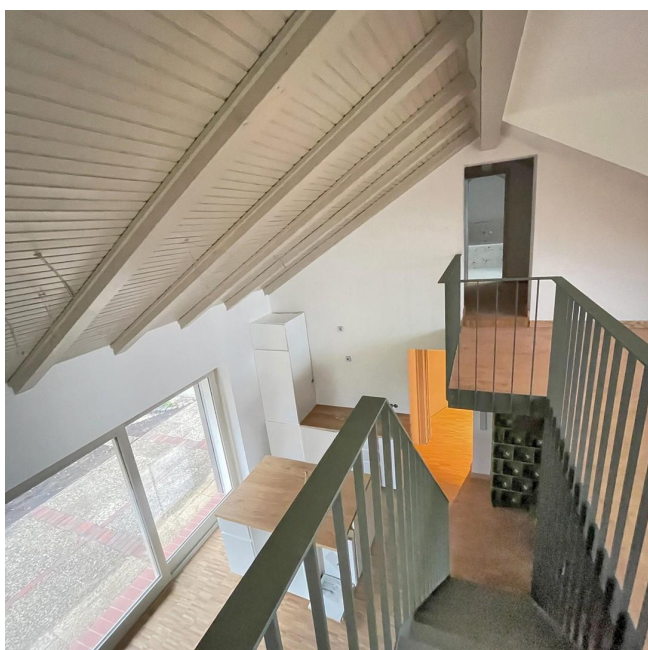


Exposé

Maisonette in Elmshorn

GALERIEWOHNUNG mit Garten - am Stadtrand von Elmshorn - 4 Wohnungen unter einem Dach



Objekt-Nr. OM-317369

Maisonette

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Thormählen, Patzak

Sibirien 21
25335 Elmshorn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2024	Miete Garage/Stellpl.	25 €
Etagen	2	Mietsicherheit	4.350 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	106,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	113,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	350 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	500 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf gute Nachbarschaft.

Das Haus Sibirien 21 hat vier Wohnungen unterschiedlicher Größe unter einem Dach. Es liegt in einem großen Garten, im Norden Elmshorns, ganz am Stadtrand.

Das Wohnhaus aus den 60er Jahren ist gerade energetisch saniert und auf höchstem Niveau komplett umgebaut worden. Jetzt geben wir die modernen, gemütlichen Wohnungen im Erstbezug an neue Mieter`innen.

Als Bewohner`innen wünschen wir uns Menschen mit Interesse an einem nachbarschaftlichen Miteinander in diesem „kleinen Mehrfamilienhaus“. Jede Wohnung hat ihren eigenen Garten und eine eigene Terrasse. Zudem gibt es auch reichlich Garten für die gemeinschaftliche Nutzung (und Pflege) für alle Mieter`innen zusammen.

Die Galeriewohnung liegt separat abgeschlossen im hinteren Anbau des Hauses.

Die Wohnung hat einen offenen Grundriss. In den Hauptwohnraum sind die Küche und ein Essbereich integriert, von hier führt eine Stahltreppe auf die Galerieebene.

Das Erdgeschoss öffnet sich über große Terrassentüren in den Garten, oben auf der Galerie hat man von der Gaube aus einen weiten Blick auf die angrenzende Weide, im Sommer auch auf grasende Kühe.

Im Erdgeschoss wird die Wohnung um ein zweites, abgeschlossenes Zimmer sowie ein Duschbad und ein Gäste WC ergänzt, im Dachgeschoss, neben der Galerieebene, ist noch ein Vollbad eingerichtet.

Die Geleriewohnung eignet sich zum Leben und Arbeiten für zwei, maximal drei Menschen. Sie ist nicht barrierefrei.

Ausstattung

Warme Farben, Eiche und Terrazzo

Wände und Decken sind ohne Tapeten und in Altweiß gestrichen.

Holzfenster und -türen sind in einem warmen Farbton lackiert.

Die Böden sind in allen Wohn- und Schlafbereichen durchgängig mit massivem, geöltem Eichenparkett belegt, die Galerie mit gebeizten Fichtedielen.

Küchenzeile und Kücheninsel bestehen aus Schränken mit Weißlackfronten und Arbeitsplatten in Eiche. (Die Küche hat eine Vollausrüstung mit Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Backofen, Induktionskochfeld mit Tischabzug)

Die Bäder sind mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet, Böden, Wände und Waschtischablage mit Terrazzofliesen bekleidet.

Eine Wärmepumpe bereitet Warmwasser und versorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen. Zudem gibt es in der Galeriewohnung einen alten, grünen Kachelofen, der auch alleine die Wohnung warm halten kann.

Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss, die Galeriewohnung über ein LAN-Netz. Bei E.Net (Stadtwerke Elmshorn) kann ein Breitband-Wohnungsanschluss (für Internet, Telefon, TV) gebucht werden.

Von Hauseingang und Eingangsbereich abgehend ist im EG eine gemeinschaftliche Waschküche eingerichtet.

Im Keller kann ein separater Abstellraum mitgemietet werden.

Im Außenbereich wird jeder Wohnung eine eigene, abschließbare Fahrradgarage zur Verfügung stehen.

Zur Galerienwohnung gehört ein Kfz-Stellplatz, der bei Bedarf mit einer Elektroladesäule ausgestattet werden kann.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Interesse?

Wir möchten unsere Mieter`innen gerne persönlich kennenlernen. Wenn Sie Interesse an dieser Wohnung mit Garten haben, schicken Sie uns gerne eine Nachricht. Beschreiben Sie bitte kurz, wer Sie sind und welchen Raumbedarf und weitere Anforderungen Sie an Ihre Wohnung haben.

Lage

Das Haus Sibirien 21 liegt ganz am Stadtrand im Elmshorner Norden. Es hat einen weiten Blick auf die Weide hinter dem Haus. Schon mit einem kleinen Spaziergang ist man bei der Gaststätte Sibirien mit ihrem See und weiter in der Landschaft oder am Krückauwanderweg.

Ein kleiner Supermarkt mit Bäckerei befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite, das nächste Nahversorgungszentrum, der kleine Edeka, Apotheke, Schule, Kindergarten und Thomaskirche sind etwa 1,5 km entfernt.

In 5 Gehminuten Entfernung liegt die AKN-Station Langenmoor, mit Kuddel sind es weitere 5 Minuten bis in die Elmshorner Innenstadt bzw. zum Elmshorner Bahnhof mit zahlreichen Zugverbindungen von Elmshorn nach Hamburg – Der Standort ist bestens für Pendler`innen geeignet.

Sibirien 21 hat über die Alte B5 auch eine sehr direkte Auto-Anbindung zur A23 in Richtung Itzehoe oder Hamburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

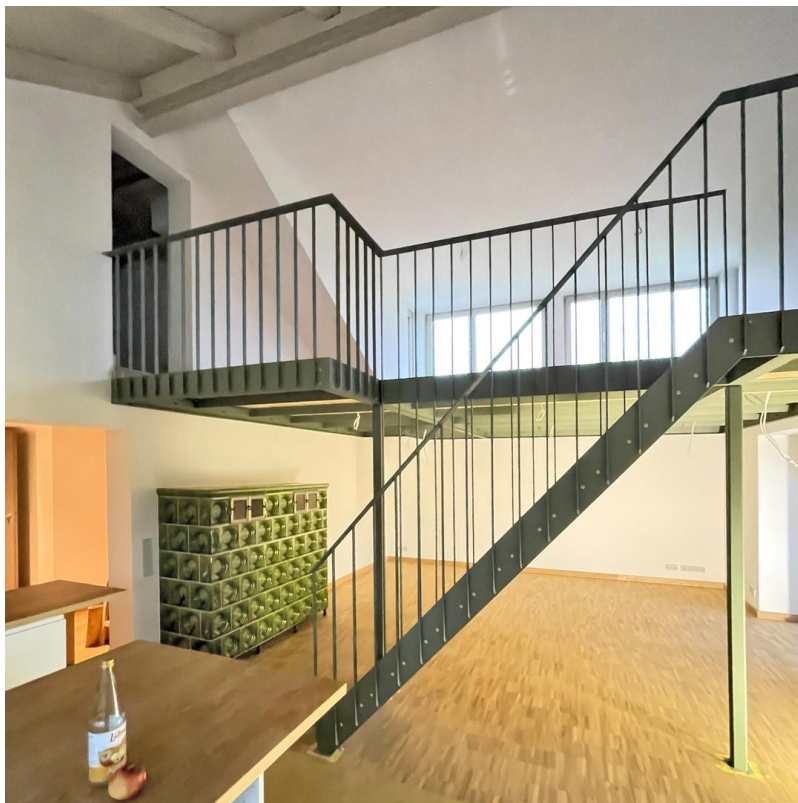


Sibirien 21

Exposé - Galerie



WHG 03 - linker Anbau



Galerie

Exposé - Galerie

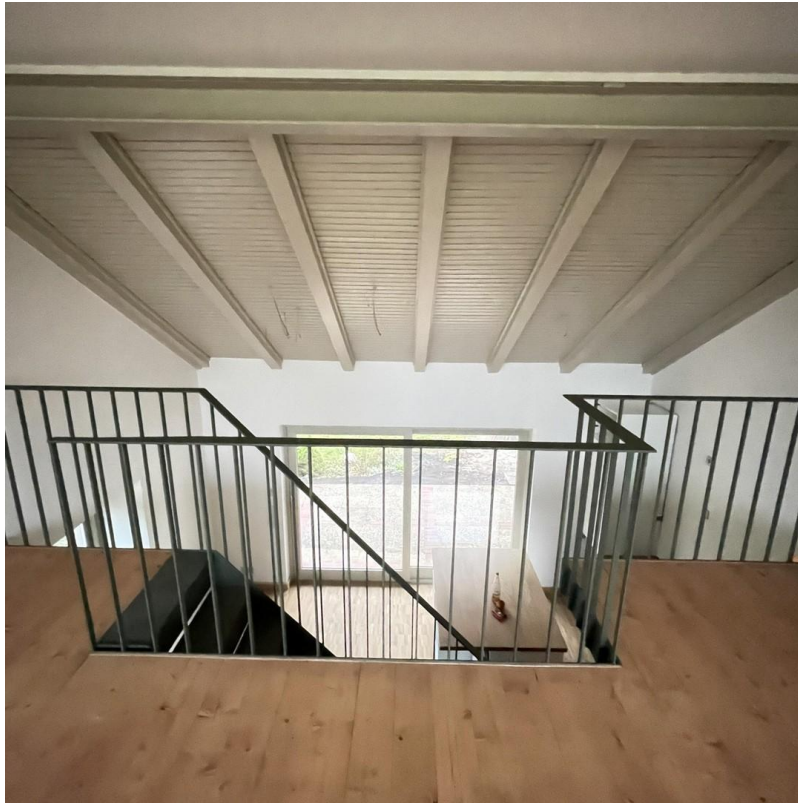


Wohnraum



Galerieebene

Exposé - Galerie



Duschbad EG

Exposé - Galerie

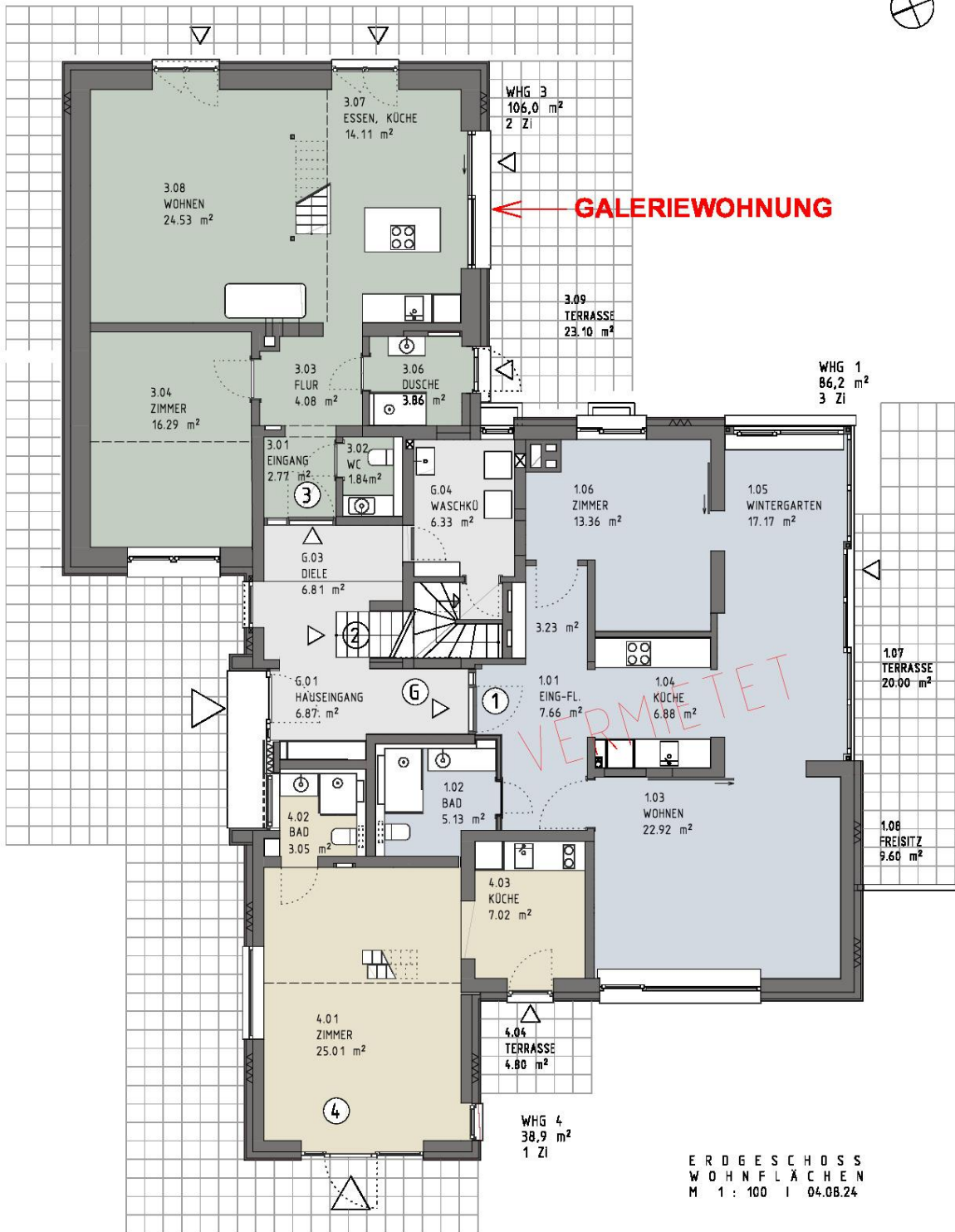


separates Zimmer



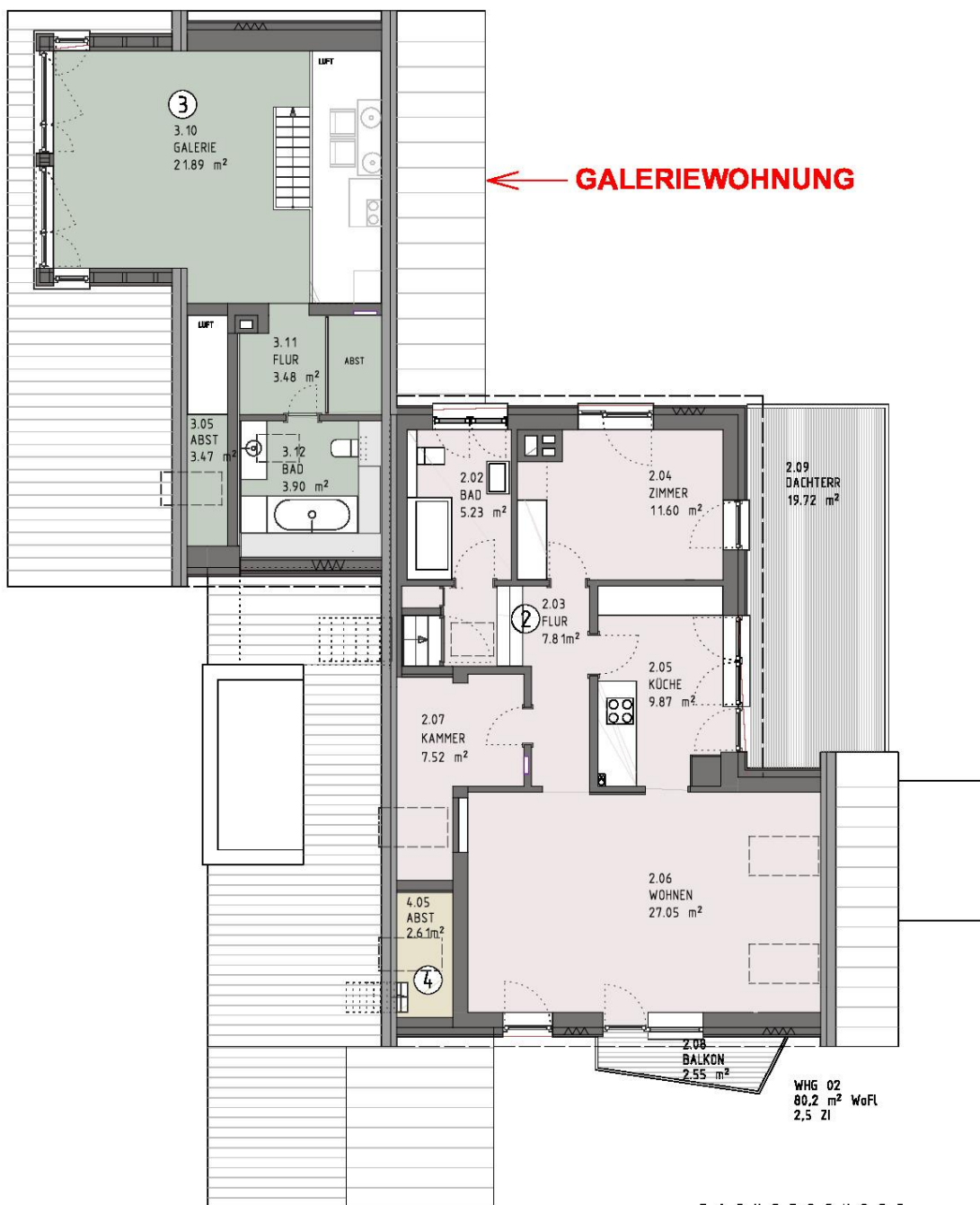
Vollbad DG

Exposé - Grundrisse



THORMÄHLEN, SIBIRIEN 21, 25335 ELSHORN

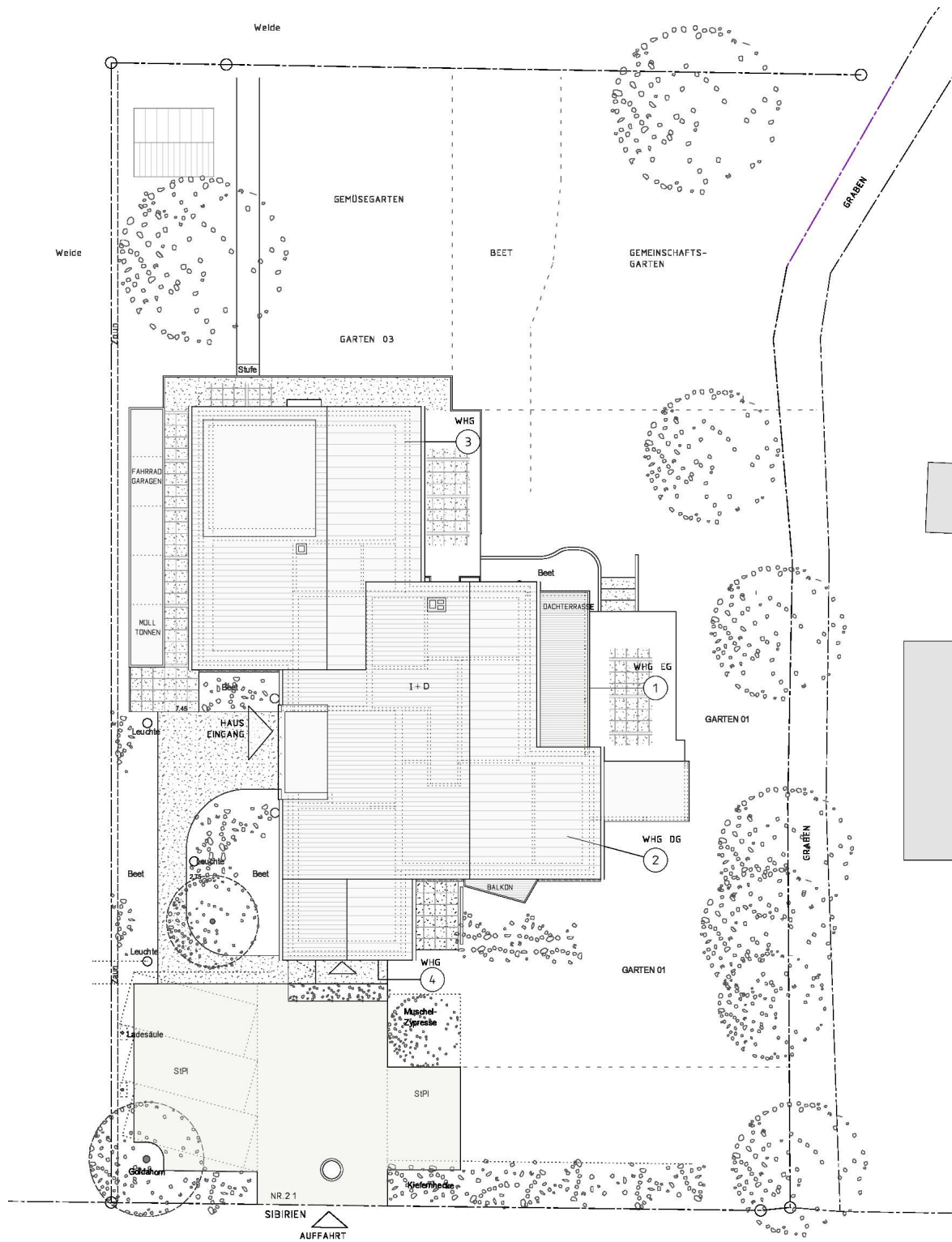
Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS
WOHNFLÄCHEN
M 1 : 100 | 04.08.24

THORMÄHLEN, SIBIRIEN 21, 25335 ELSHORN

Exposé - Grundrisse



SIBIRIEN 21
LAGE- + GARTENPLAN
tp 20.10.24

Exposé - Grundrisse

Thormählen | Sibirien 21, 25335 Elmshorn - 4 WE

Thormählen | Sibirien 21, 25335 Elmshorn

Wohn- + Nutzungsflächenberechnung | 04.08.24

Aufstellung gemäß

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003
DIN 277:2016

Grundlage der Flächenermittlung

Ausführungspläne, Fertigmaße

Abnahme der Flächen im CAD, Aufmaß vor Ort

NUF 1: Nutzungsflächen der Nutzungsgruppe 1 (Wohnen, Aufenthalt) = Wohnfläche

NUF 7: sonstige Nutzungsflächen (z.B. Kellerräume, Garage)

Terrassen sind mit 25%, Balkone und überdachte Terrassen sind mit 50% ihrer Fläche angesetzt.

Kellerräume und Gemeinräume sind nicht in die Wohnfläche aufgenommen.

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der Fertigmaße

Nr.	Raumbezeichnung	Anteil	Grundfläche	NUF 1 = WoFl	NUF 7
WOHN- + NUTZUNGSFLÄCHE			452,2 m ²	311,3 m ²	140,6 m ²
WHG 01 - Wintergartenwohnung			27,7%	86,2 m ²	26,0 m ²
1.01	Eingangsfür		10,9 m ²	10,9 m ²	
1.02	Bad		5,1 m ²	5,1 m ²	
1.03	Wohnen		22,9 m ²	22,9 m ²	
1.04	Küche		6,9 m ²	6,9 m ²	
1.05	Wintergarten		17,2 m ²	17,2 m ²	
1.06	Zimmer		13,4 m ²	13,4 m ²	
1.07	Terrasse 25%	1/4	20,0 m ²	5,0 m ²	15,0 m ²
1.08	Überdachter Freisitz 50%	1/2	9,6 m ²	4,8 m ²	4,8 m ²
1.09	KG-Abstell		6,2 m ²		6,2 m ²
WHG02 - Dachterrassenwohnung			25,8%	80,2 m ²	13,8 m ²
2.01	Treppe		2,6 m ²		2,6 m ²
2.02	Bad DG		5,2 m ²	5,2 m ²	
2.03	Flur DG		7,8 m ²	7,8 m ²	
2.04	Zimmer		11,6 m ²	11,6 m ²	
2.05	Küche		9,9 m ²	9,9 m ²	
2.06	Wohnen		27,1 m ²	27,1 m ²	
2.07	Kammer		7,5 m ²	7,5 m ²	
2.08	Balkon, vorne 50%	1/2	2,6 m ²	1,3 m ²	1,3 m ²
2.09	Dachterrasse 50%	1/2	19,7 m ²	9,9 m ²	9,9 m ²

240804 SIB 4 WE - WoFläch 1 / 2

Exposé - Grundrisse

Thormählen | Sibirien 21, 25335 Elmshorn - 4 WE

Thormählen | Sibirien 21, 25335 Elmshorn

Wohn- + Nutzungsflächenberechnung | 04.08.24

Nr.	Raumbezeichnung	Anteil	Grundfläche	NF (1) = WoFl	NF (7)
	WHG 03 - Galeriewohnung	34,1%		106,0 m ²	17,3 m ²
3.01	Eingang		2,8 m ²	2,8 m ²	
3.02	Gäste WC		1,8 m ²	1,8 m ²	
3.03	Flur		4,1 m ²	4,1 m ²	
3.04	Zimmer		16,3 m ²	16,3 m ²	
3.05	Zimmer Hochbett, Abstell		3,5 m ²	3,5 m ²	
3.06	Dusche		3,9 m ²	3,9 m ²	
3.07	Essen, Küche		14,1 m ²	14,1 m ²	
3.08	Wohnen		24,5 m ²	24,5 m ²	
3.09	Terrasse 25%	1/4	23,1 m ²	5,8 m ²	17,3 m ²
3.10	Galerie - DG		21,9 m ²	21,9 m ²	
3.11	Flur, Abstell - DG		3,5 m ²	3,5 m ²	
3.12	Bad - DG		3,9 m ²	3,9 m ²	
	WHG 04 - Studio	12,5%		38,9 m ²	10,8 m ²
4.01	Zimmer		25,0 m ²	25,0 m ²	
4.02	Bad		3,1 m ²	3,1 m ²	
4.03	Küche		7,0 m ²	7,0 m ²	3,0 m ²
4.04	Terrasse Küche 25%	1/4	4,8 m ²	1,2 m ²	3,0 m ²
4.05	Galerie, Abstell		2,6 m ²	2,6 m ²	
4.06	KG-Abstell		4,8 m ²		4,8 m ²
	Gemeinräume				72,8 m ²
G.01	Hauseingang		6,9 m ²		6,9 m ²
G.02	Diele		6,8 m ²		6,8 m ²
G.03	Waschküche		6,3 m ²		6,3 m ²
G.04	Treppe KG		3,0 m ²		3,0 m ²
G.05	Flur KG		6,4 m ²		6,4 m ²
G.06	Abstell, Netzwerk		1,3 m ²		1,3 m ²
G.07	Heizungsraum		6,4 m ²		6,4 m ²
G.08	Fahrradschuppen		14,9 m ²		14,9 m ²
G.09	Abfallraum		14,9 m ²		14,9 m ²
G.10	Gartenhaus		6,0 m ²		6,0 m ²

aufgestellt tp, 04.08.24

240804 SIB 4 WE - WoFläch 2 / 2