

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Leben im open space, wunderschöne drei Zimmer 90qm  
Wohnung in Hamburg Langenhorn**



Objekt-Nr. **OM-322870**

### Wohnung

Verkauf: **355.555 €**

22419 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	376 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ist es ein kleiner Loft oder doch ein großer Wohn(t)raum? Wenn man diese Wohnung betritt, trifft irgendwie beides gleichermaßen zu.

Der Hauptraum misst üppige 55m<sup>2</sup> (8,92m mal 6,23m). Den Loftcharakter unterstreichen die Tapeten im Backsteinlook in diesem Teil der Wohnung. Linkerhand befindet sich die hochwertige Küche, geradeaus vom Eingang aus gesehen kann der Essbereich, der rechts anschließend in den Wohnbereich übergeht, sein. Oder man stellt den Esstisch einfach mal um, hinter den "Tresen" und hat mehr noch Möglichkeiten zum Wohnen. Zwei weitere Räume befinden sich rechts vom Wohnzimmer. Den Badbereich betritt man links der Küche, dieser hat eine Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> und kann auch als völlig abgeschlossener Rückzugsort dienen. Die laute, schnelle Welt bleibt dann einfach draußen, wenn man die Tür hinter sich schließt, das fühlt man ganz deutlich, wenn man vor Ort ist.

Im großen Hauptraum befinden sich drei Fenster mit jeweils drei Flügeln, die sich alle komplett öffnen lassen, um z. B. die Nachmittagssonne ungestört zu genießen. Dann kann man auch aus der Wohnung nach vorne in's Freie treten (sog. französische Balkone), um z. B. die prachtvolle Magnolie vor dem Haus in ihrer vollen Blütenpracht zu bewundern - da ist ein echtes Stück Natur zum Greifen nahe.

Die beiden weiteren Zimmer wurden als Schlaf- und Gästezimmer genutzt.

Diese Wohnung ist sehr individuell gestaltet, wobei der Schwerpunkt darauf lag, viele Nutzungsmöglichkeiten zu behalten, hier läßt sich auf Wunsch fast Alles realisieren, weil bei Bedarf die Rigipswände auch schnell und einfach wieder entfernt und andere oder weitere ersetzt werden können. Sind Sie neugierig geworden? Dann lassen Sie uns gerne in's Gespräch kommen. Eine Maklerprovision brauchen Sie dafür nicht zu zahlen, denn dieser Verkauf erfolgt von privat.

## Ausstattung

Die Küche eines namhaften Herstellers ist ein wahrer Hingucker mit roten Hochglanzfronten, weißen Glaselementen als Spritzschutz sowie einer grauen Kunststeinarbeitsplatte. Markengeräte von Neff wie z. B. ein Induktionsherd mit twist pad, Backofen mit Telekosauszügen und Spülmaschine auf Arbeitshöhe sowie zahlreiche, hochwertig verarbeitete Küchenschränke mit großem Stauraum gehören weiterhin zur Ausstattung.

Die Steckdosen sind in allen Räumen auf die individuellen Tapeten (Holzoptik, Metallotik) abgestimmt, als Lichtschalter sind überall Glas Touch Schalter verbaut worden. Alle Fenster sind in 2020 erneuert worden. In 2015 beim Bezug hat ein komplettes Redesign stattgefunden, bei dem wirklich alles bis auf den Versorgungsschacht ist in dem Jahr zunächst entkernt sowie danach liebevoll aufeinander abgestimmt neu ein- und aufgebaut worden. Die Innenwände bestehen aus doppelt beplankten Rigipswänden mit dämmender Füllung. Es wäre also bei Bedarf problemlos möglich, die bestehende Aufteilung den eigenen Wünschen entsprechend abzuändern.

Die gesamte Wohnung wird über eine Fußbodenheizung erwärmt. Die Bodenbeläge bestehen aus Bambusparkett, Fliesen in Holzoptik im Küchen- und und Badeingangsumfeld sowie Flußkieselboden im Bad, der mit Acrylharz versiegelt ist. Die Decke im gesamten Badumfeld ist abgehängt mit eingelassenen Strahlern mit teils farbigem Licht. Im Badbereich finden sich drei Rundbögen sowie eine Tapete aus Sandstein, die im Stil von Burgzinnen zugeschnitten wurde. Als Badewanne kommt ein Whirlpool mit diversen Extras zum Einsatz. Direkt daneben findet sich auch eine Dusche.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Diese Wohnung ist ein Kleinod, etwas wirklich ganz Besonderes! Hier stecken viele durchwachte Nächte an Planung und Auswahl in einem stimmigen Ganzen. Das ist ein Ort zum wohlfühlen, entfalten, Pläne erdenken und umsetzen, man hat ein kleines Bisschen mehr

vom Leben, wenn man z. B. in der kalten Jahreszeit das "Hamburger Shietwedder" sofort abschüttelt unter der wohligen Wärme des Parketts. Das habe ich so noch nirgendwo anders gesehen!

