

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Provisionsfrei: Familienfreundliches Reihennittelhaus mit Garten



Objekt-Nr. OM-439783

Reihenhaus

Verkauf: **575.000 €**

22117 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2004
Grundstücksfläche	137,00 m²
Etagen	5
Zimmer	6,00
Wohnfläche	145,00 m²
Nutzfläche	40,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit 6 Zimmern in Hamburg Mitte, Ortsteil Billstedt. Sie erwarten vier Schlaf-/Kinderzimmer, drei Badezimmer plus ein Gäste-/Arbeitszimmer. Hinzu kommt ein großzügiger Wohn-/ Ess- und Küchenbereich (ca. 40 m²) mit Zugang zum Garten.

Dieses im Jahr 2004 erbaute, südlich ausgerichtete Reihenheim besticht durch seine Größe und energieeffizienten Eigenschaften (KfW-Förderung für Niedrigenergie-Bauweise). Zudem wurde der Spitzboden ca. 2008 gedämmt und ausgebaut. Dadurch ist der Energiebedarf im Winter besonders gering (Effizienzklasse „A“ im Bedarfsausweis), während im Sommer das schnelle Erhitzen des Gebäudes verhindert wird.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr guten Pflegezustand. Laufende Instandhaltungen (z.B. neue Heizung 2019) und regelmäßige Renovierungen ermöglichen ein sorgenfreies Wohnen.

Die optimale Raumaufteilung bietet auf ca. 145 m² Wohnfläche besten Wohnkomfort für Paare bis hin zu größeren Familien, wie Sie auch auf den Fotos gut erkennen können.

Souterrain:

- Durch die überdachte Haustür betreten Sie den gefliesten Eingangsbereich mit Windfang, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.
- Auf dieser Ebene befinden sich ein wohldimensioniertes Gäste- bzw. Arbeitszimmer sowie ein Gäste-Bad mit Dusche.
- Zusätzlichen Stauraum bietet der absolut trockene Kellerraum, der sich im Alltag darüber hinaus als Waschkeller oder Hobbyraum anbietet.

Erdgeschoss:

- Über die halbgewendelte Steintreppe erreichen Sie das Herzstück des Hauses, das als Treffpunkt und Oase für die ganze Familie dient.
- Auf dieser Ebene sorgen Holzdielen für eine wohnliche Atmosphäre. Die bodentiefen Fenster bieten zudem einen großzügigen Lichteinfall.
- Die Einbauküche fügt sich zeitlos ins freundliche Erscheinungsbild ein. Die Elektrogeräte wurden erst vor wenigen Jahren erneuert.
- Aus dem Wohnzimmer haben Sie Zugang zur Holzterrasse und zum pflegeleichten Garten. Hier befindet sich auch ein Abstellraum für Gartengeräte.

Obergeschoss

- Über die offene, gewendelte Holztreppe, die sich bis zum Dachgeschoss erstreckt, gelangen Sie zunächst zum ersten Obergeschoss.
- Zwei vergleichbar große, praktisch geschnittene Schlafzimmer verfügen über bodentiefe Fenster und Französische Balkone.
- Das Badezimmer auf dieser Ebene bietet neben einer Dusche auch eine Badewanne.

Dachgeschoss:

- Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche.
- Das südlich ausgerichtete Schlafzimmer wird durch eine geräumige Gaube erweitert und wirkt dadurch besonders offen und freundlich.
- Die Grundfläche des nördlichen Schlafzimmers ist geringfügig größer. Zwei Dachfenster lassen auch hier viel Tageslicht einfallen.

- Das zusätzliche Duschbad entzerrt den familiären Alltag und ist besonders praktisch z.B. für Kinder und Teenager.

Spitzboden:

- Der gedämmte und ausgebaute Spitzboden verfügt über eine Grundfläche von 20,1 m², von denen ca. 19,5 m² als Nutzfläche gem. Nutzflächenverordnung gelten.
- Über ein Dachflächenfenster wird der Raum mit Tageslicht versorgt.
- Die ausgefahrene Bodentreppe kann bei Nutzung des Raumes mittels einer praktischen Klappe von oben abgedeckt werden.

Sonstiges:

- Das Reihemittelhaus verfügt über einen privaten Stellplatz hinter dem Gebäude, der über eine hierfür vorgesehene Zufahrt erreicht wird.
- Weitere Parkmöglichkeiten finden sich an der Straße.

Zusammenfassend bieten wir Ihnen ein rundum familienfreundliches Objekt im besten Zustand, das durch die beschriebene Ausstattung und die Lage in einer anwohnerfreundlichen 30 km/h-Zone überzeugt und gleichzeitig ideal angebunden ist.

Ausstattung

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Anbindung:

- Supermarkt / Einkaufszentrum: ca. 150 m / 700 m
- Grund- / Stadtteilschule / Gymnasium: ca. 700 m / 1,3 km / 3,2 km
- Kindergarten / Kinder-Tagesstätte: ca. 300 m
- Hallen- und Freibad: ca. 350 m
- Ärztliche Versorgung, Apotheken: ca. 700 m
- Bushaltestelle: ca. 30 m
- U-Bahnhof: ca. 600 m
- Autobahn: ca. 2,5 km

Lage

Billstedt liegt im Osten von Hamburg im Bezirk Mitte. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in der Nähe zu mehreren Parkanlagen (Schleemer Park, Öjendorfer Park, Boberger Dünen), die zum Entspannen und Verweilen einladen. In der Nachbarschaft findet sich eine Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen.

Für die Organisation des familiären Alltagslebens ist die Anbindung vorteilhaft und abwechslungsreich. Kindergärten und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar, zudem finden sich in der unmittelbaren Umgebung mehrere Spielplätze und eine betreute Spielewerkstatt. Ebenfalls liegt ein Hallen- und Freibad in etwa 350 m Entfernung.

Im Alltag zeigen sich die sehr praktikable Lage des Objekts sowie die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ein großes Einkaufszentrum sowie mehrere Supermärkte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, die ärztliche Versorgung ist durch Praxen und Apotheken in der näheren Umgebung gesichert. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die nächste Bahnstation ist zudem bequem zu Fuß erreichbar. Für Autofahrer liegen in verhältnismäßiger Nähe mehrere Autobahn-Auffahrten.

Zusammenfassend kombiniert die Lage der Immobilie ein ideales Umfeld für Familien mit hohem Freizeitwert und einer sehr guten Anbindung an die Verkehrs-Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Gartenansicht Haus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Ausgang Terrasse



Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Lagekarte



Überblick Anlage

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Windfang



Halbgewendelte Steintreppe

Exposé - Galerie



Gäste-/Arbeitszimmer



Gäste-/Arbeitszimmer Gogens.

Exposé - Galerie



Gäste-Bad mit Dusche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Pflegeleichter Garten



Essbereich und Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gesamter Wohn-/Essbereich



Offene Holztreppe zum OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG Nord



Schlafzimmer OG Nord Gegens.

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG Gegensicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG Süd



Schlafzimmer OG Süd Gegenseit

Exposé - Galerie



Flur und Treppe zum DG



Flur und Treppe zum DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG Nord



Schlafzimmer DG Nord Gegens.

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Badezimmer DG Gegenstand



Schlafzimmer DG Süd

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG Süd Gegenseit



Gedämmter Spitzboden

Exposé - Galerie

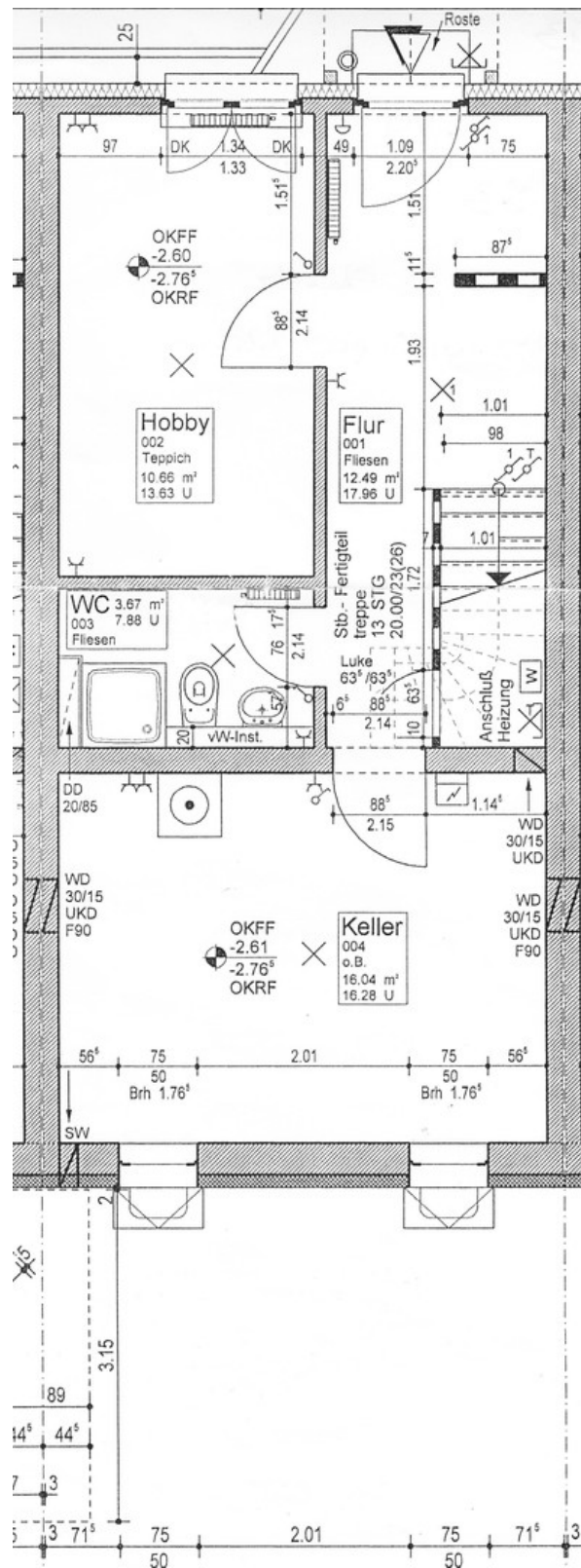


Gedämmter Spitzboden Gegens.



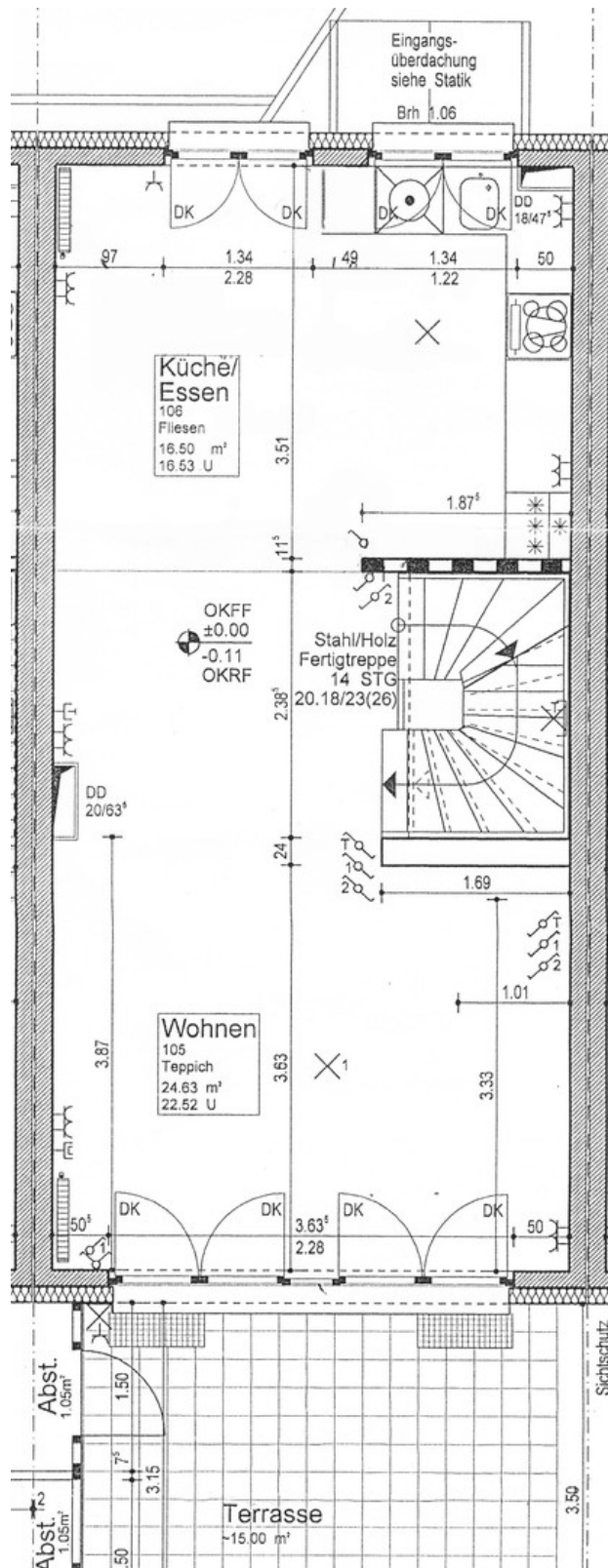
Keller- /Hauswirtschaftsraum

Exposé - Grundrisse



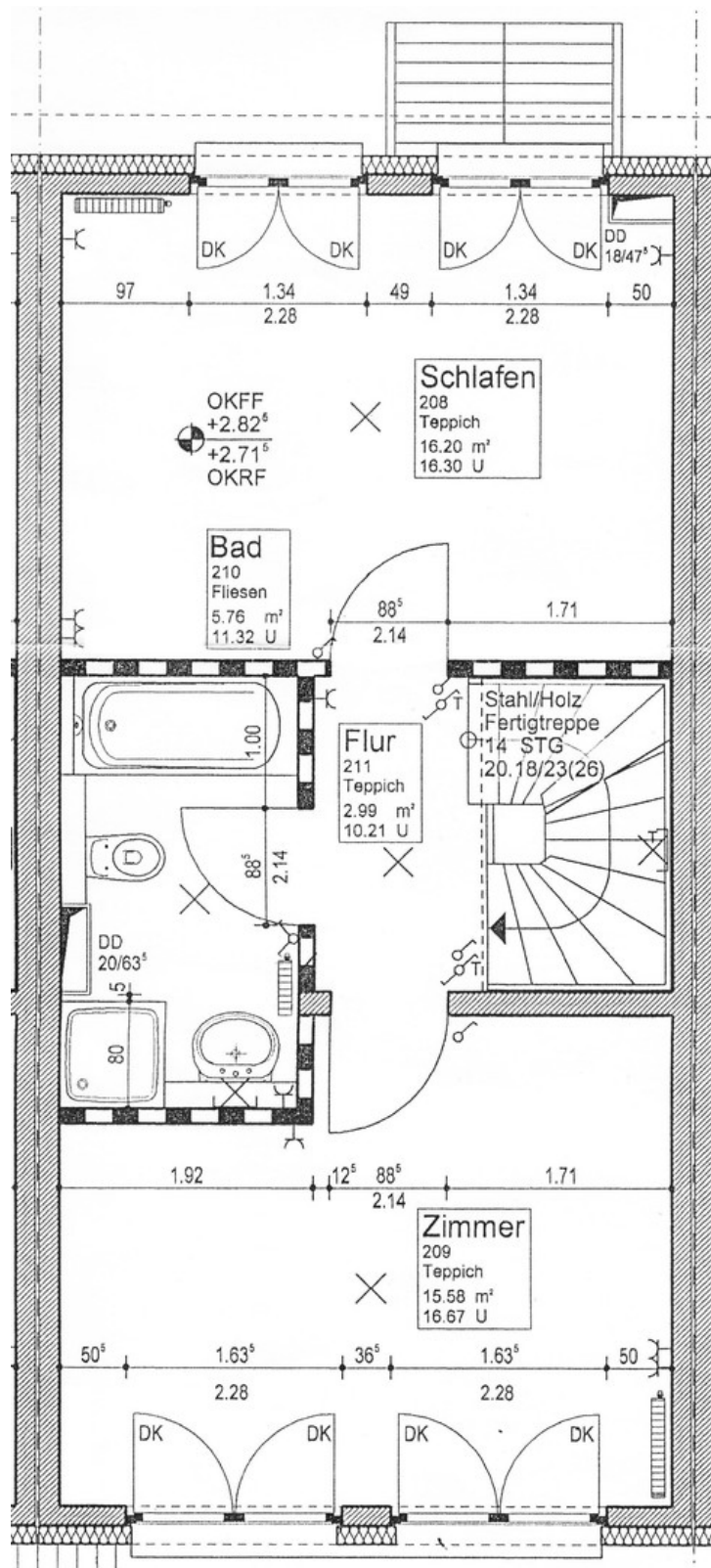
Grundriss Souterrain

Exposé - Grundrisse



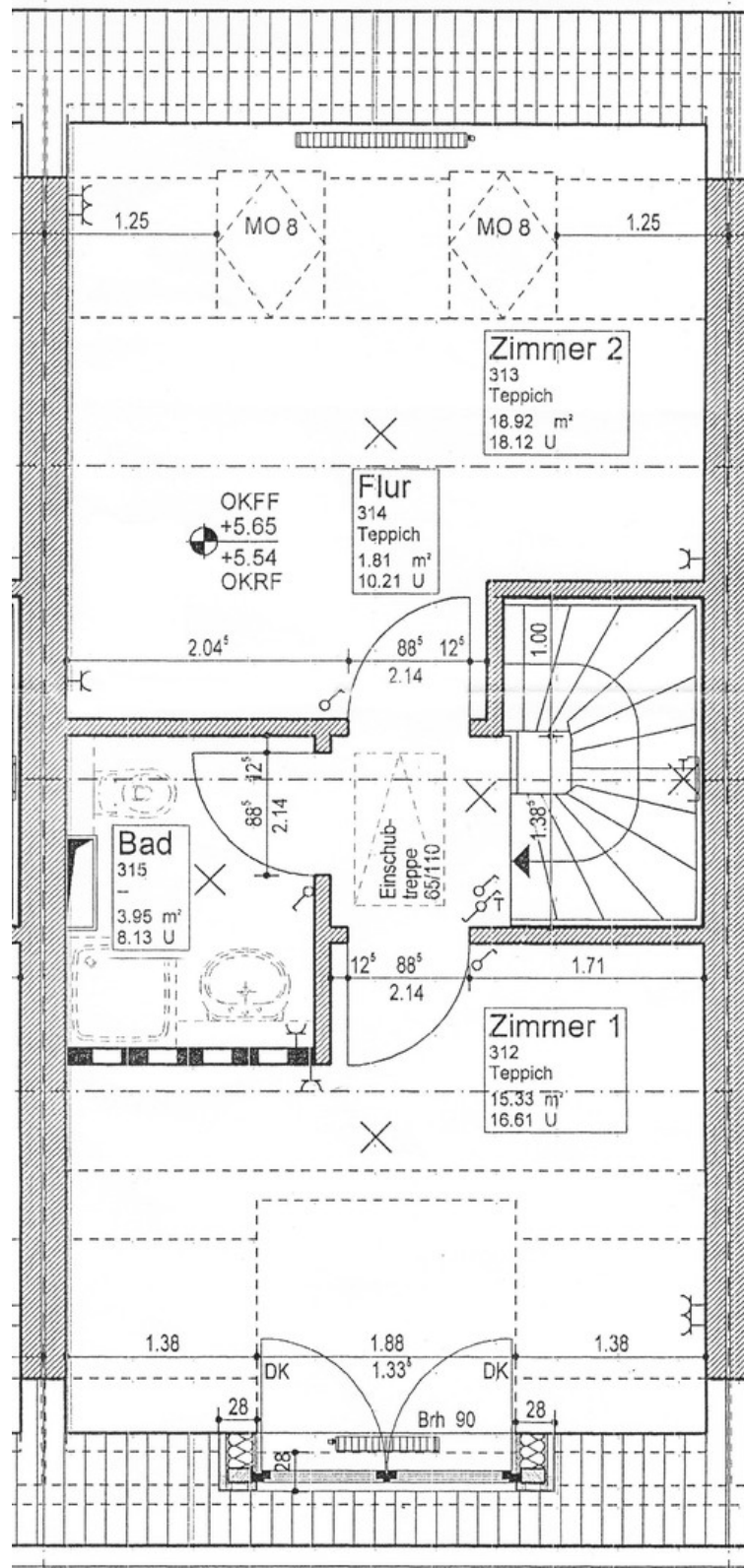
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



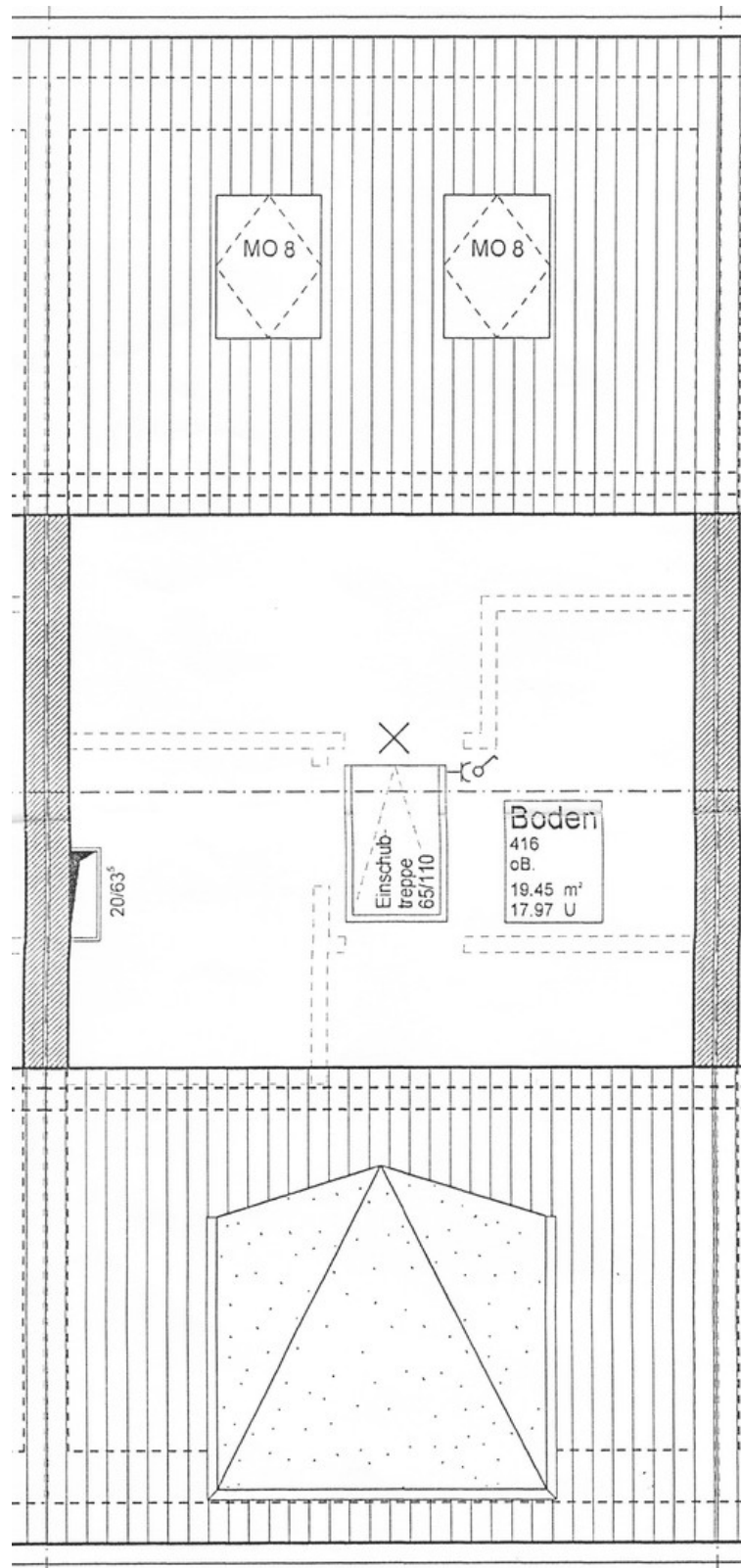
Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Spitzboden

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis (anonymisiert)
2. Vollständiges Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Gültig bis: 25. 08. 2035

Registriernummer: HH-2025-005926434

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	[REDACTED] 22117 Hamburg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2004		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020		
Anzahl der Wohnung	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	185,0	☒ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt (137,0)	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 26. 08. 2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG³ Mehrfachangaben möglich⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

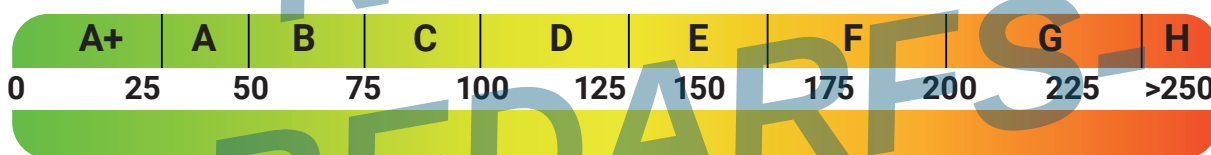
Registriernummer:

HH-2025-005926434

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)

Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

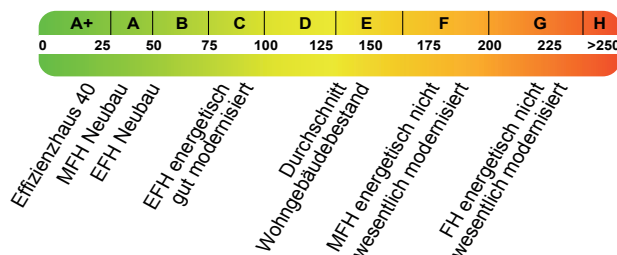
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

Maßnahmen zu Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

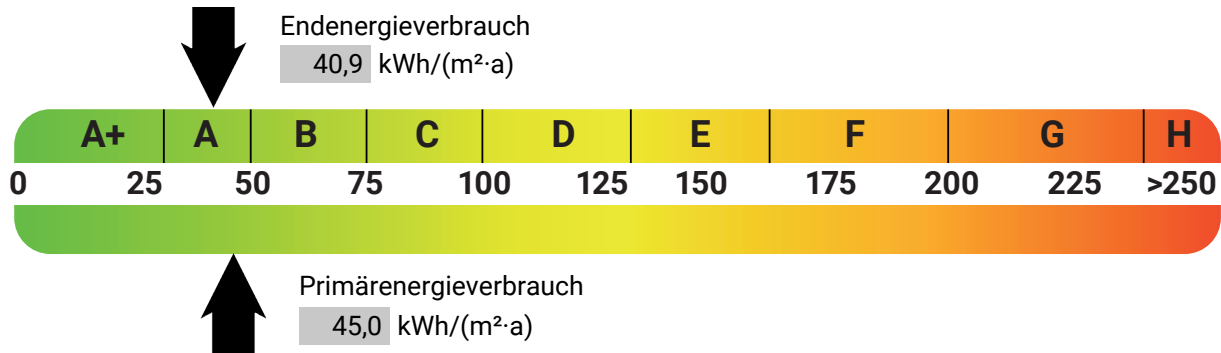
Registriernummer: HH-2025-005926434

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

9,8 kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

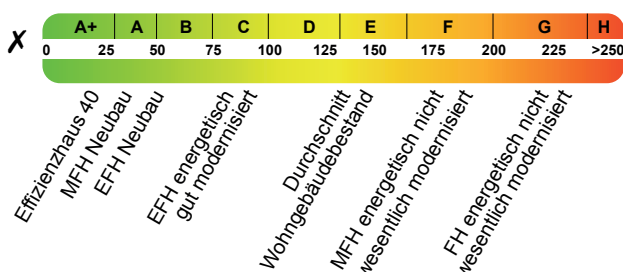
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

