

Exposé

Terrassenwohnung in Hamburg

Frisch renovierte 3 Zi. sonnige Whg 650m vom Tibarg entfernt



Objekt-Nr. OM-463489

Terrassenwohnung

Verkauf: **385.000 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung

Frisch renovierte 3-h sonniger Südterrasse bietet auf ca. 80 m² Wohnfläche ein komfortables und modernes Zuhause in besonders ruhiger und dennoch hervorragend angebundener Lage.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnstraße und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Raumangebot umfasst ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Südterrasse, ein Schlafzimmer mit großen bodentiefen Fenstern, eine separate Küche, ein Badezimmer, einen großzügigen Flur sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Südterrasse, auf der Sie von mittags bis in die Abendstunden die Sonne genießen können – ideal zum Entspannen, Lesen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Die Wohnung wurde umfangreich renoviert und präsentiert sich in einem modernen und sehr gepflegten Zustand. Neben einer neuen Einbauküche wurde in der gesamten Wohnung ein neuer moderner Fußbodenbelag verlegt. Große Fensterflächen sorgen zusätzlich für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Auch das Gebäude selbst wurde vor einigen Jahren inkl. Fenster hochwertig energetisch saniert, was sich positiv auf Wohnkomfort und Energieeffizienz auswirkt.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiges Kellerabteil, das viel zusätzlichen Stauraum bietet.

In der gepflegten Wohnanlage befindet sich zudem ein kleiner Spielplatz, der besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist.

Ausstattungs-Highlights

ca. 80 m² Wohn-, und Terrassenfläche

3 Zimmer mit praktischem Grundriss

Erdgeschosswohnung mit sonniger Südterrasse

Sonne von mittags bis abends

frisch renoviert

neue Einbauküche

neuer moderner Fußbodenbelag in der gesamten Wohnung

Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern

Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer

großes Kellerabteil

kleiner Spielplatz in der Wohnanlage

ruhige Wohnlage

ca. 650 m Luftlinie zum Tibarg

sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Zahnärzten, Banken, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten

Nähe Niendorfer Gehege und Schwimmbad Bondenwald

sehr gute Verkehrsanbindung (U-Bahn, Flughafen, A7)

sofort bezugsfrei ohne Maklerkosten

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur, Natur und hervorragender Anbindung verbinden möchten.

Hinweis

Privatverkauf – provisionsfrei

Ausstattung

In der Küche ist hinter der Tür Platz für eine Waschmaschine & Trockner, eine Gemeinschaftswaschmaschine und Trockner stehen auch gegen Gebühr im Gemeinschaftskeller zur Verfügung. Fahrradstellplätze befinden sich vor dem Haus und im Fahrradkeller

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

Sonstiges

Privatverkauf – provisionsfrei.

Möblierte Bilder sind Ki optimiert, als Einrichtungsvorschlag.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Bitte sehen Sie von Kontaktaufnahmen – auch für vorgemerkte Kunden oder Suchkunden – ab.

Sollte dennoch eine Kontaktaufnahme erfolgen, betrachten wir dies als unerlaubte Werbung gemäß §7 UWG.

Lage

Attraktive Lage mit hervorragender Infrastruktur

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur und viel Grün in der Umgebung.

Das Tibarg Center liegt nur etwa 650 Meter Luftlinie entfernt und bietet eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants, Cafés und Bars. Dort befinden sich unter anderem bekannte Einzelhandelsgeschäfte wie H&M sowie zahlreiche Banken, Apotheken, Haus- und Facharztpraxen sowie Zahnärzte.

Auch für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Eine Grundschule befindet sich nur wenige hundert Meter entfernt, während weitere Schulen – auch weiterführende – bequem in der Umgebung erreichbar sind.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung viele Möglichkeiten. Neben dem weitläufigen Niendorfer Gehege gibt es auch eine Hundeauslaufwiese, die besonders für Hundebesitzer ideal ist. Auch das Bondenwald Schwimmbad befindet sich in der Nähe.

Die medizinische Versorgung ist hervorragend: Sowohl das Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf als auch das Albertinen Krankenhaus Hamburg-Schnelsen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die U-Bahn-Station Niendorf Markt sowie zahlreiche Busverbindungen gelangen Sie schnell in die Hamburger Innenstadt. Der Flughafen Hamburg sowie die Bundesautobahn 7 sind ebenfalls schnell erreichbar und sorgen für eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierummer ² 2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 31,2 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
103,1 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
124,2 kWh/(m²·a)

Arbeitsnormen gemäß EnEV¹

<p>Planenergiebedarf ist Wert 124,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 75,7 kWh/(m²·a)</p> <p>Energetische Qualität der Gebäudehülle ⁴ ist-Wert 0,70 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)</p> <p>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten</p>	<p>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4109-8 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4109-9</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV</p>
---	---

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 103,1 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Messung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG umzuschaffenden Anforderswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschiebter Anforderswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschiebter Anforderswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 1 Satz 3 EnEV
3 nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen abweichender Randbedingungen sind die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind die Werte, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ beifolgende Angabe nur bei Neubau
⁴ beifolgende Angabe nur bei Modernisierung
⁵ EEWärmeG: Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
⁶ EFA: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Bildnachricht: Schöner Wohnen 10/2013 - Heftgröße: Energieausweis 8.1.1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 20.04.2026 Registrierummer ² HH-2016-000890867 1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut	
Adresse	22450 Hamburg	
Gebüdeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ³	1985 Wohngebäude	
Baujahr Wärmezeuger ^{3,4}	Erneuerung vor ca. 8 Jahren	
Anzahl Wohnungen	12	
Gebäudenutzfläche (A _{tr})	995,8 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Art: Erdgas E, Strom-Mix	Verwendung:
Erneuerbare Energien	Art:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schiebелüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

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 zusätzliche Angabe 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 6). 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.

Datenreihung: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgend (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 über bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

21.04.2016
Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registrierummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 8 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen. ³ Bei Wohnflächenangaben nach der Energieeinsparverordnung ⁴ bei Wohnflächenangaben nach der Energieeinsparverordnung

Bildnachricht: Schöner Wohnen 10/2013 - Heftgröße: Energieausweis 8.1.1

Exposé - Grundrisse

