

Alte Mühle 22d



Highlights:

- 1008m² Grundstück
- Direkt am Wald, 80m zum Alsterwanderweg, 130m zur Alster
- Modernisiertes Haus mit 158,55m² Wohnfläche und 4 Schlafzimmern (Baujahr 1964)
- Heizen mit Gas, Sonne und Holz
- Erbpacht mit 692,04€/ Jahr (57,67/Monat) Laufzeit noch 31 Jahre

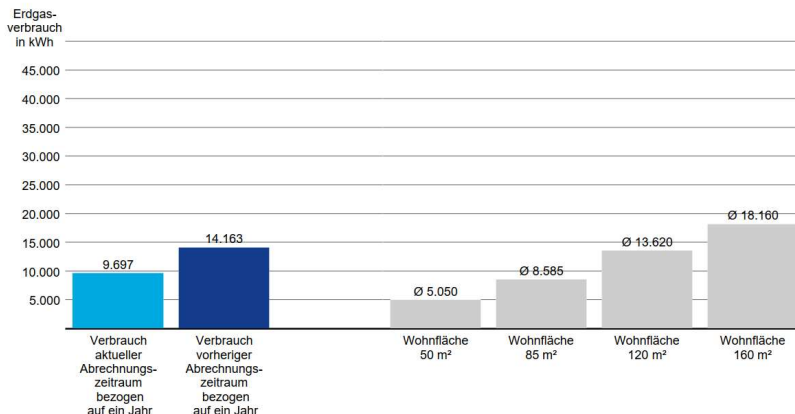
Kaufpreis: 560.000€ (provisionsfrei)

Flurstück 1677:



Der Allgemeinzustand des Hauses ist sehr gut, der Energieausweis ist noch von 2012 und weißt 103,4kWh / (m² Jahr) aus, was einem Verbrauch von 16.500 kWh/ Jahr entsprechen würde. Eine Aktuelle Gas-Rechnung aus Oktober 2025 zeigt aber einen deutlich niedrigeren Wert im Aktuellen Jahr, sowie auch einen niedrigeren Wert im Vorjahreszeitraum sowie in den Jahren zuvor, der zudem deutlich geringer ist als der Durchschnitt eines Hauses mit 160m² Grundfläche

Wissen Sie eigentlich, wieviel Erdgas Sie im Vergleich zu anderen Haushalten verbrauchen?



	m² nach DIN	m² 0-1m [0%]	m² 1-2m [50%]	m² Boden	
Erdgeschoss					
Wohnen	59,12			59,12	FB
Küche	21,34			21,34	FE
Vollbad	6,72			6,72	FE & HK
Kino	12,47			12,47	FE & HK
Diele	4,64			8,00	HK
Summe UG	104,29			107,65	
Obergeschoss					
Eltern	10,95	0,40	2,10	12,40	HK
Kind 1	6,70	0,40	2,30	8,25	HK
Kind 2	8,35	1,20	3,90	11,50	HK & FE
Kind 3	9,67	0,70	1,26	11,00	HK & FE
Duschbad	4,14			4,14	HK & FE
Flur 1	5,50			5,50	-
Flur/Ankleide	8,95	1,00	7,50	13,70	FE
Summe OG	54,26			66,49	
Wohnfläche Gesamt	158,55			174,14	

Nutzflächen		
Keller	10	10
Heizungsraum (OG)	2,5	2,5
Trockner Kammer (OG)	1,3	1,3
Summe Nutzfläche	13,8	13,8

Wohn/Nutzfläche gesamt	172,35	187,94
-------------------------------	---------------	---------------

Fenster:

Alles Holzfenster, dass Baujahr ist jeweils auf dem Grundriss per Farbe gekennzeichnet. Rot aus 1996 noch 3 Fenster zweifach verglast und die Haustür. Grün aus 2008, dreifachverglast. Nordseite Wohnzimmer und Küche, neu in 2012 (dreifach). Sowie die Dachfenster neu in 2016 (Umbau Obergeschoss Neubau) und letztes Dachfenster sowie Lichtschacht in 2023 (Umbau Obergeschoss Altbau).

Heizung und Warmwasser:

Gas-Brennwerttechnik mit Schichtenspeicher aus dem Jahr 2008 (Hersteller Weishaupt), die Heizung wird durch die Sonnenkollektoren (2008) und den Kamin im Wohnzimmer unterstützt, d.h. im Sommer läuft die Gas-Heizung eigentlich gar nicht, die Sonne erwärmt den Wasserspeicher komplett. Genauso wie der Kamin, man könnte also auch komplett ohne Gas auskommen und nur mit Sonne/Holz heizen. Aus dem Wasserspeicher wird die Heizung wie auch Dusche/Wasserhähne gespeist.

Fast alle Zimmer sind mit Fußbodenheizung bzw. Fußbodenerwärmung ausgestattet. Zusätzliche Heizkörper in manchen Räumen - Details siehe m² Berechnung

Bodenbeläge:

Alle Fußböden in Echtholz Parkett Eiche, nur die beiden Bäder sind gefliest.

Küche:

Küche neu in 2012 mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler (neueren Baujahrs), neuer Abzugshaube aus 2023, Granit Arbeitsplatte. Küche von Alno.

Bäder:

EG: Helles Vollbad mit Handtuchheizung, separater Dusche, wandhängendem Abluft-WC und Holzwaschbecken, freistehende Badewanne.

OB: Duschbad mit WC

Modernisierungen:

Umfassende Modernisierungen fanden ab 2009 statt:

- Erneuerung des Daches mit vollglasierten Dachziegeln 2009, Aufdopplung der Isolierung im Bereich des Daches auf 200 mm
- Installation von heizungsunterstützenden Solarkollektoren
- Erneuerung der Heizung durch eine Gasbrennwertheizung 2008
- Erweiterung der Wohnfläche um 90 m² durch einen Anbau 2009
- Energetische Verbesserung des Altbaus durch Wärmedämmung (Vollwärmeschutz, 80 mm, 1995)
- Komplettsanierung Untergeschoss 2012 mit neuen Fenstern auf der Nordseite sowie Terrassentür aus der Küche, neues Echtholz Parket Eiche gekalkt geschropt. Wohnzimmer Eiche glatt weiß geölt. Komplette neue Alno Küche mit freihängendem 4m Küchenblock auf der Nordseite.
- Neues Vollbad mit freistehender Badewanne und Holz Waschbecken im Untergeschoss 2013

- Vollsanierung Obergeschoss Neubau in 2016 mit neuem größtem Velux Dachfenster zur Westseite. Teilung in Flur/Ankleide, Kind 2 und Kind 3 Raum, sowie größerem Heizungsraum mit Platz für Waschmaschine und Spülbecken. Neuer Fußboden Eichenparket Echtholz gekalkt. Neue Innentüren.

- Vollsanierung Obergeschoss Altbau in 2023 (ohne Badezimmer), neue obere Treppenführung, Abriss des alten Schornsteines und Einsatz eines Lichtschachtes an der Stelle. Neuschaffung der Räume Kind 1 und Elternzimmer mit neuem größtem Velux Dachfenster über dem Bett. Neuer Fußboden Eichenparket Echtholz. Neue Innentüren.

Weitere Besonderheiten auf dem Grundstück:

- Carport mit Dachboden (rechter Teil)
- Fasssauna für 6 Personen (2017)
- Fahrradschuppen mit seitlichem „AußenWC“ (das braucht allerdings eine Renovierung 😊)
- Großer Werkstatt (2017) und kleines Büro (2018)
- Neuer Zaun und Gehweg in 2025 (Westseite)

Luftbild 2021 (noch ohne Dachfenster Elternzimmer und Lichtschacht):





Garten, Blick nach Osten



Innenhof, Blick nach Osten

Ein paar Eindrücke von Innen:



Vollbad mit Badewanne und Holzwaschbecken



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer



Kind 3, Blick nach Osten