40,90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.22	31.12.22	Erdgas H	1,1	4.618		4.618	1,16
01.01.23	31.12.23	Erdgas H	1,1	2.976		2.976	1,18
01.01.24	31.12.24	Erdgas H	1,1	3.333		3.333	1,24
01.01.22	31.12.22	Erdgas H	1,1	3.256	3.256		1,16
01.01.23	31.12.23	Erdgas H	1,1	2.901	2.901		1,18
01.01.24	31.12.24	Erdgas H	1,1	2.770	2.770		1,24
01.01.22	31.12.24	Leerstandszuschlag (witterungsberein.)	1,1	778	446	331	

Vergleichswerte Endenergie³



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 einer Wohnung oder 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2025-005926434

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ sind möglich ☒ sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Erläuterungen

Registriernummer: HH-2025-005926434

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé

Provisionsfrei: Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Garten



Baujahr	2004
Zimmer	6
Wohnfläche	Ca. 145 m ²
Nutzfläche	Ca. 40 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 137 m ²
Anteil am Gemeinschaftseigentum	Ca. 108 m ²

Kaufpreis: 575.000€ (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: FAMILIE BOTT-GEIGER, E-MAIL: CLAUDIA.BOTT@GMX.DE



Überblick Anlage



Überdachter Eingangsbereich im Souterrain



Gartenansicht

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Billstedt liegt im Osten von Hamburg im Bezirk Mitte. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in der Nähe zu mehreren Parkanlagen (Schleemer Park, Öjendorfer Park, Boberger Dünen), die zum Entspannen und Verweilen einladen. In der Nachbarschaft findet sich eine Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen.

Für die Organisation des familiären Alltagslebens ist die Anbindung vorteilhaft und abwechslungsreich. Kindergärten und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar, zudem finden sich in der unmittelbaren Umgebung mehrere Spielplätze und eine betreute Spielewerkstatt. Ebenfalls liegt ein Hallen- und Freibad in etwa 350 m Entfernung.

Im Alltag zeigen sich die sehr praktikable Lage des Objekts sowie die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ein großes Einkaufszentrum sowie mehrere Supermärkte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, die ärztliche Versorgung ist durch Praxen und Apotheken in der näheren Umgebung gesichert. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die nächste Bahnstation ist zudem bequem zu Fuß erreichbar. Für Autofahrer liegen in verhältnismäßiger Nähe mehrere Autobahn-Auffahrten.

Zusammenfassend kombiniert die Lage der Immobilie ein ideales Umfeld für Familien mit hohem Freizeitwert und einer sehr guten Anbindung an die Verkehrs-Infrastruktur.

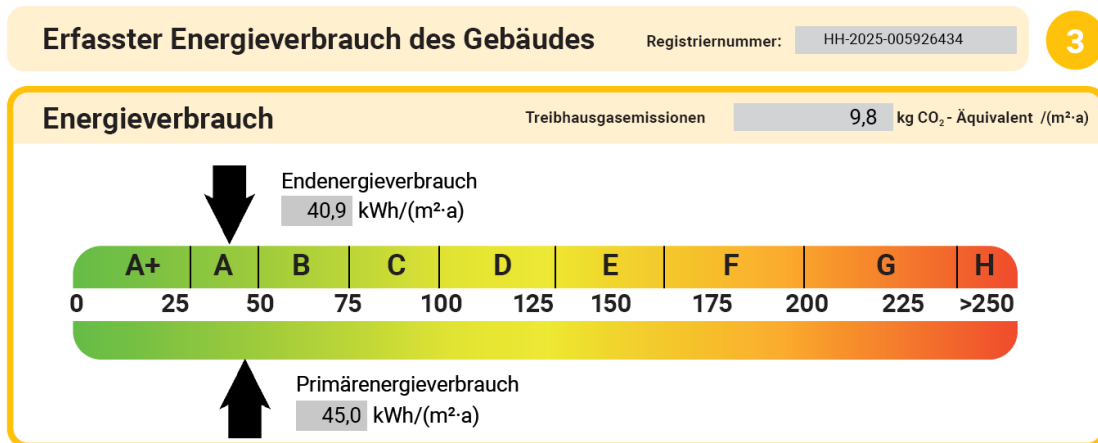
Entfernungen

Supermarkt / Einkaufszentrum	Ca. 150 m / 700 m
Grund- / Stadtteilschule / Gymnasium	Ca. 700 m / 1,3 km / 3,2 km
Kindergarten / Kinder-Tagesstätte	Ca. 300 m
Hallen- und Freibad	Ca. 350 m
Ärztliche Versorgung, Apotheken	Ca. 700 m
Bushaltestelle	Ca. 30 m
U-Bahnhof	Ca. 600 m
Autobahn	Ca. 2,5 km

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit 6 Zimmern in Hamburg Mitte, Ortsteil Billstedt. Sie erwarten vier Schlaf-/Kinderzimmer, drei Badezimmer plus ein Gäste-/Arbeitszimmer. Hinzu kommt ein großzügiger Wohn-/ Ess- und Küchenbereich (ca. 40 m²) mit Zugang zum Garten.

Dieses im Jahr 2004 erbaute, südlich ausgerichtete Reihenhaus besticht durch seine Größe und energieeffizienten Eigenschaften (KfW-Förderung für Niedrigenergie-Bauweise). Zudem wurde der Spitzboden ca. 2008 gedämmt und ausgebaut. Dadurch ist der Energiebedarf im Winter besonders gering (Effizienzklasse „A“ im Bedarfsausweis), während im Sommer das schnelle Erhitzen des Gebäudes verhindert wird.



Das Haus präsentiert sich in einem sehr guten Pflegezustand. Laufende Instandhaltungen (z.B. neue Heizung 2019) und regelmäßige Renovierungen ermöglichen ein sorgenfreies Wohnen.

Die optimale Raumaufteilung bietet auf ca. 145 m² Wohnfläche besten Wohnkomfort für Paare bis hin zu größeren Familien, wie Sie auch auf den nachfolgenden Fotos gut erkennen können.

Souterrain:

- Durch die überdachte Haustür betreten Sie den gefliesten Eingangsbereich mit Windfang, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.
- Auf dieser Ebene befinden sich ein wohldimensioniertes Gäste- bzw. Arbeitszimmer sowie ein Gäste-Bad mit Dusche.
- Zusätzlichen Stauraum bietet der absolut trockene Kellerraum, der sich im Alltag darüber hinaus als Waschkeller oder Hobbyraum anbietet.

Erdgeschoss:

- Über die halbgewendelte Steintreppe erreichen Sie das Herzstück des Hauses, das als Treffpunkt und Oase für die ganze Familie dient.
- Auf dieser Ebene sorgen Holzdielen für eine wohnliche Atmosphäre. Die bodentiefen Fenster bieten zudem einen großzügigen Lichteinfall.
- Die Einbauküche fügt sich zeitlos ins freundliche Erscheinungsbild ein. Die Elektrogeräte wurden erst vor wenigen Jahren erneuert.
- Aus dem Wohnzimmer haben Sie Zugang zur Holzterrasse und zum pflegeleichten Garten. Hier befindet sich auch ein Abstellraum für Gartengeräte.

Obergeschoss

- Über die offene, gewendelte Holzterasse, die sich bis zum Dachgeschoss erstreckt, gelangen Sie zunächst zum ersten Obergeschoss.
- Zwei vergleichbar große, praktisch geschnittene Schlafzimmer verfügen über bodentiefe Fenster und Französische Balkone.
- Das Badezimmer auf dieser Ebene bietet neben einer Dusche auch eine Badewanne.

Dachgeschoss:

- Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche.
- Das südlich ausgerichtete Schlafzimmer wird durch eine geräumige Gaube erweitert und wirkt dadurch besonders offen und freundlich.
- Die Grundfläche des nördlichen Schlafzimmers ist geringfügig größer. Zwei Dachfenster lassen auch hier viel Tageslicht einfallen.
- Das zusätzliche Duschbad entzerrt den familiären Alltag und ist besonders praktisch z.B. für Kinder und Teenager.

Spitzboden:

- Der gedämmte und ausgebaute Spitzboden verfügt über eine Grundfläche von 20,1 m², von denen ca. 19,5 m² als Nutzfläche gem. Nutzfächenverordnung gelten.
- Über ein Dachflächenfenster wird der Raum mit Tageslicht versorgt.
- Die ausgefahrene Bodentreppe kann bei Nutzung des Raumes mittels einer praktischen Klappe von oben abgedeckt werden.

Sonstiges:

- Das Reihemittelhaus verfügt über einen privaten Stellplatz hinter dem Gebäude, der über eine hierfür vorgesehene Zufahrt erreicht wird.
- Weitere Parkmöglichkeiten finden sich an der Straße.

Zusammenfassend bieten wir Ihnen ein rundum familienfreundliches Objekt im besten Zustand, das durch die beschriebene Ausstattung und die Lage in einer anwohnerfreundlichen 30 km/h-Zone überzeugt und gleichzeitig ideal angebunden ist.

Das Reihenhhaus wird nach Absprache ab Herbst 2026 frei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte keine Makleranfragen!



Eingangsbereich mit Windfang



Halbgewendelte Steintreppe



Gäste- / Arbeitszimmer



Gäste- / Arbeitszimmer (Gegensicht)



Gäste-Bad mit Dusche



Keller- und Hauswirtschaftsraum



Wohnzimmer mit Ausgang zu Terrasse und Garten



Wohnzimmer



Terrasse mit Garten



Pflegeleichter Garten



Essbereich und Küche



Küche



Küche



Offene Holzterre zum Obergeschoss



Gesamter Wohn- und Esszimmerbereich



Gesamter Wohn- und Esszimmerbereich (Gegensicht)



Schlafzimmer Obergeschoss Nord



Schlafzimmer Obergeschoss Nord (Gegensicht)



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss (Gegensicht)



Schlafzimmer Obergeschoss Süd



Schlafzimmer Obergeschoss Süd (Gegensicht)



Flur und Treppenaufgang ins Dachgeschoss





Schlafzimmer Dachgeschoss Nord



Schlafzimmer Dachgeschoss Nord (Gegensicht)



Badezimmer
Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss Süd



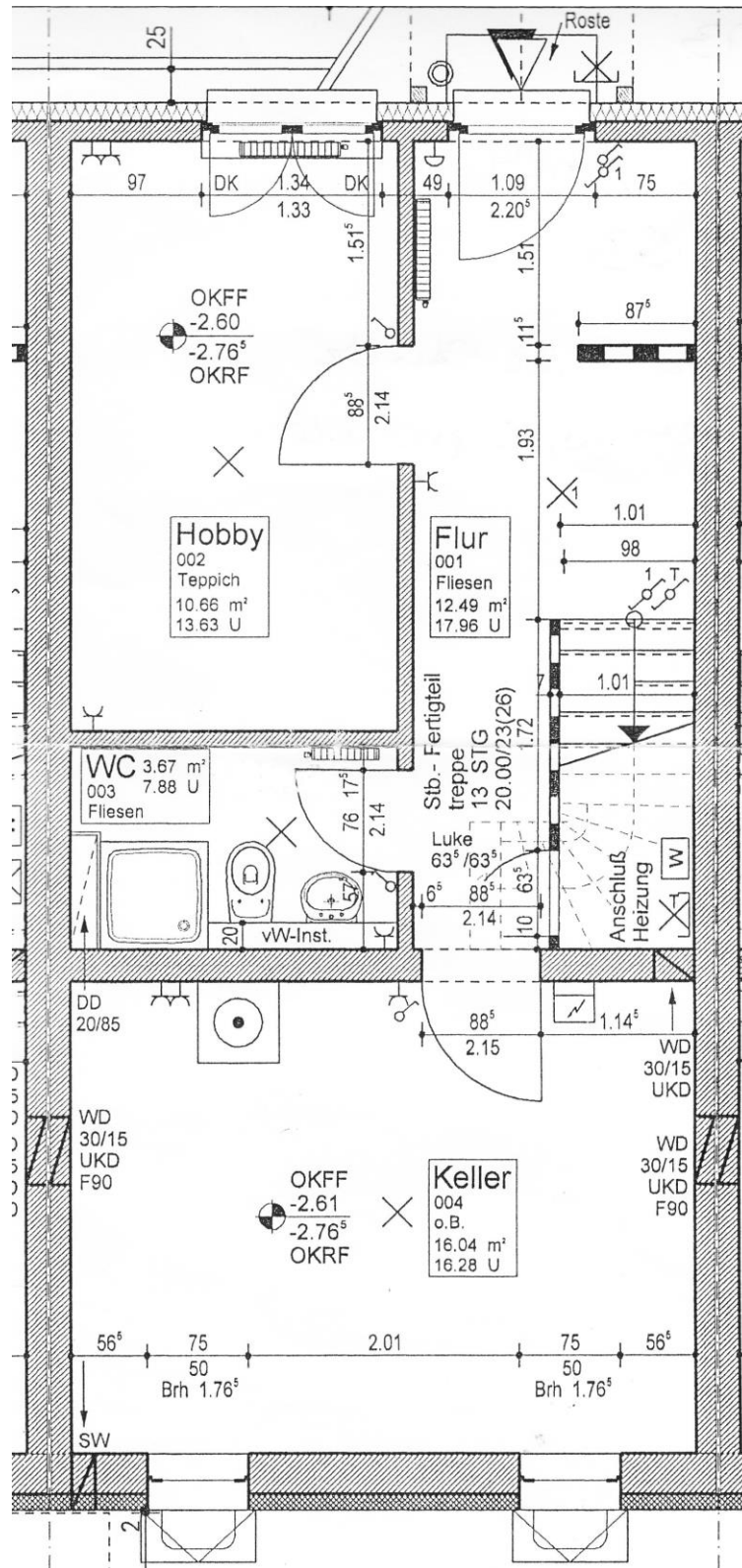
Schlafzimmer Dachgeschoss Süd (Gegensicht)



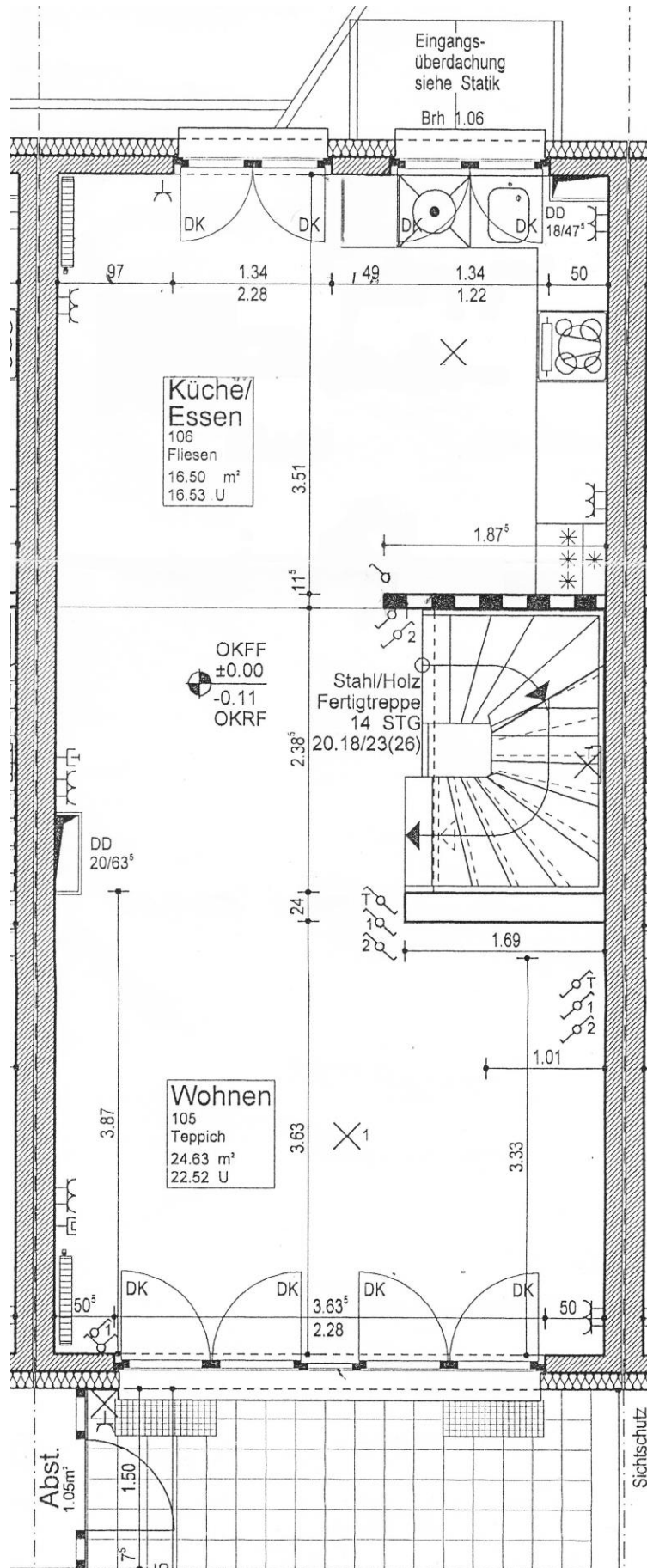
Gedämmter und ausgebauter Spitzboden



Gedämmter und ausgebauter Spitzboden (Gegensicht)

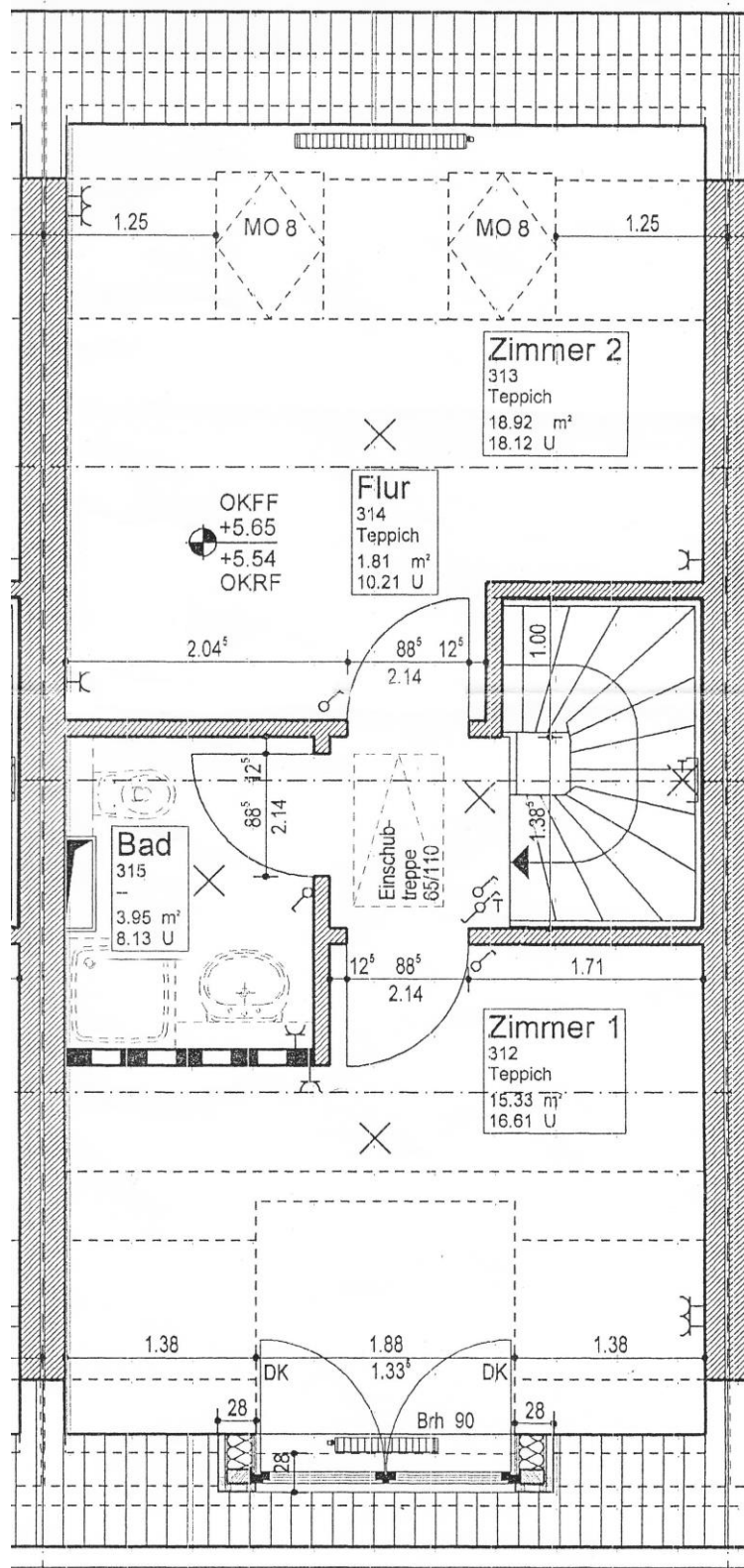


Souterrain

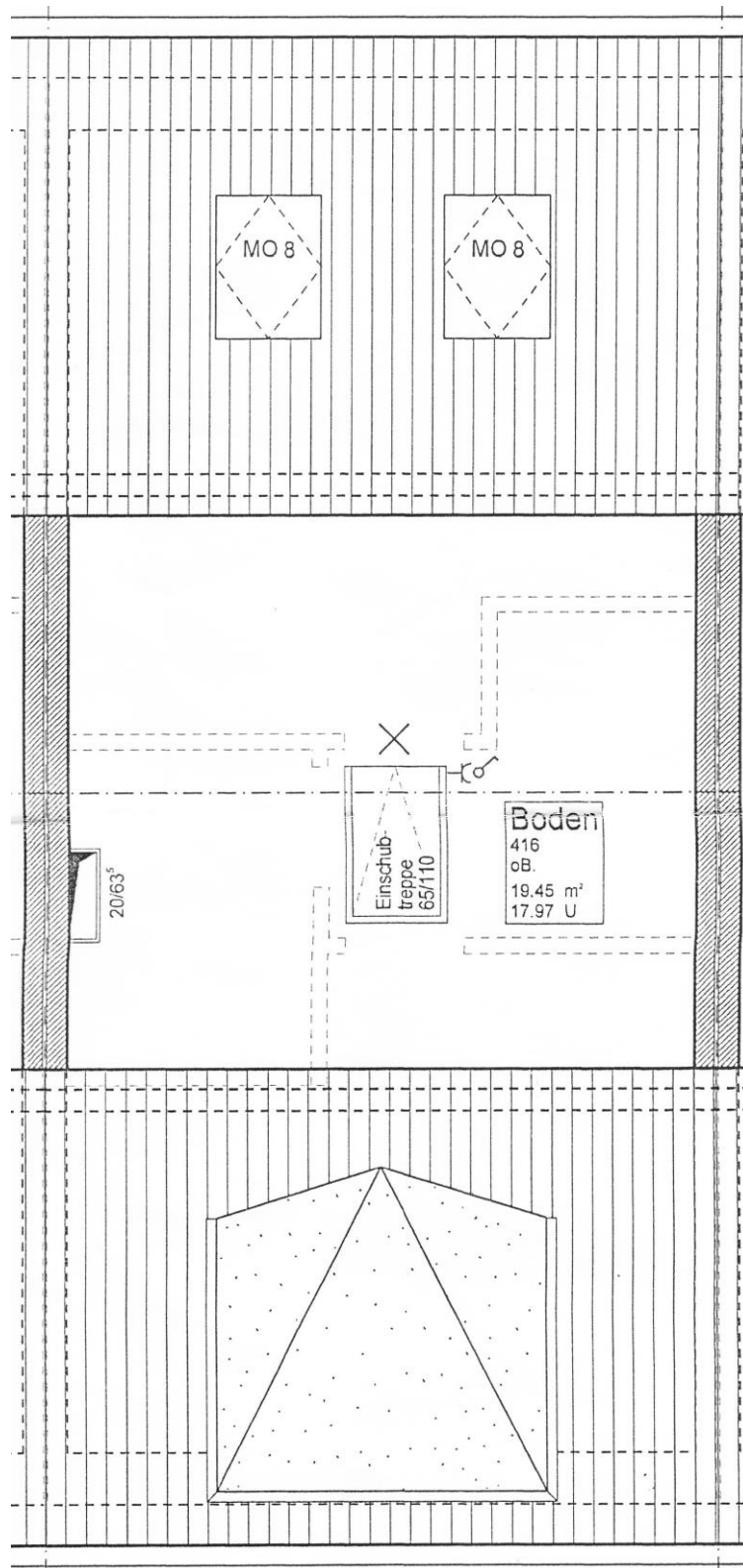


Erdgeschoss (Terrasse gekürzt)





Dachgeschoss



Spitzboden

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Reihenmittelhaus
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Hamburg-Billstedt

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	575.000€
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	Herbst 2026
Aktuelle Nutzung	Bewohnt
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 145 m ²
Nutzfläche	Ca. 40 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 137 m ²
Anteil am Gemeinschaftseigentum	Ca. 108 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Dusch-/Badezimmer	3
Anzahl Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	1

Bauweise

Baujahr	2004
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,50 m
Anzahl Etagen (inkl. Souterrain und ausgebautem Spitzboden)	5
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Teilkeller
Anzahl Stellplätze	1 Außenstellplatz
Elektroinstallation	3-adrig
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2019
Befuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	1 Stück, ca. 20 m ²
Ausgebauter Spitzboden	Ja, mit Dachflächenfenster

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	50 MBit/s (DSL), 1.000 Mbit/s (Kabel)
Internetanbieter	Telekom, Vodafone, 1&1, etc.
Fernsehanschluss	Kabel

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	2079/Schiffbek
Grundbuch-Blatt-Nr.	7215-6
Belastungen	Nein
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Teilungserklärung

Urkundenrollen-Nr. Teilungserklärung,	283/2003, Notar Thomas Roß, Ahrensburg
Ergänzungserklärungen	194 sowie 236/2004, ebd.

Letzte Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Neue Heizung	2019
Bad im Obergeschoss	2015
Renovierungen	Fortlaufend

Nebenkosten pro Monat

Grundsteuer	Ca. 45 €
Versicherung	Ca. 40 €
Müll & Straßenreinigung	Ca. 25 €
Instandhaltungsrücklage	Ca. 60 €
Verwaltungskosten	Ca. 30 €
Sonstiges (Wartungen, Dienste)	Ca. 30 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	25.08.2035
End-Energieverbrauch/-bedarf	40,90 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	A
Wesentlicher Energieträger	Gas