

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### 5 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Garten in Hamburg-Kirchwerder an der Elbe



Objekt-Nr. OM-418802

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.040 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mirko Päper

Kraueler Hauptdeich 69  
21037 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.02.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,05 m²	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Carports	2
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 hier angebotene Wohnung (WE1) befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnung verfügt über eine moderne Ausstattung, eine Terrasse und einen Garten.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt 120,05qm. Die Wohnung verfügt über 5 Zimmer, ein Bad, Gäste-WC und eine Terrasse. Die genaue Aufteilung der Wohnung entnehmen Sie bitte dem Grundriss.

## Ausstattung

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 Allgemeinstrombedarf 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.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Deichbuden Immobilien GmbH

Am Schilfpark 13

21029 Hamburg

Vertreten durch die Gesellschafter:

Kay Clausen

Mirko Päper

Registereintrag:

Handelsregister: HRB 188465

Registergericht: Amtsgericht Hamburg

## 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	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



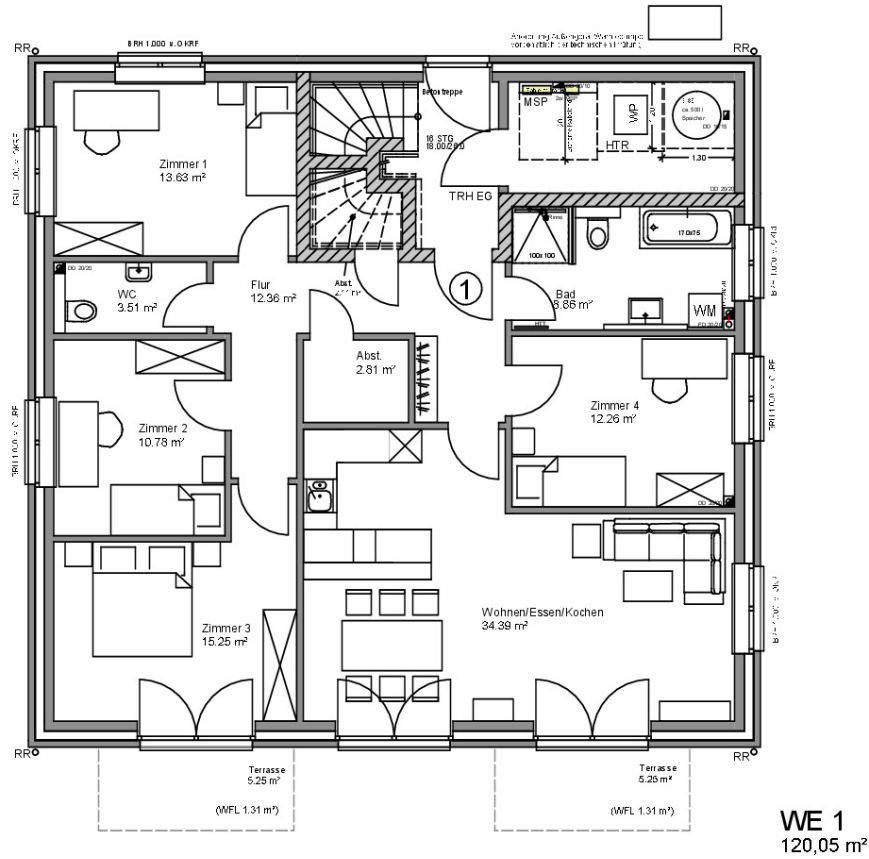
Carport

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



Krauler Hauptdeich 69  
21037 Hamburg  
Erdgeschoss - Wohnung 1  
M: 1:100