

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg Doppelhaushälfte (kernsaniert)



Objekt-Nr. OM-320278

Doppelhaushälfte

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Georg Altersberger

22399 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	479,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	128,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	182,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein geräumiges Haus mit großzügigem Platzangebot und Garten, dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein.

Das 1933 in Massivbauweise erbaute Haus verfügt über insgesamt ca. 182m² Wohn- und Nutzfläche verteilt auf 6 Zimmer auf 2 Etagen, Vollkeller und Garage.

Das Grundstück (ca. 958 m²) ist nach WEG geteilt.

Bereits beim Betreten des Hauses strahlt der Flur freundliche Wärme und Gemütlichkeit aus. Auf dieser Ebene befinden sich auch der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich, eine moderne, zeitlose Einbauküche, ein Abstellraum, ein Arbeitszimmer mit Fußbodenheizung, ein Gäste-WC mit Dusche, sowie ein weiterer Wohnbereich mit Terrassen- und Gartenzugang.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich zwei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung sowie ein Vollbad (Wanne mit Duschfunktion).

Der Vollkeller bietet zusätzlichen Platz für Hobbys und Stauraum. Im Keller befindet sich auch der Hauswirtschaftsraum mit den Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Das Haus bietet viel Platz und besticht durch guten Raumschnitt und lichtdurchflutete Räume. Abgerundet wird das Ganze durch die südlich ausgerichtete Holzterrasse und dem sehr

gepflegten Garten (Teich)

Das Haus wurde im Zeitraum 2018 - 2023 sehr aufwendig kernsaniert und energetisch modernisiert.

Hinweis:

Bei der Erstellung des Energieausweises musste aufgrund des Baujahres zwingend ein Bedarfsausweis erstellt werden, der die tatsächlichen Verbräuche nicht darstellt bzw. die Nutzung der regenerativen Energien (Solar, Pellets gekoppelt Gas und Strom) nicht wiedergibt.

Die Sanierungsmaßnahmen im Überblick:

2018-2023:

- Elektrik komplett neu
- Bäder neu
- Heizung und alle Heizkörper neu (inkl. 80% der Verrohrung)
- Dachdämmung (alle Dächer) und Gargagendeckendämmung
- Alle Fenster neu (3-fache Wärme- u. Schallschutzverglasung)
- 2 Pelletöfen
- 3 Stück Luft-Luft Wärmepumpen
- Solaranlage mit Speicher (ca 9,5 KW)
- Warmwassererwärmung mit Solar (MYPV System)

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

Voll unterkellert

- Vorgarten und Garten im hinteren Bereich

- Gartenteich
- Holzterrasse
- Garage mit Schwingtor (remote)
- Markise
- moderne Einbauküche (Anschaffung 2018)
- 1 Bad (Baujahr2018)
- 1 Dusche und Gäste WC im hinteren Arbeitszimmer (Baujahr 2018)
- Gastherme und neue Heizkörper (Anschaffung 2018)
- 2 Pelletöfen
- 3 Luft-Luft Wärmepumpen
- 1 Klimaanlage im OG
- Solaranlage mit Speicher (ca 9,5 KW)
- Pitch Pine Dielenboden im Haupthaus (EG/OG)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen, definitiv keine Interesse. Danke!

Lage

Das Haus befindet sich in dem beliebten Hamburger Stadtteil Poppenbüttel . Wer also gern zentral, aber dennoch die Ruhe in fußläufig erreichbaren Erholungsoasen wie Alstertal, Kupferteich, Hummelsee genießen möchte, kommt an dieser Lage kaum vorbei. Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten finden sie im näheren Umfeld. Das Alstertal-Einkaufszentrum mit dem angrenzenden Bus- und S-Bahnhof Poppenbüttel ist etwa 5 km entfernt. Von hier aus besteht eine sehr gute Anbindung in andere Stadtteile sowie die Hamburger City.

Die Buslinien 174 und 178 verkehren in nächster Nähe. Zu Fuß erreichen Sie ein paar Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, zwei Cafés und verschiedenste Ärzte. Ambulante Pflegeeinrichtungen, wie z.B. das Hospital zum heiligen Geist sind keine 500m entfernt

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	175,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer mit Eingang

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer II

Exposé - Galerie

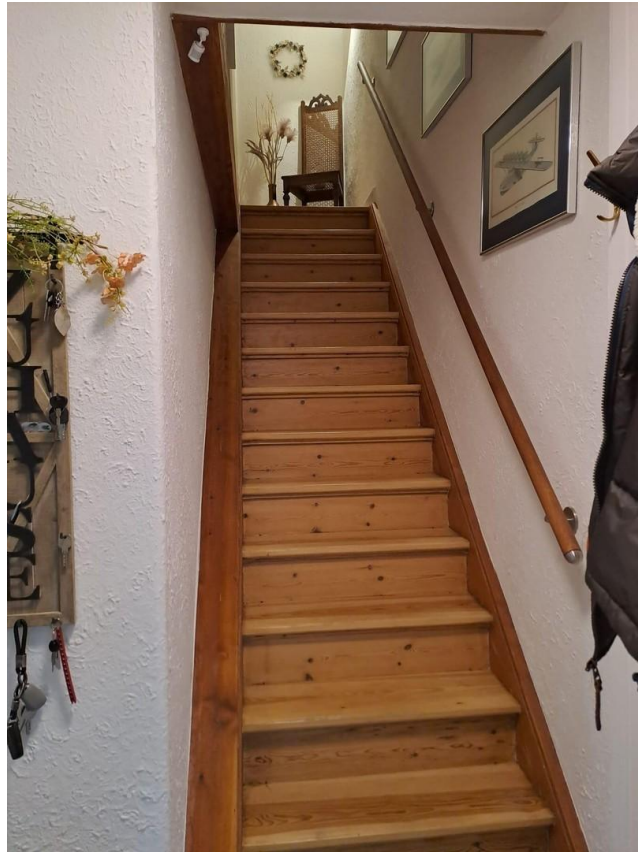


WZ II mit Blick auf Terrasse



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Aufgang OG



Schlafzimmer I

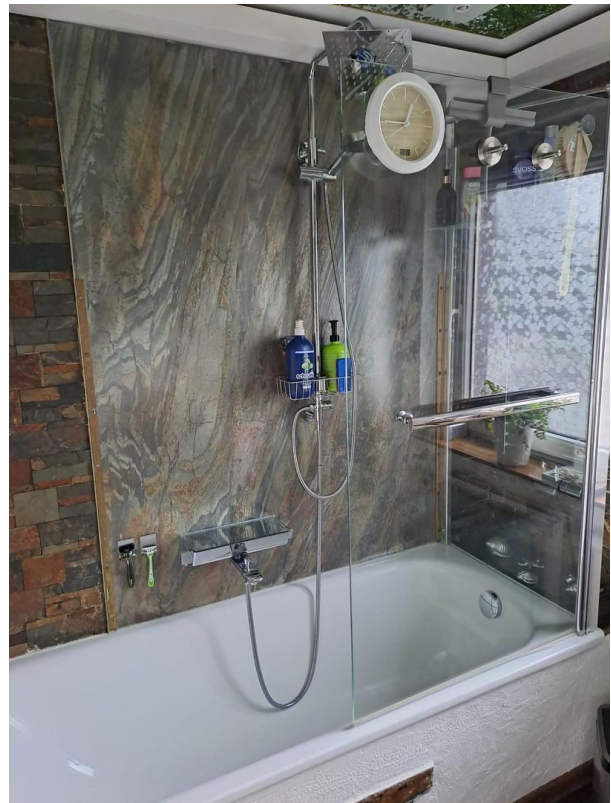
Exposé - Galerie



Schlafzimmer II



Arbeitszimmer OG



Bad I

Exposé - Galerie



Bad II



Garten mit Einfahrt

Exposé - Galerie



Garten mit Teich bei Sonne



Garten mit Teich

Exposé - Galerie



Garten mit Blick auf Terrasse

Exposé - Grundrisse



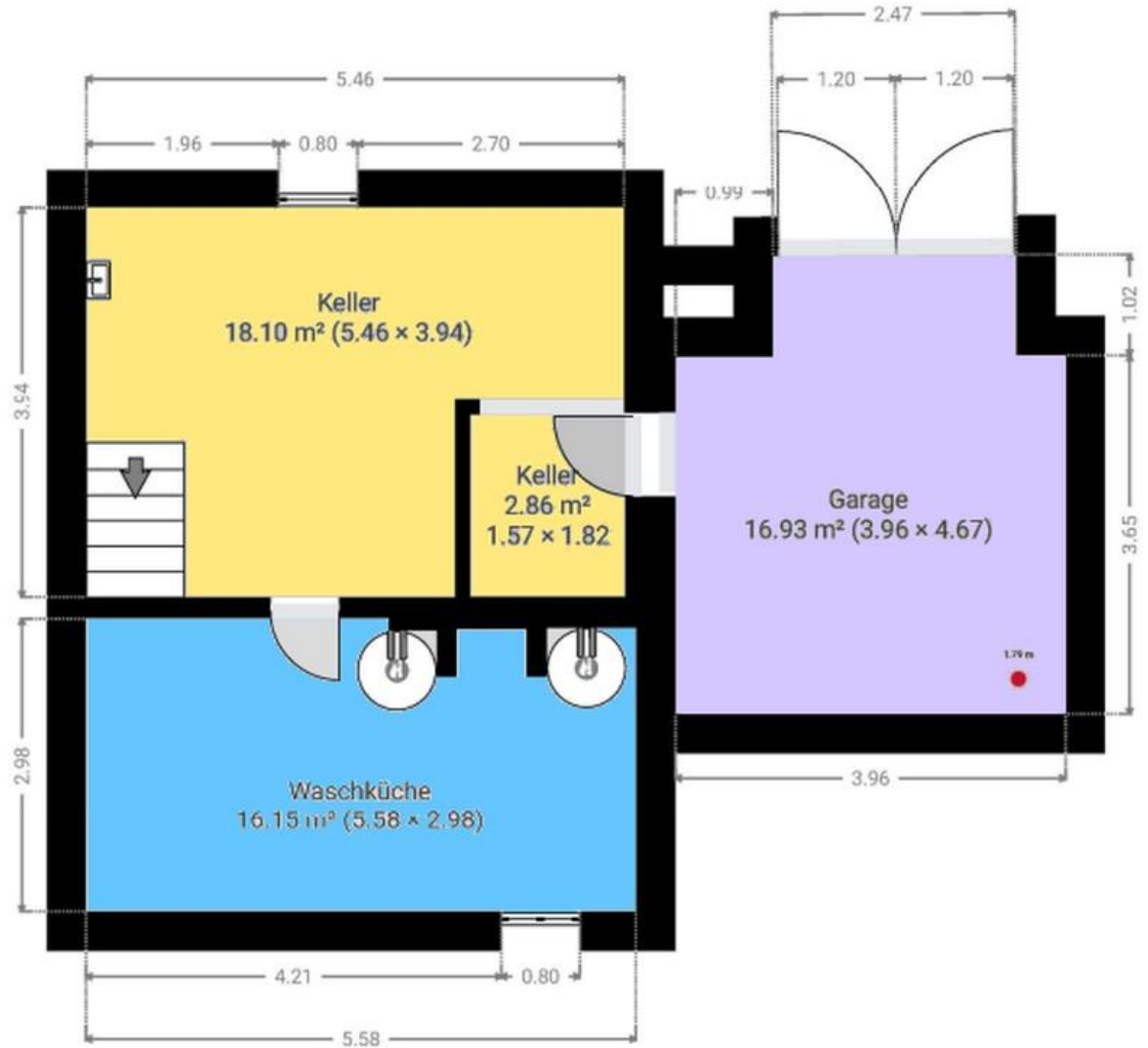
OG

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



Keller mit Garage

Exposé - Anhänge

1.

Q&A

zur Immobilie in der **Ulzburger Straße 39, 22399 Hamburg**

(Ausgabe 09.11.2024)

Zur Info stelle ich hier Antworten bereit, die ich in diversen Anfragen bereits beantwortet habe

1. Gibt es einen Energieausweis?

Ja einen aktuellen Energieausweis gibt es, aber wie sie bereits in meiner Anzeige lesen können, gibt der nicht den tatsächlichen Verbrauch wieder

Hinweis:

Bei der Erstellung des Energieausweises musste aufgrund des Baujahres zwingend ein Bedarfsausweis erstellt werden, der die tatsächlichen Verbräuche nicht darstellt bzw. die Nutzung der regenerativen Energien (Solar, Pellets gekoppelt Gas und Strom) nicht wiedergibt

Anbei im Ordner die tatsächlichen Verbräuche und die Sanierungsmaßnahmen seit 2018 (Kaufdatum) die überwiegend in einem Bedarfsausweis nicht berücksichtigt werden.

Alles ist mit Rechnung belegbar. Die Energieverbräuche sind aus 2022 und 2023 (2024 ist nicht mehr repräsentativ, da wir bereits ausgezogen waren) für einen zwei Personenhaushalt, mit einer Raumtemperatur von 21,5°C und Nachtabenkung zwischen 23:00 und 4:30 auf 18°C.

Hinweis

Es muss aber auch klar gesagt werden, dass die Verbräuche in erster Linie abhängen vom Verhalten der Bewohner. Das Haus bietet viele Möglichkeiten Energie zu sparen, aber nur dann eintreten, wenn man sie durch angepasstes Verhalten auch nutzt

Nur ein Beispiel: Wenn möglich Waschmaschinen und Trockner nur dann laufen lassen, wenn die Sonne scheint.

Warmwasser für zwei Personen wird zwischen April und November überwiegend durch Solar auf 60°C geheizt, die Gastherme ist nur noch auf Standby. Wenn man es kuschelig warm haben möchte, >21,5° nutzt man die beiden Pelletöfen für diese Zeit. Das Haus bietet aber noch viel mehr Möglichkeiten um Energie zu sparen, gerne gehen wir bei einer Besichtigung detailliert darauf ein

2. Welche Form haben die Dächer?

Die Dächer sind per Definition Flachdächer, haben aber alle eine 2-3 Grad Neigung, das Wasser steht also nicht auf dem Dach. Eine Ausnahme gibt es über dem Wohnzimmer im Haupthaus, da haben wir noch ein klassisches Flachdach. Alle Dächer sind mit Schweißbahn PYE geschiefert abgedeckt (Haupthaus 2022 mit Isolierung zusammen, Nebenanbau in 2018 im Zuge der Sanierung nach Kauf)