

Exposé

Wohnung in Ellerbek

4 Zimmer Neubauwohnung im 2 Familienhaus



Objekt-Nr. OM-300644

Wohnung

Verkauf: **690.000 €**

Danziger Straße 76
25474 Ellerbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	133,69 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Erdwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

4 Zimmer Neubauwohnung Hamburger Stadtrand, OG im Zwei-Familien-Haus

- ruhige und schöne Wohngegend
- wohngesunde Bauweise: Wieneberger Poroton T8 Ziegel 36,5cm mit MW verfüllt, massive Innenwände 11,5cm Kalksandstein (Schallschutz)
- Niedrigenergiehaus A+
- Erdwärme (8 Erdwärmesonden) und PV Anlage mit E-Speicher
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung mit Einzelraumregelung
- komplette Wohnung gefliest
- Barrierefreiheit in der Wohnung
- 3fach Verglasung, pro Fenster ein Fliegenschutzgitter
- elektrische Rollläden auf der Süd- und Westseite
- uneinsehbare Süd-Dachterrasse 25m²
- Deckenhöhe 2,61m, Türdurchgangsmaß 2,11m
- Garage als Abstellfläche, da noch Altbestand und nicht fürs Parken geeignet
- Nach Absprache auch Teilgrundstück auf der Eingangsseite zum Erwerb möglich
- Glasfaserversorgung durch Wilhelm Tel
- Außenanlagen und Treppeneingang werden erst noch hergestellt und sind im Kaufpreis inbegriffen.
- bei Interesse bitte Kontakt per Mail:

info-4Zimmer-Neubauwohnung@hamburg.de

Ausstattung

- gemeinsamer Eingang

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

25474 Ellerbek, in der Nähe der B4, angrenzend an Schnelsen, Metrobus 5, 5min vom Albertinen-KH, 5min zur A/, 15min zum Flughafen Hamburg

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

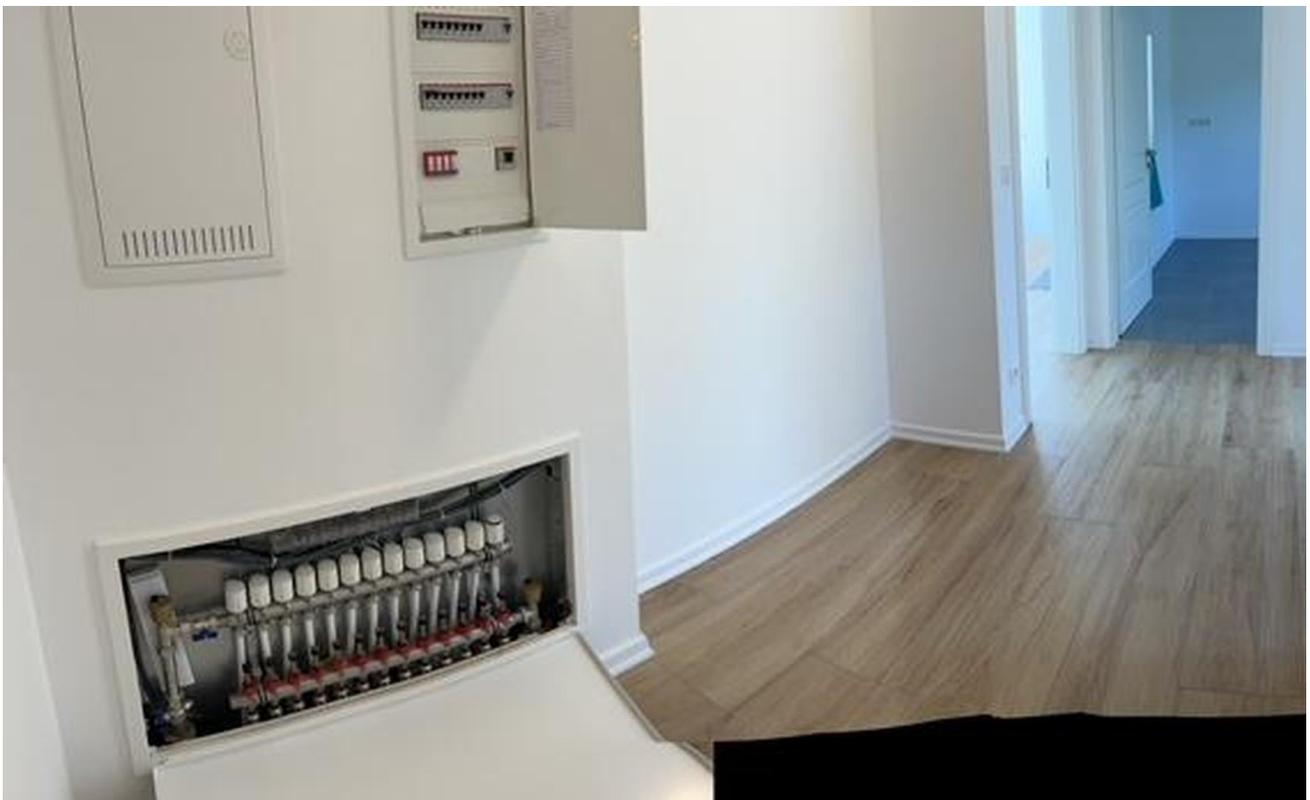


Blick zur Wohnungseingangstür

Exposé - Galerie



Blick von der Whg.eingangstür



Fußbodenheizungsregelung

Exposé - Galerie



Gästebad/Gäste WC



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Küche zur Nordseite



Stiltür

Exposé - Galerie



Zimmer2



Zimmer3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Blick aus der Küche Nordseite



Blick aus SZ/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche-Durchreiche



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse Westblick



Betonfliesen f. Dachterrasse



Dachüberstand

Exposé - Galerie



Küche, Blick zur Durchreiche



PV Anlage, Strom f. Wärmepumpe



Spanische Fliesen

Exposé - Galerie

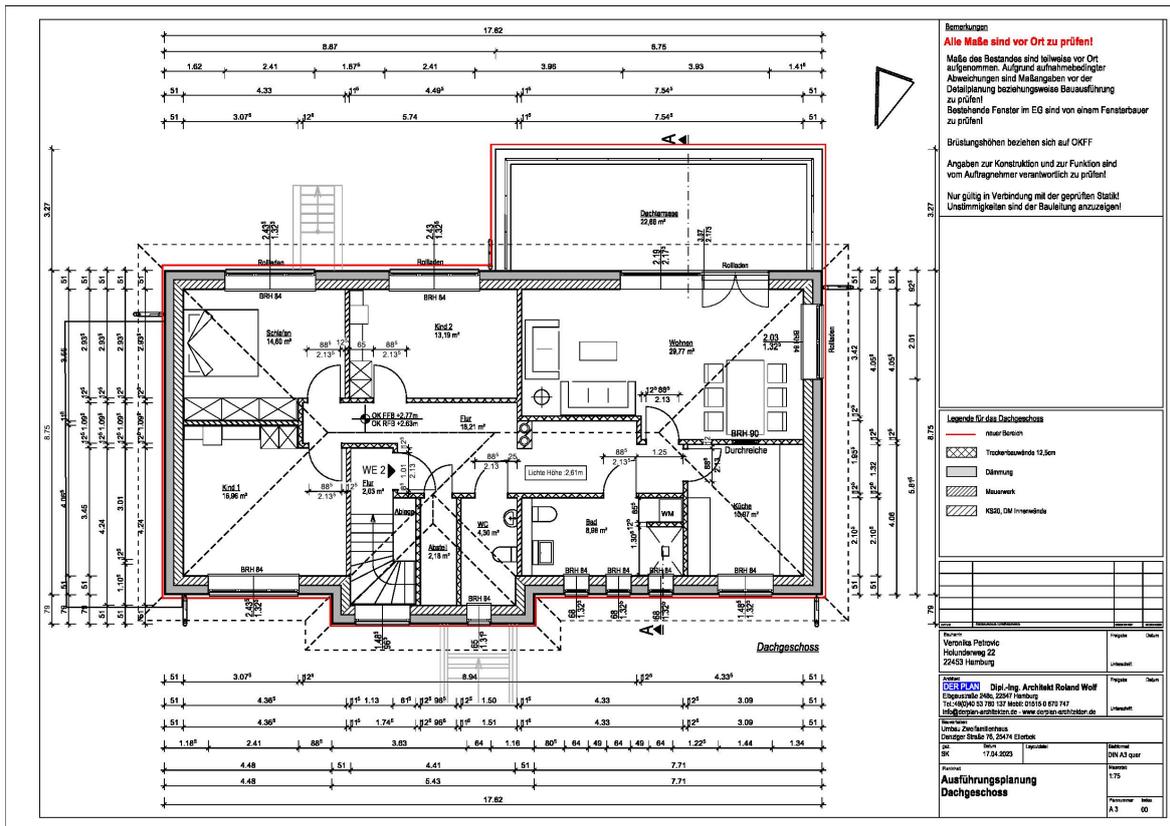


WZ



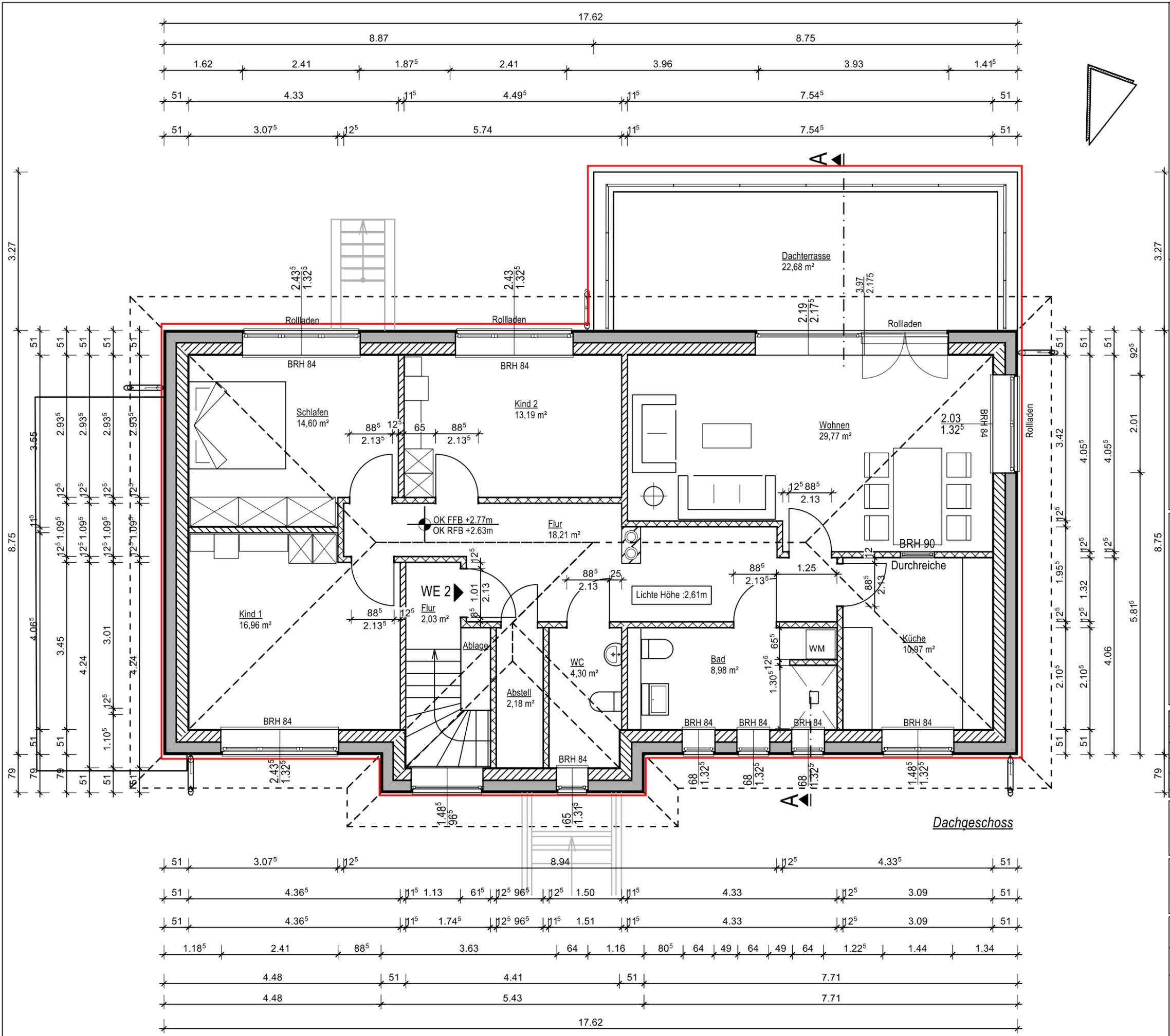
Zimmer 1

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.



Bemerkungen

Alle Maße sind vor Ort zu prüfen!

Maße des Bestandes sind teilweise vor Ort aufgenommen. Aufgrund aufnahmebedingter Abweichungen sind Maßangaben vor der Detailplanung beziehungsweise Bauausführung zu prüfen!

Bestehende Fenster im EG sind von einem Fensterbauer zu prüfen!

Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF

Angaben zur Konstruktion und zur Funktion sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen!

Nur gültig in Verbindung mit der geprüften Statik!
Unstimmigkeiten sind der Bauleitung anzuzeigen!

Datum	Änderungen / Ergänzungen	Gezeichnet	Geschoß

- Legende für das Dachgeschoss**
- neuer Bereich
 - Trockenbauwände 12,5cm
 - Dämmung
 - Mauerwerk
 - KS20, DM Innenwände

Datum	Änderungen / Ergänzungen	Gezeichnet	Geschoß

Bauherrin
Veronika Petrovic
Holunderweg 22
22453 Hamburg

Freigabe Datum
Unterschrift

Architekt
DER PLAN Dipl.-Ing. Architekt Roland Wolf
Elbgaustraße 248c, 22547 Hamburg
Tel.: 49(0)40 53 780 137 Mobil: 01515 0 670 747
info@derplan-architekten.de - www.derplan-architekten.de

Freigabe Datum
Unterschrift

Bauvorhaben
Umbau Zweifamilienhaus
Danziger Straße 76, 25474 Ellerbek

Blattformat
DIN A3 quer

Planinhalt
**Ausführungsplanung
Dachgeschoss**

Masstab
1:75

Planummer Index
A 3 00