EXPOSE - Einfamilienhaus

- Einfamiliennhaus mit Einliegerwohnung
  Herzog-Alf-Weg 55
  22457 Hamburg

- Wohnfläche 188 m2
- Baujahr 1995/1957
- Grundstücksfläche 972 m2
- Doppelcarport / 2 Stellplätze
- Gartenhaus mit SüdWest-Terrasse
- Kaminofen

- Mehr unter http://jcs-haw.info



Lage & Umgebung

Familienfreundlich wohnen in Hamburg-Schnelsen

Hamburg-Schnelsen verbindet gewachsene Wohnquartiere mit kurzen Wegen zu Schulen, Freizeitangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Stadtteil ist überwiegend durch Einzelhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt und hat sich insbesondere als Wohnstandort für Familien etabliert.
Rund um die Frohmestraße befinden sich vielfältige Angebote für den täglichen Bedarf. Wassermannpark und weitere Grünbereiche bieten Raum für Freizeit und Erholung.
Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Tempo-30-Zone mit einseitiger Durchfahrtsrichtung. Die Entfernung zu Schule beträgt etwa 500 Meter und zum Krankenhaus/Kita/Bäcker ca. 900 Meter und zur neuen S-Bahn Haltestelle "Schnelsen-Süd" / Linie S5 ca. 600 Meter.

Gebäude

Untertitel des Abschnitts

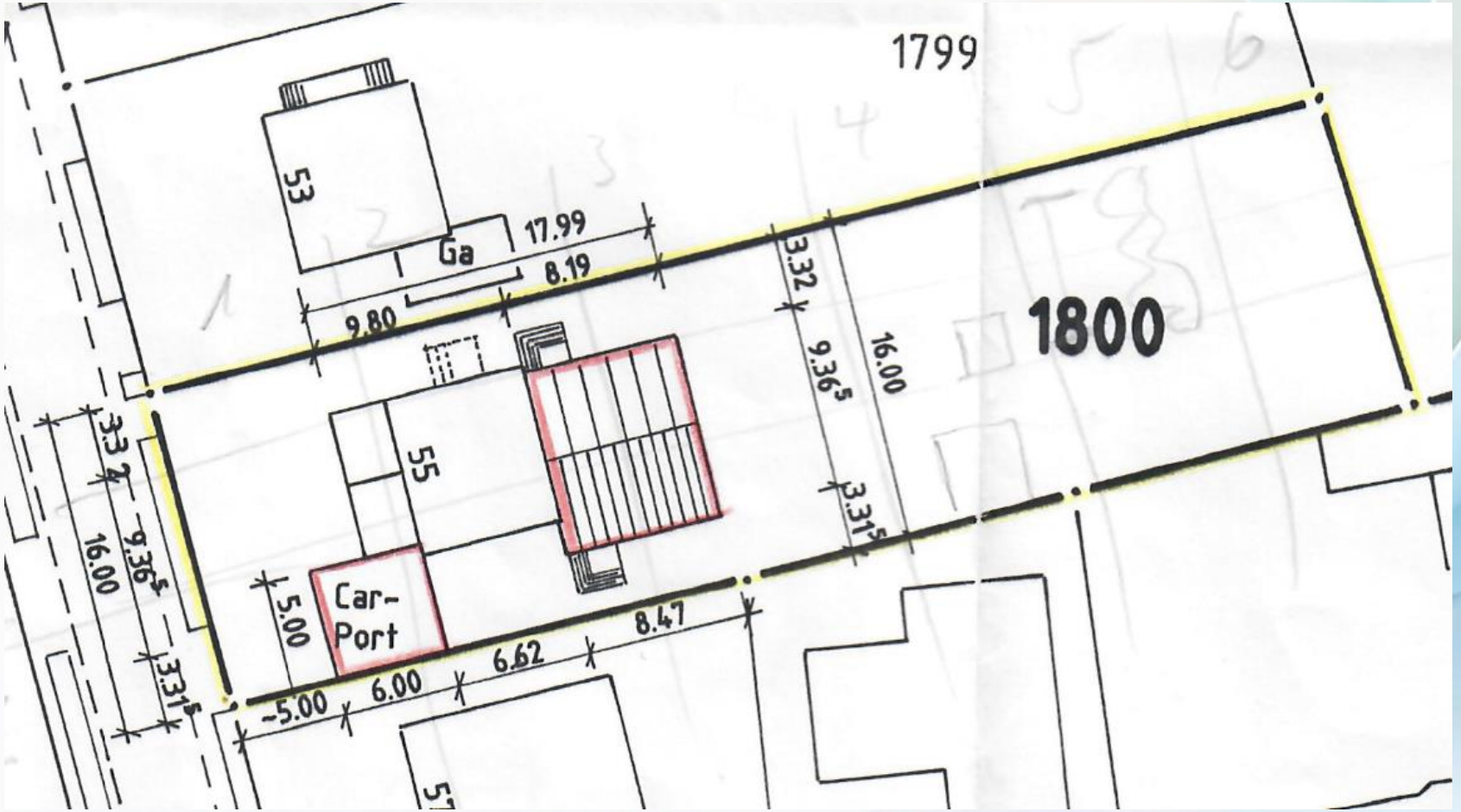


01

Flurkarte - Grundrisse - Genehmigungen

Flurkarte (Ausschnitt)

Stand: gem. Bauantrag 1994

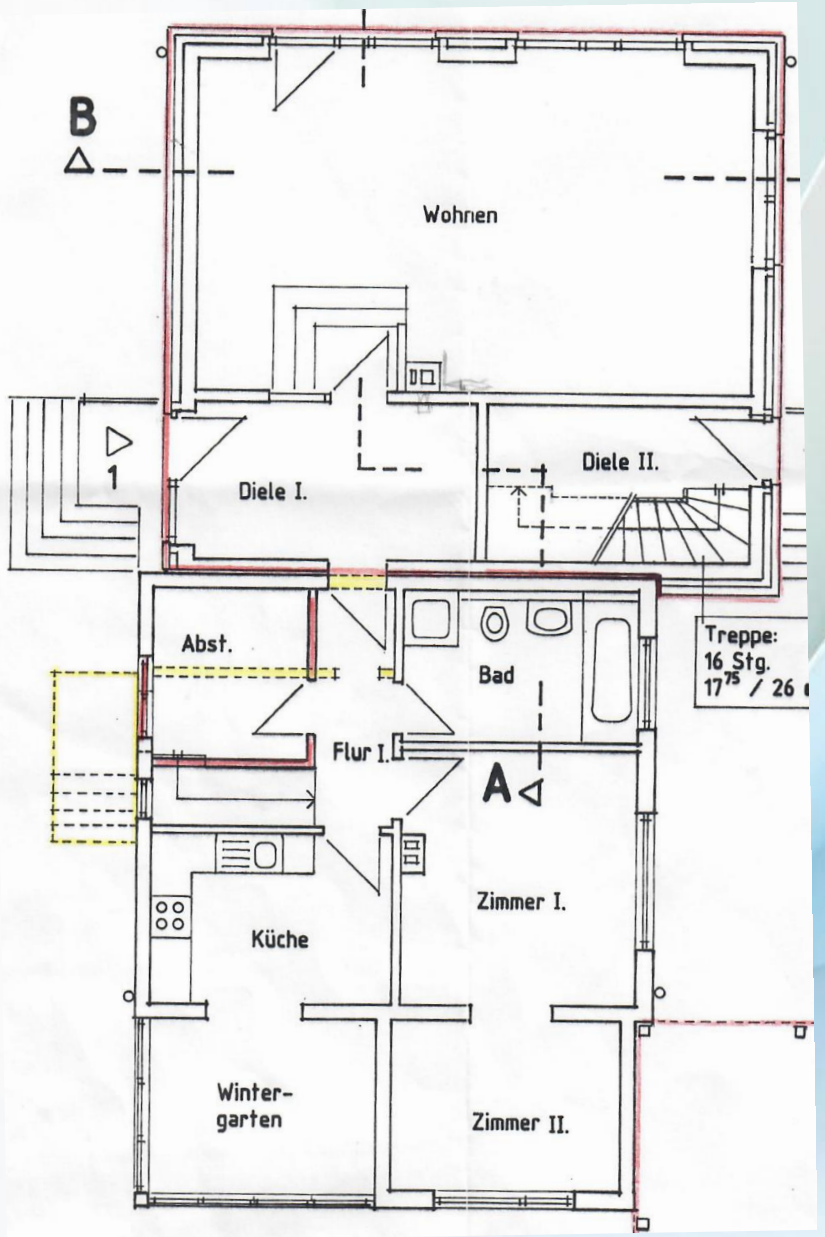


Grundrisse

Erdgeschoss (EG)

Wohnflächenberechnung Erdgeschoss (Wohnung 1)

1.	Wohnen: 1R (8.415 x 4.96) x 0.97	= 40.49 qm
2.	Diele I: (2.385 x 4.23) x 0.97	= 9.79 qm
3.	Flur I.: (1.25 x 3.71) x 0.97	= 4.50 qm
4.	Abstellraum: (2.71 x 2.39) x 0.97	= 6.28 qm
5.	Bad/WC: (3.50 x 2.40) x 0.97	= 8.15 qm
6.	Küche: 1R (2.58 x 3.74) x 0.97	= 9.36 qm
7.	Wintergarten: (2.65 x 3.40) x 0.97	= 8.74 qm
8.	Zimmer I.: 1R (3.89 x 3.50) x 0.97	= 13.21 qm
9.	Zimmer II.: 1R (3.45 x 2.65) x 0.97	= 8.87 qm
	Wohnfläche Erdgeschoss: 4R (71.93)	= 109.39 qm

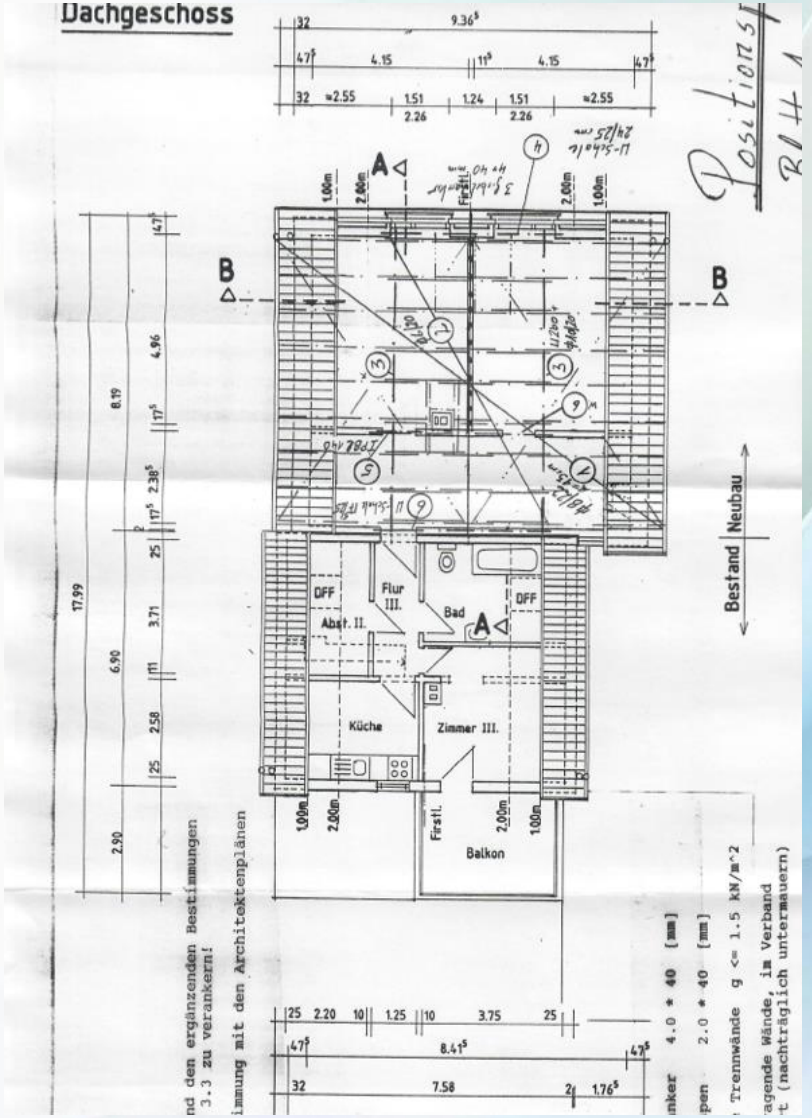


Grundrisse

Dachgeschoss (OG)

Wohnflächenberechnung Dachgeschoss (Wohnung 2)

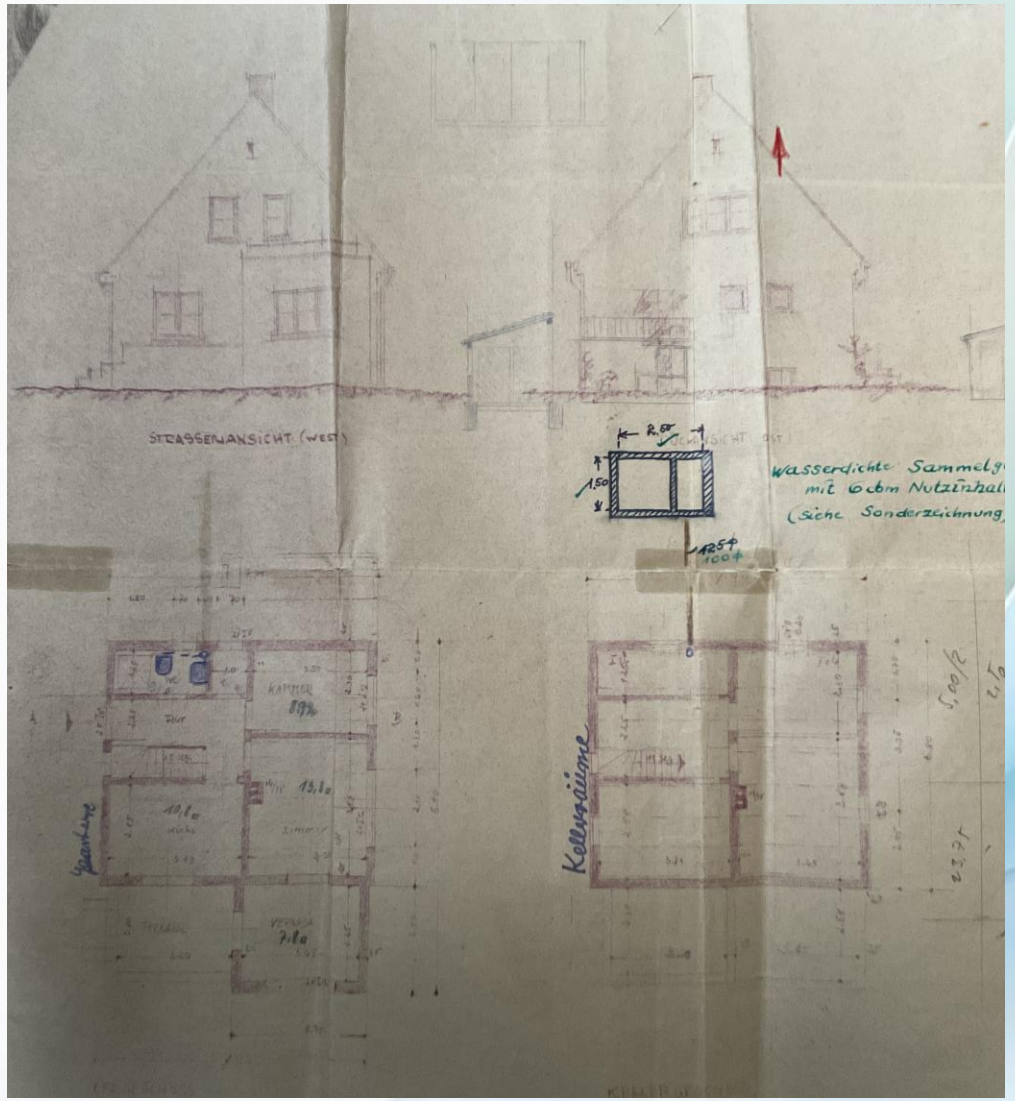
10. Diele II.: (2.385 x 4.01 - 1.10 x 4.01) x 0.97	=	5.00 qm
11. Flur II.: (2.385 x (8.415 -2.40)-(1.10 x 2.80) x 0.97	=	10.93 qm
12. Flur III.: (3.71 x 1.25) x 0.97	=	4.50 qm
13. Abstellraum: (3.71 x (2.20 - 1.20) x 0.97	=	3.60 qm
14. Bad/WC: (2.71 x (3.75 - 1.20) x 0.97	=	6.70 qm
15. Zimmer III.: 1R (3.59 x (3.75 - 1.20) x 0.97	=	8.88 qm
16. Küche: 1R (2.58 x (3.55 - 1.20) x 0.97	=	5.88 qm
17. Zimmer IV.: 1R (4.96 x (4.15 - 1.20) x 0.97	=	14.19 qm
18. Wohnen: 1R (4.96 x (4.15 - 1.20) x 0.97	=	14.19 qm
19. Balkon: 3.50 x 2.65/2	=	4.64 qm
Wohnfläche Dachgeschoss: 4R (43.14)	=	78.51 qm
Wohnfläche Erdgeschoss + Dachgeschoss	=	187.90 qm



Grundrisse

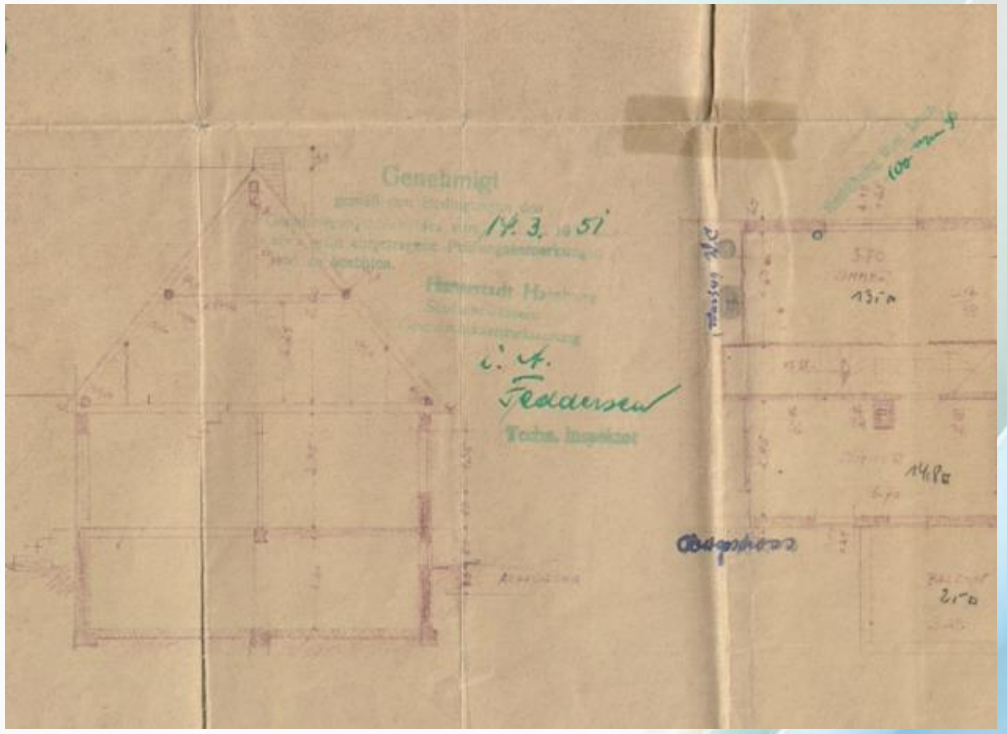
Keller

Ausschnitt: Genehmigungsplan 1957



Bestandsgebäude 1

Baujahr 19xx



Genehmigung vom 14.03.1957

Wohnfläche ca. 75 m2

Bauart: Massiv, Hohlstein mit Luftkammer
Fassade: Putz, gestrichen (weiss)

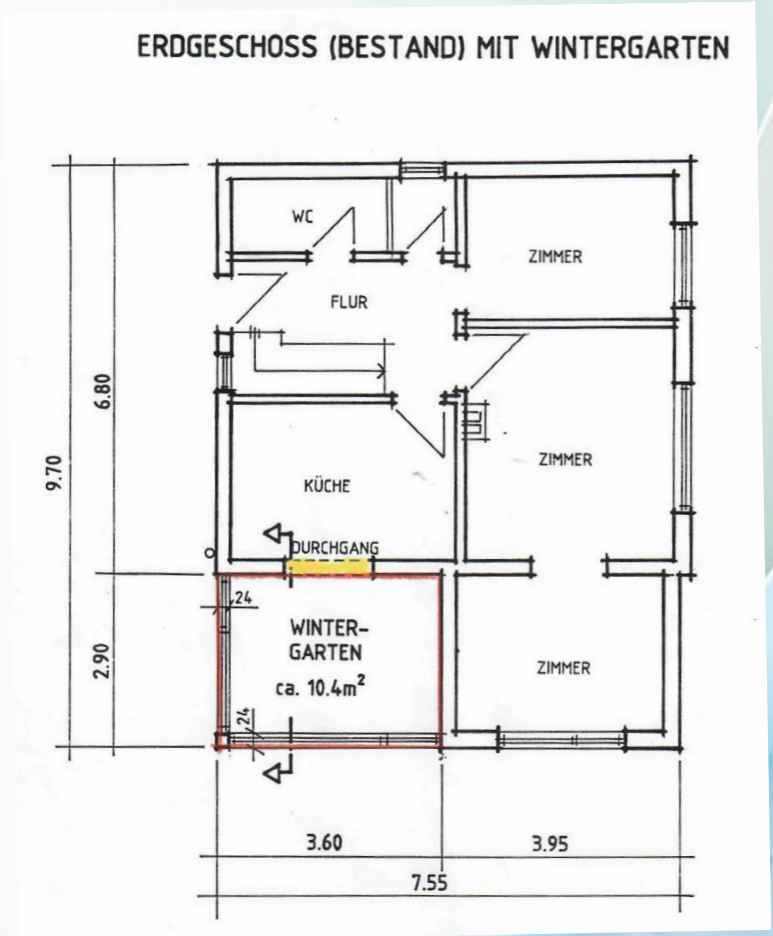
Satteldach, Ziegeleindeckung (rot)

Erschliessung: Gas, Wasser; Abwasser; Strom

Zufahrt und Fußweg, Granitpflaster / Carport mit 2 Stellplätzen

Erweiterung Wintergarten

Baujahr 1992



Genehmigung xx vom xx.xx.xxxx

Wohnfläche xx m2

Holzständer und Holzdach, Bitumendachdeckung
6 Mahagonie-Fenster

Bauart: Massiv, Stein
Fassade: Putz, gestrichen (weiss)

Regenrinnen, umlaufend – Zink
Architekt: Klaus Möller Baudurchführung: Hartung & Sommer

Erweiterung Wintergarten

Baujahr 1992



Erweiterung Einzelhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr 1995

Genehmigung xx vom xx.xx.xxxx

Wohnfläche xx m2

Bauart: Massiv, Stein, Luftzschicht, Wärmeisolierung
Fassade: Klinker, rot

Regenrinnen, umlaufend – Kupfer

Architekt: Klaus Möller
Baudurchführung: FrekoBau



Gebäude

Untertitel des Abschnitts

02

Räume

02.1 Wohnzimmer EG

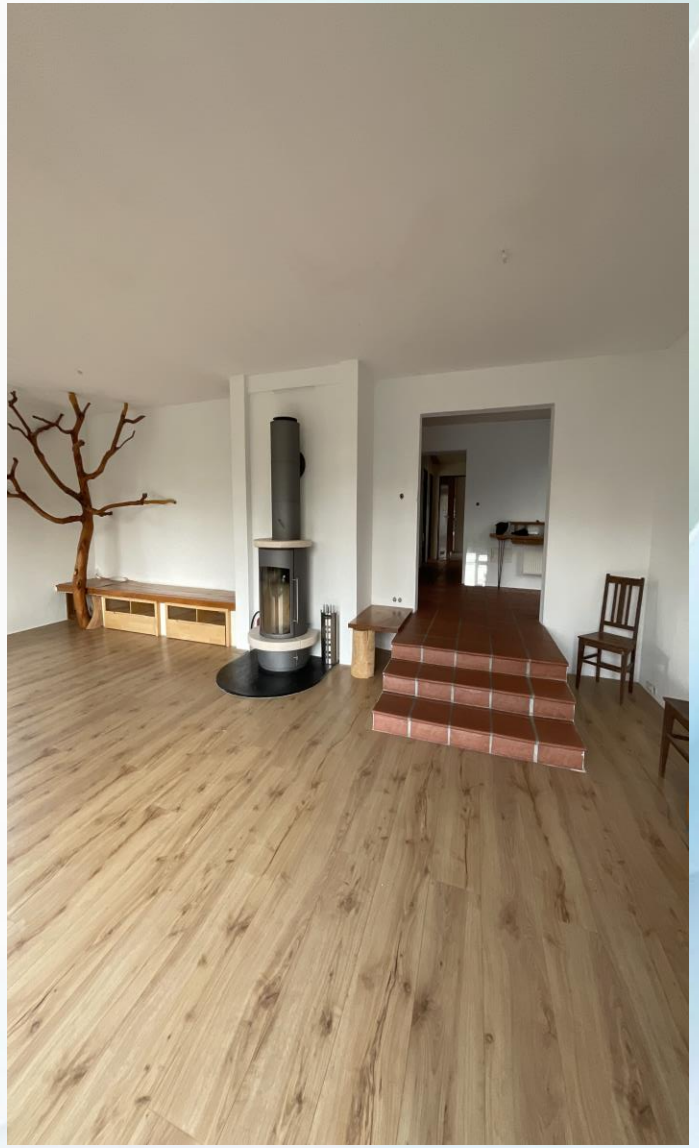
Fläche 40 m2 / Deckenhöhe 2,84m

Zugang 2-stufige Treppe mit Terracottafliesen
Zugang zur Terasse und Garten

Bodenebene Fenster mit Oberlichtern (Isolierverglasung)
D/K Fenster (Isolierverglasung)
Rollladenkästen inkl. Verkabelung

3-Kreis-Fußbodenheizung
Haro-Laminatparkett Eiche hell

Kaminofen 9kW mit gebogener Glasscheibe
Hersteller: Hase Model: Kairo BImSch II Zulassung



02.2 Flur EG

Fläche 20 m2 / Deckenhöhe 2,40m

Zugang 3-stufige Außentreppe mit Naturstein

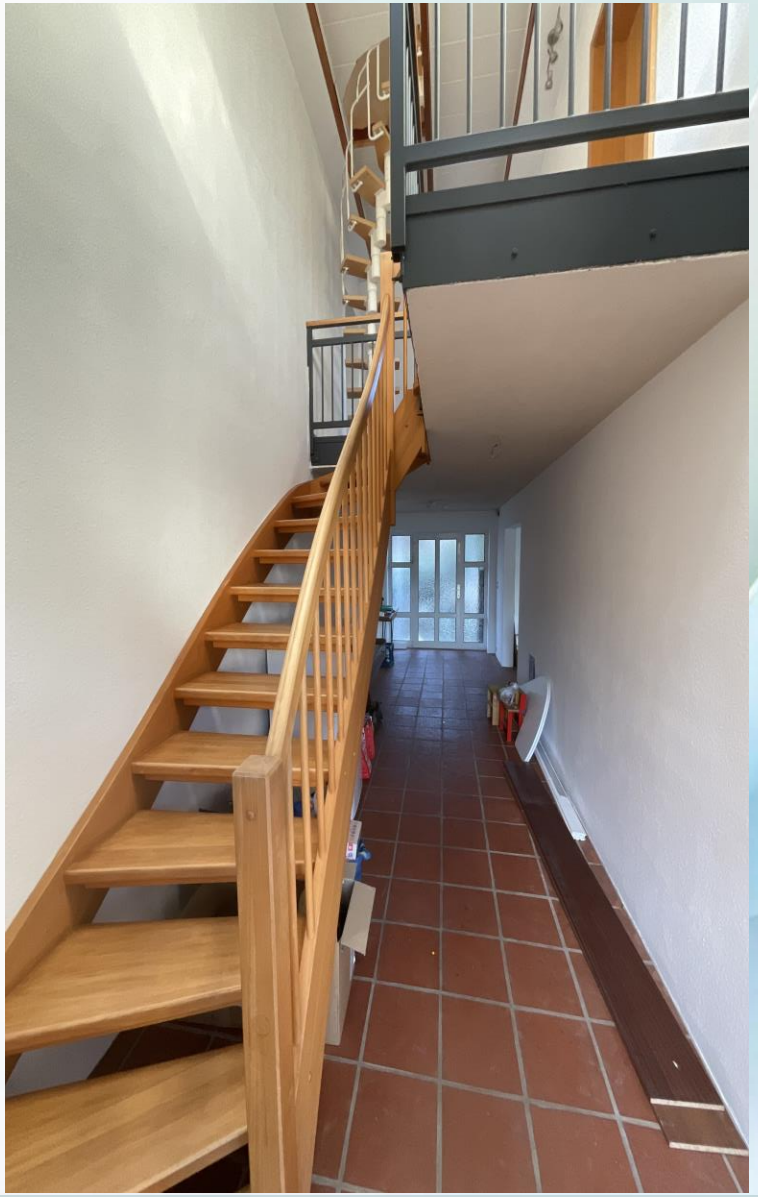
Haustür mit 2 Seitenlichtern (Isolierverglasung)
Fenster (Isolierverglasung)

Boden mit Terracottafliesen

Offene Galerie zum OG

Echtholz Buchentreppe 2x ¼ gewendelt

1 Heizkörper



02.3 Bad EG

Fläche 9 m2 / Deckenhöhe 2,31m

Dusche / WC / Waschtisch / Badewanne (weiss)
Armaturen Grohe

Wandfliesen Hell
Boden aus Feinsteinzeug Antrazith
Holzdecke (weiss)

Fußbodenheizung / Handtuchhalter-Heizkörper

1 D/K Fenster (Isolierverglasung)



02.4 Hauswirtschaftsraum EG

Fläche 8 m2 / Deckenhöhe 2,29m

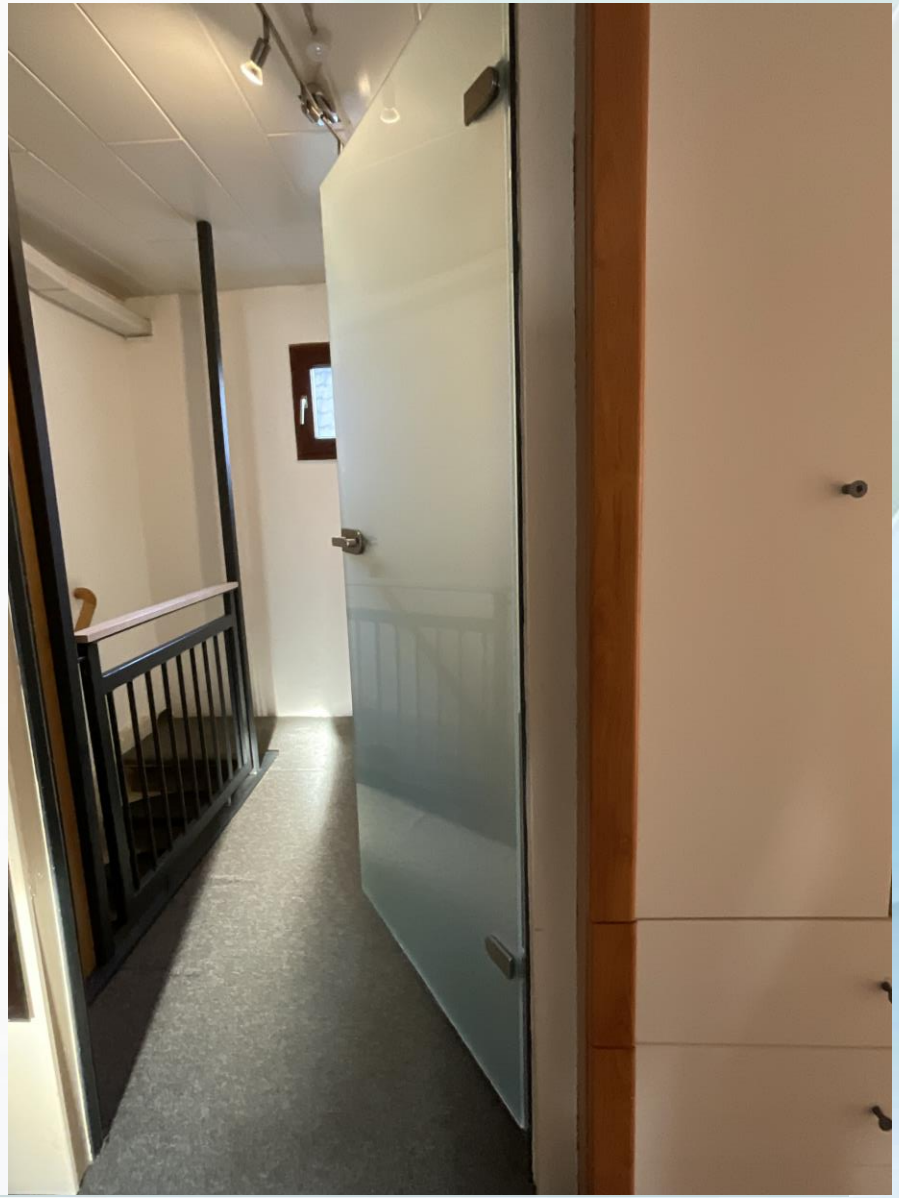
Wände Rauhfaser, tapeziert (weiss)
Boden Teppich Grau/Antrazith
Holzdecke (weiss)

1 D/K Fenster (Isolierverglasung)

Stromverteilung

Zugang zum Keller

Wasser-/Abwasseranschluss



02.5 Zimmer EG

Fläche 21 m2 / Deckenhöhe 2,31m

Wände Rauhfaser, tapeziert (weiss)
Boden Echtholz Schiffparket-Dielen
Holzdecke (weiss)

2 D/K Doppelfenster (Isolierverglasung)

Anschluss Telefon / CAT 6 Verkabelung



02.6 Küche EG

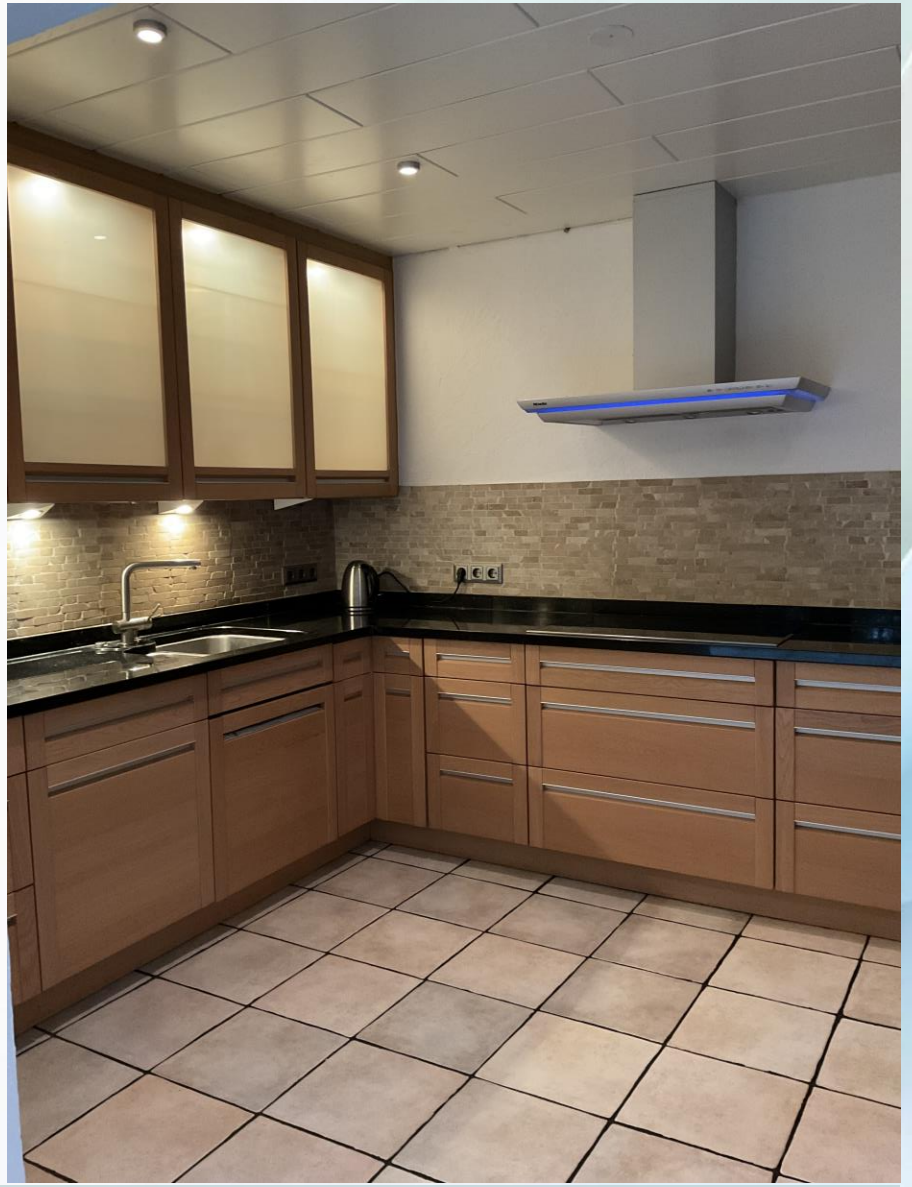
Fläche 9 m2 / Deckenhöhe 2,30m

Einbauküche Echtholz Mooreiche – hell/Alu
Granitarbeitsflächen Glanzschwarz mit Goldblättchen

Induktionsherd (4 Kochfelder), Backofen, Microwelle, Geschirrspüler, Kühlschrank, Edelstahlspülbecken, Dunstabzugshaube

Hersteller: Miele, Bosch

Wände Marmorfliesenschild - sandfarben
Boden Fliesen, beige
Holzdecke (weiss), LED-Einbauleuchten



02.7 Esszimmer EG

Fläche 8,5 m2 / Deckenhöhe 2,11m

Wintergarten mit umlaufend
6-Mahagonifenster (Isolierverglasung)

Offener Zugang zur Küche

Wände Rauhfaser, gestrichen
Boden Fliesen, beige

2 Flache Doppelheizkörper



02.8 Flur OG

Fläche 16,5 m2 / Deckenhöhe 2,58m

Offene Galerie

Wände Rauhfaser, gestrichen (weiss)
Boden Laminat / Schiffsparket Ocean-grau
Freie Deckenbalken, Holzdecke (weiss)

2 Veluxfenster (Isolierverglasung)

1Doppelheizkörper



02.9 Zimmer 1 OG

Je Fläche 20,5 m2 / Deckenhöhe 2,54m

Gartenblick
Bodenebene Fenster mit französischem Balkon

Wände Rauhfaser, gestrichen (weiss/Petrol)
Boden Laminat / Schiffsparket Ocean-grau
Holzdecke (weiss)

1 Veluxfenster (Isolierverglasung)

1Doppelheizkörper

CAT 6 Verkabelung



02.9 Zimmer 2 OG

Je Fläche 20,5 m2 / Deckenhöhe 2,54m

Gartenblick
Bodenebene Fenster mit französischem Balkon

Wände Rauhfaser, gestrichen (weiss/Petrol)
Boden Laminat / Schiffsparket Ocean-grau
Holzdecke (weiss)

1 Veluxfenster (Isolierverglasung)

1Doppelheizkörper

CAT 6 Verkabelung



02.10 Bad OG

Fläche 7 m2 / Deckenhöhe 2,32m

Dusche / WC / Waschtisch

Wandfliesen, weiss
Bodenfliesen sandfarben
Holzdecke (weiss)

1 Veluxfenster (Isolierverglasung)

1 Handtuchheizkörper
1 Elektrische Fußbodenheizung



02.11 Zimmer 3 OG

Fläche 9 m2 / Deckenhöhe 2,32m

Zugang zum Balkon (10m2)

Wände Rauhfaser, tapeziert (weiss)
Boden Laminat / Schiffsparket Ocean-grau
Holzdecke (weiss)

1 D/K Fenster / Außenrollladen, manuell
1 Terassentür / Außenrollladen, manuell
1 Veluxfenster (Isolierverglasung)

1 Doppelheizkörper

Holz-Bodentreppe (Zugang DG)



02.12 Balkon OG

Fläche 10,5 m2

Ausrichtung Süden / Freier Blick

Holzgeländer Antrazith, gestrichen
Mahagoni-Handlauf
Boden gefliest, sandfarben



02.13 Zimmer DG

Bodenfläche 18 m2 Deckenhöhe 2,37m

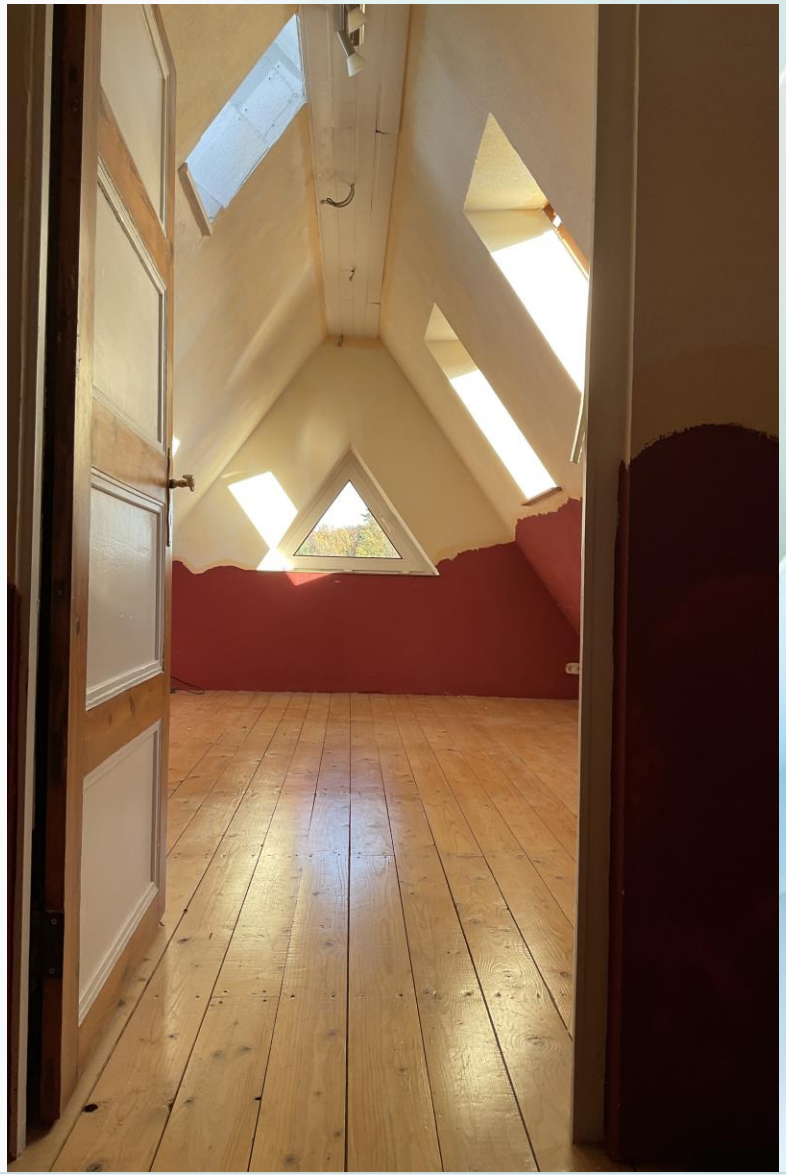
Zugang über Sprossentreppe – Stahl/Buche

Wände Rauhfaser, tapeziert (weiss/rot)
Boden Holzdielen, lackiert
Decke Holz (weiss)

2 Veluxfenster (Isolierverglasung)
1 D/K Dreieckfenster (Isolierverglasung)

Zimmertür, massiv

Flur (2,40m x 3,65m) -Runder Ausschnitt



02.14 Technikraum Keller

Fläche 9 m2 Deckenhöhe 1,75m

Gastherme mit Warmwasserspeicher (150L)
Hersteller Buderus / 1988

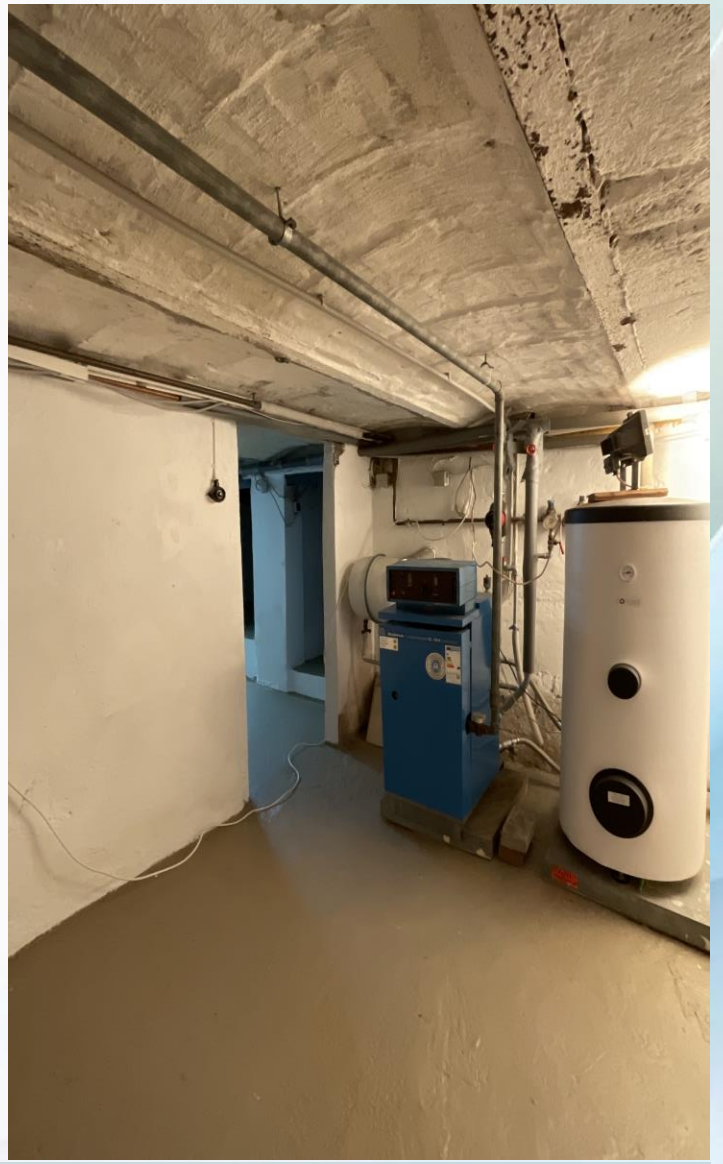
Zugang über Holztreppe (weiss, gestrichen)

Wände Silikatfarbe, weiss
Boden Acryl-Bodenfarbe, sandfarben

1 Fenster aus Glasbausteinen / 1 Klappe

Anschluss: Gas

Grundwassergrube (- 0,6m)

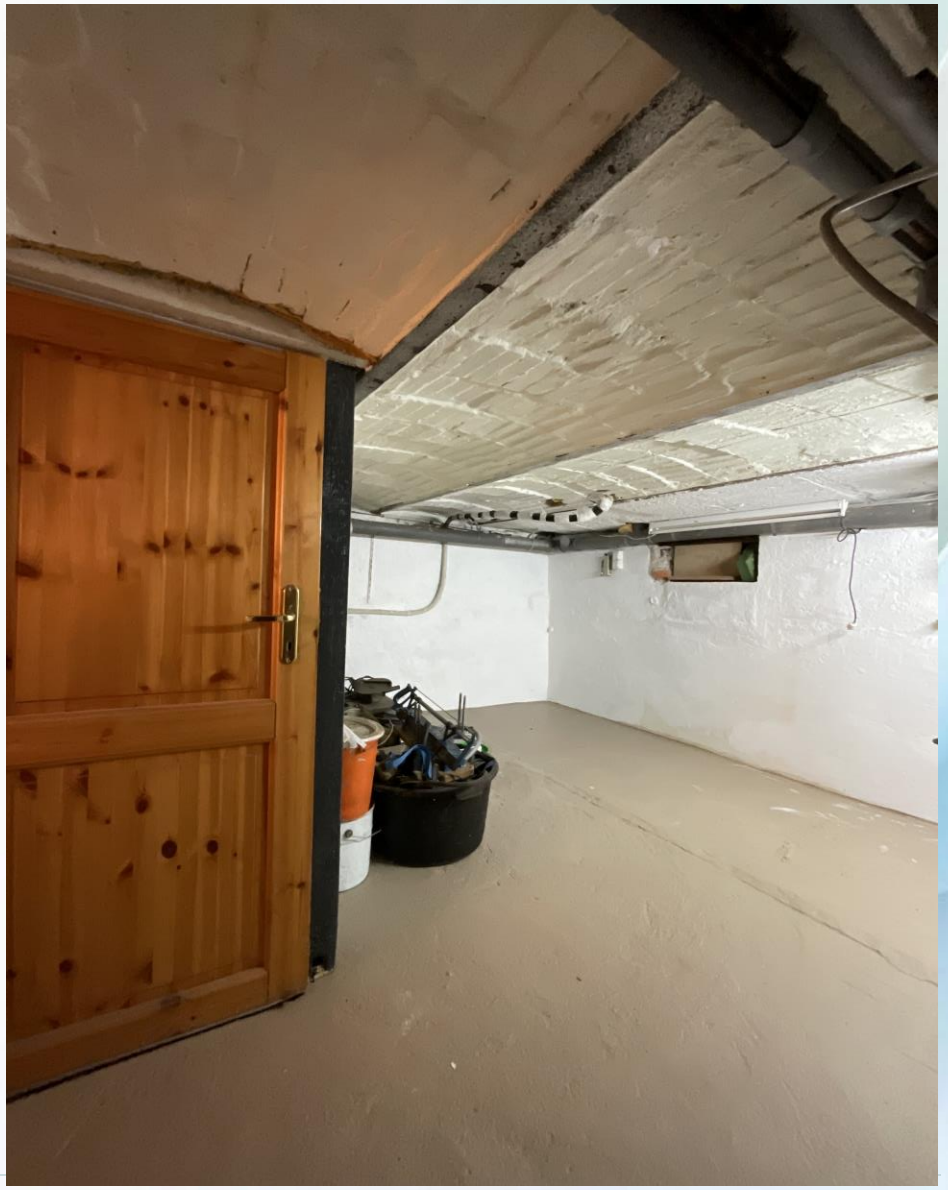


02.14 Lagerraum 1Keller

Fläche 13 m2 Deckenhöhe 1,69m

Anschluss Strom / Potentialausgleich

Wände Silikatfarbe, weiss
Boden Acryl-Bodenfarbe, sandfarben



02.15 Lagerraum 2 Keller

Fläche 12 m2 Deckenhöhe 1,56m

Anschluss Schornstein / 2 Züge
Anschluss Außensteckdose / Carport

Wände Silikatfarbe, weiss
Boden Acryl-Bodenfarbe, hellgrau

1 D/K Fenster



02.16 Lagerraum 3 Keller

Fläche 8 m2 Deckenhöhe 1,36m

Anschluss Außenwasserhahn /
Außensteckdose Terasse

Wände Silikatfarbe, weiss
Boden Acryl-Bodenfarbe, hellgrau

1 D/K Fenster



Gebäude

Untertitel des Abschnitts

03

Technische Ausstattung

3.1 Energieausweis (vorläufig)

Verbrauchsausweis (2027)

Energiekategorie (vorraussichlich): F

Energieträger: Gas

Jahresverbrauch: 188 kWh/a



5. Effizienzklassenskala – vorläufige Einordnung

Die vorläufige Einordnung erfolgt auf Grundlage des unbereinigten Basisszenarios. Die endgültige Klasse kann erst nach vollständiger Berechnung bestätigt werden.

Klasse	Bandbreite kWh/(m²·a)	Einordnung	Markierung
A+	≤ 30		
A	> 30 bis 50		
B	> 50 bis 75		
C	> 75 bis 100		
D	> 100 bis 130		
E	> 130 bis 160		
F	> 160 bis 200	Vorläufiger Kennwert 183,6	◀
G	> 200 bis 250		
H	> 250		

3.2 Haustechnik

Übersicht

#	Haustechnik				
1	Gastherme	Keller		2024	Neuer Warmwasserspeicher; Rohrleitungen isoliert (2026)
2	Heizkörper	EG/OG/DG/Keller		2020	Neue Heizkörper Büro 1& 2
3	Fußbodenheizung	EG		1994	Kupfer 3 Kreis / Wohnzimmer; Bad 1 1 Kreis
4	Kaminofen Hase	EG		2020	Neue Dichtung eingebaut
5	Stromverteiler 1	EG		1994	FI, Sicherungsautomaten
6	Stromverteiler 2	OG		1994	Sicherungsautomaten
7	Stromverteiler 3	EG		1998	FI, Sicherungsautomaten
8	Kabel, Leitungen	EG/OG/DG/Keller		1998	Austausch Kupferkabel/-leitungen
9	Wasserleitungen	EG/OG/Keller		1985	Neue Kupferleitungen eingebaut
10	Abwasserleitungen	EG/OG/Keller		1998	Neue Fallrohr OG
11	Entwässerungsleitungen	Außenbereich		2022	Zulaufschacht Zisterne neu

Gebäude

Untertitel des Abschnitts

04

Besonderheiten

4.1 Bauvorbescheid

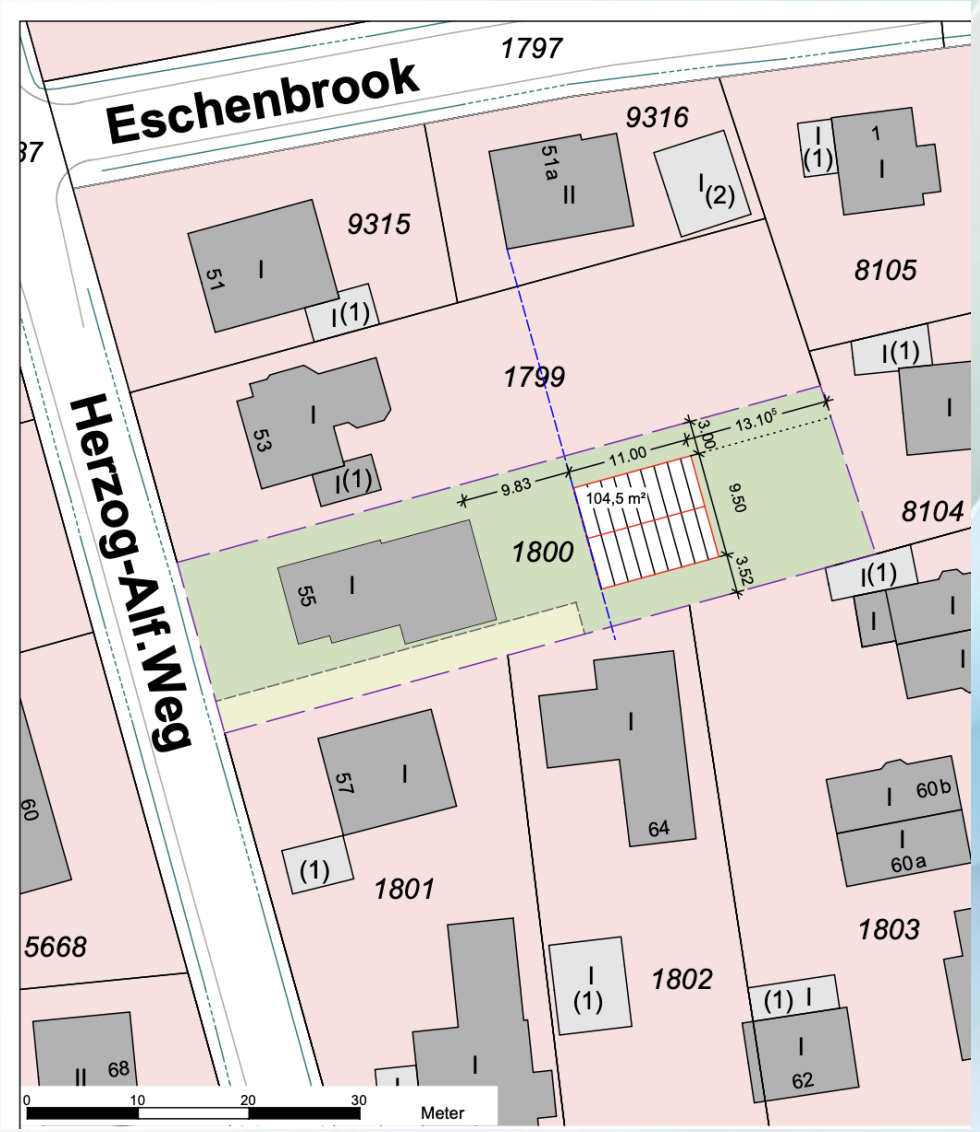
Positiver Bescheid 28.09.2026
Gültigkeit 3 Jahre

Bau eines Einfamilienhauses, Eingeschossig
Grundfläche 104,5m2

Realteilung gem. Vermessung

Zuwegung per Dienstbarkeit

Hinweise:
- Bauplatz ohne Altbestand
- Erschließung obliegt dem Käufer
- Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung



4.2 Gartenhaus mit Terrasse (Süd/West)

Garten & Außenanlagen

Gepflegter Baumbestand
u.a Kirsche, Wallnuss, Apfel, Pflaume

Große Rasenfläche

Nutzgartenfläche

Natursteinterrasse, Grill & Pizzaofen

Regenwassernutzung mit Zisterne 2.500 Liter

Unterstand für Geräte & Brennholz



4.3 Kaminofen

Hersteller: Hase Model: Kairo

Leistung: 9 kW
Große gebogene Glasscheibe

Anschluss Außenluft / regelbar

Zulassung BIMSch 2



4.4 Modernisierung 2026

Übersicht

- Außenfassade - neu gestrichen
- Holzfenster – neu gestrichen
- Alle Innenräume EG – neu tapeziert/gestrichen
- Geschosstreppe –neu gewachst
- Terracottafliesen – neu versiegelt
- Balkongeländer - tlw. Erneuert/ gestrichen
- Keller – 2 neue Fenster / Wände & Boden neu gestrichen
- Rohrleitungen – neu isoliert
- Gartenhaus - Außen/Innen neu gestrichen
- Terrasse – gereinigt
- Garten – Pflegeschnitt Bäume
- Zisterne – gereinigt

4.5 Betriebs-/Nebenkosten Basis: 2025

	Betriebskosten			
	Hausakte			
	Herzog-Alf-Weg 55			
		Basis: 2025		
#	**Bezeichnung**	**Euro pro Jahr**	**Euro pro Monat**	
1	Gas	3.276,00 €	273,00 €	
2	Strom	1.185,00 €	98,75 €	ohne E-Fahrzeug
3	Wasser	718,00 €	59,83 €	
4	Wohngebäudeversicherung	368,00 €	30,67 €	inkl. Feuer
5	Grundsteuer	798,00 €	66,50 €	
6	Abfallentsorgung	288,00 €	24,00 €	
7	Schornsteinfeger	87,00 €	7,25 €	2 Schornsteine
	Summe	**6.720,00 €**	**560,00 €**	