

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

**RESERVIERT !!! Komplett renovierte 2 Zimmerwohnung
mit EBK, Balkon u. Tiefgarage**



Objekt-Nr. **OM-305288**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **259.750 €**

Graf-Johann-weg 5
22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	272 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser seltenen und ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug nach Komplettrenovierung.

Die Erdgeschosswohnung zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und steht ab sofort zum Verkauf.

Die Wohnung verfügt über zwei schöne und helle Zimmer sowie ein Badezimmer mit Waschbecken, WC, neue Echtglas-Duschkabine auf 90 cm Duschtasse und Waschmaschinenanschluß.

Der große Flur verfügt über einen großen Einbauschränk (ca. 60 x 200 cm).

Zur Küche gehört praktischerweise eine eingebaute zum Teil renovierte Einbauküche mit nahezu neuen Elektrogeräten (Einbau 2020 - 2024, Kühlgefrierschrank, Backofen, Herd, Geschirrspülmaschine, Dunstanzugshaube) so dass Sie sich die Investition in eine neue Küche sparen könnten.

Auf dem nach Südwesten ausgerichteten und angenehm großen Balkon können Sie wundervoll die Sonne bis zum Abend genießen.

Der Balkon ist 3,60 m lang und 2,10 m breit.

Besonders hervorzuheben ist, dass es nicht nur einen Balkon gibt, sondern dass Sie auch den Garten nebst Waldstück des Hauses mitbenutzen können.

Auf dem zur Wohnung dazugehörigen Tiefgaragenplatz können Sie Ihr Auto bequem und sicher parken.

Ein großer eigener Kellerraum mit Licht und Stromanschluß bietet genügend Stauraum.

Gemeinsame Räumlichkeiten wie Waschküche mit Waschmaschine und Trockner, Trockenraum und Fahrradkeller runden das komfortable Bild des Objektes ab.

Bei der Heizungsart der Wohnung, welche sich in einem 1998 erbauten Haus befindet, handelt es sich um eine neue Gas-Zentralheizung, die im Frühjahr 2024 installiert wurde.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Das Hausgeld beläuft sich auf 272,00 € im Monat.

Bei echtem Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin oder fordern ein ausführliches Exposé kostenfrei ab.

Ausstattung

Hochwertige Energiesparfenster, Vinylfußböden in moderner Eicheoptik mit Wärme- und Trittschalldämmung, alle Wände neu angelegt und gestrichen, Küche und Bad an Fußboden und Wänden hell gefliest, diverse Neuteile im Rahmen der Sanierung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

großes ruhiges Grundstück mit eigenem Garten, Rasen und Waldanteil an einer ruhigen begrünten Seitenstraße mit kurzen Wegen zu allen Infrastruktureinrichtungen, wie Ärzte, Apotheken, Discounter, Läden, Restaurants, Schulen, etc.

Die HVV-Buslinien 21, 183, 284 halten ca. 50 Meter von dem Grundstückseingang entfernt.

Bedingt durch die Einhausung der A7 sind keine Autobahngeräusche hörbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus von der Gartenseite

Exposé - Galerie



Hauseingang



Tiefgarageneinfahrt

Exposé - Galerie



Gartengrundstück mit Wald



Balkon/Terrasse der Wohnung

Exposé - Galerie



Blick von Balkon/Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Küche mit Küchenzeile



Flur mit Einbauschränk



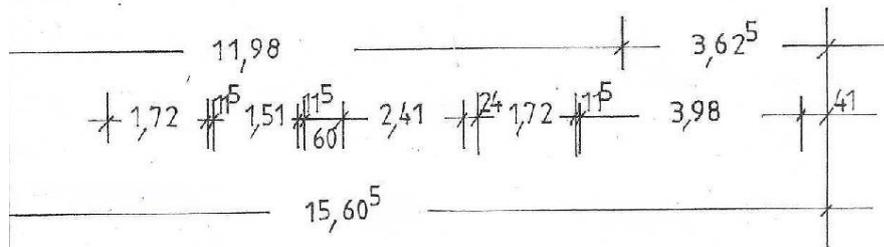
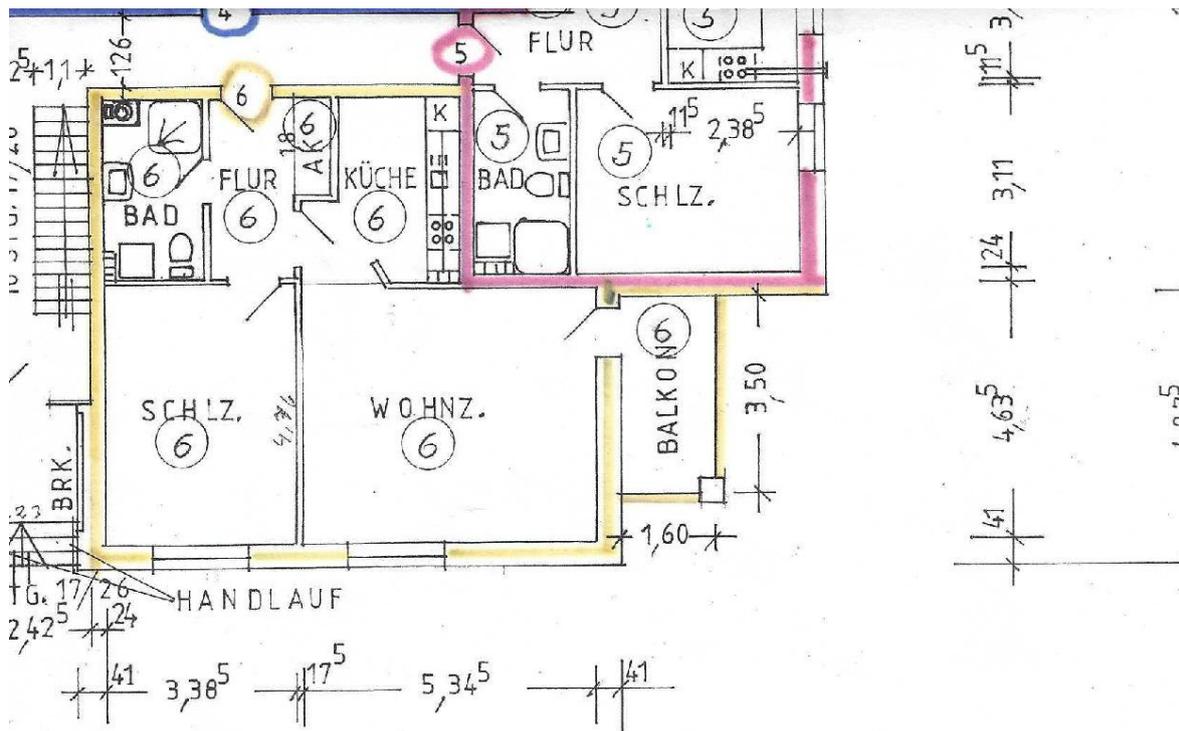
Keller

Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Grundrisse



NEUBAU EIN
WOHNHAUSES
UND EINER TI
IN HAMBURG-
GRAF-JOHANN
BAUHERR:

ARCHITEKT:

ERDGESCHOS

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

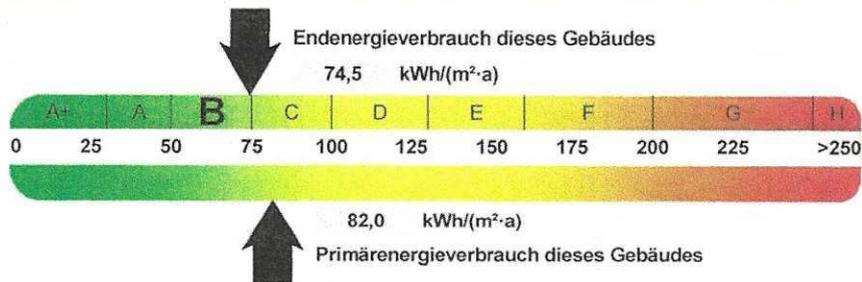
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

HH-2020-003217705

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

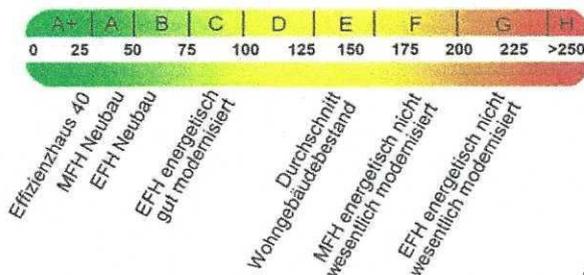
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

74,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas LL	1,10	314648	102607	212041	1,15

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus