

Exposé

Terrassenwohnung in Neu Wulmstorf

**Gartenwohnung WE 2 Südwest / >30qm
Terrasse+>200qm Gartenfläche / nachhaltig /
barrierefrei**



Objekt-Nr. OM-198227

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:
GbR Ralf und Thomas Lange
Telefon: 0173 2486288
Mobil: 0177 7778188

Heideweg 14a
21629 Neu Wulmstorf
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr | 2021 | Mietsicherheit | 3.000 € |
| Etagen | 1 | Übernahme | ab Datum |
| Zimmer | 3,00 | Übernahmedatum | 01.03.2025 |
| Wohnfläche | 80,58 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Nutzfläche | 4,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Energieträger | Strom | Badezimmer | 1 |
| Nebenkosten | 150 € | Etage | Erdgeschoss |
| Heizkosten | 150 € | Stellplätze | 1 |
| Summe Nebenkosten | 300 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Gartenanteil ca. 200qm
- Erdgeschoss Wohn- und Nutzfläche ca. 80,58 qm
- Wohn- Essraum ca. 33 qm
- Zimmer 1 ca. 12,5 qm
- Zimmer 2 ca. 10,5 qm
- Abstellraum ca. 6 qm
- Flur ca. 6,2 qm
- Bad ca. 6,4 qm
- Terrasse ca. 33 qm; teilüberdacht
- zusätzliche Abstellräume außerhalb des Wohnhauses ca. 3,5qm

Lagebeschreibung

- Barrierefrei, Senioren- und Behindertengerecht vorgerichtet.

Aus der Küche blicken Sie Richtung Norden. Aus dem Wohnzimmer Richtung Süden.

Sonnenschutz durch Holzlamellentüren (elektrisch).

Ausstattung

- Achtung! In den angegebenen, kalkulierten Nebenkosten und Heizkosten sind alle Verbrauchskosten enthalten! Die Nebenkosten Euro 150 umfassen alle Allgemeinkosten sowie Kalt- und Warmwasser, das über eine Wärmepumpe erzeugt wird. Die Heizkosten Euro 150 umfassen Stromkosten auch für die elektrische Fußbodenheizung.

- Strom, Heizung und Warmwasser aus Fotovoltaik (Nutzanteil in der Praxis um 25%) und

Wärmepumpe, das Haus erfüllt KfW 40 plus Standard

- Schalldämmung zusätzlich über Norm

Weitere Besonderheiten:

- Deckenhöhe 2,75 Meter
- Smart-Home-Technik
- Elektrische Fußbodenheizung in allen Räumen
- Luftwärmenutzung (90% Rekupation)
- Dreifach verglaste Holzfenster
- Auf der West- und Südseite bodentiefe Holzfenster
- Design- Vinylböden in Holzoptik in der ganzen Wohnung (außer Bad)
- Hochwertige Einbauküche (ohne Kühl/Gefrierkombination)
- Bad mit Handtuchhalter, Handtuchtrocknerheizkörper, WC-Rollenhalter
- Hochwertige Badausstattung mit großformatigen Fliesen, Qualitätsarmaturen und Sanitärobjekten

- Vorbereitung für barrierefreie Ausstattung, im Mietpreis enthalten
- Pkw-Stellplatz (nicht überdacht) optional
- E-Ladestationen optional

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Rechnerisch wird die gesamte für das Haus benötigte Energie regenerativ über Fotovoltaik, Luftwärmenutzung und Luft/Wasser-Wärmepumpe erzeugt. Dadurch erlangt das Haus eine in der Bilanz nahezu vollständige Eigenversorgung (jahreszeitliche Abweichungen). Die Heizwärme wird über elektrische Fußbodenheizung im gesamten Gebäude sowie die Luftwärmerückgewinnung, das Warmwasser über die elektrisch betriebene Luft/Wasser-Wärmepumpe erzeugt. Ein wesentlicher Anteil der für die Wohnungen erforderlichen Heizenergie (Strom) sowie für den sonstigen Stromverbrauch wird den Mietern zu einem niedrigen Strompreis für den PV - Strom angeboten (optional). Dieses innovative und nachhaltige Konzept sichert Ihnen als Mieter langfristig niedrige und stabile Verbrauchs- und Stromkosten (s. Wärmeschutznachweis).

Lage

Das Haus mit 5 Wohnungen wurde im Juli 2021 fertiggestellt.. Es befindet sich auf dem hinteren Teil eines rd. 1.640 qm grossen Grundstücks. Das vordere Grundstück ist mit einem Fachdachbungalow bebaut, der ebenfalls vermietet ist. Auf dem vorderen Grundstücksteil sind die Anlagen für Müllentsorgung, Fahrradraum sowie die Stellplätze und Carports. E-Ladestationen für Pkw und E-Bikes sind vorgesehen und werden im Bedarfsfall bereitgestellt. Das Haus ist im Ortskern von Neu Wulmstorf in absolut ruhiger Lage. Sämtliche Bedarfe des täglichen Lebens (Einkauf, Ärzte, Gemeindeverwaltung, Schulen, Kino, Bushaltestelle) können fußläufig, barrierefrei und in rund 5 Gehminuten erreicht werden. Der S- Bahnanschluss (S3, HVV) ist ca 500 Meter entfernt.

Die Wohnung ist Richtung Süd und Westen ausgerichtet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 19,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie

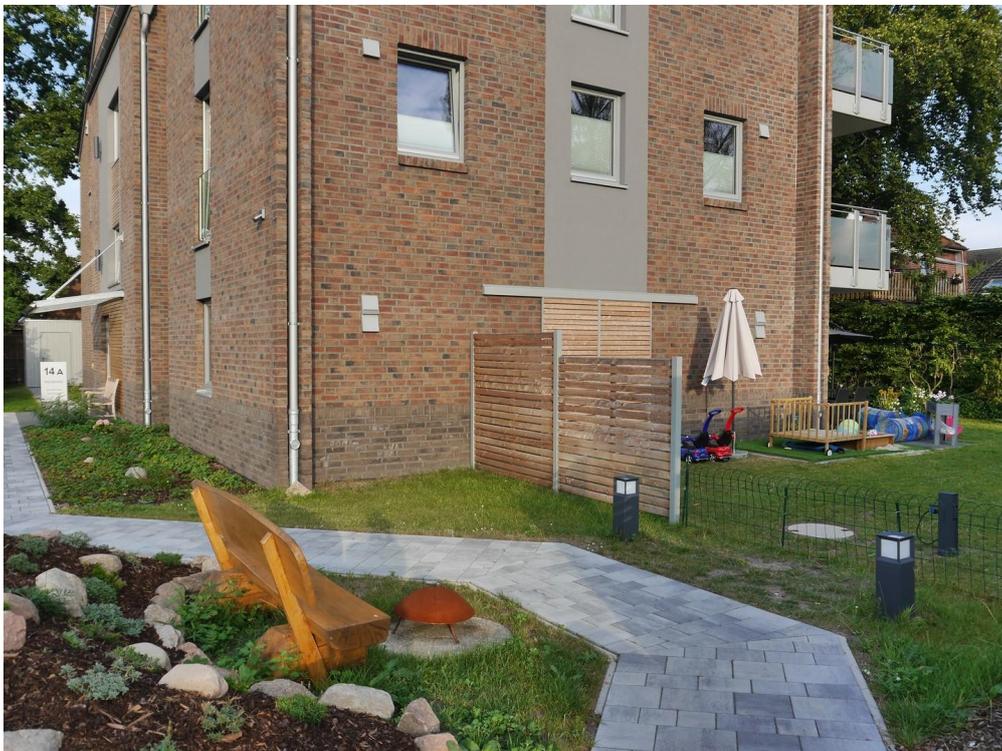


Stellplatzanlage

Exposé - Galerie



Zuwegung Heideweg 14a



Sitzplatz vor Wohnung 2 (WE 2)

Exposé - Galerie

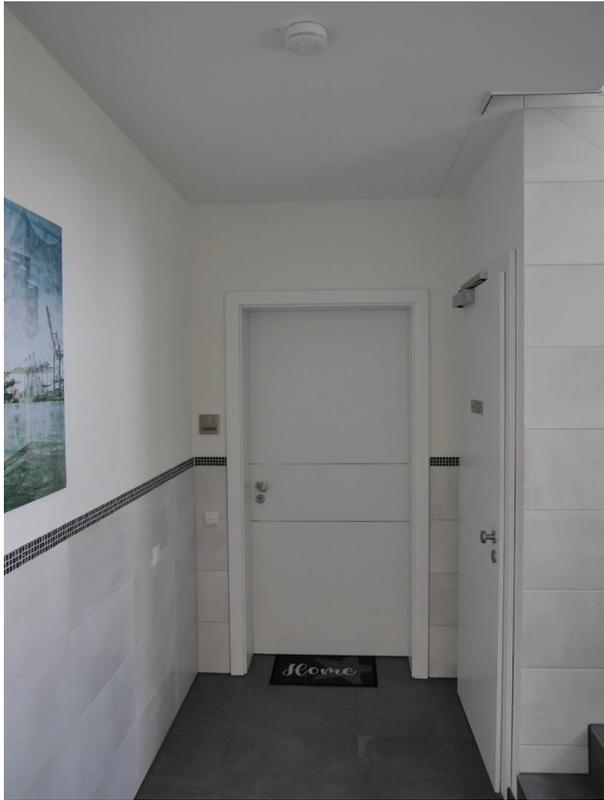


Nordseite Eingang Detail

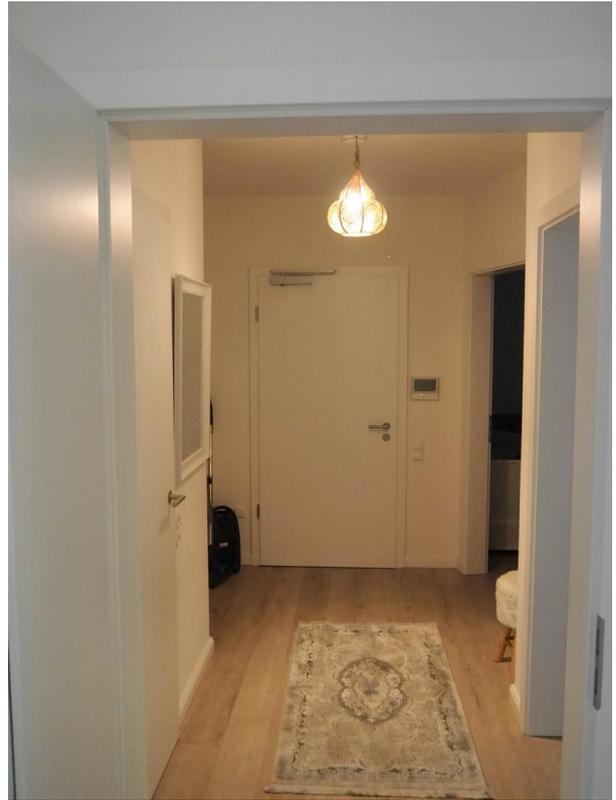


Hauseingangsflur

Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür



Flur



Wohnzimmer / Küche

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnbereich + Terrassenausgang

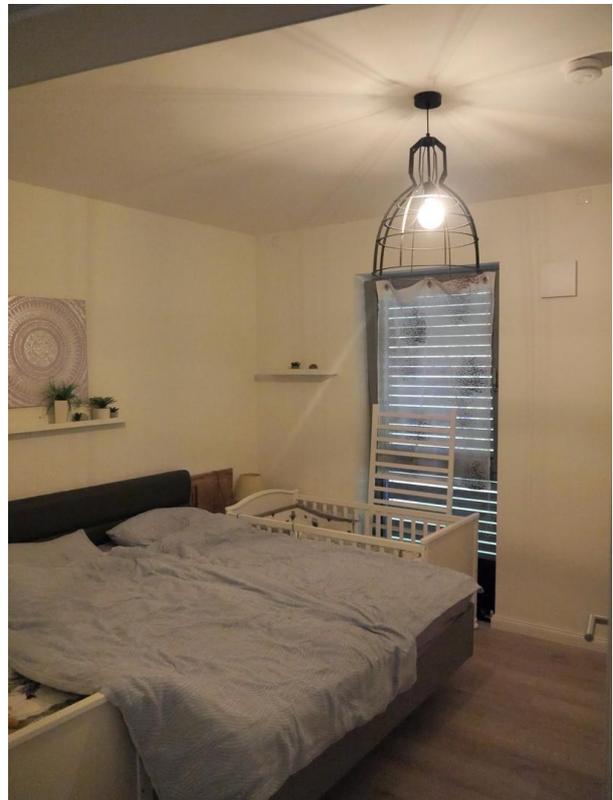
Exposé - Galerie



Wohnbereich



Zimmer 1



Zimmer 2

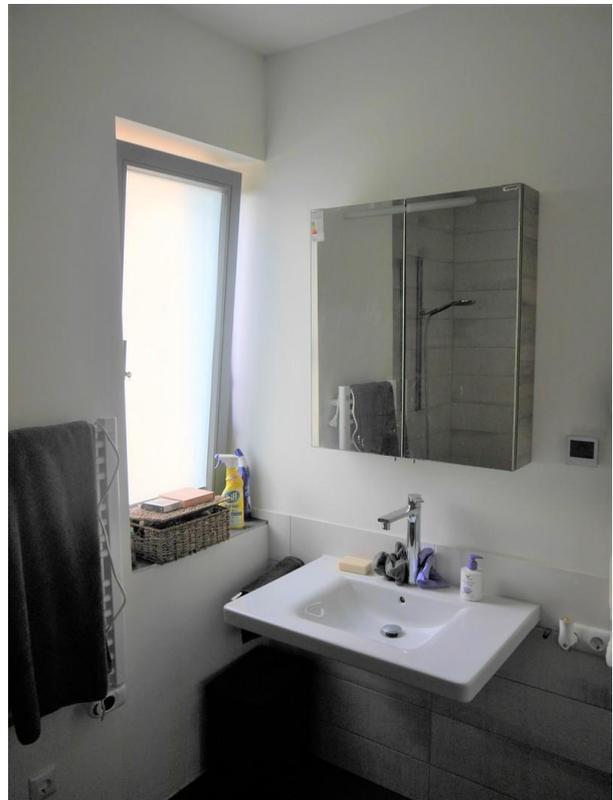
Exposé - Galerie



Bad



Dusche



Waschtisch

Exposé - Galerie



Abstellraum



Westseite Garten

Exposé - Galerie



Südseite Garten



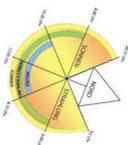
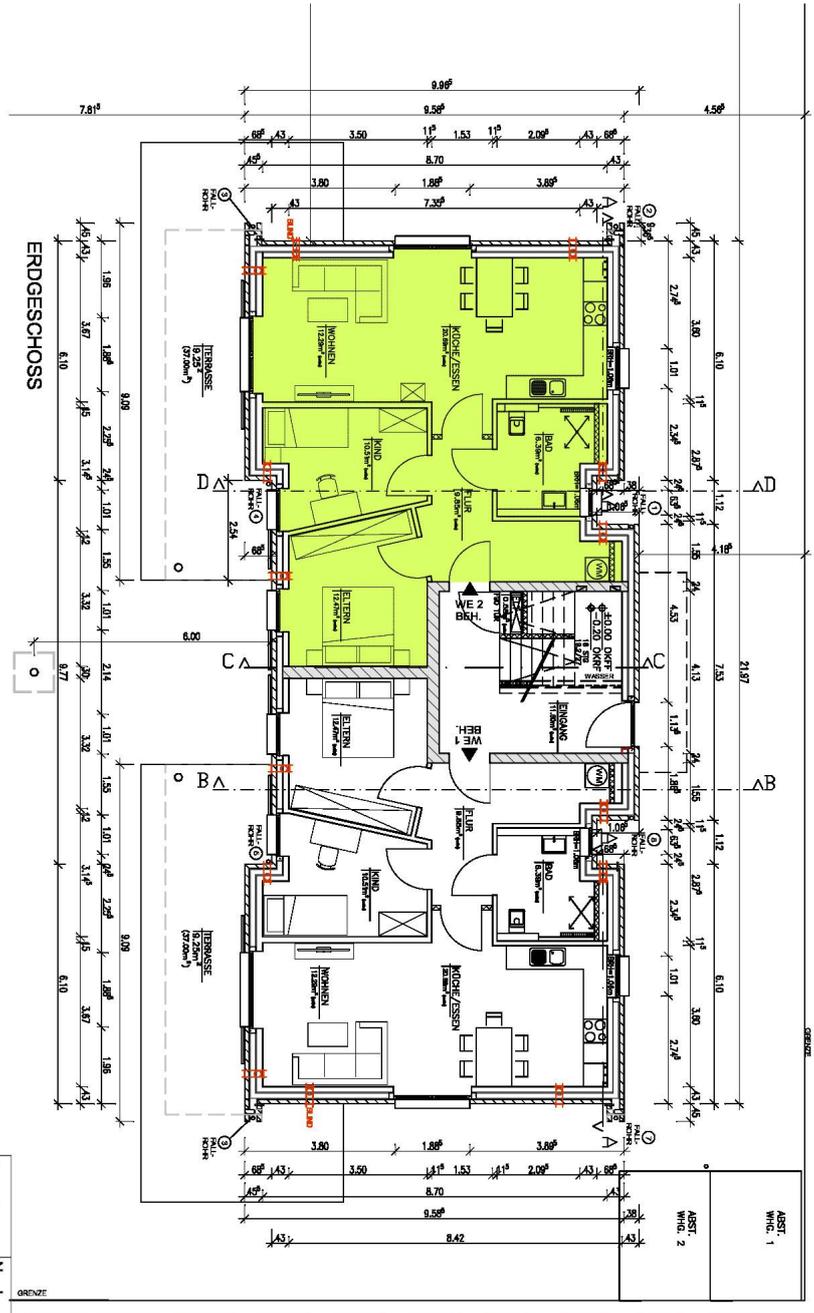
Südseite Garten

Exposé - Galerie



Gesamtansicht Südseite

Exposé - Grundrisse



| | |
|-------------|---|
| Beurteilung | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten |
| Beurter | Hildburg 14 21825 Neu Vilmendorf |
| Darstellung | Erdgeschoss, Wohnung 1 + 2, M 1:100 |
| Bauherr | GfR Thomas und Ralf Lange 21814 Buxtehude |
| | GERKENS & GRAMBOW Dipl.-Ing. Gerd Grambow Tel. 04203/200-100 Fax 04203/200-177 www.gerkens-grambow.de |
| | 15.08.2020 |

Exposé - Grundrisse

GERKENS u. GRABOW
 ARBEITSGESELLSCHAFT GERKENS u. GRABOW DIPL.-ING. ARCHITEKT 21614 BUXTEHUDE BT.-PETRI-PLATZ 1-3 TELEFON 04161 69077-0 FAX 04161 69077-1
 eMail info@gerkensgrabow.de

| | |
|----------------------|--|
| BAUVORHABEN | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten Heideweg 14 21629 Neu Wulmstorf |
| BAUHERR | GbR Thomas und Ralf Lange Eckdahl 52 21614 Buxtehude |
| 15. Juni 2020 | |

ERDGESCHOSS WOHNUNG 2 BEH.-GERECHT

| | | | | |
|------------|--|-----|----------------------|----------------------------|
| WOHNEN | | | | 12,29 m ² |
| ESSENKÜCHE | | | | 20,69 m ² |
| ELTERN | | | | 12,47 m ² |
| KIND | | | | 10,51 m ² |
| BAD | | | | 6,39 m ² |
| FLUR | | | | 9,85 m ² |
| TERRASSE | | 1/4 | 37,00 m ² | 9,25 m ² |
| | | | | 81,45 m² |

| | |
|---|---------------------------|
| ABST. AUF DEM GRUNDSTÜCK WOHNUNG 2 | 6,00 m² |
|---|---------------------------|

Exposé - Grundrisse



| | | |
|--|--|-------|
| Bauvorhaben | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten | |
| Bauort | Heideweg 14 21628 Neu Wulmsdorf | |
| Darstellung | Lageplan Variante 8 | 1:500 |
| Bauherr | Thomas Lange Eckehrd 52 21614 Buxtehude | |
|  | GERKENS & DIPLOM.-ING. ARCHITECT GRAMBOW <small>ST.-PETRI-PLATZ 1 • 20114 BÜTTENHARDT TEL. (430) 1 80 775 FAX (430) 1 711 info@gerkensgrambow.de</small> | |
| 08.04.2019 | | |