

Exposé

Maisonette in Hamburg

TOP: 4-Zi. Maisonette (ca. 110 m²) mit Garten, Terrasse & Carport



Objekt-Nr. OM-410639

Maisonette

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Meier

Heidlohstraße 5
22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	76,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten unsere schöne Eigentumswohnung mit Garten und Carport in Hamburg-Schnelsen zum Verkauf an.

Highlights

- * ca. 110m², 4 Zimmer, 2 Bäder (Wanne & Dusche)
- * Terrasse (ca. 6,6 m²) + eigener Garten (ca. 76 m², alleiniges Sondernutzungsrecht)
- * Carport-Außenstellplatz (alleiniges Sondernutzungsrecht) inkl.
- * KfW-70-Standard, 3-fach-Verglasung, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden im EG (Smart-Home steuerbar)
- * Effiziente Haustechnik (Erdwärme/Gas/Solar-Mix)

Aufteilung

EG: großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Tageslichtbad (neue Duschkabine 09/2025), Diele, Ausgang auf Terrasse & Garten.

Souterrain: zwei gut nutzbare Zimmer, Vollbad mit Wanne, Abstellraum für Waschmaschine/Trockner, interner Treppenzugang.

Ausstattung

Modernisierungen 2024/2025

- * Umfangreiche Keller-Abdichtung durch deutsche Fachfirma (2024)
- * Neues Flachdach mit mehrlagiger Abdichtung durch deutsche Fachfirma (Frühjahr/Sommer 2025)
- * Neue Photovoltaik-Anlage durch deutsche Fachfirma (Sommer/Herbst 2025)

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kosten & Hinweise

Hausgeld aktuell ca. 500 €/Monat

Besichtigung & Kontakt

Privatverkauf, provisionsfrei. Kurze Vorstellung (Personenzahl, gewünschter Einzugstermin) und Telefonnummer erleichtern die Terminabstimmung.

Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Ruhige, familienfreundliche Lage in Hamburg-Schnelsen (22459) mit sehr guter Anbindung (A7/A23), Einkaufsmöglichkeiten, Kitas/Schulen, Naherholung (u. a. Niendorfer Gehege).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



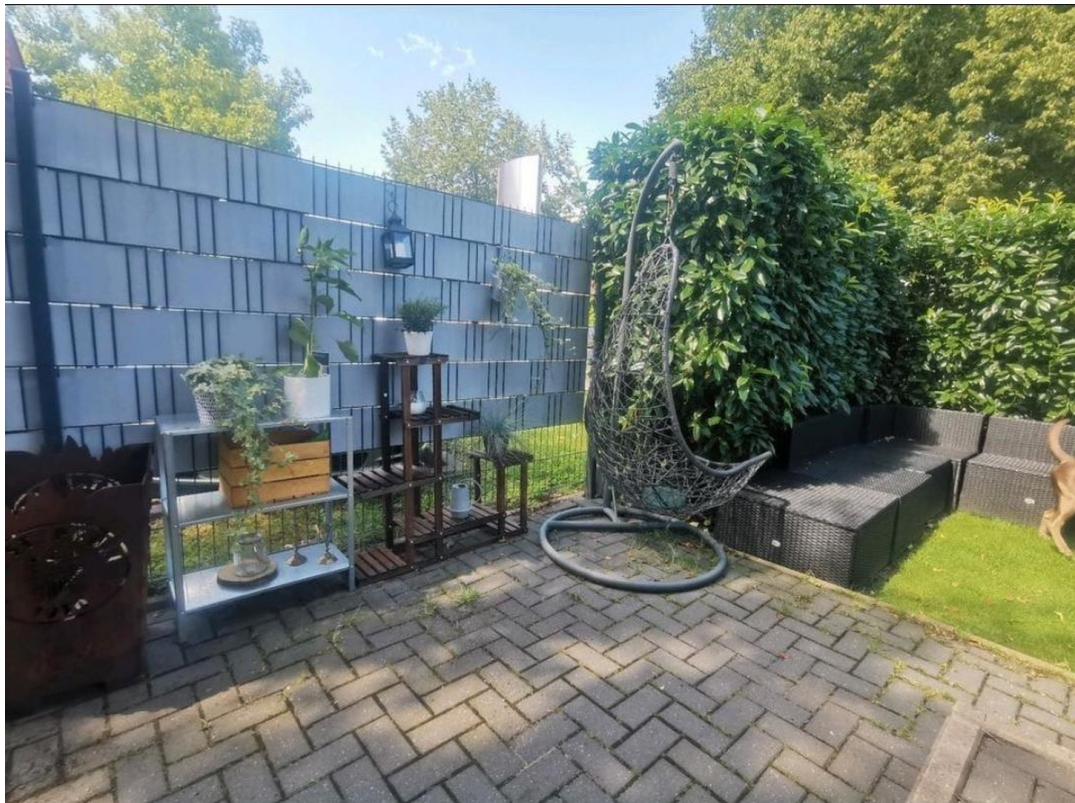
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



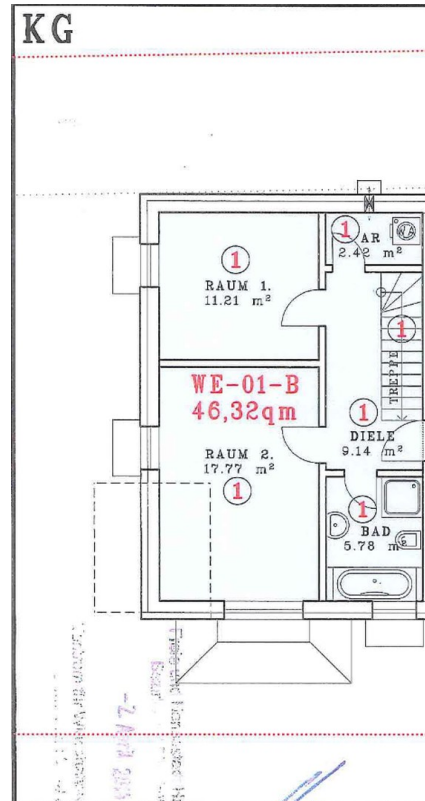
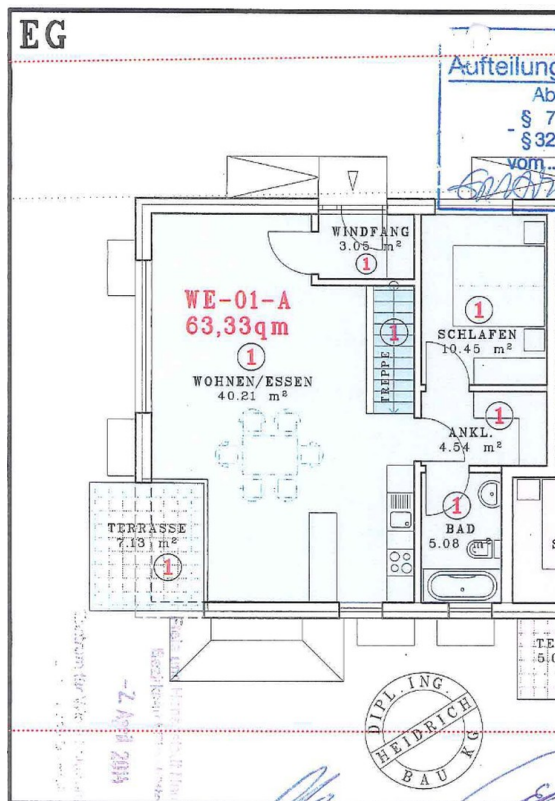
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

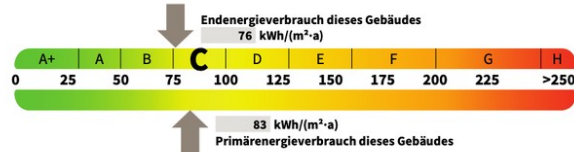
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HH-2025-006091275

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



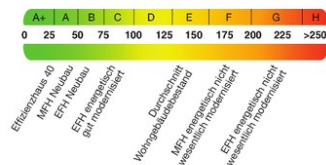
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 76 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.22	31.12.24	Erdgas H	1,10	149.608	19.074	130.534	1,21

☐ 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 mit Fern- oder Nahwärme beheizten 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