

# Exposé

## Wohnung in Barsbüttel

**Komplett modernisierte Eigentumswohnung mit Aufzug,  
Tiefgarage und Wallbox**



Objekt-Nr. OM-456083

**Wohnung**

Verkauf: **325.000 €**

22885 Barsbüttel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	67,80 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	273 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1995) bietet ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Wohnung wurde 2026 umfassend modernisiert: Alle Wände sind mit hochwertigem Anstrichvlies tapeziert und frisch gestrichen, der Fußboden wurde durch einen umweltfreundlichen Designboden ersetzt. Neue Heizkörper, moderne Türblätter, ein modernisiertes Bad mit Toilette und Waschbecken sowie eine nagelneue Einbauküche mit Kühl-Gefrierkombination, Induktionsherd und Geschirrspüler sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Zur Ausstattung gehören ein Aufzug, ein eigener Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (direkt am eigenen Stromzähler), ein Balkon sowie ein separater Kellerraum. Die Wohnung überzeugt durch die Energieeffizienzklasse C und eine gute Lage in Barsbüttel mit schneller Anbindung an Hamburg.

## Ausstattung

- Hochwertiger, umweltfreundlicher Parador Designboden
- Alle Wände mit modernem Anstrichvlies tapeziert und frisch gestrichen
- Neue Heizkörper und moderne Türblätter
- Bad mit neuer Toilette und Waschbecken
- Neue Einbauküche mit Kühl-Gefrierkombination, Induktionsherd und Geschirrspüler
- Energieeffizienzklasse C
- Aufzug im Gebäude für komfortablen Zugang
- Eigener Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (direkt am eigenen Stromzähler)
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Separater Kellerraum außerhalb der Wohnung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von Barsbüttel und liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die medizinische Versorgung ist hervorragend: Hausärzte, Zahnärzte und weitere Facharztpraxen sind direkt im Ort ansässig, teilweise sogar im gleichen Gebäudekomplex oder in direkter Nachbarschaft.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch nahegelegene Buslinien gegeben, die schnelle Verbindungen nach Hamburg, Wandsbek, Reinbek und Ahrensburg ermöglichen. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen äußerst attraktiv. Insgesamt bietet die Wohnung eine ideale Kombination aus zentralem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hausflur



Blick in Wohnung

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Blick zum Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Blick zum Flur



Stellplatz

# Exposé - Galerie



Wallbox



Keller

# Exposé - Galerie



Drohne Wohnung



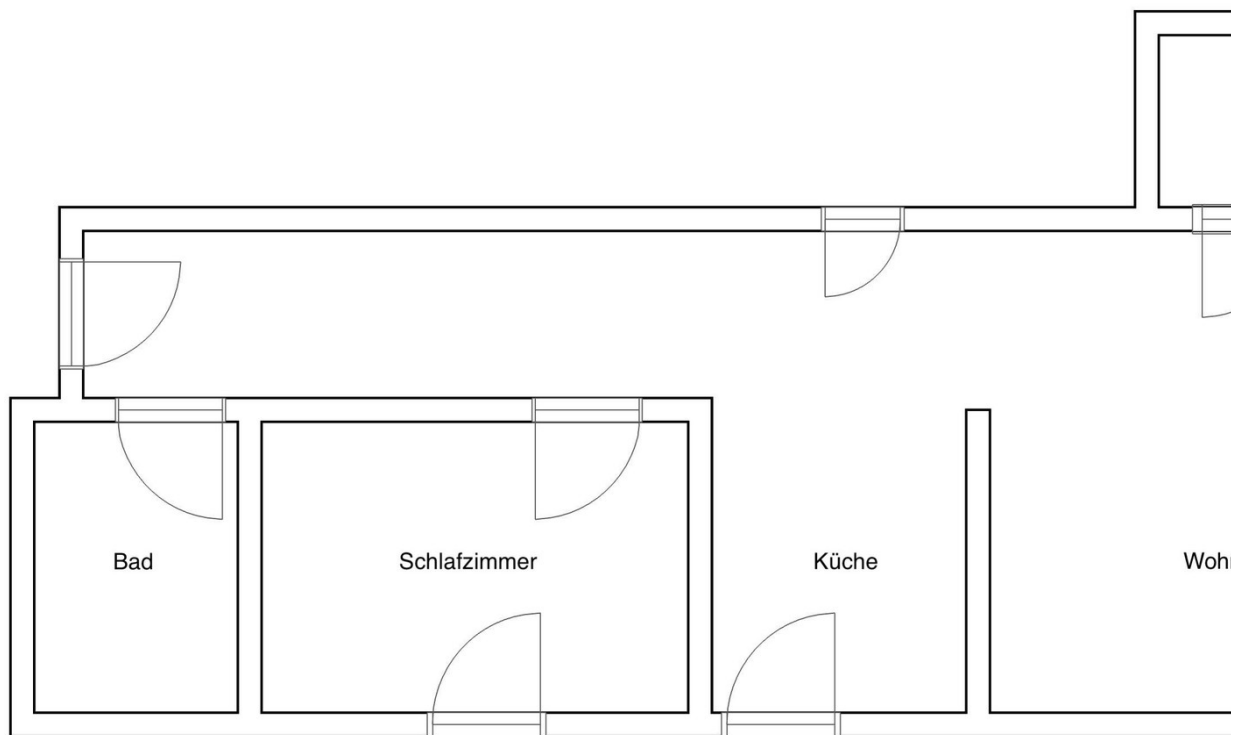
Drohne Haus

# Exposé - Galerie



Drohne Umgebung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013



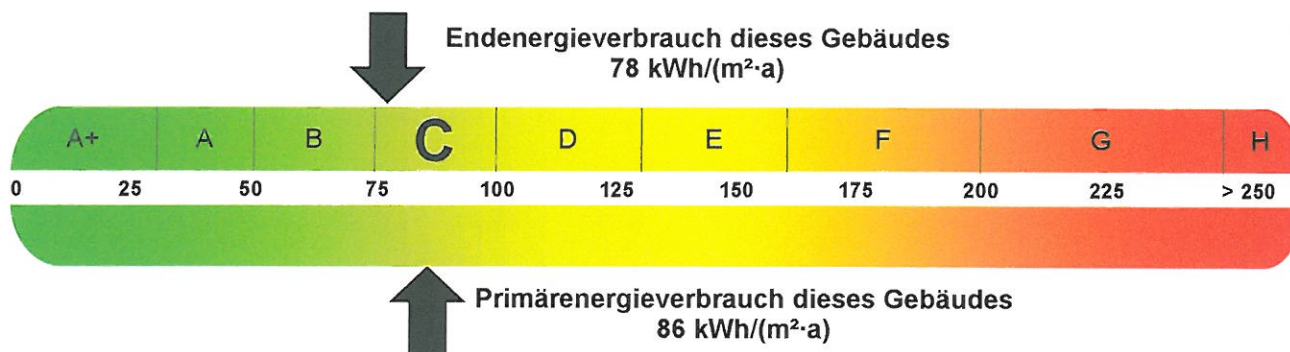
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

SH-2018-001758435

Registriernummer <sup>2)</sup>



### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

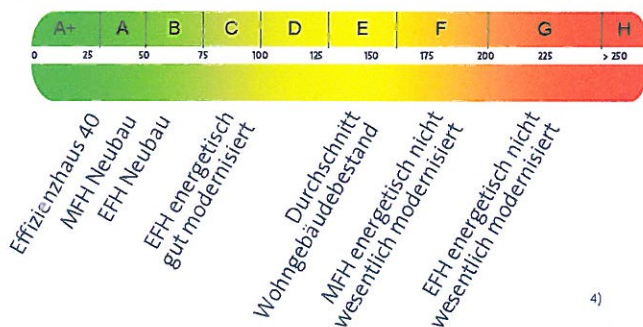
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**78** kWh/(m<sup>2</sup>-a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	450.838	117.265	333.573	1,07

### Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus