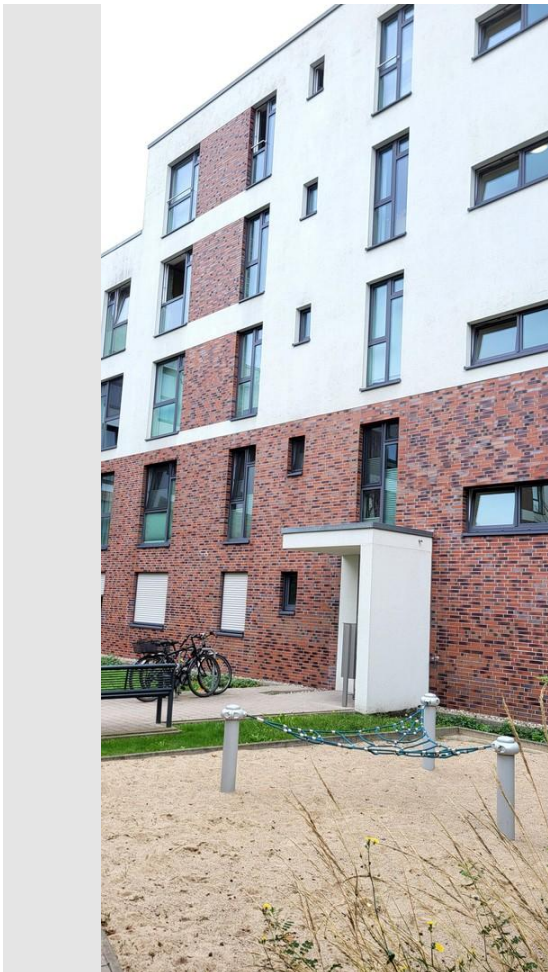


Exposé

Terrassenwohnung in Hamburg

Terrassenwohnung am Kanal in Hamburg-Bergedorf



Objekt-Nr. OM-308867

Terrassenwohnung

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Katherina Stach (Immobilien UG
haftungsbeschränkt)

21035 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften

2,5-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2017, die nicht nur durch ihre großzügige

Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung besticht,

sondern auch als Vorreiter in Sachen Energieeffizienz

hervorsticht. Hier vereinen sich moderner Komfort und

ökologische Verantwortung zu einem harmonischen

Gesamtpaket.

Raumaufteilung:

Die großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung beeindruckt mit einem

durchdachten Grundriss, der viel Raum für individuelle

Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die

hochwertige Einbauküche lädt dazu ein, kulinarische

Köstlichkeiten zu zaubern. Die separat getrenntes Schlafzimmer mit Vollbad bietet

Ruhe und Entspannung. Das zweite Bad beinhaltet eine Dusche und ausreichend Platz für die Waschmaschine und Trockner.

Ein Abstellraum ergänzt die Küche und bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltswaren. Die bodentiefe Fenster sind mit Außenrolläden ausgestattet. Die Deckenhöhe liegt bei 2,60 Meter.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch ihre

hochwertigen Materialien und zeitlose Eleganz. Auch bei

den Fußböden wurde auf Qualität und Ästhetik

größter Wert gelegt.

Die Westterasse lädt zu Sonnenuntergängen ein.

Ein Highlight dieser Immobilie ist zweifellos ihre

beeindruckende Energieeffizienz. Die Wohnung erfüllt

höchste Standards und trägt aktiv zur Reduzierung des

ökologischen Fußabdrucks bei. Ein ausgeklügeltes

Heizsystem sorgt für wohlige Wärme im Winter, während die

durchdachte Belüftung im Sommer für angenehme Frische

sorgt.

Auf dem Dach des Hauses wurden vor kurzem die Wärmepumpen sowie Solaranlagen eingebaut.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Diese 2,5-Zimmer-Wohnung ist mehr als nur ein Wohnort – sie ist ein Statement für modernes, nachhaltiges Leben in einem stilvollen Ambiente. Energieeffizient, komfortabel und perfekt gelegen – hier erwartet Sie Wohnen auf höchstem Niveau. Sind Sie neugierig geworden? Schreiben Sie mich an und stimmen Sie mit mir Ihren eignen, unverbindlichen Besichtigungstermin ab.

Lage

Herzlich willkommen in Bergedorf, dem charmanten Stadtteil Hamburgs, der sich mit seiner einzigartigen Mischung aus Tradition und Moderne als wahres Juwel präsentiert. Inmitten einer malerischen Landschaft, eingebettet zwischen grünen Hügeln und idyllischen Wasserwegen, erwartet Sie Bergedorf mit einer Atmosphäre, die pure Lebensqualität verspricht.

Die Lage Bergedorfs ist nicht nur geografisch privilegiert, sondern auch von historischer Bedeutung. Die liebevoll restaurierten Fachwerkhäuser und gepflasterten Straßen erzählen Geschichten vergangener Jahrhunderte und verleihen diesem Stadtteil eine unvergleichliche Authentizität. Hier spürt man den Puls der Geschichte, während man gleichzeitig von einer modernen Infrastruktur profitiert.

Bergedorf bietet eine Fülle an Einkaufsmöglichkeiten, von exklusiven Boutiquen bis hin zu charmanten kleinen Geschäften, die mit regionalen Produkten und Handwerkskunst begeistern. Die lebendige Fußgängerzone lädt zum Bummeln und Entdecken ein, während gemütliche Cafés und Restaurants mit kulinarischen Köstlichkeiten verwöhnen. Die gastronomische Vielfalt reicht von traditionellen norddeutschen Spezialitäten bis hin zu internationalen Leckerbissen – hier findet jeder Genießer sein persönliches Paradies.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

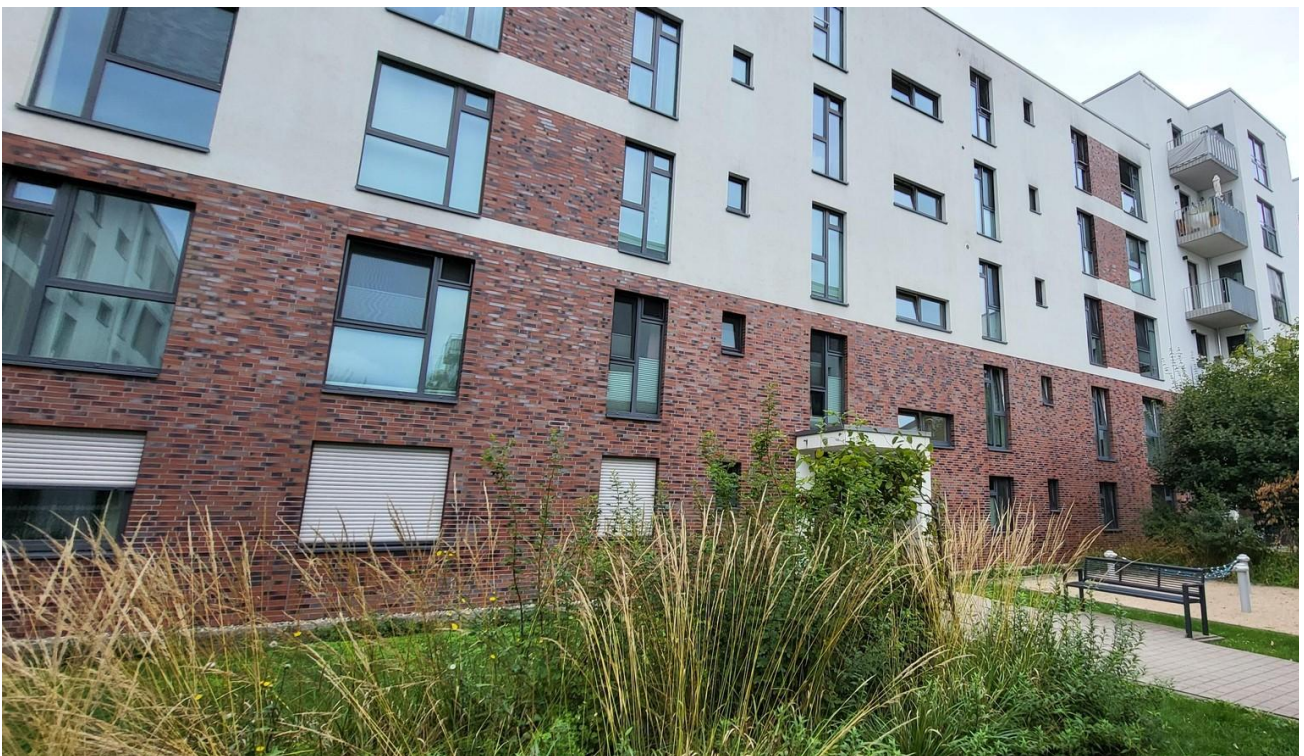


Modernes Haus (Baujahr 2017)

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Hauseingang

Exposé - Galerie



Terrasse ca. 25 m²



Offene Küche

Exposé - Galerie



Wohn- und Küchenbereich



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer ¹ HH-3017-001413212 (oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am: -) 2

Energiebedarf CO₂-Emissionen ² 1 kg/(m²·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

56 kWh/(m²·a)

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

58 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf	ist-Wert: 15 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert: 49 kWh/(m ² ·a)	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren <input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599 <input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
Energetische Qualität der Gebäudeteile H ₁ :	ist-Wert: 0,36 W/(m ² ·K)	Anforderungswert: 0,5 W/(m ² ·K)	
Sonstige Wärmebrücken (bei Neubau)	(7) eingehalten		

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 56 kWh/(m²·a)
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Solarthermie Biomasse Wasserkraft Windkraft Photovoltaik Geothermie Solarthermische Wärmeverspeicherung Erneuerbare Wärme aus Abfall Erneuerbare Kälte aus Abfall

Deckungsanteil: 100% 75% 50% 25% 0%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte für EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG um % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte Primärenergiebedarf: 49,5 kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswerte für die energetische Qualität der Gebäudeteile H₁: 0,5 W/(m²·K)

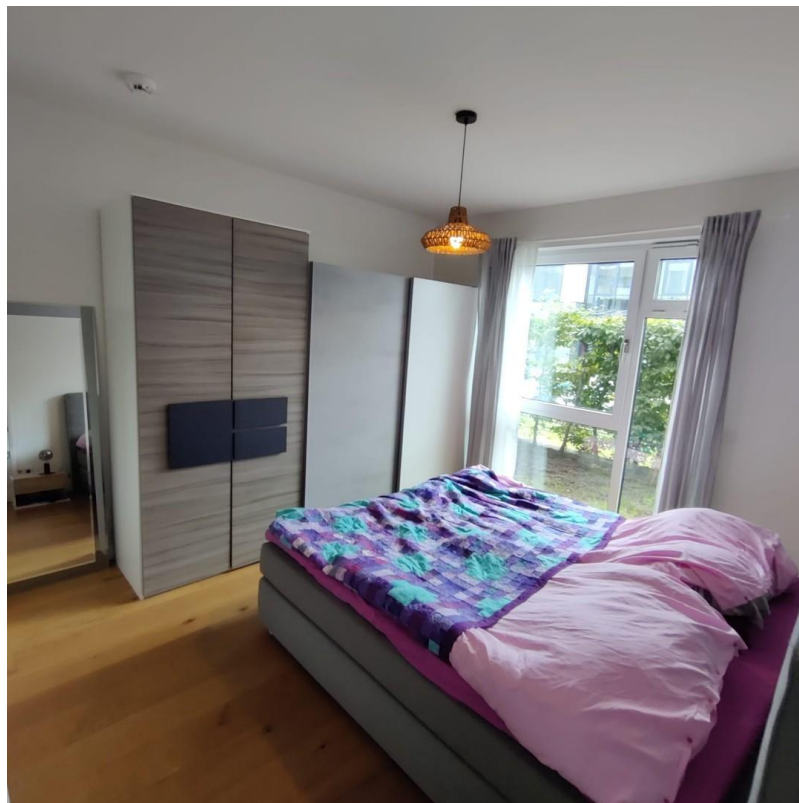
Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillig
⁴ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁵ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁶ (E) Einfamilienhaus, (MFH) Mehrfamilienhaus

Energieausweis

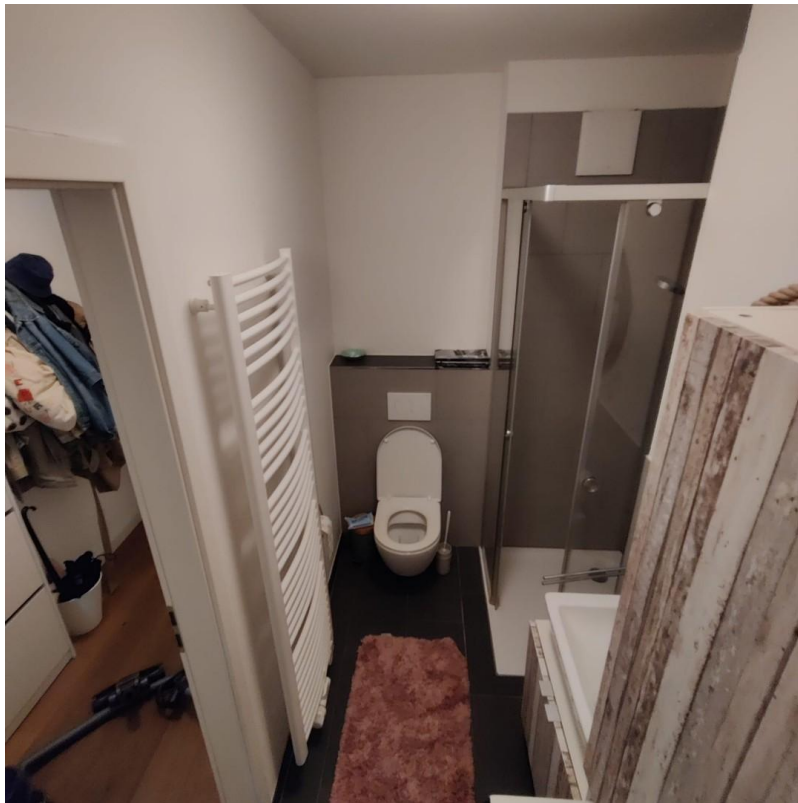


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad

Exposé - Galerie



Hauptbad

Exposé - Grundrisse

