

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

**EFH Provisionsfrei Erbpacht am Alsterwanderweg
durchsanziert mit Sauna/Gas/Kamin/Solarthermie**



Objekt-Nr. OM-422430

Einfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:
C. Weiss

Alte Mühle 22d
22395 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahmedatum	30.11.2026
Grundstücksfläche	1.008,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,55 m²	Carports	1
Nutzfläche	13,80 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Highlights:

- 1008m² Grundstück, sehr ruhig (Sackgassenlage)
- Direkt am Wald, 80m zum Alsterwanderweg, 130m zur Alster
- Modernisiertes Haus mit 158,55m² Wohnfläche und 4 Schlafzimmern (Baujahr 1964, Modernisierung seit 2008)
- Heizen mit Gas, Sonne und Holz
- Erbpacht mit 692,04€/ Jahr (57,67/Monat) Laufzeit noch 31 Jahre, dies erklärt auch den Preis!

Der Allgemeinzustand des Hauses ist sehr gut, ein neuer Energieausweis wird gerade erstellt, Ein vorhandener Energieausweis ist noch von 2012 (ablauf 2022) und weist 103,4kWh / (m² Jahr) aus, was einem Verbrauch von 16.500 kWh/ Jahr entsprechen würde. Eine Aktuelle Gas-Rechnung aus Oktober 2025 zeigt aber einen deutlich niedrigeren Wert (im Aktuellen Jahr 9697kWh/a, sowie auch einen niedrigeren Wert im Vorjahreszeitraum (14163kWh/a) sowie in den Jahren zuvor, der zudem deutlich geringer ist als der Durchschnitt eines Hauses mit 160m² Grundfläche.

Ausstattung

Fenster:

Alles Holzfenster, dass Baujahr ist jeweils auf dem Grundriss per Farbe gekennzeichnet. Rot aus 1996

noch 3 Fenster zweifach verglast und die Haustür. Grün aus 2008, dreifachverglast. Nordseite Wohnzimmer und Küche, neu in 2012 (dreifach). Sowie die Dachfenster neu in 2016 (Umbau

Obergeschoss Neubau) und letztes Dachfenster sowie Lichtschacht in 2023 (Umbau Obergeschoss

Altbau).

Heizung und Warmwasser:

Gas-Brennwerttechnik mit Schichtenspeicher aus dem Jahr 2008 (Hersteller Weishaupt), die

Heizung wird durch die Sonnenkollektoren (2008) und den Kamin im Wohnzimmer unterstützt, d.h.

im Sommer läuft die Gas-Heizung eigentlich gar nicht, die Sonne erwärmt den Wasserspeicher komplett. Genauso wie der Kamin, man könnte also auch komplett ohne Gas auskommen und nur

mit Sonne/Holz heizen. Aus dem Wasserspeicher wird die Heizung wie auch Dusche/ Wasserhähne

gespeist.

Fast alle Zimmer sind mit Fußbodenheizung bzw. Fußbodenerwärmung ausgestattet. Zusätzliche

Heizkörper in manchen Räumen - Details auf Anfrage.

Bodenbeläge:

Alle Fußböden in Echtholz Parkett Eiche, nur die beiden Bäder sind gefliest.

Küche:

Küche neu in 2012 mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler (neueren Baujahrs), neuer

Abzugshaube aus 2023, Granit Arbeitsplatte. Küche von Alno.

Bäder:

EG: Helles Vollbad mit Handtuchheizung, separater Dusche, wandhängendem Abluft-WC und Holzwaschbecken, freistehende Badewanne.

OB: Duschbad mit WC

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Modernisierungen:

Umfassende Modernisierungen fanden ab 2009 statt:

- Erneuerung des Daches mit vollglasierten Dachziegeln 2009, Aufdopplung der Isolierung im Bereich

des Daches auf 200 mm

- Installation von heizungsunterstützenden Solarkollektoren

- Erneuerung der Heizung durch eine Gasbrennwertheizung 2008

- Erweiterung der Wohnfläche um 90 m² durch einen Anbau 2009

- Energetische Verbesserung des Altbaus durch Wärmedämmung (Vollwärmeschutz, 80 mm, 1995)

- Komplettsanierung Untergeschoss 2012 mit neuen Fenstern auf der Nordseite sowie Terrassentür

aus der Küche, neues Echtholz Parket Eiche gekalkt geschroppt. Wohnzimmer Eiche glatt weiß geölt.

Komplett neue Alno Küche mit freihängendem 4m Küchenblock auf der Nordseite.

- Neues Vollbad mit freistehender Badewanne und Holz Waschbecken im Untergeschoss 2013

- Vollsanieung Obergeschoss Neubau in 2016 mit neuem größtem Velux Dachfenster zur Westseite.

Teilung in Flur/Ankleide, Kind 2 und Kind 3 Raum, sowie größerem Heizungsraum mit Platz für

Waschmaschine und Spülbecken. Neuer Fußboden Eichenparket Echtholz gekalkt. Neue Innentüren.

- Vollsanieung Obergeschoss Altbau in 2023 (ohne Badezimmer), neue obere Treppenführung,

Abriss des alten Schornsteines und Einsatz eines Lichtschachtes an der Stelle. Neuschaffung der

Räume Kind 1 und Elternzimmer mit neuem größtem Velux Dachfenster über dem Bett. Neuer Fußboden Eichenparket Echtholz. Neue Innentüren.

Weitere Besonderheiten auf dem Grundstück:

- Carport mit Dachboden (rechter Teil)
- Fassauna für 6 Personen (2017)
- Fahrradschuppen mit seitlichem „AußenWC“ (das braucht allerdings eine Renovierung :-))
- Großer Werkstatt (2017) und kleines Büro (2018)
- Neuer Zaun und Gehweg in 2025 (Westseite)

Anfragen bitte nur mit Vollständigem Namen, Email Adresse und Mobilnummer.
Besichtigungen NUR nach Vereinbarung. Respektieren Sie die Privatsphäre.

Lage

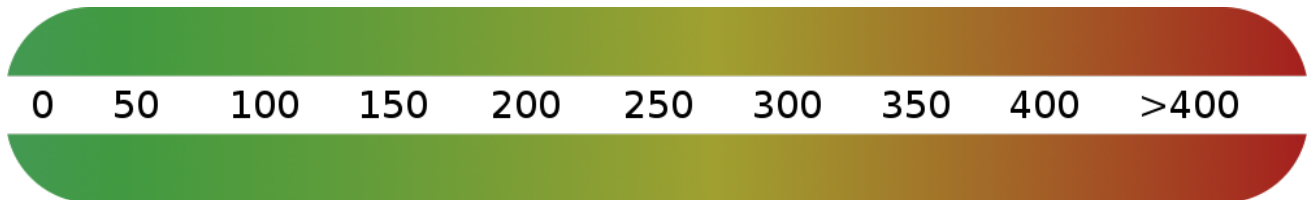
Im schönsten Teil von Bergstedt direkt an der Alten Mühle, direkt am Wald, dahinter liegt die Alster. Direkte Busanbindung (4min Fußweg) mit dem 276 Mellingburgredder in wenigen Minuten zum AEZ/ S-Bahn Poppenbüttel. Es handelt sich um das Flurstück 1677. Das Haus befindet sich auf der hinteren Seite zum Wald. Zugang von der Alten Mühle aber auch direkt von Hinten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	103,40 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Blick von den Apfelbäumen

Exposé - Galerie



Zugangsweg



Luftbild aus 2021

Exposé - Galerie



Wasserführender Kamin



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Freistehende Badewanne



Holzwaschbecken

Exposé - Galerie



Schwebende Küche



Innenhof mit Velux fenstern

Exposé - Galerie



Süd-ost Seite mit Solarthermie

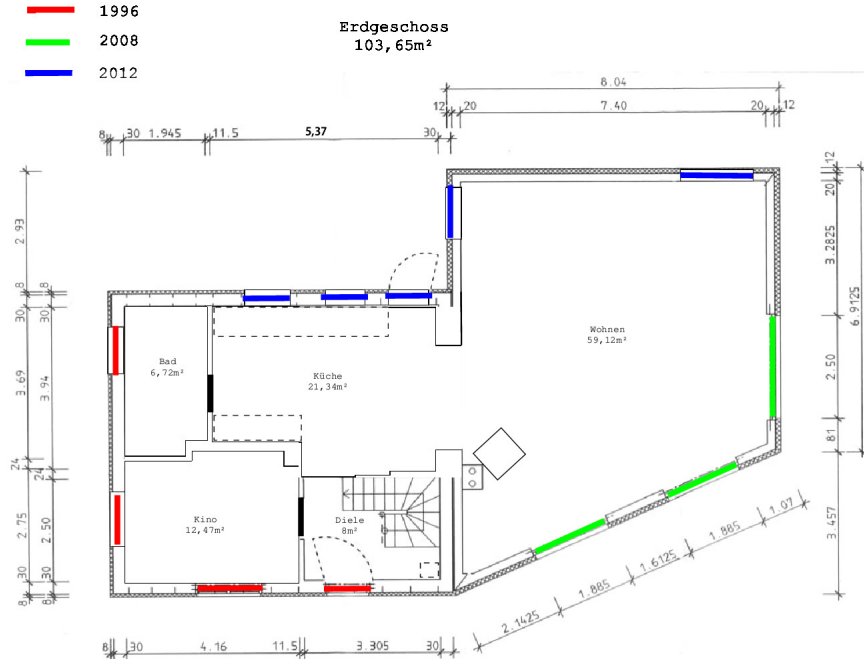
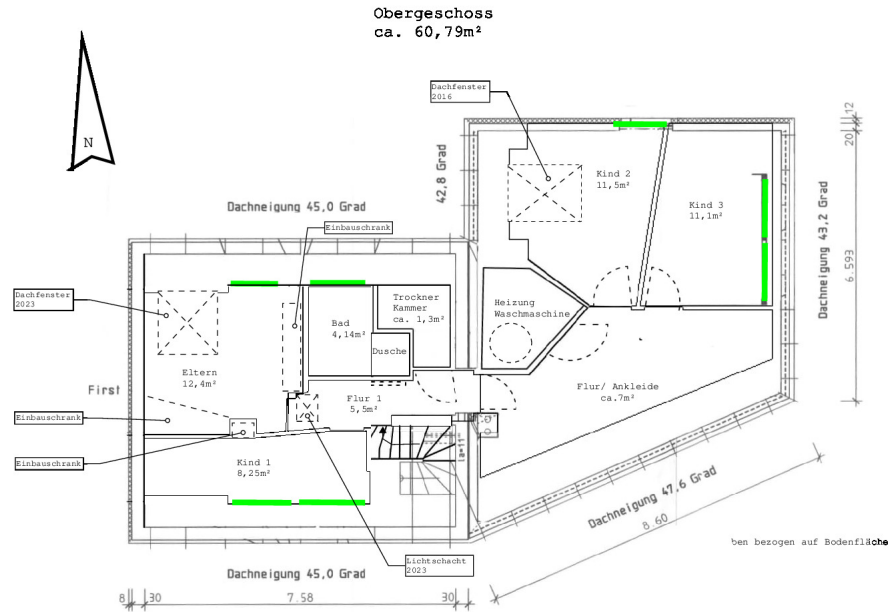


Südseite

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Alte Mühle 22d



Highlights:

- 1008m² Grundstück
- Direkt am Wald, 80m zum Alsterwanderweg, 130m zur Alster
- Modernisiertes Haus mit 158,55m² Wohnfläche und 4 Schlafzimmern (Baujahr 1964)
- Heizen mit Gas, Sonne und Holz
- Erbpacht mit 692,04€/ Jahr (57,67/Monat) Laufzeit noch 31 Jahre

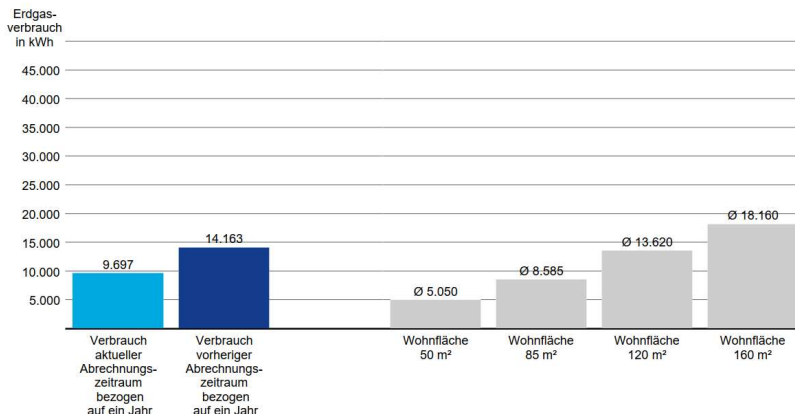
Kaufpreis: 560.000€ (provisionsfrei)

Flurstück 1677:



Der Allgemeinzustand des Hauses ist sehr gut, der Energieausweis ist noch von 2012 und weißt 103,4kWh / (m² Jahr) aus, was einem Verbrauch von 16.500 kWh/ Jahr entsprechen würde. Eine Aktuelle Gas-Rechnung aus Oktober 2025 zeigt aber einen deutlich niedrigeren Wert im Aktuellen Jahr, sowie auch einen niedrigeren Wert im Vorjahreszeitraum sowie in den Jahren zuvor, der zudem deutlich geringer ist als der Durchschnitt eines Hauses mit 160m² Grundfläche

Wissen Sie eigentlich, wieviel Erdgas Sie im Vergleich zu anderen Haushalten verbrauchen?



	m² nach DIN	m² 0-1m [0%]	m² 1-2m [50%]	m² Boden	
Erdgeschoss					
Wohnen	59,12			59,12	FB
Küche	21,34			21,34	FE
Vollbad	6,72			6,72	FE & HK
Kino	12,47			12,47	FE & HK
Diele	4,64			8,00	HK
Summe UG	104,29			107,65	
Obergeschoss					
Eltern	10,95	0,40	2,10	12,40	HK
Kind 1	6,70	0,40	2,30	8,25	HK
Kind 2	8,35	1,20	3,90	11,50	HK & FE
Kind 3	9,67	0,70	1,26	11,00	HK & FE
Duschbad	4,14			4,14	HK & FE
Flur 1	5,50			5,50	-
Flur/Ankleide	8,95	1,00	7,50	13,70	FE
Summe OG	54,26			66,49	
Wohnfläche Gesamt	158,55			174,14	

Nutzflächen		
Keller	10	10
Heizungsraum (OG)	2,5	2,5
Trockner Kammer (OG)	1,3	1,3
Summe Nutzfläche	13,8	13,8

Wohn/Nutzfläche gesamt	172,35	187,94
-------------------------------	---------------	---------------

Fenster:

Alles Holzfenster, dass Baujahr ist jeweils auf dem Grundriss per Farbe gekennzeichnet. Rot aus 1996 noch 3 Fenster zweifach verglast und die Haustür. Grün aus 2008, dreifachverglast. Nordseite Wohnzimmer und Küche, neu in 2012 (dreifach). Sowie die Dachfenster neu in 2016 (Umbau Obergeschoss Neubau) und letztes Dachfenster sowie Lichtschacht in 2023 (Umbau Obergeschoss Altbau).

Heizung und Warmwasser:

Gas-Brennwerttechnik mit Schichtenspeicher aus dem Jahr 2008 (Hersteller Weishaupt), die Heizung wird durch die Sonnenkollektoren (2008) und den Kamin im Wohnzimmer unterstützt, d.h. im Sommer läuft die Gas-Heizung eigentlich gar nicht, die Sonne erwärmt den Wasserspeicher komplett. Genauso wie der Kamin, man könnte also auch komplett ohne Gas auskommen und nur mit Sonne/Holz heizen. Aus dem Wasserspeicher wird die Heizung wie auch Dusche/Wasserhähne gespeist.

Fast alle Zimmer sind mit Fußbodenheizung bzw. Fußbodenerwärmung ausgestattet. Zusätzliche Heizkörper in manchen Räumen - Details siehe m² Berechnung

Bodenbeläge:

Alle Fußböden in Echtholz Parkett Eiche, nur die beiden Bäder sind gefliest.

Küche:

Küche neu in 2012 mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler (neueren Baujahrs), neuer Abzugshaube aus 2023, Granit Arbeitsplatte. Küche von Alno.

Bäder:

EG: Helles Vollbad mit Handtuchheizung, separater Dusche, wandhängendem Abluft-WC und Holzwaschbecken, freistehende Badewanne.

OB: Duschbad mit WC

Modernisierungen:

Umfassende Modernisierungen fanden ab 2009 statt:

- Erneuerung des Daches mit vollglasierten Dachziegeln 2009, Aufdopplung der Isolierung im Bereich des Daches auf 200 mm
- Installation von heizungsunterstützenden Solarkollektoren
- Erneuerung der Heizung durch eine Gasbrennwertheizung 2008
- Erweiterung der Wohnfläche um 90 m² durch einen Anbau 2009
- Energetische Verbesserung des Altbaus durch Wärmedämmung (Vollwärmeschutz, 80 mm, 1995)
- Komplettsanierung Untergeschoss 2012 mit neuen Fenstern auf der Nordseite sowie Terrassentür aus der Küche, neues Echtholz Parket Eiche gekalkt geschropt. Wohnzimmer Eiche glatt weiß geölt. Komplette neue Alno Küche mit freihängendem 4m Küchenblock auf der Nordseite.
- Neues Vollbad mit freistehender Badewanne und Holz Waschbecken im Untergeschoss 2013

- Vollsanierung Obergeschoss Neubau in 2016 mit neuem größtem Velux Dachfenster zur Westseite. Teilung in Flur/Ankleide, Kind 2 und Kind 3 Raum, sowie größerem Heizungsraum mit Platz für Waschmaschine und Spülbecken. Neuer Fußboden Eichenparket Echtholz gekalkt. Neue Innentüren.

- Vollsanierung Obergeschoss Altbau in 2023 (ohne Badezimmer), neue obere Treppenführung, Abriss des alten Schornsteines und Einsatz eines Lichtschachtes an der Stelle. Neuschaffung der Räume Kind 1 und Elternzimmer mit neuem größtem Velux Dachfenster über dem Bett. Neuer Fußboden Eichenparket Echtholz. Neue Innentüren.

Weitere Besonderheiten auf dem Grundstück:

- Carport mit Dachboden (rechter Teil)
- Fasssauna für 6 Personen (2017)
- Fahrradschuppen mit seitlichem „AußenWC“ (das braucht allerdings eine Renovierung 😊)
- Großer Werkstatt (2017) und kleines Büro (2018)
- Neuer Zaun und Gehweg in 2025 (Westseite)

Luftbild 2021 (noch ohne Dachfenster Elternzimmer und Lichtschacht):





Garten, Blick nach Osten



Innenhof, Blick nach Osten

Ein paar Eindrücke von Innen:



Vollbad mit Badewanne und Holzwaschbecken



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer



Kind 3, Blick nach Osten