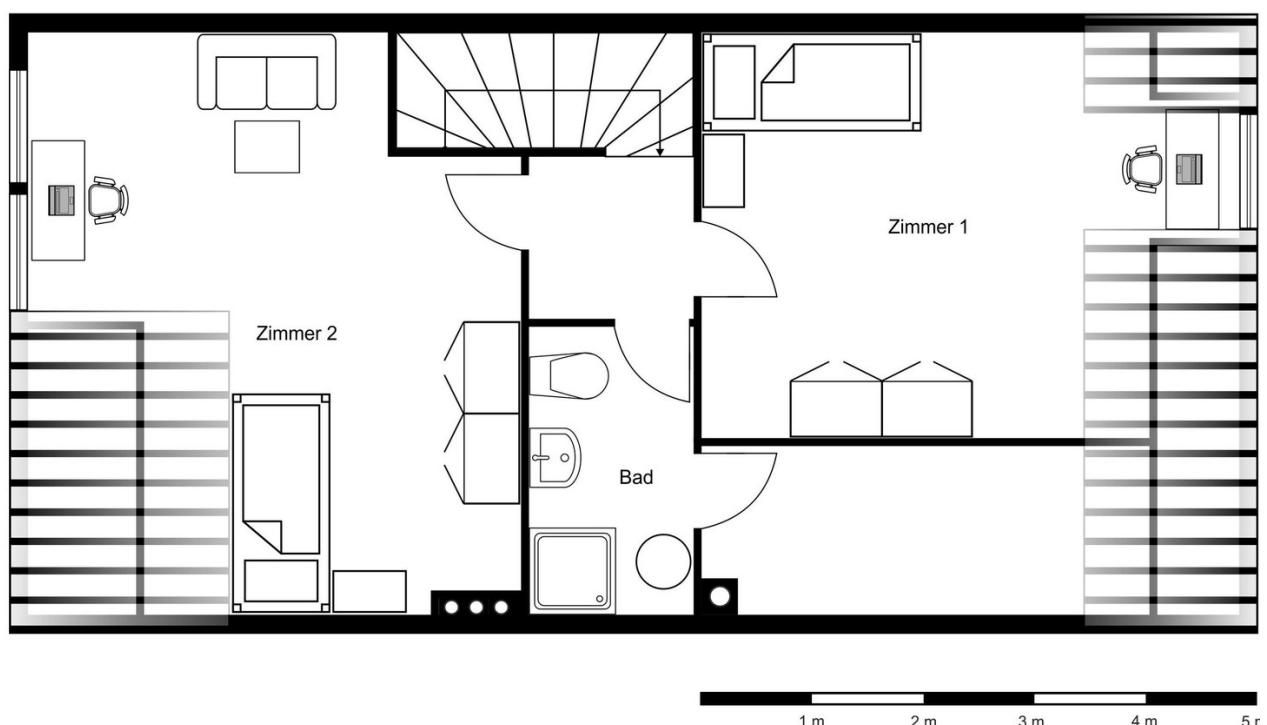


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

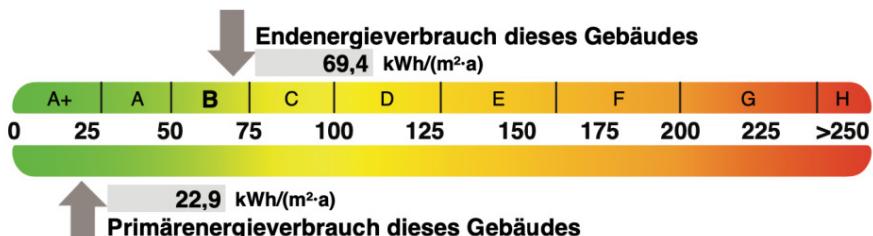
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HH-2025-005939475

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,49 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



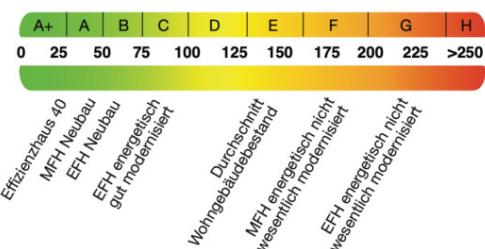
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 69,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-bruch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2022	30.06.2023	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,33	9.628	4.320	5.308	1,13
01.07.2023	30.06.2024	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,33	10.291	4.331	5.959	1,26
01.07.2024	30.06.2025	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,33	10.096	4.320	5.776	1,26

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus