

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

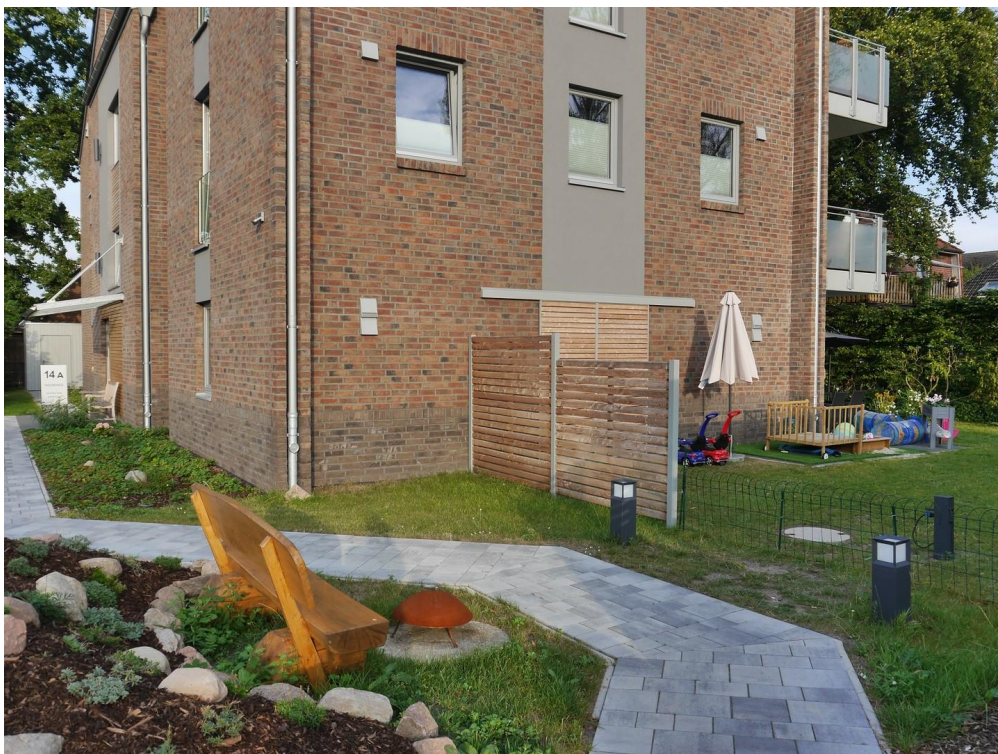


Stellplatzanlage

Exposé - Galerie

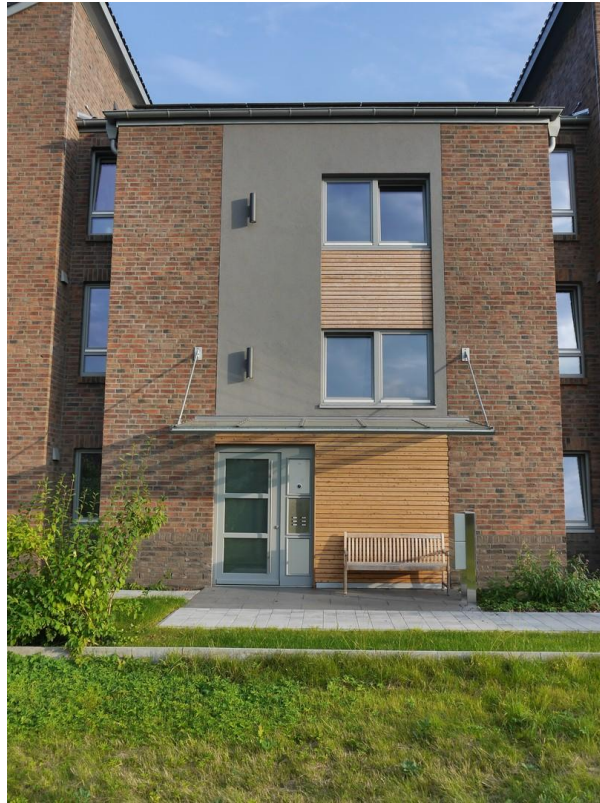


Zuwegung Heideweg 14a



Sitzplatz vor Wohnung 2 (WE 2)

