

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Barsbüttel

### Ruhige 3-Zimmer-Wohnung direkt an Hamburger Stadtgrenze mit zwei Balkonen (Provisionsfrei)



Objekt-Nr. **OM-310871**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Suckow  
Telefon: 040 61167670

22885 Barsbüttel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1972	Hausgeld mtl.	395 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,89 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und ruhige Hochparterre-Wohnung mit drei Zimmern und zwei Loggien ist 76,89 m<sup>2</sup> groß und liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien. Aufteilung der Wohnung: Wohnzimmer: 21,46 m<sup>2</sup> ; Schlafzimmer: 13,22 m<sup>2</sup> ; Kinderzimmer: 8,67 m<sup>2</sup> ; Küche: 11,70 m<sup>2</sup> ; Bad 3,92 m<sup>2</sup> ; Flur: 9,40 m<sup>2</sup>; 1. Loggia Südseite: 9,47 m<sup>2</sup> – begehbar von Küche & Wohnzimmer; 2. Loggia Nordseite: 7,58 m<sup>2</sup> – begehbar vom Schlafzimmer.

Die guten schall- und wärmeisolierten Fenster und Balkontüren sind von 2001 (U-Wert 1.2, dB 25), die Heizungsanlage in der Wohnanlage ist 2018 erneuert worden.

## Ausstattung

- 2 Loggien (Süd- und Nordseite)
- elektrische Somfy-Sonnenmarkise mit Fernbedienungen (Südloggia)
- Poggenpohl Echtholz-Küche mit Ceranfeldherd/Backofen von Siemens
- Kühlschrank & gesonderter großer Gefrierschrank von Liebherr
- Flügeltür von der Küche aus zur Südloggia
- Einbauschränk im Flur
- Teildurchbruch schnell möglich zwischen Schlafzimmer & Kinderzimmer (derzeit mit Leichtbauwand geschlossen)
- Durchlauferhitzer im Bad
- Türöffner mit Gegensprechanlage
- Kabelanschluss
- Einschlüsselsystem
- Einbruchschutz (abschließbare Fenster und Loggiatüren, einbruchssichere Eingangstür)
- Tresor
- Festangestellter Hausmeister als Ansprechpartner
- Schwimmbad & Kinderschwimmbad (im Nachbargebäude, gratis nutzbar)
- Sauna (im Nachbargebäude, gegen geringe Gebühr)
- Partykeller für Anwohner (im Nachbargebäude, günstig zum Mieten)
- 2 Gästezimmer (eins davon in dem Haus der Wohnung, eins im Nachbargebäude, günstig zum Mieten),
- Münzwaschmaschine mit Trockenmöglichkeit im Keller
- Fahrradständer außen & Fahrradkeller
- Gute Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich im schönen Barsbüttel in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in einer ruhigen Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr direkt an der Hamburger Stadtgrenze, nur lediglich ca. 11 km, ca. 20 Minuten mit dem Auto, von der Hamburger Innenstadt entfernt. Für Mobilität ist dank der in der Nähe (ca. 250 m) verkehrenden Buslinie 263 gesorgt. In direkter Umgebung, fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen, finden Sie mehrere Ärzte, Schulen, Kitas, Restaurants und sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. Das EKZ Jenfeld ist auch lediglich nur 1,8 km entfernt. In der Wohnanlage sind gute Parkmöglichkeiten vorhanden, außerdem befinden sich Ladesäulen für E-Autos in unmittelbarer Nähe. Ein schönes Naturgebiet ist in lediglich ca. 5-10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Auch der Öjendorfer Park ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Außerdem in der Nähe:

- Helmut-Schmidt-Universität - Universität der Bundeswehr Hamburg (3,9 km)
- Asklepios Klinik Wandsbek (4,8 km)
- Katholisches Kinderkrankenhaus Wilhelmstift (5,1 km; Fahrrad 3,0 km)
- Autobahnkreuz HH-Jenfeld in Richtung Hamburg (3,0 km)
- Autobahnkreuz Barsbüttel in Richtung Berlin (4,1 km)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus Vorderansicht 2

# Exposé - Galerie



Haus Rückansicht 1



Haus Rückansicht 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Süd-Loggia Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Süd-Loggia Ansicht 1



Ansicht von der Süd-Loggia

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Nord-Loggia Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Nord-Loggia Ansicht 2



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie

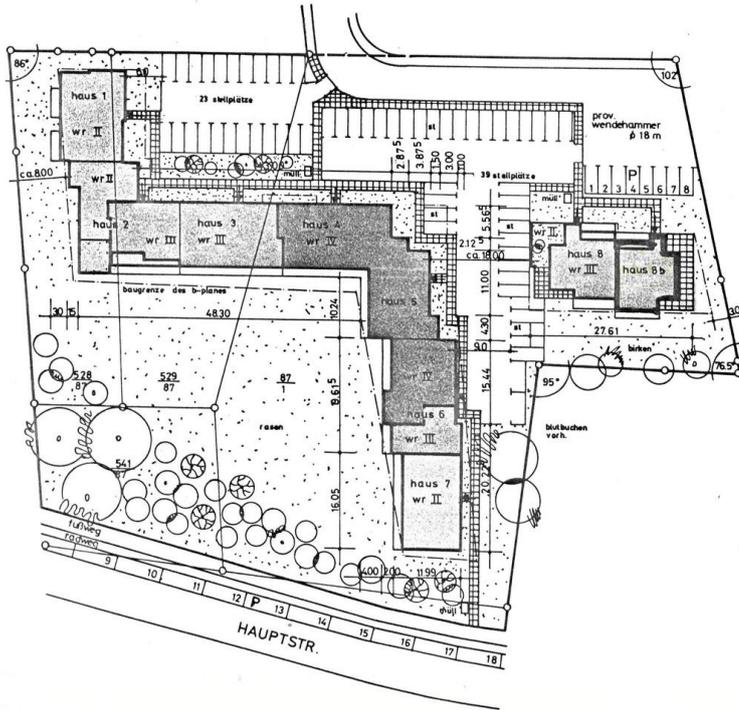


Flur Ansicht von Wohnungstür



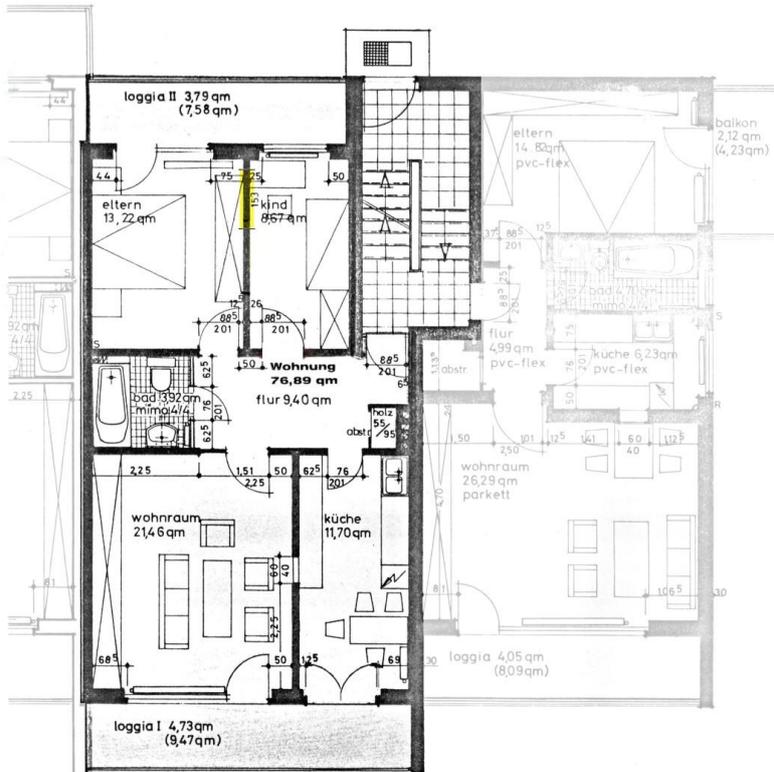
Flur Ansicht vom Bad

# Exposé - Grundrisse



**Lageplan**  
Maßstab 1 : 800

Grundriss Wohnanlage



## Erdgeschoß

### Wohnung 1/3 76,89 qm

Wohnflächenberechnung nach Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV)

Durchbruch zwischen Eltern-Zimmer und Kind-Zimmer (153 x 203 cm). Zur Zeit in Leichtbauweise geschlossen. Kann jederzeit leicht wieder geöffnet werden.

## Barsbüttel IV. Haus 9

Maßstab 1 : 100

Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Exposé  
**3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen**  
in 22885 Barsbüttel, direkt an der Stadtgrenze Hamburg  
ab sofort verfügbar

# Exposé - Grundrisse

## Ruhige, komfortable 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre (ohne Makler)

Die helle und freundliche Hochparterre-Wohnung ist 76,89 m<sup>2</sup> groß und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage nur ca. 20 Minuten mit dem Auto von der Hamburger Innenstadt entfernt. Die liebevoll angelegte Wohnanlage, direkt an der östlichen Landesgrenze zu Hamburg, besteht aus mehreren Häusern und gehört zur schleswig-holsteinischen Gemeinde Barsbüttel.

Barsbüttel schließt unmittelbar an den Hamburger Stadtteil Jenfeld an und verfügt über eine gute Infrastruktur mit Ärzten, verschiedenen Restaurants, Schulen, Kitas, Sportstätten und guten Einkaufsmöglichkeiten. Durch eine gute Verkehrsanbindung genießen die rund 8.500 Einwohner so alle Vorzüge der Großstadt, haben gleichzeitig aber auch direkt vor Ort alle Möglichkeiten für ein angenehmes Leben und sind schnell im Grünen.

### Wohnung (Gesamtgröße 76,89 m<sup>2</sup>)

- Hochparterre in 5 Parteienhauseingang auf 3 Etagen
- Wohnzimmer: 21,46 m<sup>2</sup>; Schlafzimmer: 13,22 m<sup>2</sup>; Kinderzimmer: 8,67 m<sup>2</sup>; Küche: 11,70 m<sup>2</sup>; Bad 3,92 m<sup>2</sup>; Flur: 9,40 m<sup>2</sup>
- 2 Loggien (Südseite: 9,47 m<sup>2</sup> – begehbar von Küche & Wohnzimmer; Nordseite: 7,58 m<sup>2</sup> – begehbar vom Schlafzimmer)
- Wohnzimmer und Küche auf der Südseite, Schlaf- und Kinderzimmer auf der Nordseite
- Elektrische Somfy-Sonnenmarkise mit Fernbedienung über die ganze Länge der Südloggia
- Poggenpohl Echtholz-Küche mit Ceranfeldherd/Backofen (Siemens), Kühlschrank & gesondertem großen Gefrierschrank (Liebherr)
- Durchlauferhitzer im Bad
- Die guten schall- und wärmeisolierten Fenster und Balkontüren sind von 2001 (U-Wert 1.2, dB 25),
- Flügeltür von der Küche aus zur Südloggia
- Einbauschränke im Flur
- Teildurchbruch zwischen Schlafzimmer & Kinderzimmer (derzeit mit Leichtbauwand geschlossen)
- Guter Einbruchschutz: Sämtliche Fenster & Loggiatüren abschließbar, einbruchssichere Wohnungstür, Tresor vorhanden
- Türöffner mit Gegensprechanlage
- Kabelanschluss
- Einschüsselsystem
- Eigener Kellerraum
- Wohngeld 395,- €/Monat

### Wohnanlage

- Bestehend aus mehreren Häusern mit 62 Wohneinheiten bzw. Eigentümern
- Insgesamt 8.352 m<sup>2</sup>, verschiedene Geschosshöhen, max. 4 Stockwerke
- Baujahr: 1972; Erstbezug
- Zentralgasheizung (Heizungserneuerung 2018)
- Festangestellter Hausmeister als Ansprechpartner
- 2 Gästezimmer (eins davon in dem Haus der Wohnung, eins im Nachbargebäude)
- Münzwaschmaschine mit Trockenmöglichkeit im Keller
- Schwimmbad, Kinderschwimmbad und Sauna (im Nachbargebäude)
- Partykeller für Anwohner (im Nachbargebäude)
- Fahrradständer aussen & Fahrradkeller
- Gute Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür
- Energieeffizienzklasse: D; Endenergieverbrauch: 120,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) von 2023

### Lage

- Ruhige Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr
- Innenstadt Hamburg ca. 11 km
- Autobahnanschluss Richtung Hamburg bzw. Berlin ca. 7 Minuten mit dem Auto
- Unmittelbar an der Landesgrenze zu Hamburg (Hamburger Rufnummer)
- ÖPNV (Bus HVV) in Richtung Hamburg-Innenstadt ca. 260 m; aus Richtung Hamburg-Innenstadt ca. 150 m
- Ladesäulen für E-Autos ca. 90 m
- Nahversorgung (Aldi, Rewe, Budni, Apotheke, Haspa, Hausarztzentrum, Kinderarzt): ca. 850 m (ca. 10 Minuten zu Fuß)
- Jenfelder Einkaufszentrum ca. 1,8 km (direkte Busverbindung)
- Zahlreiche Restaurants fußläufig zu erreichen
- Naturgebiet 10 Minuten zu Fuß, Öjendorfer Park ca. 20 Minuten zu Fuß bzw. 6 Minuten mit dem Fahrrad
- Gemeinschaftsschule mit Oberstufe 1 km, Grundschule 850 m, Kita ca. 280 m

**Preis : 335.000 € (ohne Maklergebühren) ab sofort verfügbar**

# Exposé - Grundrisse



Hausvorderseite mit Loggia



Hausvorderseite

# Exposé - Grundrisse



Hausrückseite



Hausrückseite mit Loggia

# Exposé - Grundrisse



Küche (Blick von der Tür)



Küche (Blick von der Loggia)

# Exposé - Grundrisse



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Flur (Blick von der Haustür)



Flur (Blick vom Bad)

# Exposé - Grundrisse



Südloggia (Blick vom Wohnzimmer)

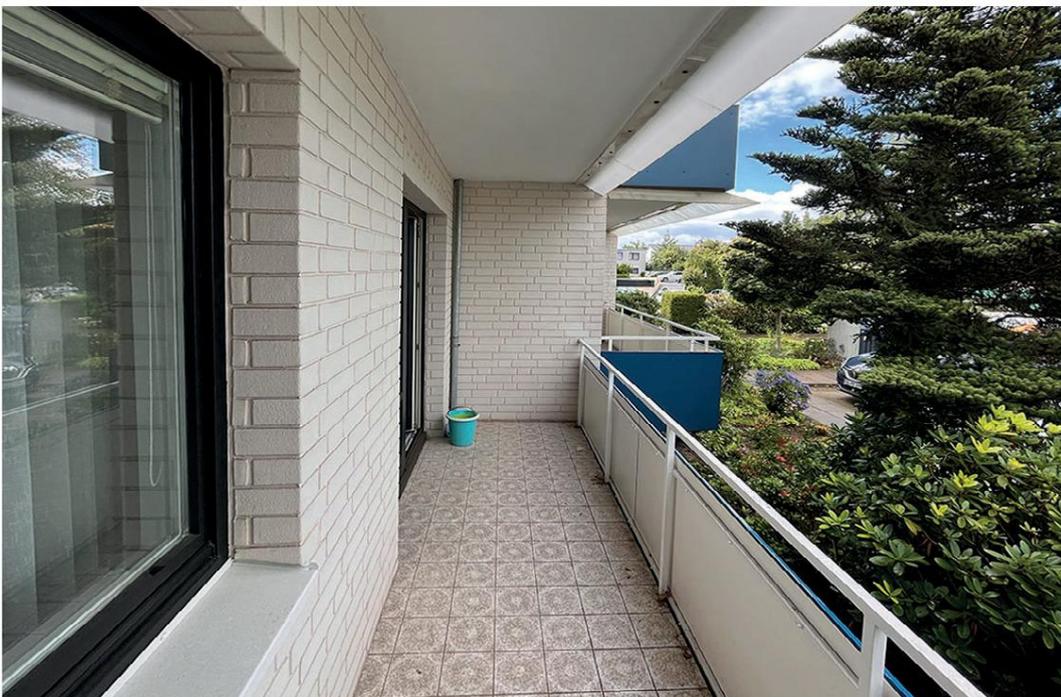


Südloggia (Blick von der Küche)

# Exposé - Grundrisse

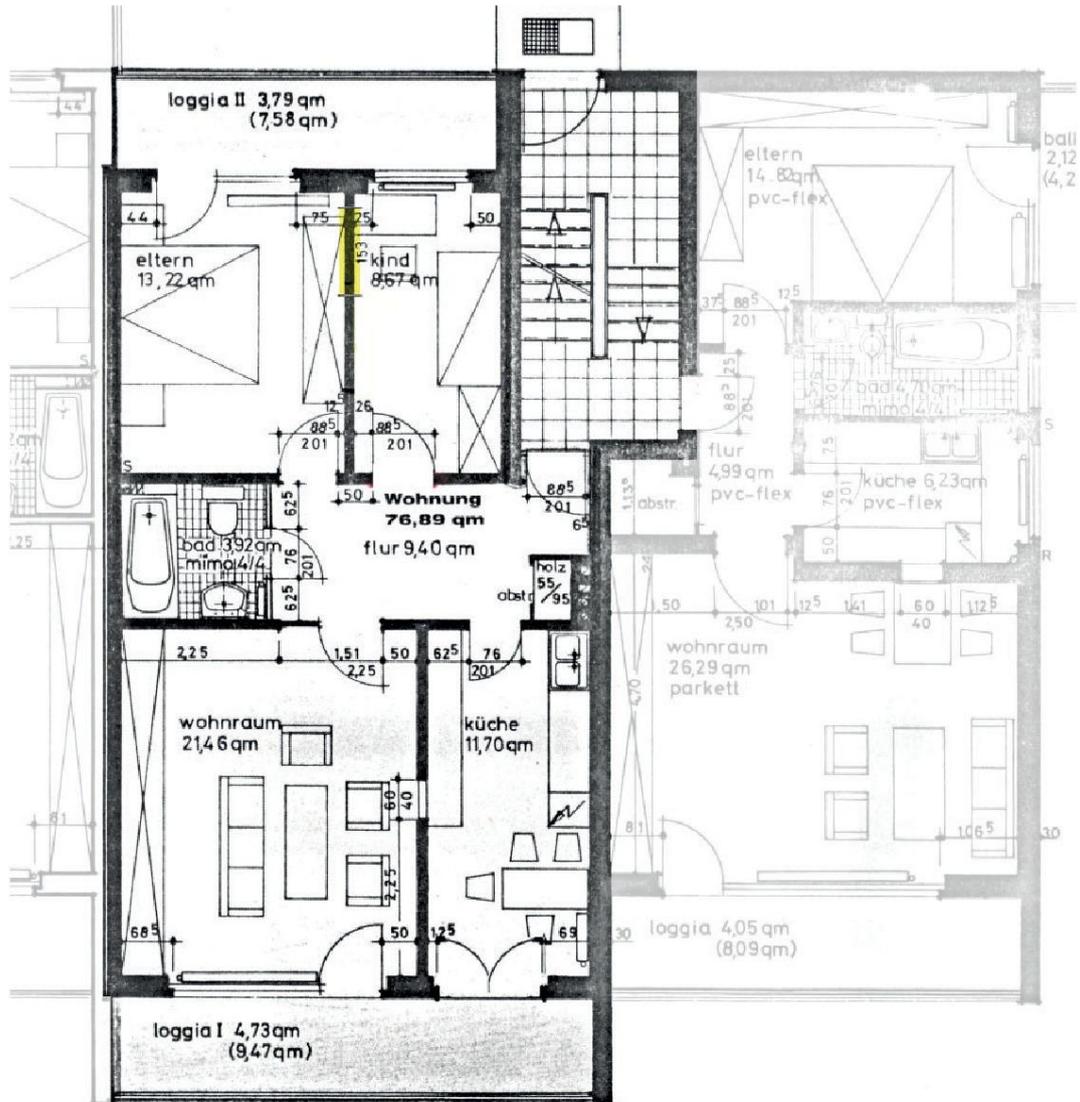


Nordloggia (Blick vom Schlafzimmer)



Nordloggia (Blick in Richtung Schlafzimmer)

# Exposé - Grundrisse



## Erdgeschoß (Hochparterre)

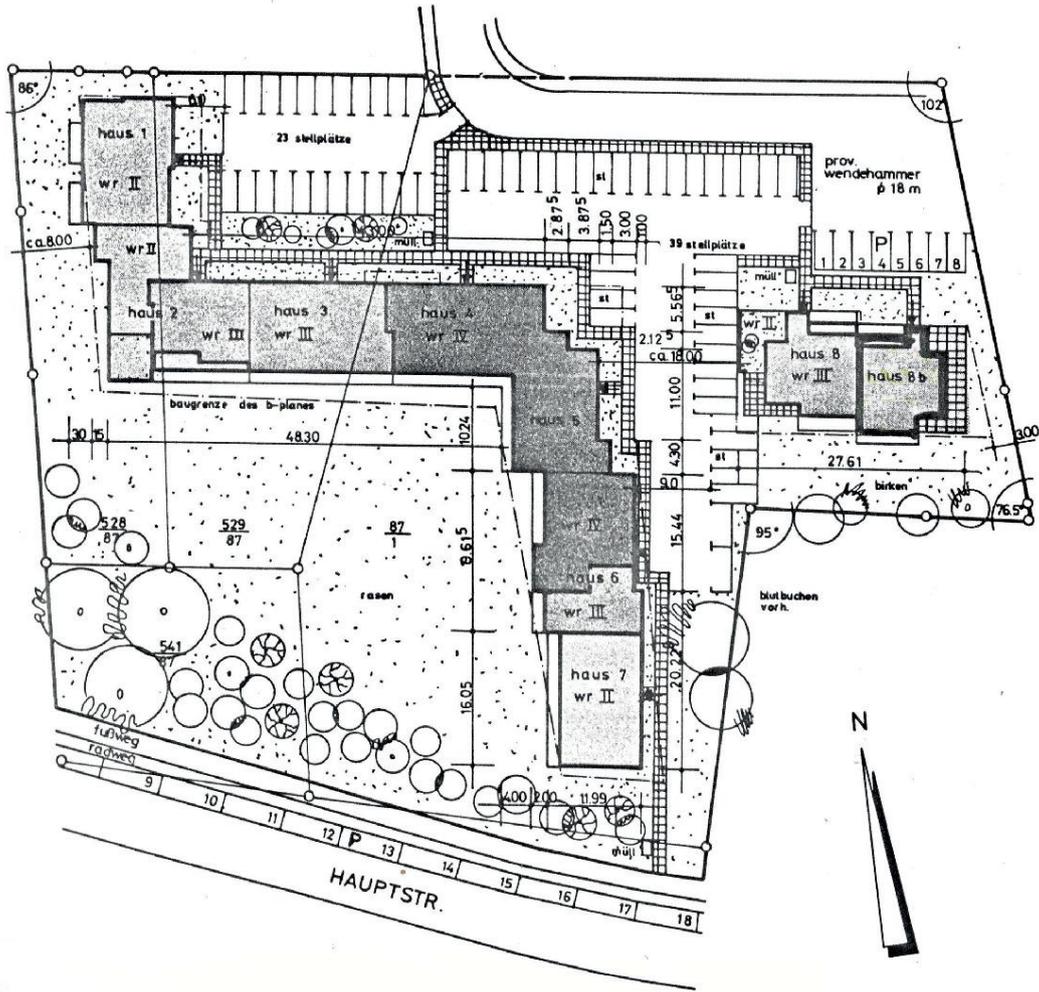
Wohnung 76,89 m<sup>2</sup>

Wohnflächenberechnung nach Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV)

**■** Durchbruch zwischen Eltern-Zimmer  
und Kind-Zimmer (153 x 203 cm).

Zur Zeit in Leichtbauweise geschlossen.  
Kann jederzeit leicht wieder geöffnet werden.

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

**Verkäufer-Ansprechpartner:**

**Stefan Suckow**

**Tel. 040-6116-7670 · [info@adveritas.de](mailto:info@adveritas.de)**