

# Exposé

## Wohnung in Neu Wulmstorf

### 3 Zimmerwohnung, Terrasse, Wintergarten mit Zimmer



Objekt-Nr. OM-310406

#### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Klaus-Groth Str.33a  
21629 Neu Wulmstorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	2.600 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	143,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	22,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	120 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung!

Diese großzügige und fantastisch geschnittene Wohnung bietet für Singles, Paar oder für Familie mit 1 Kind auf 143qm alles was man sich wünschen kann

---

Wohnung:

Hochwertige, helle 3 (4)-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten in Neu Wulmstorf.

Diese attraktive und hochwertig ausgestattete 3 (4)-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre grossen Zimmer mit heller Atmosphäre und einer überdurchschnittlichen Raumhöhe.

---

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns neben Ihrem Namen und Ihrer Telefonnummer auch weitere übliche Vorabinformationen zur Verfügung stellen könnten. Diese helfen uns, die Bearbeitung transparenter und zügiger zu gestalten. Vielen Dank!

## Ausstattung

Wohnzimmer:

Das Wohnzimmer ist hell und verfügt über hohe Decken sowie bodentiefe Holzsparsenfenster, die alle geöffnet werden können.

Terrasse:

Die großzügige Terrasse ist direkt von der Küche aus erreichbar und bietet einen wunderschönen, unverbaubaren Ausblick ins Grüne.

Küche:

Der Vermieter überlässt dem Mieter die Küchenmöbel und Küchengeräte unentgeltlich zur Nutzung. (incl.Ceranherd mit 4 Kochfelder/Backofen, Waschmaschine, Geschirrspüler)

Der Verleiher ist nicht verpflichtet, die Küchenmöbel und Küchengeräte

während der Dauer der Leihe instand zu halten und instand zu setzen.

Gewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen hat der Entleiher auf eigene Kosten

vorzunehmen.

Badezimmer:

Das Badezimmer ist mit einem modernem Vollbad und WC ausgestattet.

Gäste-Sanitärbereich

Ein Zimmer bietet einen eigenen, separaten Sanitärbereich mit WC und Handwaschbecken.

Abstellraum

Vom Flur aus erreichen Sie einen separaten, begehbaren Abstellraum.

Wintergarten

Von einem Zimmer aus führen bodentiefe Doppeltüren in den 22qm grossen Wintergarten, der wiederum über eine Treppe Zugang zu einem vielseitig nutzbaren Trockenraum bietet.

Der Trockenraum ist mit einer Lehmisolierung versehen, und der Boden ist zusätzlich mit einem Korkfußboden ausgestattet, der für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Kellerraum

Beheizter Kellerraum mit einer Fläche von ca. 12 m<sup>2</sup>.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lage und Verkehrsanbindung:

Die Lage dieser Wohnung besticht durch ihre hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Hamburger Innenstadt ist bequem in etwa 35 Minuten über den S-Bahnhof Neu Wulmstorf erreichbar. Die nahegelegene Anschlussstelle Rade (Autobahn A1) ermöglicht zudem eine zügige Verbindung in die City von Hamburg. Auch die S-Bahn-Station Neu Wulmstorf ist schnell erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv für Pendler macht.

Infrastruktur:

Neu Wulmstorf bietet eine exzellente Infrastruktur mit einer Vielzahl an Nahversorgungsangeboten. Ein neuer Famila-Markt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren hier von einem umfassenden Bildungsangebot, das neben einem Gymnasium und zwei Grundschulen auch mehrere Kindertagesstätten umfasst. Zur Freizeitgestaltung stehen ein Freibad, ein Hallenbad, moderne Sportanlagen sowie ein Kino zur Verfügung.

Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentral gelegenen Umgebung. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Spielplätze, Ämter sowie eine Vielzahl von Restaurants und Cafés sind bequem erreichbar. Für Naturliebhaber bieten die Wander- und Fahrradwege in unmittelbarer Nähe und der nahegelegenen Fischheider Heide zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Stadtgrenze Hamburgs ist nur 2 km entfernt, was die Attraktivität dieser Lage zusätzlich unterstreicht.

Entfernungen:

Stadtgrenze Hamburg (B73): ca. 2 km

S-Bahn-Station Neu Wulmstorf: ca. 3 km (7 Minuten mit dem PKW)

Buxtehude: ca. 15 Minuten mit dem PKW

Airbus: ca. 15 km (20 Minuten mit dem PKW)

Diese Wohnung kombiniert naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zur urbanen Infrastruktur und bietet somit ideale Bedingungen für ein komfortables Leben im Grünen bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer1

# Exposé - Galerie



Zimmer1



Zimmer2

# Exposé - Galerie



Zimmer3



Sanitärbereich/ Zimmer3

# Exposé - Galerie



Küche



Speisekammer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Seitenbalkon

# Exposé - Galerie



Bad/WC



Bad/WC

# Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum/ Flur

# Exposé - Galerie



Wintergarten



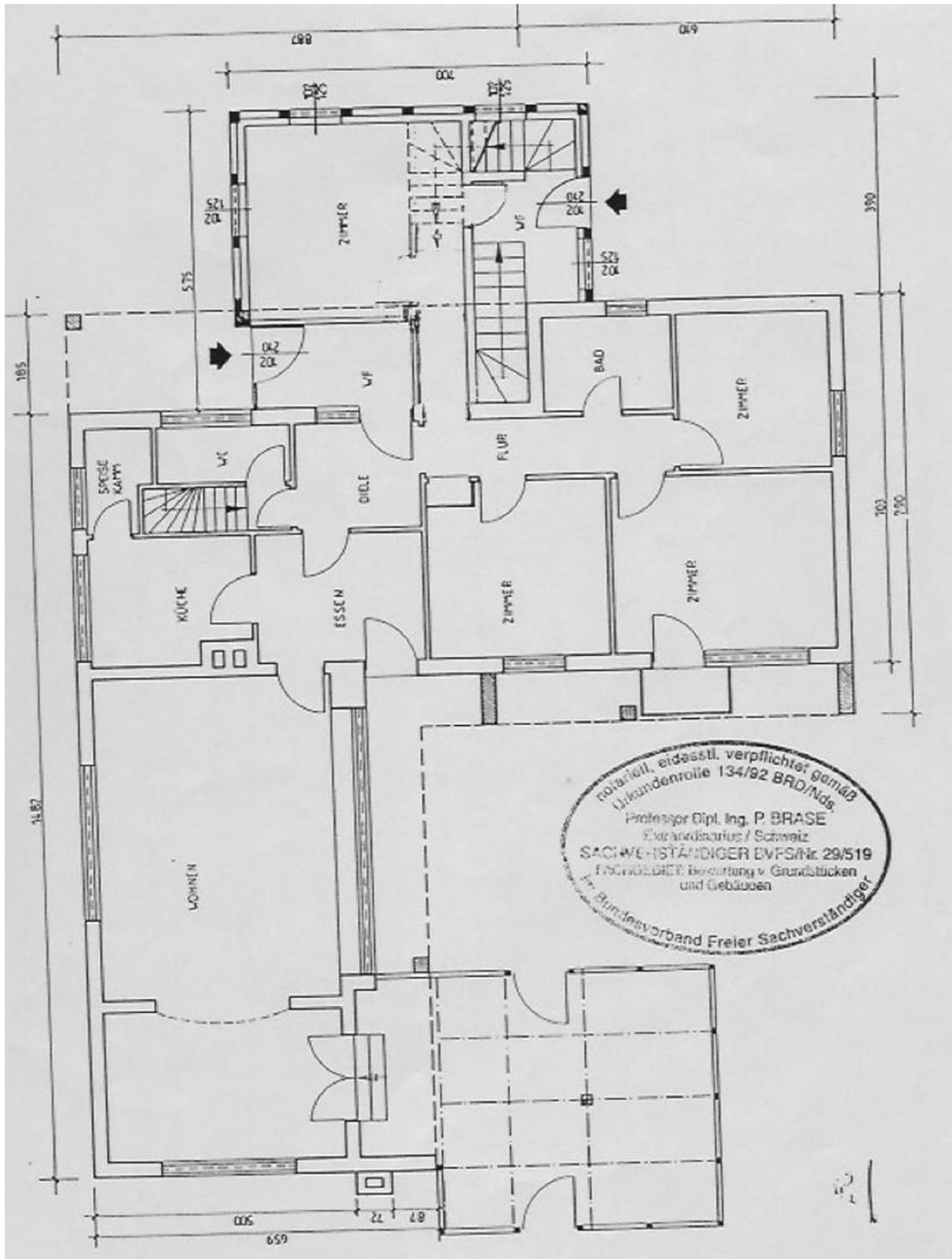
Zugang Trockenraum

# Exposé - Galerie



Trockenraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **11.12.2029**

Registriernummer<sup>2</sup>

NI-2019-003003823

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Dreifamilien-Fachwerkhaus mit Anbau		
Adresse	Klaus-Groth-Str. 33, 21629 Neu Wulmstorf		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1961, saniert 1968-1998		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1997		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	388,2 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Annette Trieb  
Energieberaterin  
Haakestr.11  
21075 Hamburg

12.12.2019

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

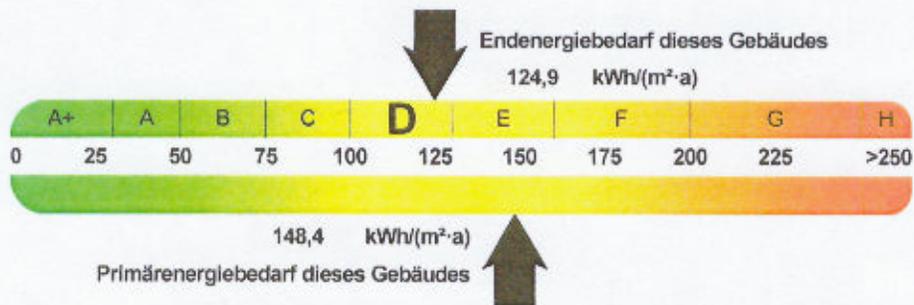
Registriernummer <sup>2</sup>

NI-2019-003003823

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 42,9 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 148,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 95,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>4</sup>

Ist-Wert 0,60 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

124,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

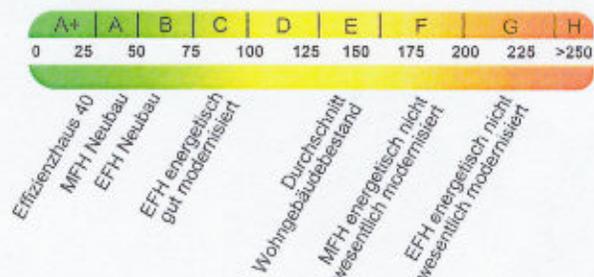
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: W/(m<sup>2</sup>·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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>3</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>4</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>7</sup> freiwillige Angabe