Exposé - Galerie

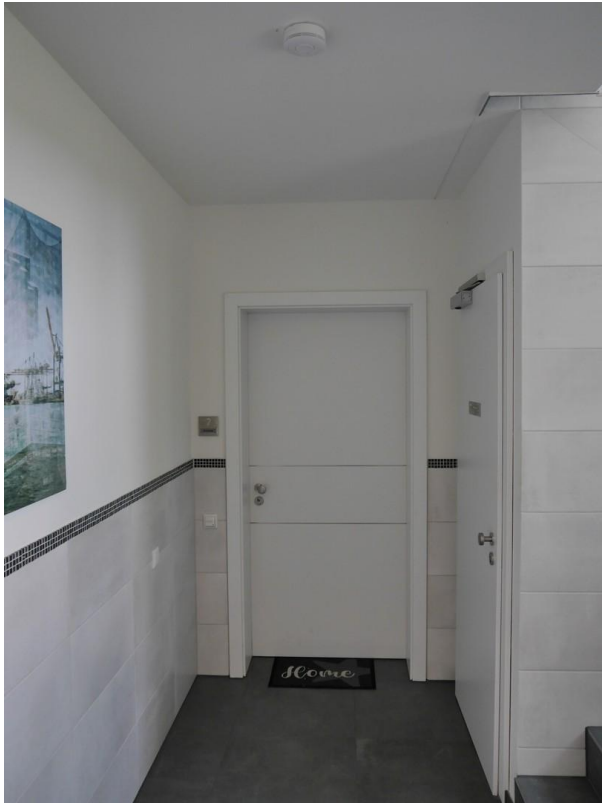


Nordseite Eingang Detail

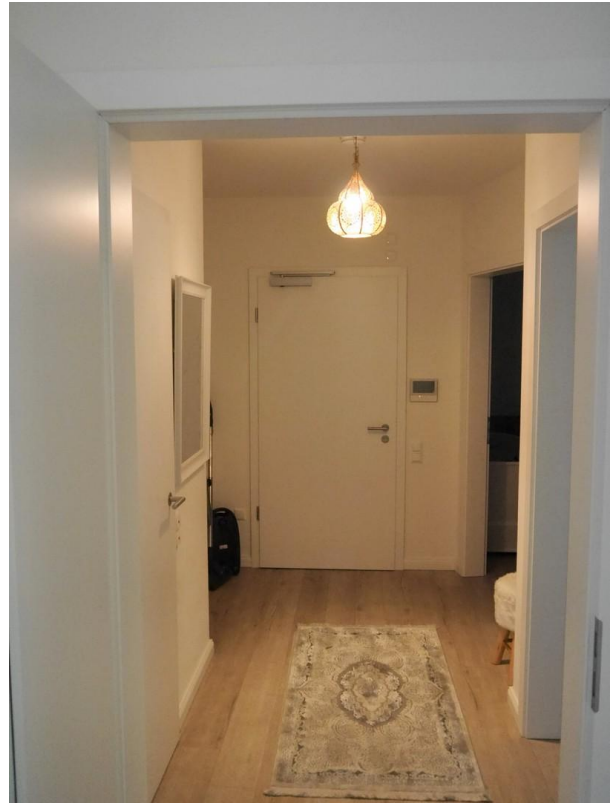


Hauseingangsflur

Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür



Flur



Wohnzimmer / Küche

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnbereich + Terrassenausgang

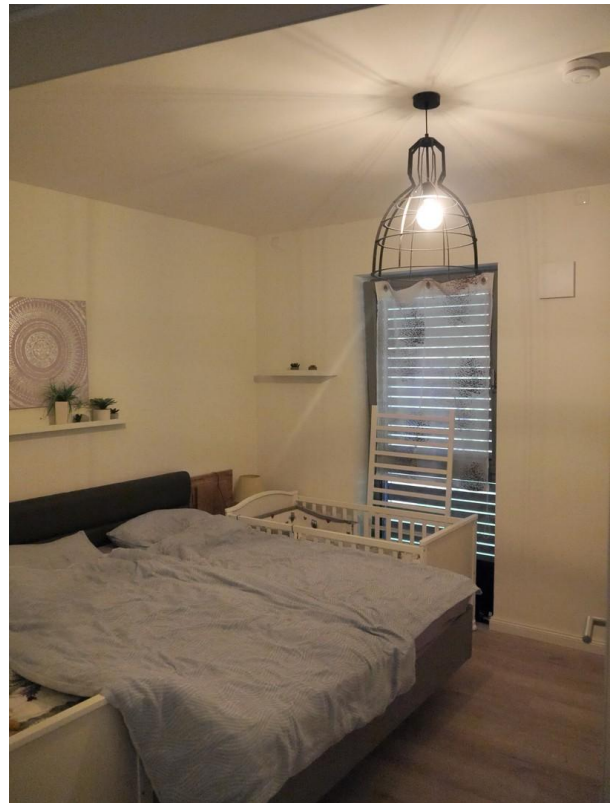
Exposé - Galerie



Wohnbereich



Zimmer 1



Zimmer 2

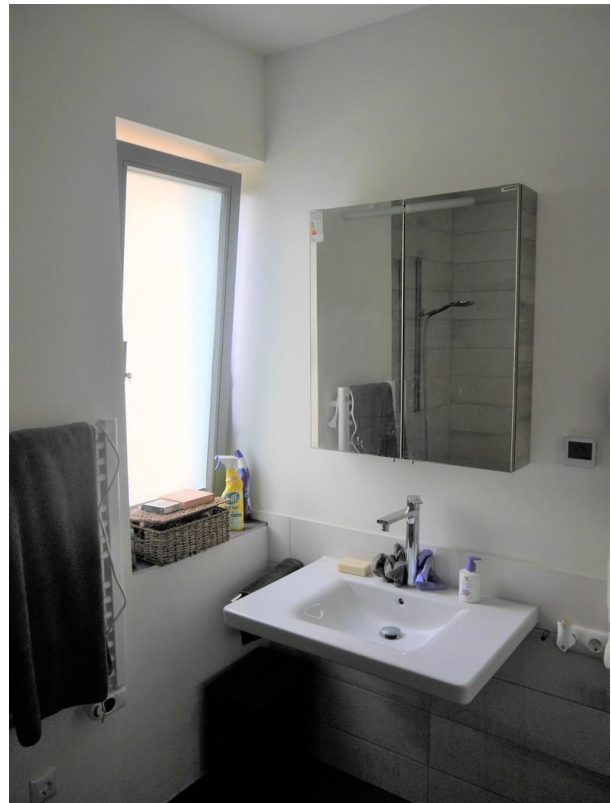
Exposé - Galerie



Bad



Dusche



Waschtisch

Exposé - Galerie



Abstellraum



Westseite Garten

Exposé - Galerie



Südseite Garten



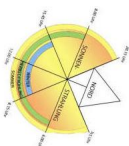
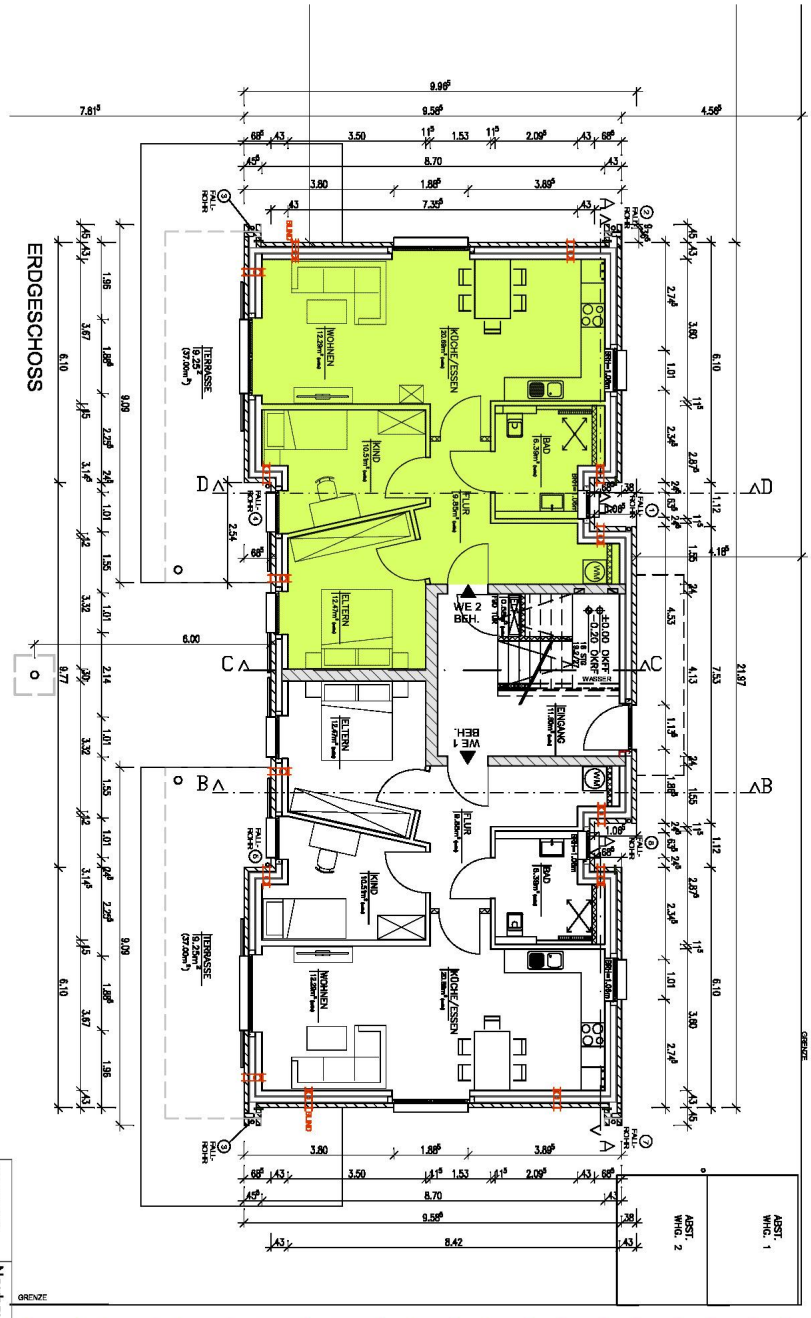
Südseite Garten

Exposé - Galerie



Gesamtansicht Südseite

Exposé - Grundrisse



Beurteilung	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten
Beurter	Hildburg 14 21828 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. 04203/220120 Fax 04203/220171 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 & GRAMBOW DIPLOM-ARCHITECT 01-PETRO-PLATZ 1 • 20114 BÜTTENHARDT TEL. (430) 180 775 FAX (430) 180 775 info@gerkensgrambow.de	