

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Exklusives Einfamilienhaus in Hamburg Volksdorf



Objekt-Nr. OM-428799

Einfamilienhaus

Verkauf: **979.000 €**

Ansprechpartner:
S.Baum

22359 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	475,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,50	Garagen	1
Wohnfläche	144,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lieblingsslage Volksdorf!

Das exklusiv geschnittene Einfamilienhaus mit 4,5 Zimmern aus dem Jahr 1981 befindet sich in bevorzugter Lage von Volksdorf und erfüllt höchste Wohnansprüche. Auf 144 Quadratmeter Wohnfläche und ca. 60 Quadratmeter Nutzfläche bietet das Haus eine moderne und durchdachte Aufteilung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Volksdorf, ein Stadtteil der Hamburger Walddörfer im Nordosten der Stadt, zeichnet sich durch seine idyllische Lage mit zahlreichen Grünflächen, Wäldern und Naturschutzgebieten aus. Der charmante Ortskern bietet alles, was man für den Alltag benötigt. Supermärkte, Banken, Ärztezentren, Restaurants, ein Schwimmbad, Kino sowie viele inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte. Aufgrund seiner ruhigen Wohnlage, der Vielzahl an Kitas, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen ist Volksdorf auch bei jungen Familien beliebt. Der Stadtteil ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die U-Bahn Linie U1 verbindet Volksdorf direkt mit der Hamburger Innenstadt, diverse Buslinien fahren regelmäßig zu verschiedenen Zeiten innerhalb des Stadtgebietes.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,39 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Terasse 1



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Gäste WC



1. OG Flur

Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer



1. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer



1. OG Bad

Exposé - Galerie



1. OG Bad



Gästezimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer Keller



Keller und HWR

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2026-006373985

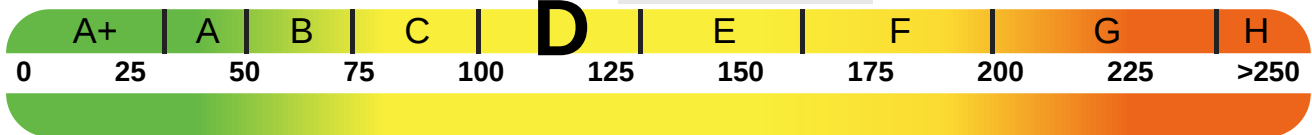
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 37,06 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:

114,39 kWh/(m²·a)



125,83 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

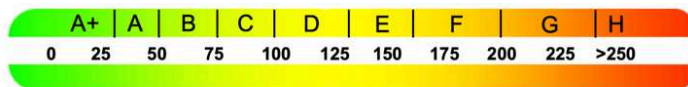
114,39 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
08.2022	07.2023	Erdgas	1,10	19.475,17	4.147,72	15.327,45	1,12
08.2023	07.2024	Erdgas	1,10	19.228,92	4.147,72	15.081,20	1,24
08.2024	07.2025	Erdgas	1,10	17.691,76	4.147,72	13.544,04	1,14

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.

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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