

Exposé

Reihenhaus in Wedel

***VB*: 171 m² energieeffizientes Reihenhaus (Klasse B) + Garten + Garage + Stellplatz in Wedel**



Objekt-Nr. OM-287822

Reihenhaus

Verkauf: **654.000 €**

Telefon: 0176 64710126

Holmer Str. 30 B
22880 Wedel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahmedatum	01.05.2024
Grundstücksfläche	155,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	141,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

** MACHEN SIE UNS EIN ANGEBOT - wir haben großes Interesse kurzfristig zu verkaufen :)

Das mit Klinkern versehene Mittelreihenhaus der Effizienzklasse B (!) verfügt über 5 Zimmer: Ein Wohnzimmer im EG, sowie zwei Zimmer im OG und zwei ausgebauten Zimmer im DG.

Aufgrund einer Lärmschutzwand ist das Haus ruhig gelegen. Es befindet sich in der hinteren Reihenhausreihe.

Ein netter Vorgarten mit Sitzbereich und ein einladender Garten inklusive Gartenhäuschen komplettieren das Haus zum Wohlfühlort.

Die energetische Versorgung erfolgt durch ein Blockheizkraftwerk, so dass die Energiekosten sehr gering sind.

Derzeit begleichen wir ein monatliches Hausgeld von 262 €. Hierin sind Gas-, Wasser-, Stromkosten, Versicherungen, Hausmeistergebühren inklusive Winterdienst etc. enthalten!

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, die mit Duschen und einer Badewanne ausgestattet sind, sowie ein separates Gäste-WC im EG. Die voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten ist abgetrennt vom Wohnzimmer.

30 m² Nutzfläche bereichern das Reihenhaus in Form einer begehbaren Abstellkammer sowie eines Spitzbodens.

Das Reihenhaus verfügt über 2 Vollgeschosse, so dass ausreichend Platz auf 171 m² vorhanden ist.

In unmittelbarer Nähe zum Haus befindet sich die Garage und der Stellplatz.

Auf dem Lageplan ist das Haus mit E25 beschriftet. Die zugehörige Garage ist Ga34 sowie Stellplatz St45.

Hinter den Garagen befindet sich ein wunderschöner für mehrere Altersklassen begehrter Spielplatz ;)

Bei Interesse senden Sie mir bitte eine kurze Nachricht und wir werden in Kontakt treten :)

Sollten Sie sich für einen Kauf in diesem Kalenderjahr entscheiden, so werden wir uns über den Kaufpreis einigen!!

Ihre Hausübergabe ist ab dem 01.05.2024 möglich.

Derzeit führen wir Samstag oder Sonntag gegen 15 Uhr Besichtigungen durch. Bitte melden Sie sich hierzu an.

Möglicherweise fragen Sie sich, warum wir unser schönes Haus verkaufen... Wir sind eine Großfamilie und ziehen in ein größeres Haus um ;)

Ausstattung

Das Reihenhaus ist vergleichsweise ein echtes Raumwunder.

Die begehbare Abstellkammer sowie der Spitzboden bieten ausreichend Stauraum.

Es gibt zwei Waschmaschinenanschlüsse:

Eine Waschmaschine ist derzeit in der Küche installiert.

Im Badezimmer im OG liegt ebenso ein Waschmaschinenanschluss vor.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Diese Immobilie eignet sich ebenso als eine Kapitalanlage. Fragen hierzu beantworte ich sehr gerne. Ich selbst vermiete aktuell ein baugleiches Haus erfolgreich.

Lage

Das Reihenhaus liegt in der hinteren Reihe zur Holmerstr. und ist daher bei geschlossenen Fenstern komplett ruhig.

Die nach hinten gelegenen Zimmer sind morgens schön hell, nachmittags dann im Sommer angenehm kühl.

600 m entfernt ist der Netto fußläufig erreichbar :)

Verschiedene Busse sind innerhalb 3 min erreichbar.

Per Fahrrad erreicht man innerhalb 5 min die S-Bahn Wedel.

Man erreicht innerhalb 27 min S-Bahnfahrt Hamburg-Altona.

Innerhalb 45 min ist der Hauptbahnhof Hamburg erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	56,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Garten + Gartenhaus

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Rückansicht



Lageplan

Exposé - Galerie

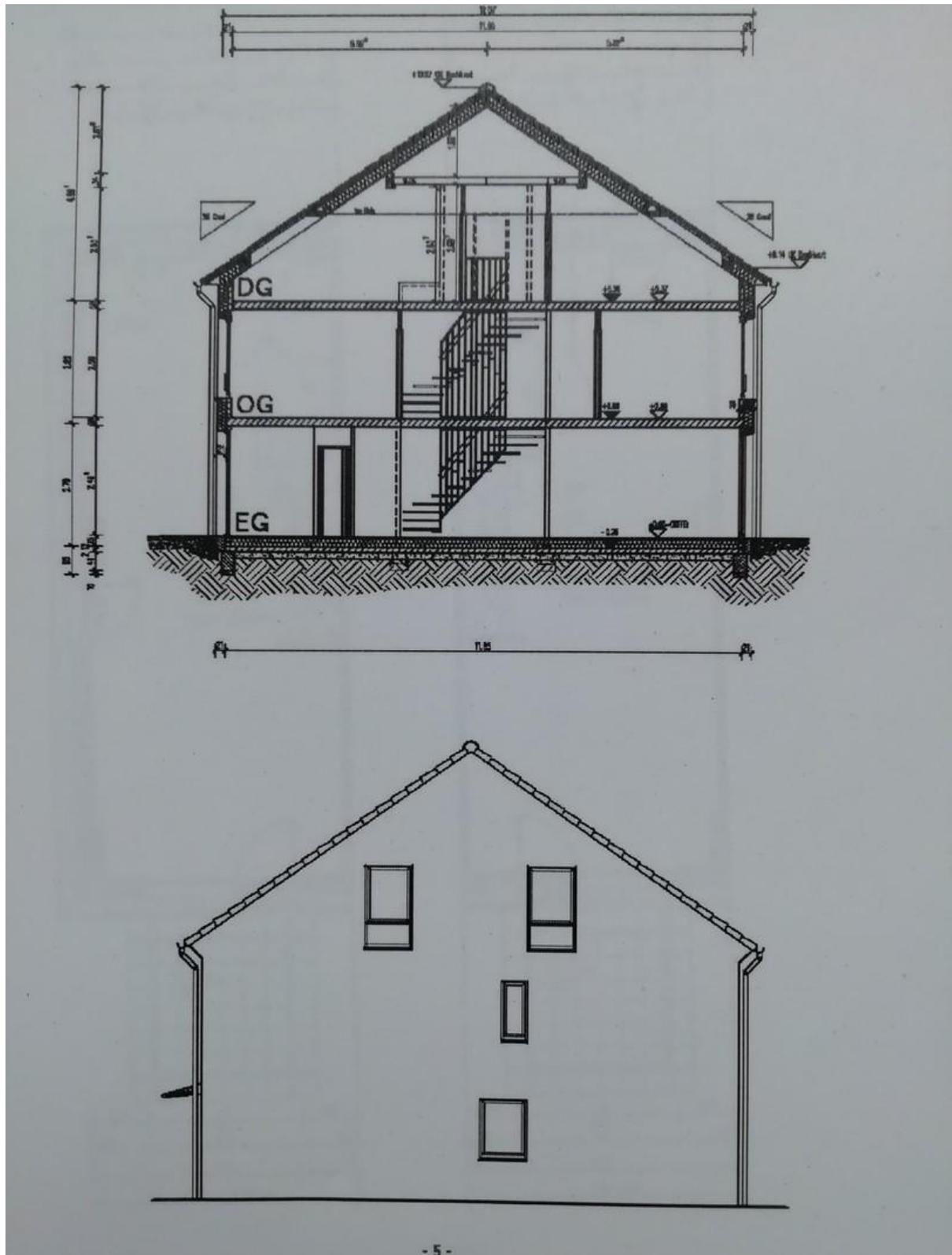


Zimmer im OG nach hinten



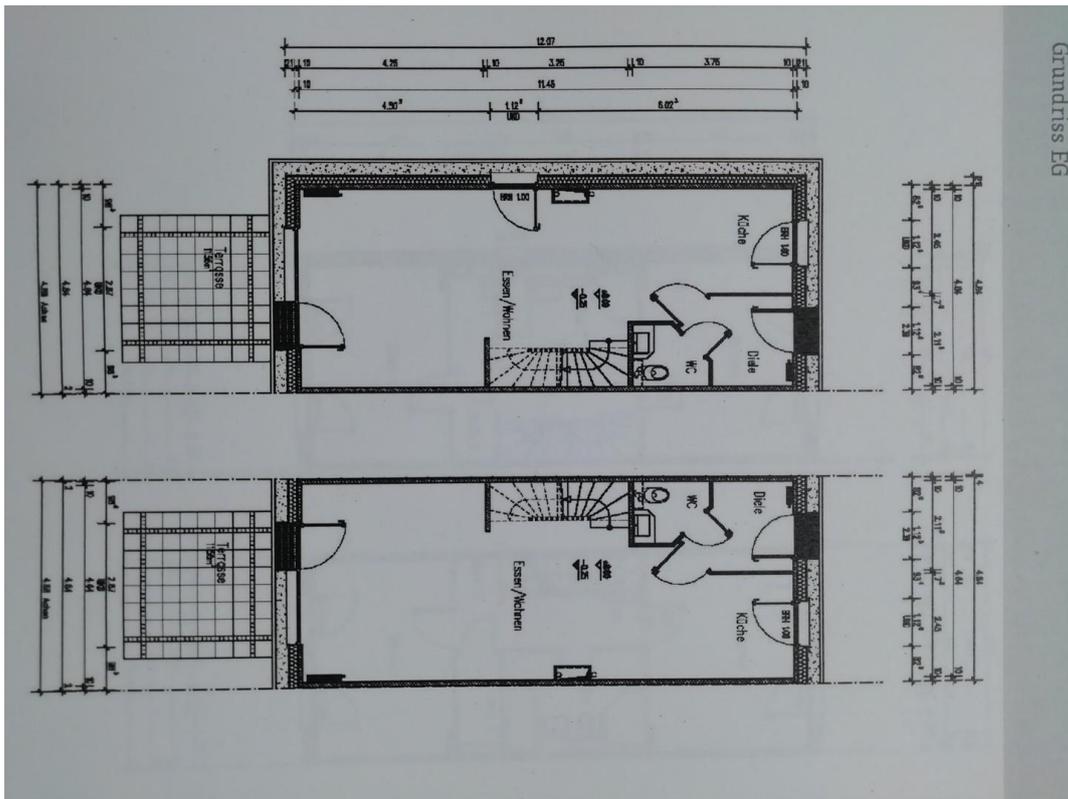
Gäste-WC im EG

Exposé - Grundrisse

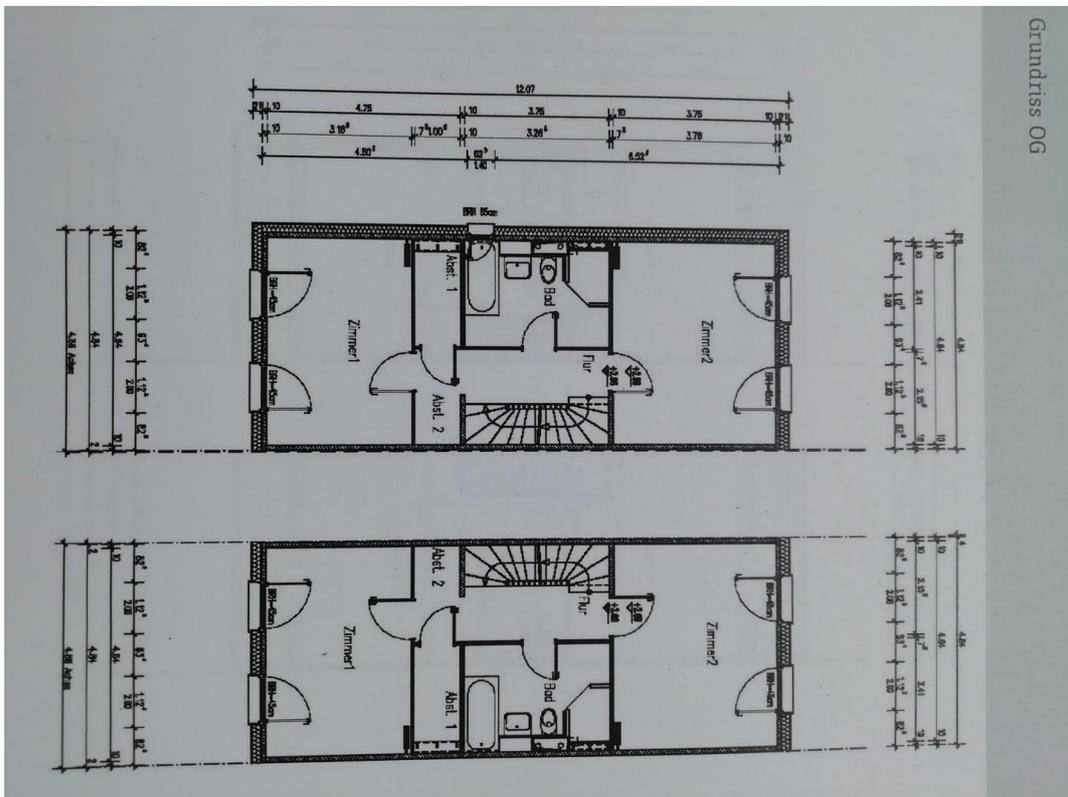


Querschnitt

Exposé - Grundrisse

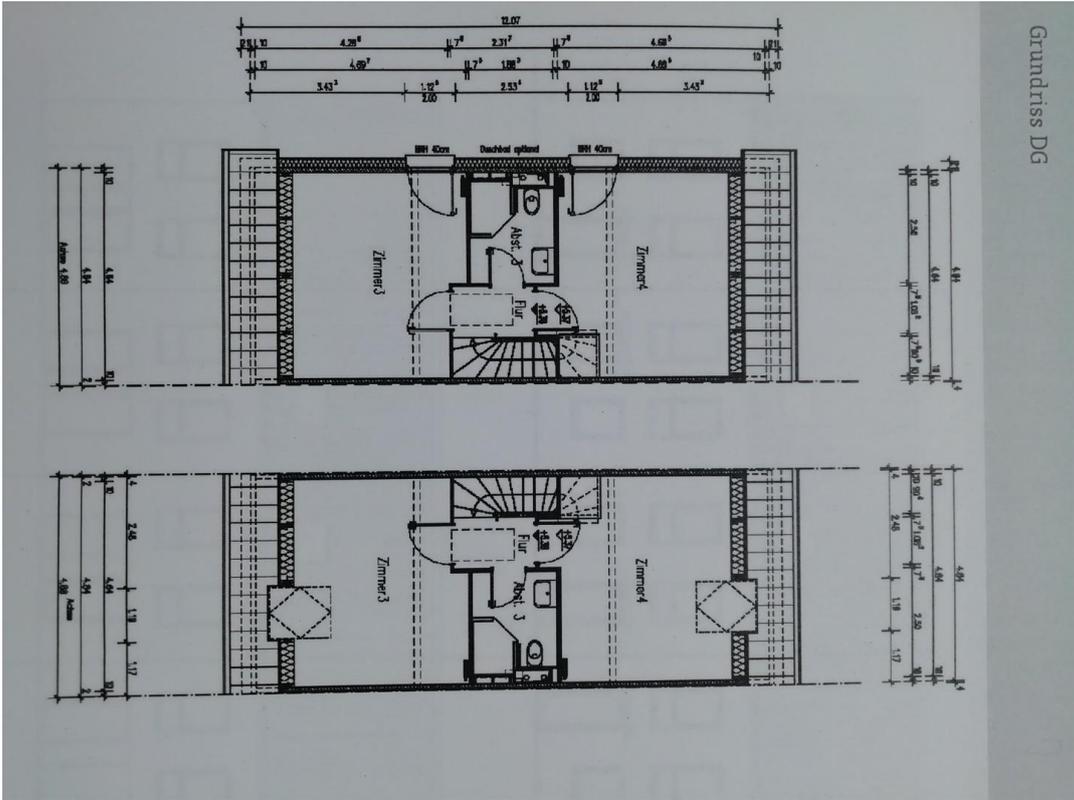


Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



141 m² Familienglück

Bankplansatz

Wohnpark „Am Schlehdornweg“ in Wedel



Deutsche Reihenhaus

Exposé - Grundrisse

141 m² Familienglück

Lageplan



- 2 -

Exposé - Grundrisse

141 m² Familienglück

Flurkarte

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 07.10.2014

Flurstück: 28/10 und weitere
Flur: 13
Gemarkung: Wedel

Gemeinde: Wedel
Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellende Stelle: Katasteramt
Langelscha 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121-57898-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@L-VermGeo.Landsh.de



33.546.000 Maßstab: 1:1000 0 10 20 Meter 33.546.700

Für den Maßstab dieses Auszuges aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstab zu berücksichtigen.
Dieser Auszug ist ausschließlich erstellt und wird nicht unterschrieben. Veränderung, Überarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010)

Exposé - Grundrisse

141 m² Familienglück

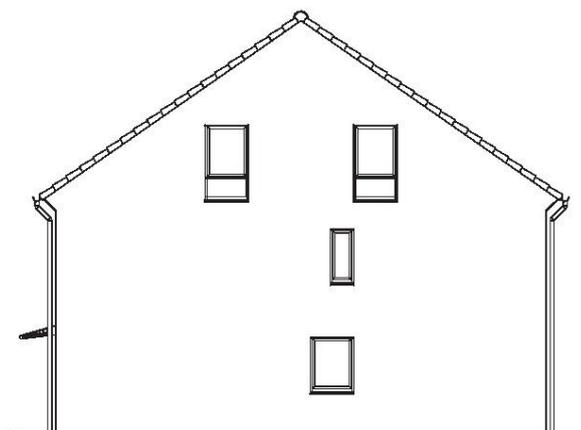
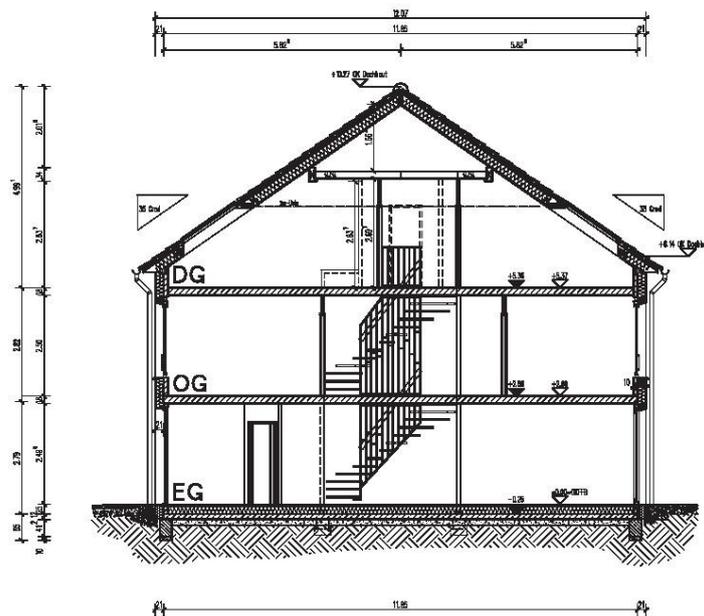
Flächenberechnung

Deutsche Reihenhaus AG						20.09.2013	
BERECHNUNG							
Haus 141 m ²							
FLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFIV							
Zusammenstellung							
Erdgeschoss							50,64 m²
Terrasse zu 1/2			11,56 m ²				5,78 m²
Obergeschoss							47,98 m²
Dachgeschoss							36,51 m²
Summe Wohnfläche							140,91 m²
BRUTTORAUMINHALT MITTELHAUS							
Mitteltyp	Länge (m)	Breite (m)	Höhe (m)	Faktor			Summe (m³)
Erdgeschoß	12,070	4,880	3,050				179,650
Obergeschoß	12,070	4,880	2,680				157,858
Dachraum	12,070	4,880	0,780				45,943
Dachraum geneigt	12,070	4,880	4,210	0,500			123,988
Summe							507,44 m³
BRUTTORAUMINHALT ENDHAUS							
Endtyp	Länge (m)	Breite (m)	Höhe (m)	Faktor			Summe (m³)
Erdgeschoß	12,070	5,070	3,050				186,644
Obergeschoß	12,070	5,070	2,680				164,002
Dachraum	12,070	5,070	0,780				47,732
Dachraum geneigt	12,070	5,070	4,210	0,500			128,815
Summe							527,19 m³

Exposé - Grundrisse

141 m² Familienglück

Schnitt/Ansicht

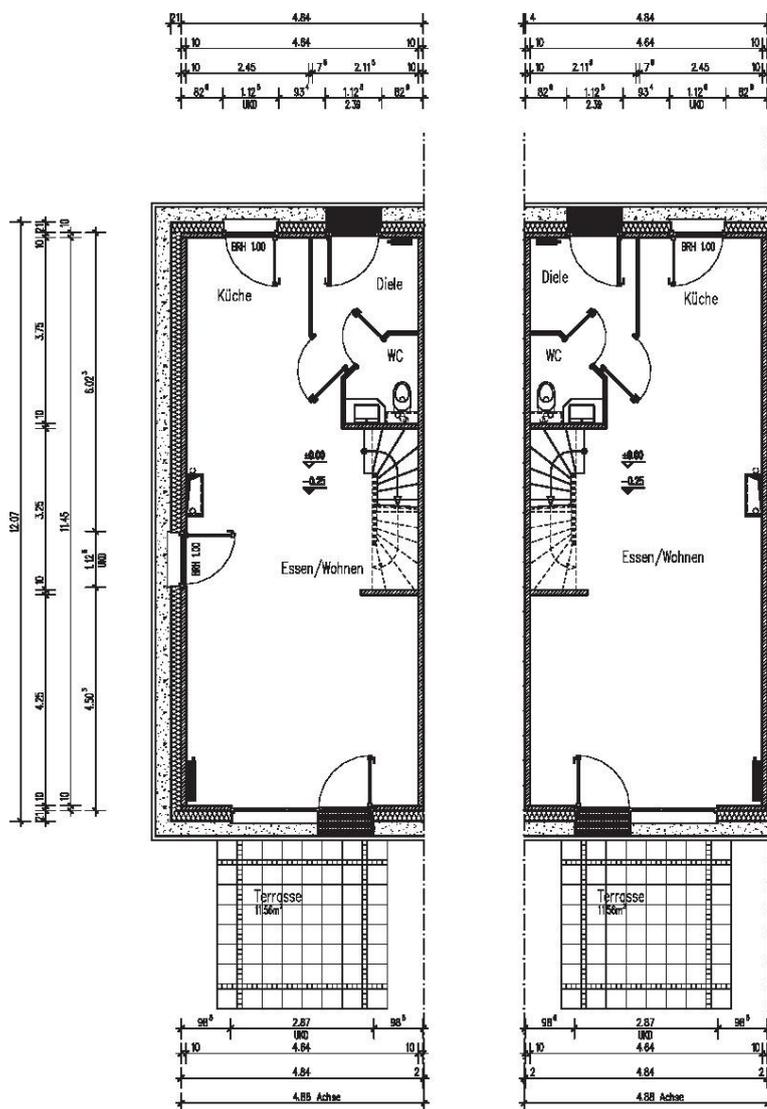


- 5 -

Exposé - Grundrisse

141 m² Familienglück

Grundriss EG

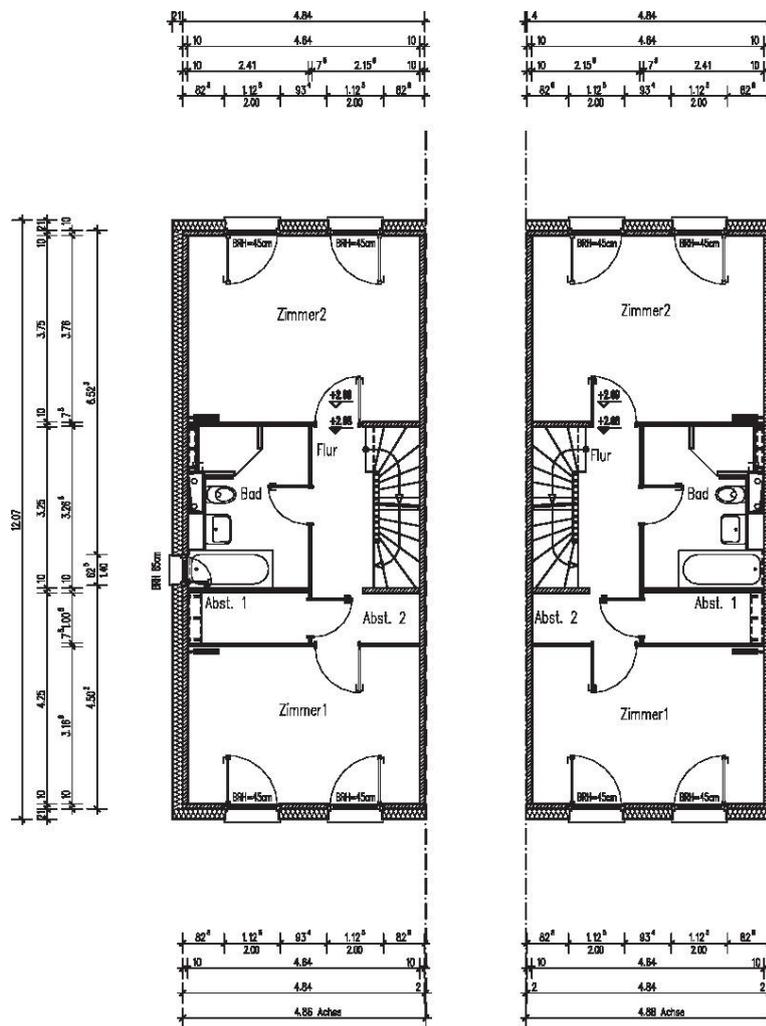


- 6 -

Exposé - Grundrisse

141 m² Familienglück

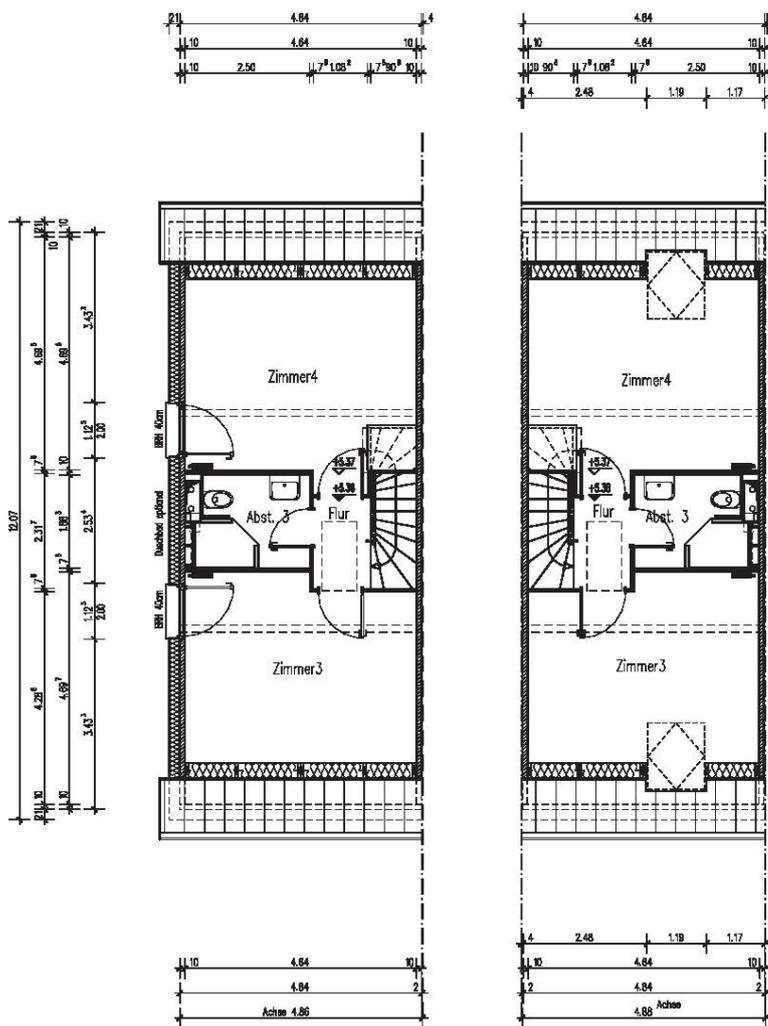
Grundriss OG



Exposé - Grundrisse

141 m² Familienglück

Grundriss DG

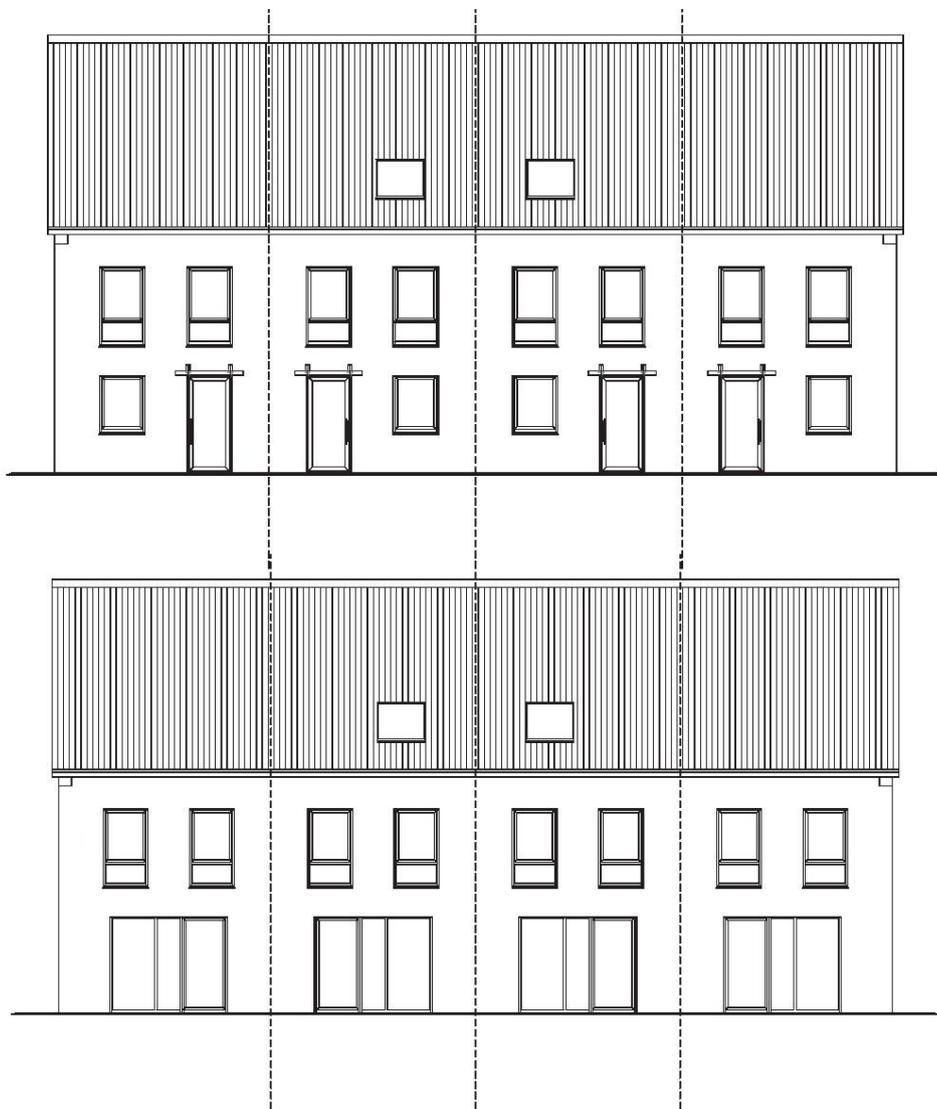


- 8 -

Exposé - Grundrisse

141 m² Familienglück

Ansicht vorne und hinten



- 9 -

Exposé - Grundrisse

141 m² Familienglück

Zahlungsplan

Der Kaufpreis ist in folgenden Raten zu zahlen:

1. 30% des auf die Wohneinheit und den Abstellplatz - soweit mitverkauft - entfallenden Kaufpreises nach Beginn der Erdarbeiten auf der Grundstücksfläche, auf welcher die Wohneinheit errichtet wird,
2. 28% des auf die Wohneinheit und den Abstellplatz - soweit mitverkauft - entfallenden Kaufpreises nach Rohbau Fertigstellung der Wohneinheit, einschließlich Zimmererarbeiten,
3. 25,20% des auf die Wohneinheit und den Abstellplatz - soweit mitverkauft - entfallenden Kaufpreises nach
 - Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
 - Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen,
 - Fenstereinbau einschließlich Verglasung
 - Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten und
 - Herstellung des Estrichs,
4. 16,80% des auf die Wohneinheit und den Abstellplatz - soweit mitverkauft - entfallenden Kaufpreises sowie 100% des Kaufpreises für die Garage - soweit mitverkauft - nach vollständiger Fertigstellung des Kaufobjektes i.S. dieses Vertrags und Zug um Zug gegen Besitzübergabe des Kaufobjektes.

Exposé - Grundrisse

141 m² Familienglück

Wohnpark „Am Schlehdornweg“ in Wedel

Deutsche Reihenhaus

Ihr erfahrener Partner rund um die Immobilie

Der Kauf eines Eigenheims ist Vertrauenssache. Deshalb ist es umso wichtiger über einen Partner zu verfügen, der Sie in allen Fragen rund um die Immobilie fachkundig berät.

Darum sind wir auch immer für Sie da. Von der Besichtigung über die notarielle Beurkundung bis zur Übergabe Ihres Eigenheims werden wir Sie umfassend betreuen. Sollten Sie unsere fachliche Unterstützung auch danach benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sprechen Sie uns an!



Ihre Ansprechpartnerin:

Michaela Eich
040 - 21 90 105 - 18
michaela.eich@reihenhaus.de
www.reihenhaus.de

Rechtsgültig sind ausschließlich die notariell beurkundeten Unterlagen. Der Nachdruck und die elektronische Weiterverwendung von Texten und Bildern ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung erlaubt.

Deutsche Reihenhaus

Neuenfelder Straße 31
21109 Hamburg
Telefon: 040 - 21 90 105 - 0
Telefax: 040 - 21 90 105 - 11

www.reihenhaus.de



Deutsche Reihenhaus

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis * B * :)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **07.01.2025**

Registriernummer ²

SH-2015-000329300

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		 Deutsche Reihenhaus
Adresse	Holmer Straße 30b, 22880 Wedel		
Gebäudeteil	Mittelhaus Typ 141 (E25)		
Baujahr Gebäude ³	2015		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	154,8 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas (Kraft-Wärme-Kopplung)		
Erneuerbare Energien	Art: KWK als Ersatzmaßnahme nach §7 EEWärmeG	Verwendung: Heizwärme, Warmwasser und Strom	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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 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 5**). 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.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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:

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Deutsche Reihenhaus
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Jörn Herz
51105 Köln / Poller Kirchweg 99

Jörn Herz
Effizienzhaus-Experte
Dgna-Nr. 672044

08.01.2015
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

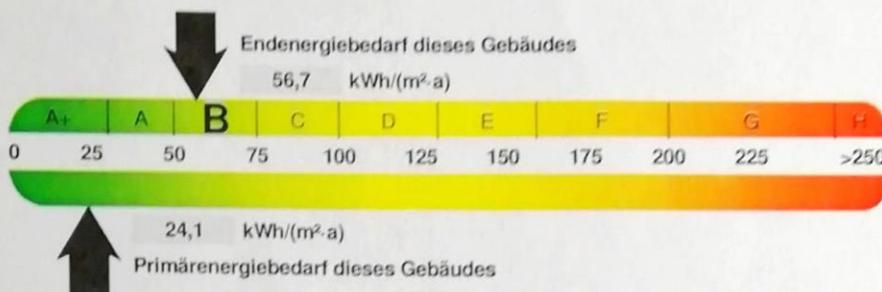
Registriernummer ²

SH-2015-000329300

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11,9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 24,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 60,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,33 W/(m²·K) Anforderungswert 0,65 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

56,7 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung 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 Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

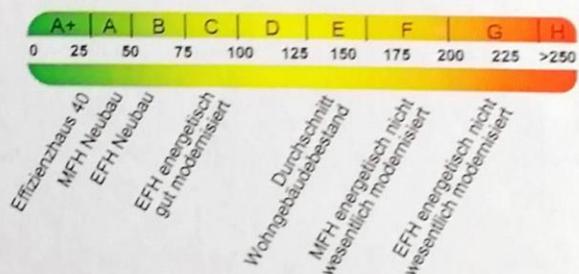
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus