

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**VERKAUFT! Leben an der Elbe! Neubau, 2-Zimmer, für  
Eigennutzer oder Kapitalanleger**



Objekt-Nr. OM-383918

### Wohnung

Verkauf: **386.000 €**

Krauler Hauptdeich 69  
21037 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.01.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,40 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Direkt am Elbdeich entsteht eine kleine Wohnanlage mit 4 Wohneinheiten. Das Gebäude wird nach den aktuellen Vorgaben und Richtlinien des Gebäudeenergiegesetzes errichtet. Die Wohnungen eignen sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger (5% degressive Abschreibung).

Das Objekt verfügt über zwei Wohnungen mit jeweils 5 Zimmern (DG 109,55 und EG 120,05qm) und zwei Wohnungen mit jeweils zwei Zimmern (1.OG 61,18 und 64,40qm). Zum Objekt gehört ein großer Garten, der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Die Fertigstellung ist zum Jahreswechsel 2025/2026 geplant.

Die hier angebotene Wohnung (WE3) befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Wohnung verfügt über eine moderne Ausstattung, einen Balkon und einen Garten, der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt 64,40qm. Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, ein Bad und einen Balkon. Die genaue Aufteilung der Wohnung entnehmen Sie bitte dem Grundriss.

Die Räume erhalten jeweils einzeln regulierbare Fußbodenheizungen, welche für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgen. Dreifach verglaste Fenster in Kombination mit einer dezentral verbauten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und vorinstallierte Außenrollläden unterstreichen die energetische Bauweise. Zusätzlich wird auf dem Dach des Wohnhauses eine Photovoltaikanlage als Unterstützung für die Luft- / Wasser-Wärmepumpe und dem Allgmeinstrombedarf verbaut.

Anschlüsse für SAT-TV und eine Netzwerkverkabelung sind in allen Wohn- und Schlafräumen vorhanden.

Ein zusätzlicher Abstellraum (je Wohnung) bietet Platz z.B. für das Abstellen von Fahrrädern oder Sitzgarnituren. Ein Carport-PKW-Stellplatz steht ebenso zur Verfügung und kann für einen Kaufpreis von € 20.000,-- zusätzlich erworben werden.

## Ausstattung

- Massive Bauweise mit Verblendsteinfassade
- Energetische Bauweise nach GEG
- Beheizung über eine Luft- / Wasser-Wärmepumpe
- Installation einer Photovoltaikanlage
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Außenrollläden
- Garten und Balkon
- Stellplatz im Carport mit Abstellraum für € 20.000,-- zusätzlich zu erwerben
- Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, Farbe außen: anthrazit, Farbe innen: weiß
- Fußbodenheizung | Handtuchheizkörper im Bad
- Cat-7 Netzwerkverkabelung inkl. Patchfeld
- Design-Vinyl-Böden gem. Baubeschreibung
- Malervlies an Wänden und Decken gem. Baubeschreibung
- Moderne Bäder mit gefliesten Duschtassen

- Abstellraum innerhalb der Wohnung | zusätzlicher Außenabstellraum je Wohnung
- Fertigstellung der Außenanlagen gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Grunderwerbssteuer (5,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,6 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.

Weitere Informationen unter [www.deichbuden.com](http://www.deichbuden.com)

<https://www.deichbuden.com/impressum/>

## Lage

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Kirchwerder. Das Grundstück liegt direkt am Elbdeich umschlossen von einer schönen Naturlandschaft.

Die Hamburger Innenstadt ist in etwa 30 Autominuten zu erreichen. Bushaltestellen befinden sich in näherer Umgebung. Eine S-Bahnstation mit ausreichenden PKW-Stellplätzen verbindet Bergedorf mit der Hamburger Innenstadt.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in unmittelbarer Nähe getätigt werden. Schnell zu erreichen ist auch das ansprechende Stadtzentrum von Bergedorf. Banken, Ärzte, eine Apotheke, eine Grundschule und Kindergärten befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Weiterführende Schulen sind in Kirchwerder (Stadtteilschule) und Bergedorf vorhanden.

**Infrastruktur:**

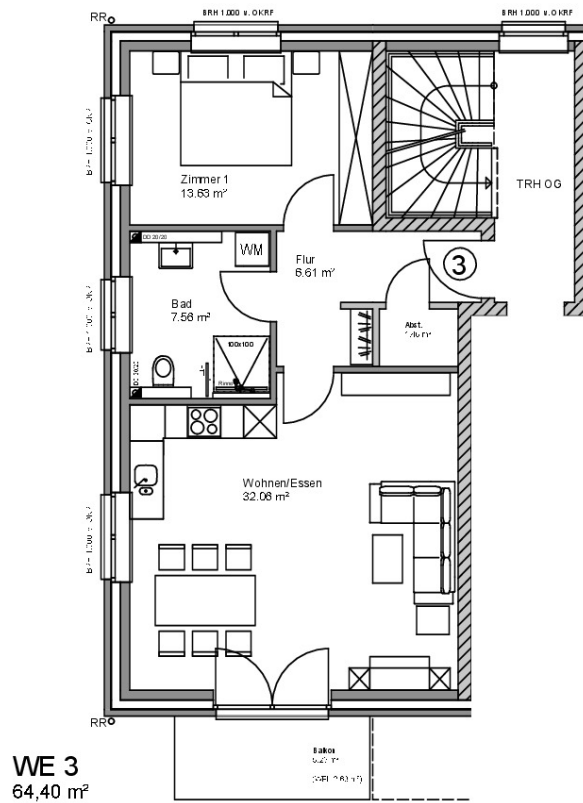
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



# Exposé - Grundrisse



Kraueler Hauptdeich 69  
21037 Hamburg  
Obergeschoss - Wohnung 3  
M: 1:100