

Exposé

Wohnung in Quickborn

Helle 2-Zimmer Wohnung mit Balkon/Renditeobjekt



Objekt-Nr. OM-447638

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Sylvia Komoss

Erleneck 7
25451 Quickborn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,90 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	1,86 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage mit ca. 60,9 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines Gebäudes mit insgesamt 3 Etagen in Quickborn. Eine AKN Station, sowie Supermärkte, Restaurants und schöne Spazierwege, befinden sich fußläufig in der Nähe. Die Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit 2 Zimmern und einem Badezimmer. Die Wohnfläche ist gut geschnitten und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Die bodentiefen Fenster lassen viel Licht herein. Der großzügige Balkon bietet zudem einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Ausreichend Stauraum bieten eine Abstellkammer und ein großzügiger Kellerraum. Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet eine gute Gelegenheit für Kapitalanleger. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche von gehobener Qualität. Der Design-Fußboden in Holzoptik ist robust, nässe-resistent und verfügt über eine realistische Holzoptik. Die in allen Räumen installierte Fußbodenheizung, schafft mit der in den Fenstern integrierten Belüftung, ein angenehmes Raumklima.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Quickborn ist eine Stadt im Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten und Schulen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die AKN-Bahnlinie A2 gegeben, die Quickborn mit Hamburg verbindet. Die in der Nähe gelegene A7 bietet eine gute Anbindung an den Flughafen. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot. Nahegelegene Erholungsgebiete wie das Himmelmoor laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Handtuchtrockner



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



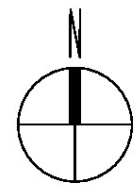
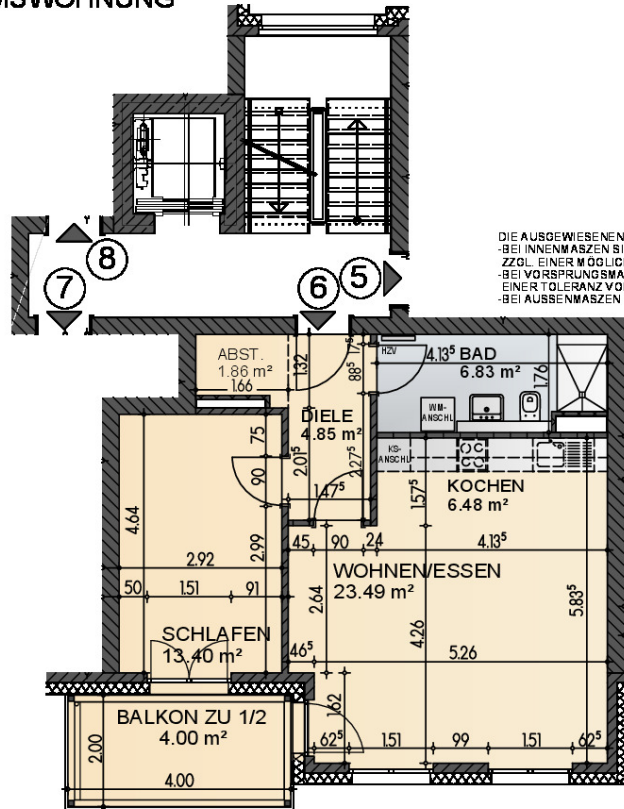
Balkon



Küche

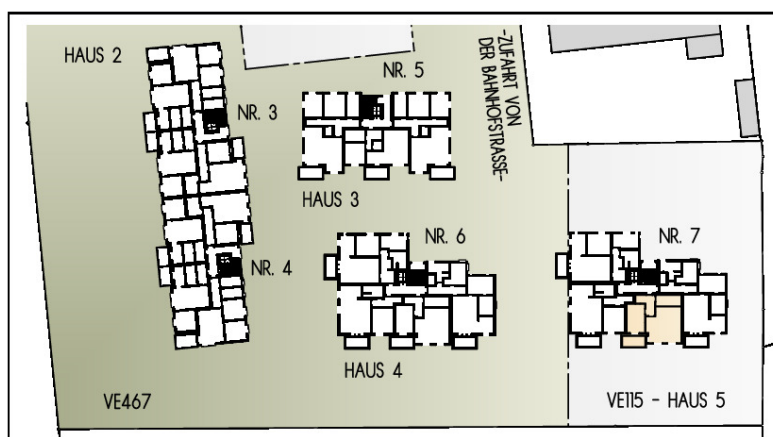
Exposé - Grundrisse

VE 115 - WOHNQUARTIER ERLENECK
 IN QUICKBORN - HAUS 5
 WOHNUNG 6 IM 1. OBERGESCHOSS
 2 ZIMMER-WOHNUNG
 CA. 60,91m² WOHNFLÄCHE
 EIGENTUMSWOHNUNG



DIE AUSGEWIESENEN MASSE SIND ROHBAUMMASSE, D.H.:
 - BEI INNENMASSEN SIND 2 PUTZSTÄRKEN ABZUZIEHEN;
 - ZUZU EINER MÖGLICHEN MASZTOLERANZ VON 2cm; IN SUMME ALSO 5cm
 - BEI VORSPRUNGMASSEN GEHEN SIE VON EINER TOLERANZ VON +/- 2cm AUS
 - BEI AUSSENMASSEN ADDIEREN SIE EIN MASZ VON MIND. 1 BIS MAX. 5cm

ANORDNUNG DER KÜCHENZEILE
 NUR ALS BEISPIEL DARGESTELLT |
 NICHT IM LEISTUNGSUMFANG ENTHALTEN !



STAND AUGUST 2020 (ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN) / OHNE MASZSTAB

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

3.2 Transparente Regelbauteile

Es wurden folgende U_w -Werte mit Angabe der Gesamtenergiedurchlässigkeit (g-Wert) sowie der Lichttransmission (T_L) angesetzt. Die Werte sind **vor der Ausschreibung** abzustimmen.

Bauteil	Verglasung	g-Wert	T_L	U_w Wert [W/(m ² K)]
FE 01 (inkl. Rahmen)	WSV (3-fach)	max. 0,51	mind. 0,72	≤ 0,76
FE 02 (inkl. Rahmen)	SSV (3-fach)	max. 0,34	mind. 0,63	≤ 0,76
Tür 03 (inkl. Rahmen)	WSV (3-fach)	max. 0,51	mind. 0,72	≤ 1,30
Lichtkuppel (inkl. Rahmen)	-	max. 0,27	mind. 0,45	≤ 1,80
Tür Keller (inkl. Rahmen)	gedämmt	-	-	≤ 1,50

Tabelle 2: U_w -Werte der transparenten Bauteile
(WSV = Wärmeschutzverglasung / SSV = Sonnenschutzverglasung)

3.3 Heizung / Lüftung

Heizzentrale in einem anderen Gebäude, wird per Nahwärme ins Gebäude geliefert.

Heizwärme- und Trinkwarmwassererzeuger

Heiz-/TWW- Wärmeerzeuger	Holzpelletkessel	Spitzenlast Gaskessel
Energieträger	Regenerativer Brennstoff	Gas
Anteil an der Wärmearbeit	75%	25%

Tabelle 3: Kenndaten zur Wärmeerzeugung

3.4 Prüfung Luftdichtigkeit

Eine **Dichtheitsprüfung** (Blower-Door-Test) für das Gebäude wurde durchgeführt.

4 Ergebnisse der EnEV-Energiebilanz

Der EnEV-Nachweis dient der Überprüfung gesetzlicher Anforderungen und dem öffentlich rechtlichen Nachweis gemäß Energieeinsparverordnung. Die Berechnung erfolgte nach EnEV 2014 / DIN V 4108-6/4701.

Einzuhalten sind der max. zulässige Primärenergiebedarf und die maximal zulässigen U-Werte (EnEV 2016 Anlage 1 Tabelle 1 und 2). Die Anforderungen beziehen sich auf Neubau. Weiterhin ist die Unterschreitung gemäß den Anforderungen der KfW für ein Effizienzhaus nachzuweisen.

4.1 Ergebnis EnEV Bilanz

Berechnung	EnEV 2016	KfW Eff.-Haus 55
Primärenergie nach EnEV Berechnung (gerundet)	28 kWh/m ² a	28 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf Referenzgebäude (gerundet)	4 kWh/m ² a	56 kWh/m ² a
% vom Sollwert	68 % (max. 100%)	51 % (max. 55%)
spez. Transmissionswärmeverlust Berechnung	0,287 W/m ² K	X
Transmissionswärmeverlust gemäß EnEV 2009 Anlage 1 Tab. 2	0,446 W/m ² K	
% vom Sollwert	64 % (max. 100%)	
spez. Transmissionswärmeverlust Berechnung	X	0,287 W/m ² K
spez. Transmissionswärmeverlust Referenzgebäude (HT')		0,447 W/m ² K
% vom Sollwert		64 % (max. 70 %)
Bandtacho Primärenergie nach EnEV Berechnung	<div style="text-align: center;"> <p>↓ Endenergiebedarf: 67,0 kWh/(m²a)</p> <p>↑ Primärenergiebedarf: 28,2 kWh/(m²a)</p> </div>	

Tabelle 4: Kenngrößen zur EnEV-Berechnung