Die Wohnung ist nach Absprache und Notartermin auf Wunsch auch kurzfristig verfügbar. Der Preis versteht sich als Verhandlungsbasis und richtet sich natürlich an der Nachfrage aus. Bitte lesen Sie die Anzeige aufmerksam, die wesentlichen Daten sind darin bereits enthalten. Ich beantworte darüber hinaus bei ernsthaftem Interesse selbstverständlich gerne jede weitere Frage, schriftlich, am Telefon sowie vor Ort nach Vereinbarung.

Spasbieter und natürlich alle Makler (Wir haben gerade neulich erst einen Kunden gehabt, der genauso so eine Wohnung ...?) dürfen sehr gerne darauf hoffen, ignoriert zu werden, denn für Unsinn ist das Leben dann doch zu kurz.

## **Lage**

Das Haus verfügt über einen Aufzug und eine Tiefgarage. Ein Stellplatz gehört zur Wohnung und wird mit erworben, er ist in dem Kaufpreis enthalten. In dem Gebäude gibt es insgesamt 8 Parteien. Es handelt sich um Mischnutzung, es gibt hier Praxen sowohl eines Steuerberaters als auch eines Physiotherapeuten und ein Bistro.

Im näheren Umfeld finden sich mehrere Ärzte, eine Apotheke sowie diverse Geschäfte. Die Bushaltestelle Klinikum Nord mit den Buslinien 292 und 606 ist fußläufig in zwei Minuten zu erreichen, von da aus besteht dann der Anschluss zur U1 oder anderen Verkehrsmitteln, so ist der Hamburger Flughafen in ca. 20 Minuten gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wie eine Kochinsel

# Exposé - Galerie



Es ward Licht



Hier ist Platz für (T)räume

# Exposé - Galerie



Der Metallraum



Der Holzraum

# Exposé - Galerie

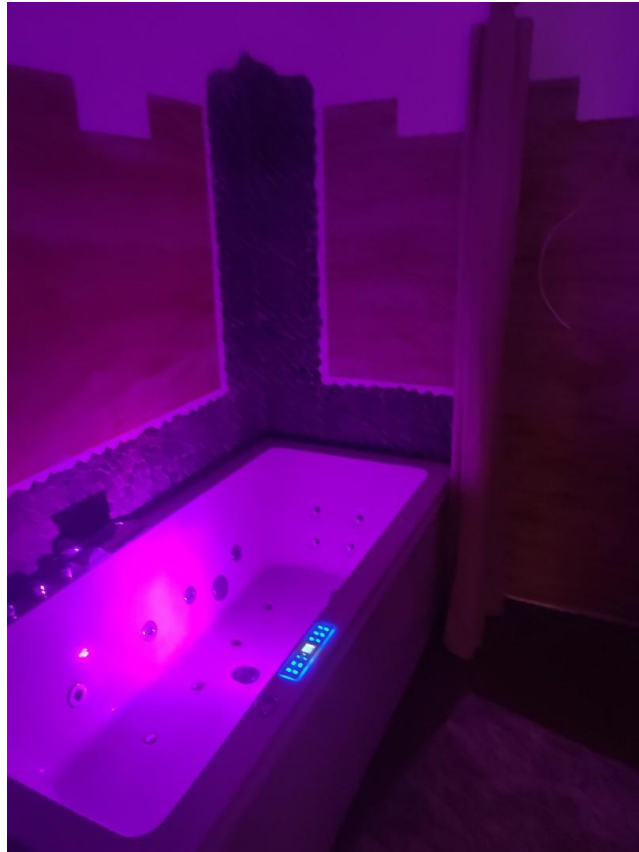


Hier geht's zur Wohfühloase



Der Waschsalon

# Exposé - Galerie



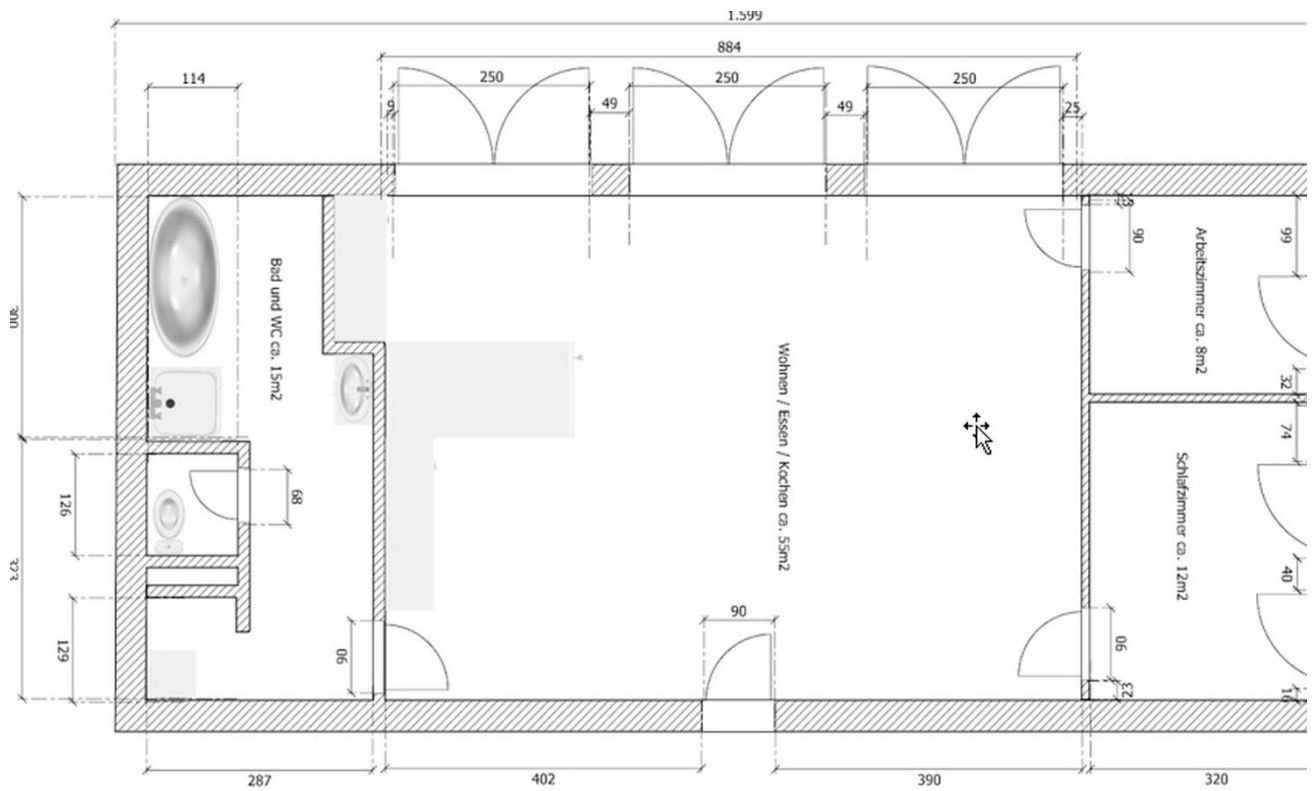
Stimmungssache!



Außenansicht von Westen



# Exposé - Grundrisse



Grundrisszeichnung bemßt m2

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 13.08.2020

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HH-2022-004102082

3

## Endenergieverbrauch

### Endenergieverbrauch Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

110,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



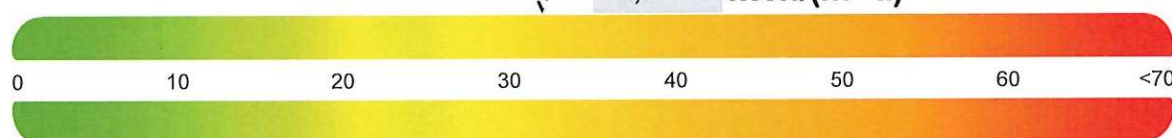
- Warmwasser enthalten  
 Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>

### Endenergieverbrauch Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

32,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>2</sup>

### Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H	1,1	75251	0		75251	1.20	
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	112287	0		112287	1.16	
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	101577	0		101577	1.14	

weitere Einträge in Anlage

### Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

179,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

44,62 kg/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom
7:Bürogebäude	86	63	23
39:Mensen u. Kantinen	14	87	95

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

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

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh