

Exposé

Wohnung in Hamburg

Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz & Wallbox im Pergolenviertel am Stadtpark



Objekt-Nr. OM-467716

Wohnung

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Rump

22303 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahmedatum	01.01.2027
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	124,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	658 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen im Pergolenviertel Süd – einem der modernsten und familienfreundlichsten Vorzeigequartiere Hamburgs. Diese exklusive 124 m² große 5-Zimmer-Wohnung verbindet urbanes Leben im begehrten Stadtteil Winterhude mit einem Höchstmaß an Lebensqualität, Energieeffizienz und modernem Komfort.

Schon beim Betreten der Wohnung wird die durchdachte Raumaufteilung spürbar: Herzstück des Objekts ist das rund 42 m² große Wohn- und Esszimmer. Dank der bodentiefen Fensterfronten ist dieser Raum lichtdurchflutet und bietet maximalen Gestaltungsspielraum für ein stilvolles Familienleben oder repräsentative Einladungen, mit Blick in den liebevoll gestalteten und sehr gepflegten Innenhof des Quartiers.

Von hier aus betreten Sie auch die großzügige Loggia mit Westausrichtung. Hier genießen Sie die Nachmittags- und Abendsonne.

Kulinarischer Luxus: Die Nolte Design-Küche in Zementoptik

Die offene Küche ist ein absolutes Highlight für Ästheten und Hobbyköche gleichermaßen. Sie besticht durch ein konsequent griffloses, modernes Design und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Ausgestattet ist sie ausschließlich mit Premium-Komponenten:

BORA-Ceranfeld mit integriertem Muldenlüfter (für den freien Blick ohne störende Dunstabzugshaube)

Quooker-Armatur (kochendes, gekühltes und sprudelndes Wasser direkt aus dem Hahn)

Hochwertige Einbaugeräte namhafter Hersteller (z.B. Bosch accent line - Carbon Black Kaffeefullautomat und Backofen)

Durchdachtes Raumkonzept & Mehrwert im Haus

Die weiteren vier Zimmer lassen sich vollkommen flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office nutzen – eine Seltenheit auf dem aktuellen Hamburger Markt. Die Ausstattung der gesamten Wohnung ist sehr gehoben und besticht durch edle Materialien, Fußbodenheizung und ein modernes Lichtkonzept (mit Occhio Lampen).

Das Gebäude selbst bietet Annehmlichkeiten, die weit über den Standard hinausgehen: Ein einladender Gemeinschaftsraum steht der Hausgemeinschaft für Feste oder Treffen zur Verfügung. Der grüne Innenhof ist eine sichere Oase für Kinder und ein Ort der Entspannung.

Das Mobilitäts-Highlight: Zukunftssicher Parken

Zum Objekt gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, den Sie bequem und barrierefrei mit dem Fahrstuhl erreichen. In einer Lage, in der Parkplätze absolute Mangelware sind, ist dies bereits ein enormer Wertfaktor.

Der Stellplatz ist zudem mit einer voll funktionsfähigen, eigenen Wallbox ausgestattet. Ihr Elektrofahrzeug (oder Plug-in Hybrid) laden Sie hier komfortabel über Nacht – ohne bürokratische Anträge bei der WEG, die Infrastruktur steht sofort für Sie bereit.

Ausstattung

Ausstattungsbestandteile im Überblick:

Gehobene, moderne Architektur und Innenausstattung

42 m² Wohn-/Essbereich als Herzstück

West-Loggia für Abendsonne

Grifflose Design-Küche mit BORA & Quooker

Fußbodenheizung in allen Räumen (einzeln regulierbar)

Barrierefreier Zugang (Fahrstuhl vorhanden)

Nutzerfreundlicher Gemeinschaftsraum im Haus

TG-Stellplatz inklusive moderner Ladeinfrastruktur (Wallbox)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Sie übernehmen eine schlüsselfertige Premium-Ausstattung.

Kaufpreis: 1.190.000 € (inkl. Küche, Einbauschränke & Stellplatz)

Lage

Urbanität trifft Natur im Pergolenviertel

Das Pergolenviertel Süd (PLZ 22303) grenzt direkt an den Hamburger Stadtpark. Sie leben hier in unmittelbarer Nähe zur "grünen Lunge" Hamburgs – ideal für Joggingrunden, Spaziergänge oder Familienausflüge.

Das Quartier selbst zeichnet sich durch seine urbane, verkehrsberuhigte Architektur mit Alleen, Spielplätzen und kleinen Plätzen aus. Kitas, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die nahen Stationen (S-Bahn Rübenkamp / Alte Wöhr) exzellent – die Hamburger Innenstadt und der Flughafen sind nur wenige Minuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Innenhof

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohnwand Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Lesecke

Exposé - Galerie



Loggia



Kinderzimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

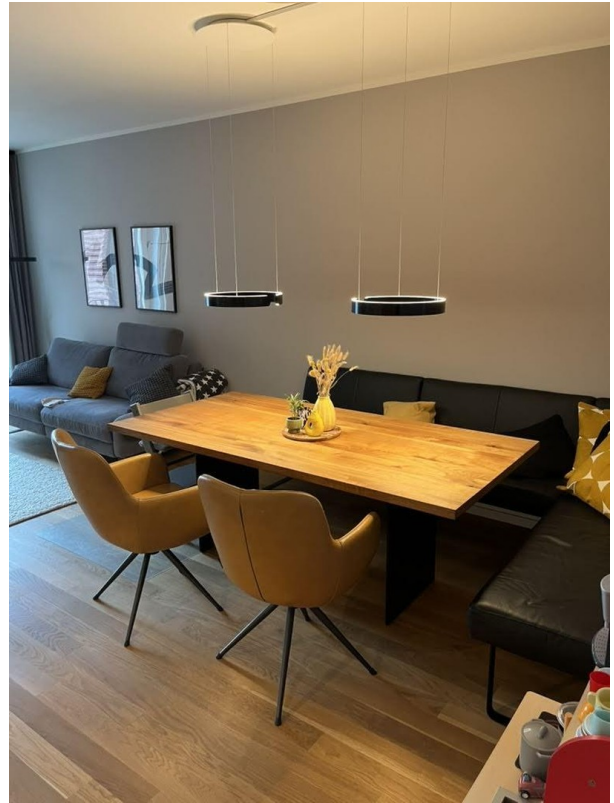


Innenhof Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esstisch



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

Abstell	1,9 m ²
Bad	9,0 m ²
DU/WC	4,6 m ²
Flur	14,9 m ²
Kind 1	10,2 m ²
Kind 2	10,4 m ²
Kind 3	10,3 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	43,1 m ²
Schlafen	17,6 m ²
Loggia (50%)	3,0 m ²
Gesamtwohnfläche ca. 125,0 m²	

Lageplan (genordet)

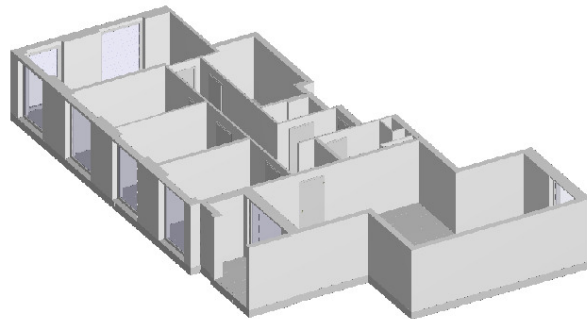
Ansicht West



Exposé - Grundrisse

ÄUFMAßPROFI
Architektur & Innenarchitektur

Ihre Aufmaßunterlagen Objekt:
Feldahornweg 61, 22303 Hamburg



Exposé - Grundrisse



Objekt: Feldahornweg 61 - 22303 Hamburg

Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.
Die Festlegung der Wohnfläche im Dachgeschoß sowie Keller erfolgt auch nach der jeweiligen Landesbauverordnung. Diese kann ggf. von der Wohnflächenverordnung abweichen.

Lage der Wohnung: 2. OG rechts

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
2. OG					
1	W	Flur		1.65 m x 1.70 m + 1.23 m x 0.09 m + 3.57 m x 1.39 m + 1.24 m x 3.21 m + 1.24 m x 2.12 m	14.83 m ²
2	W	Bad 1		(1.62 m + 1.61 m) / 2 x 0.24 m + 2.43 m x 0.52 m + 0.48 m x 0.28 m + 0.48 m x 0.24 m + 2.43 m x 0.50 m + 2.43 m x 0.43 m	4.16 m ²
3	W	Wohnen und Kochen		6.43 m x 0.13 m + 6.59 m x 1.76 m + 6.43 m x 1.09 m + 9.29 m x 0.63 m + 6.61 m x 2.60 m	42.48 m ²
4	W	HWR		0.46 m x 0.59 m + 0.46 m x 0.46 m + 0.53 m x 1.04 m + 0.80 m x 0.92 m + 0.80 m x 0.12 m + 0.40 m x 0.12 m + 0.59 m x 0.06 m + 0.59 m x 0.06 m	1.98 m ²
5	W	Bad 2		1.75 m x 0.74 m + 1.97 m x 3.20 m + 0.26 m x 0.92 m + 0.26 m x 2.28 m + 1.53 m x 0.18 m + 1.53 m x 0.17 m	8.97 m ²
6	W	Kind 1		3.61 m x 0.25 m + 3.78 m x 1.77 m + 3.61 m x 0.75 m	10.30 m ²
7	W	Kind 2		3.61 m x 0.54 m + 3.78 m x 1.76 m + 3.61 m x 0.50 m	10.41 m ²
8	W	Kind 3		3.61 m x 0.86 m + 3.78 m x 1.80 m + 3.61 m x 0.11 m	10.31 m ²
9	W	Schlafen		1.91 m x 0.21 m	

Aufmaß erstellt am: 07.05.2025

Aufmaß erstellt durch: K. Beck

Unterschrift:

Exposé - Grundrisse

Objekt: Feldahornweg 61 - 22303 Hamburg

			+ 3.70 m x 0.60 m	
			+ 3.70 m x 0.60 m	
			+ 1.91 m x 1.20 m	
			+ 0.16 m x 0.61 m	
			+ 0.16 m x 1.13 m	
			+ 5.62 m x 1.74 m	
			+ 1.40 m x 0.13 m	
			+ 1.40 m x 0.03 m	
			+ 1.77 m x 0.04 m	
			+ 1.77 m x 0.09 m	
			+ 1.77 m x 0.03 m	
			+ 1.40 m x 0.01 m	17.71 m ²
10	W	Loggia*	0.34 m x 2.18 m	
			+ 1.35 m x 0.92 m	
			+ 1.35 m x 1.26 m	
			+ 1.35 m x 0.89 m	2.44 m ²
Summe Wohnfläche 2. OG				123.59 m²
Summe Nutzfläche 2. OG				0.00 m²

voll berechnet werden:

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m, Fenstern und offene Wandausschnitte, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind, Eiler und Wandausschnitte, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m² haben und Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.

zu Hälfte berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m.

nicht berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte

berechnet werden:

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizt

W Wohnfläche

G Gewerbefläche

N Nutzfläche

V Verkehrsfläche

Exposé - Grundrisse



Objekt: Feldahornweg 61 - 22303 Hamburg

Berechnung BGF und BRI nach DIN 277

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage vorläufiger Aufmaß.

BGF

Nr.	Geschoss	Flächenberechnung	Flächenmf
1	2. OG	4.10 x 2.89 8.42 x 1.31 9.90 x 0.02 9.90 x 0.44 4.02 x 0.44 11.18 x 0.05 4.02 x 0.05 15.72 x 1.28 18.82 x 1.13 15.83 x 3.07 0.24 x 1.35 12.59 x 1.35 0.24 x 0.24 13.47 x 0.24 0.24 x 0.10 0.24 x 0.10 12.37 x 0.10 12.37 x 0.30	145.56
Summe BGF			145.56 m²

BRI

Nr.	Geschoss	Fläche Geschloß (m²)	Fläche Dachschräge (m²)	Höhe Geschloß (m)	mittlere Höhe Dachschräge (m)	Faktor	Volumen (m³)
1	2. OG	145.56		2.76		1.00	415.29
Summe BRI							415.29 m³

Aufmaß erstellt am: 07.05.2025

Aufmaß erstellt durch: K. Beck

Unterschrift:

AUFMABPROFI
K. Beck
10000 Hamburg
10000 Hamburg
10000 Hamburg

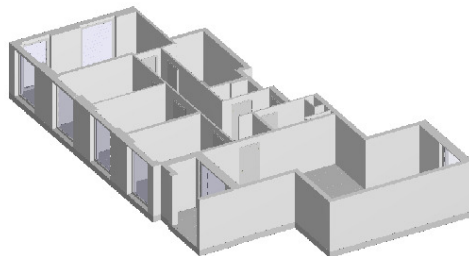
Exposé - Grundrisse

ÄUFMABPROFI

Objekt: Feldahornweg 61 - 22303 Hamburg

2. OG: 3D Darstellung

Lage der Wohnung: 2. OG rechts



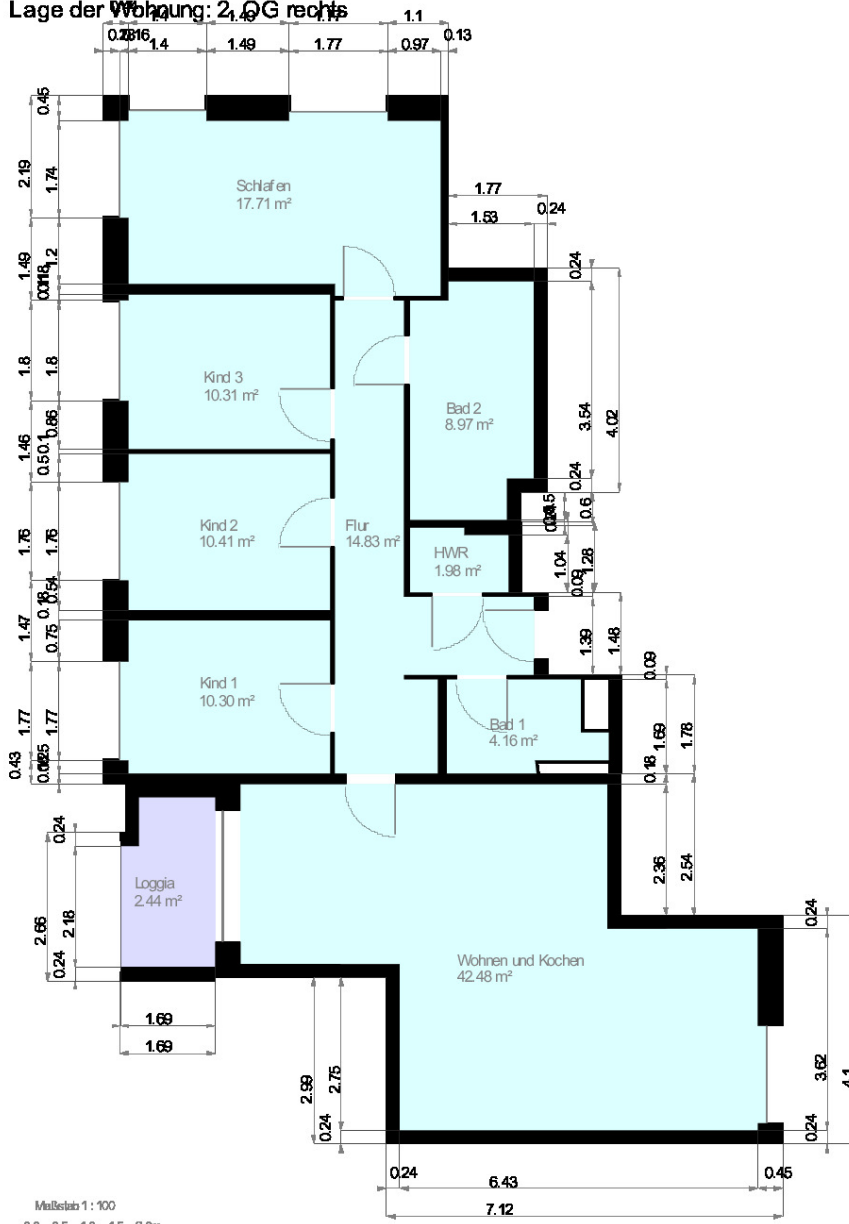
Exposé - Grundrisse

AUFMABPROFI

Objekt: Feldahornweg 61 - 22303 Hamburg

2. OG: Grundriss

Lage der Wohnung: 2. OG rechts



Aufmaß erstellt am: 07.05.2025
 Aufmaß erstellt durch: K. Beck
 Unterschrift: *[Signature]*
 AUFMABPROFI
 Aufmaß und Flächenberechnung
 für Immobilienmakler, Architekten
 und Bauherren
 Tel. 04103 3000114
 www.aufmaßprofi.de

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

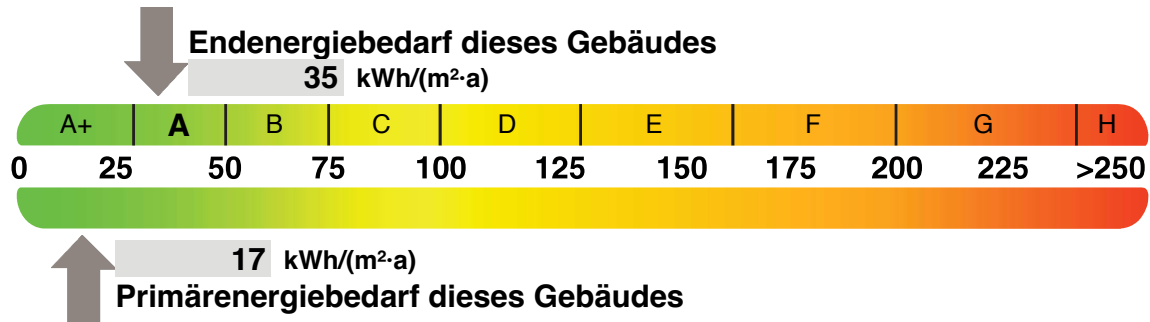
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HH-2023-004406180

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,65 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 17 kWh/(m²·a) Anforderungswert 42 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

35 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

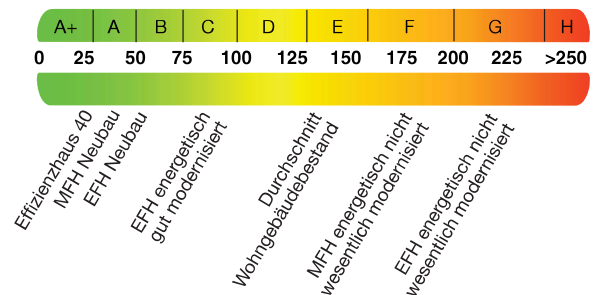
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Abwärme	37 %	73 %
	%	%
Summe:	37 %	73 %

Maßnahmen zur 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.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um 45 % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100%

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

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus