

# Exposé

## Terrassenwohnung in Hamburg

### Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit Garten in Hamburg-Lokstedt



Objekt-Nr. **OM-452359**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
Bast

Hinter der Lieth  
22529 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in einem Haus mit 6 Wohneinheiten sehr ruhig in zweiter Reihe in der Wohnstraße „Hinter der Lieth“. Die Straße ist hauptsächlich mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern bebaut. Die Wohnung besticht durch zahlreiche bodentiefe Fenster und Türen. Sie erreichen das Haus über eine typisch Hamburger Pfeifenstiel-Zufahrt. Das Carport liegt ideal direkt neben dem Zugang zum Garten.

Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem auf alle Wohnebenen sowie in das Kellergeschoss, indem für jede Wohnung ein großer Kellerraum sowie ein Fahrradkeller mit Außentreppe zur Verfügung steht.

Durch die Bauweise gemäß KFW 60-Standard wird eine hervorragende Wärmedämmung und damit ein geringer Wärmebedarf sichergestellt. Diese hilft Heizkosten zu sparen und die Umwelt zu schonen.

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihren modernen Charakter. Küche, Essbereich und Wohnzimmer sind offen gestaltet. Der Eingangsbereich und die beiden vorderen Räume werden durch eine moderne Glastür getrennt. Die Terrasse ist überdacht, so dass diese auch bei Regen nutzbar bleibt. Der Garten (Sondernutzungsfläche) kann frei gestaltet werden. Zusätzlich gibt es einen großen Gemeinschaftsgarten, der jederzeit genutzt werden kann.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Lage in Hamburg-Lokstedt: Dieser Stadtteil erfreut sich enormer Beliebtheit, gerade bei Familien mit Kindern. Lokstedt liegt zentral zur Innenstadt, trotzdem findet man erholsames Wohnen im Grünen. Die fußläufig erreichbaren Parkanlagen „Von-Eicken-Park“ und „Amsinck-Park“ laden zum Relaxen ein. Der Kollau-Wanderweg sowie das Niendorfer Gehege liegen in der Nähe. Der nahe gelegene Tierpark Hagenbeck ist ebenso eine interessante Freizeitalternative. Trotz des grünen Charakters des Stadtteils liegt eine sehr gute Anbindung an den HVV und das Bundesautobahnnetz vor. Die U-Bahn Station Hagendeel der Linie U2 ist lediglich ca. 700 m entfernt. Von hier erreichen Sie die Osterstraße oder den Tibarg sowie die Innenstadt in wenigen Minuten. Die Grundschule „Hinter der Lieth“ ist ebenso nur ca. 700 m entfernt. Geschäfte und medizinische Versorgung finden Sie in unmittelbarer Nähe: Ärzte, Lidl, Aldi, Rewe, Bäckerei Nur Hier, Konditorei Horn, Restaurant Il Tramonto, Apotheke, Post, Kiosk, Blumenladen und vieles mehr. Mit dem Auto erreichen Sie die A7 über die Auffahrt Stellingen in wenigen Minuten. Der Flughafen ist in nur ca. 12 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Küche-Essbereich-Terrasse



Ess- /Wohnbereich



Flur/Küche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnbereich

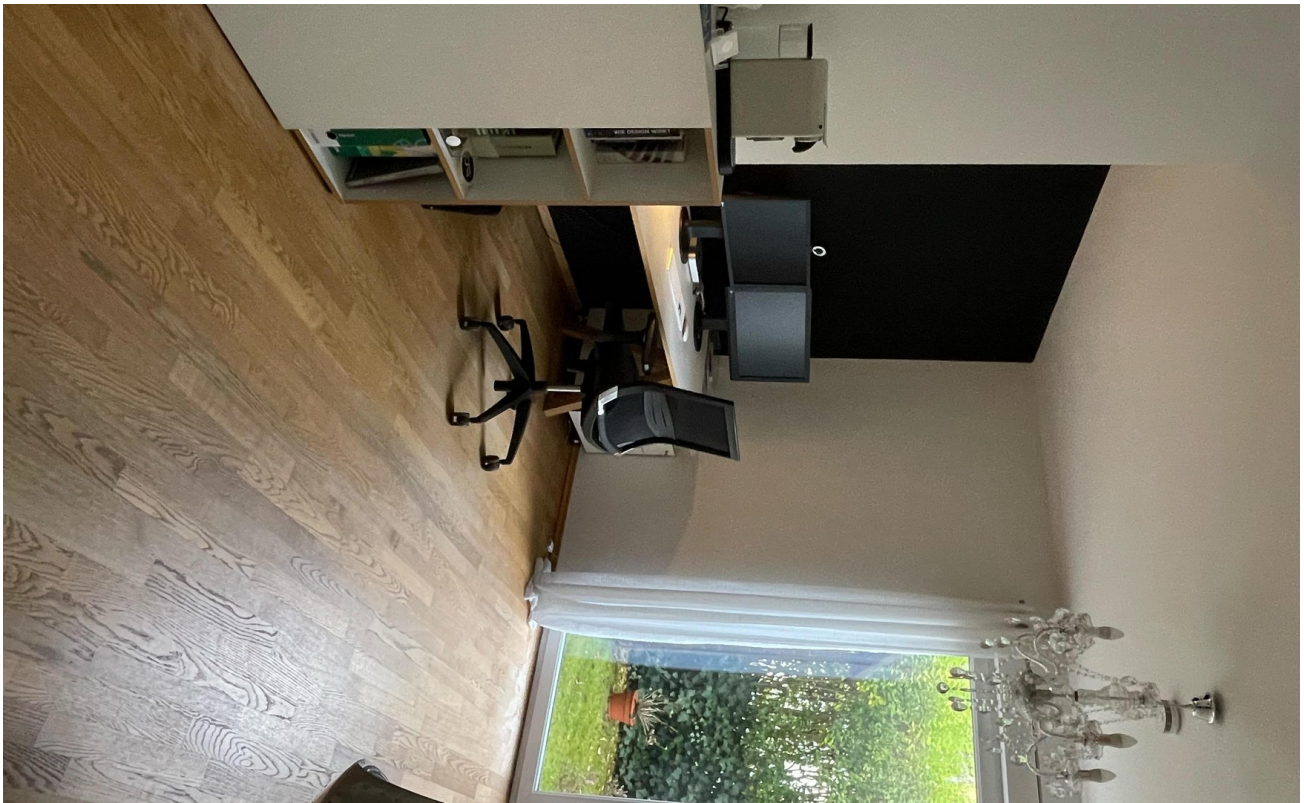
# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 1



# Exposé - Galerie

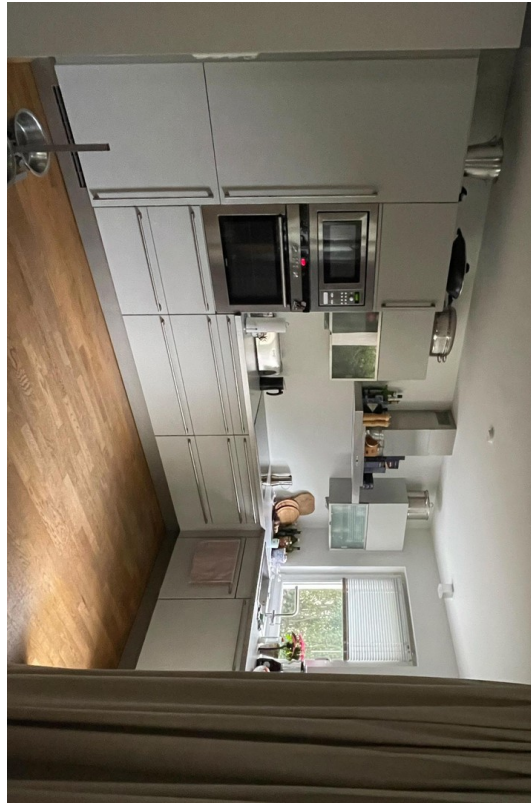


Offene Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Flur/Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Badewanne



Bad



Carport

# Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Bad mit Dusche/Toilette



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



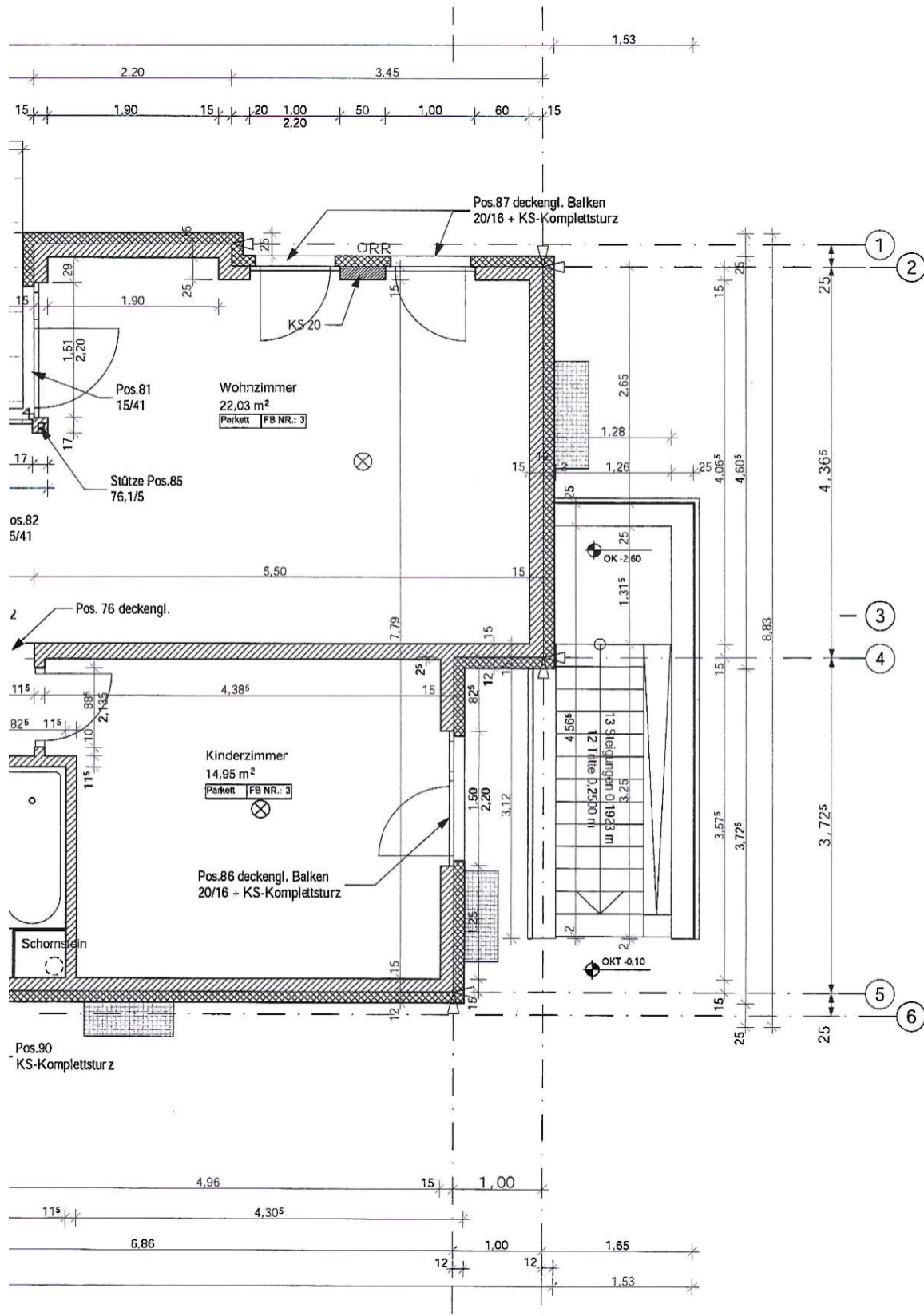
Ansicht Grundriss



Aussenansicht



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 03.07.2018

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Hinter der Lieth 9, 22529 Hamburg	
Gebäudeteil	Neubau	
Baujahr Gebäude	2007	
Baujahr Anlagentechnik	2007 / Holzpellettheizung	Hinweis: Es wurde mittlerweile auf Gasheizung umgerüstet
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	645 m <sup>2</sup>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** - siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfes** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

Ingenieurbüro Jozef Andrasko  
Dipl.-Ing. Pavel Andrasko  
Fritz-Lindemann-Weg 18  
21031 Hamburg

Dipl. Ing. Jozef Andrasko  
Ingenieurbüro für das Bauwesen  
Fritz-Lindemann-Weg 18 · 21031 Hamburg  
Tel. 0 40 / 738 26 47 · Fax 0 40 / 739 50 10

04.07.2008

Datum

*P. Andrasko*

Unterschrift des Ausstellers

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

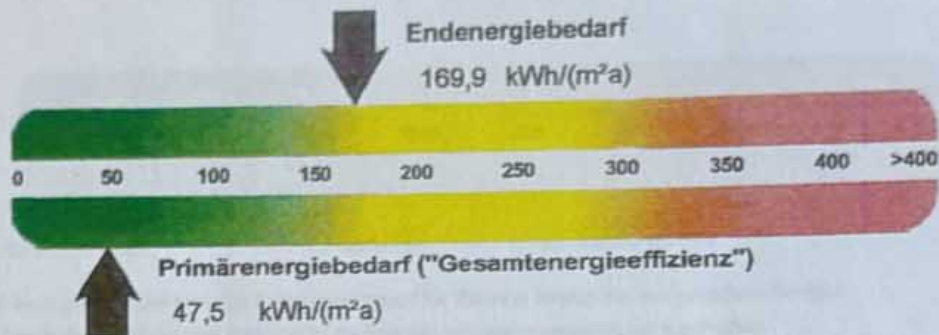
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

2

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 10,8 kg/(m<sup>2</sup>a)



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert	47,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
EnEV-Anforderungswert	98,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H <sub>T</sub> '	0,39 W/(m <sup>2</sup> K)
EnEV-Anforderungswert H <sub>T</sub> '	0,56 W/(m <sup>2</sup> K)

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	
Holzpellets	104,5	59,9		164,5
Strom-Mix			5,4	5,4

### Sonstige Angaben

#### Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

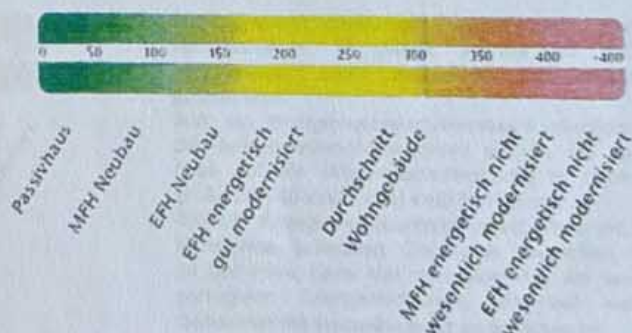
- Heizung  Warmwasser  
 Lüftung  Kühlung

#### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung  Schachllüftung  
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs- werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

<sup>3)</sup> ggf. einschließlich Kühlung

<sup>4)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser