

# Exposé

## Reihenendhaus in Hamburg

### Ruhig leben im grünen Teil von Bramfeld



Objekt-Nr. **OM-328384**

### Reihenendhaus

Verkauf: **835.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Singer - B&J Immobilien GmbH

Reembusch 69  
22179 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	141,70 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	121,98 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	46,13 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Reihenendhaus in ruhiger Lage im grünen Teil von Hamburg Bramfeld. Ein Idyll für Ihre Familie zwischen Pferdekoppel und netter Nachbarschaft.

Geringe Energiekosten durch hohen Energiestandard

KfW 40 plus

Neuwertiger Zustand

Gehobene Ausstattung

Fertigstellung in 2022

## Ausstattung

KfW-40 plus

Fußbodenheizung

PV-Anlage

großer Balkon / Terrasse

Naturstein in den Bädern

Walk-In Dusche

Hochwertige Armaturen

Zentrale Belüftungsanlage für ein gutes Raumklima

Gäste-WC

Hauswirtschaftsraum

Provisionsfrei

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Impressum:

B&J Immobilien GmbH

Amtsgericht Walsrode

Handelsregisterblatt 204172

Ust.-ID: DE287515105

Steuernummer: 40/205/03205

Adresse: Vor der Eulenkammer 24, 27383 Scheeßel

Geschäftsführer: Alexander Bachmann

Telefon:04263 -932211

Mail: singer@bbhausbau.de

Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>.

## Lage

Makrolage:

Bramfeld liegt im Nordosten Hamburgs beiderseits der ehemaligen B 434, die in diesem Abschnitt Bramfelder Chaussee heißt, und ist mit knapp 50.000 Einwohnern einer der bevölkerungsstärksten Stadtteile der Hansestadt.

An Bramfeld grenzen folgende Stadtteile: Im Norden Wellingsbüttel und Sasel, im Osten Farmsen-Berne, im Süden Wandsbek und Barmbek-Nord und im Westen Ohlsdorf .

Am Rande Bramfelds, liegt der Bramfelder See.

Mikrolage:

Das Reihenhaus befindet sich in einer begehrten ruhigen Wohngegend von Bramfeld. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

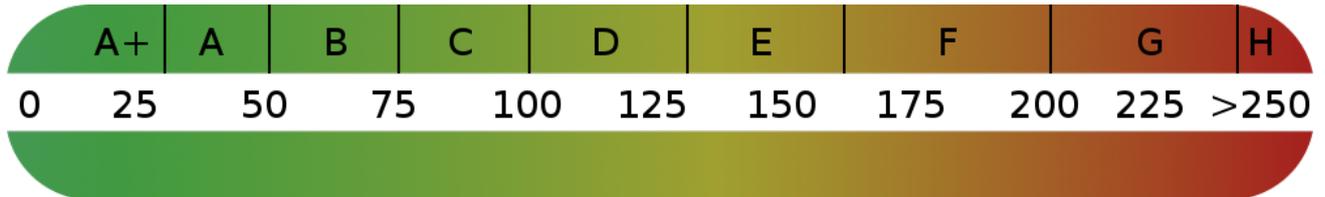
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf.
- Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen.
- Freizeit: Seen und Reitbetriebe bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Aktivitäten.
- Verkehrsanbindung: gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, damit eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Aussenansicht 2 Visualisierung

# Exposé - Galerie



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Treppe

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer

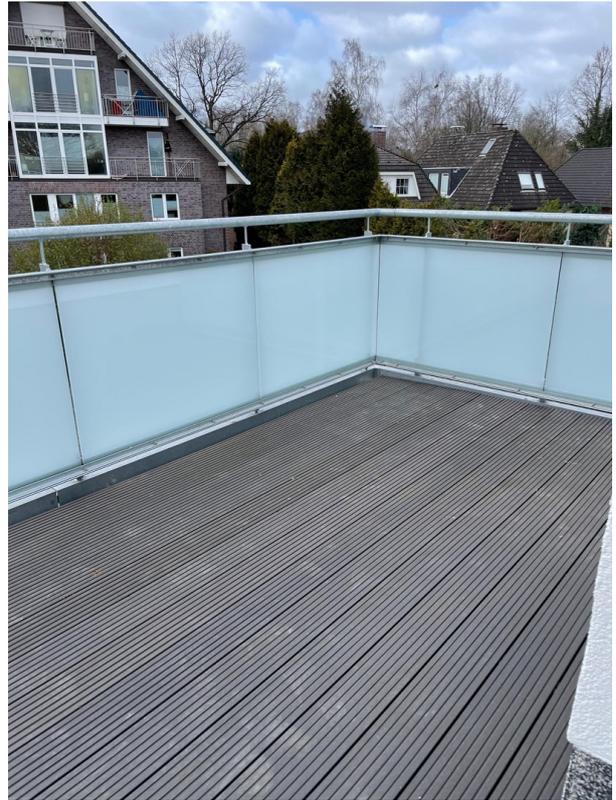


Zimmer

# Exposé - Galerie



Bad 1



Balkon

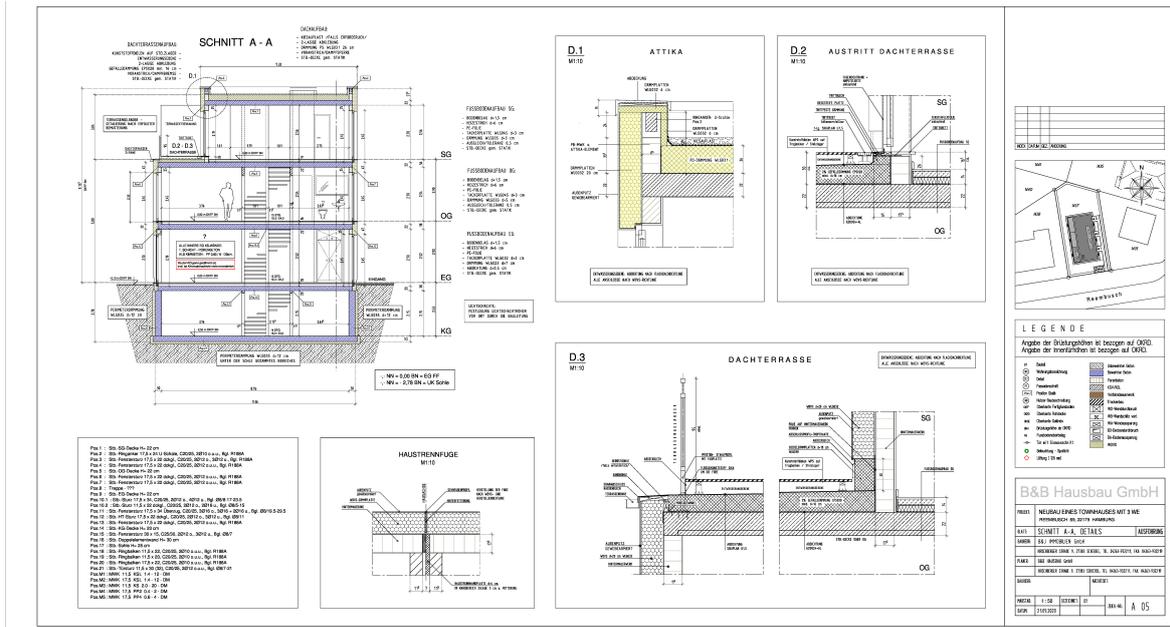


Ausblick Richtung Koppel





# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

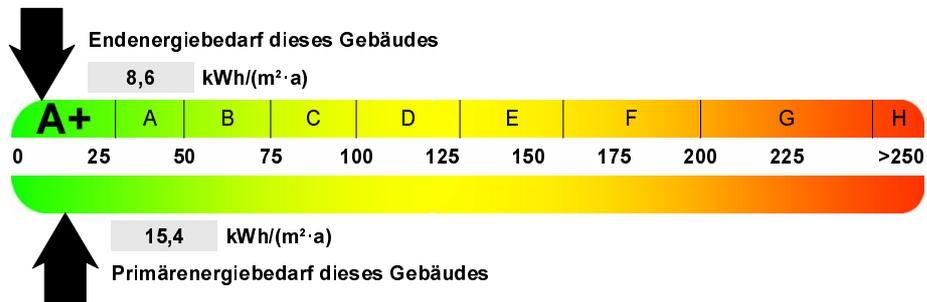
Gültig bis: 15.06.2032

Aushang

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus	
Adresse	Reembusch 69, 22179 Hamburg	
Gebäudeteil	Neubau	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2020	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2021	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	177,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Strom-Mix, Abzug Strom EnEV §5	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme, Solar	Verwendung: Heizung & Brauchwasser

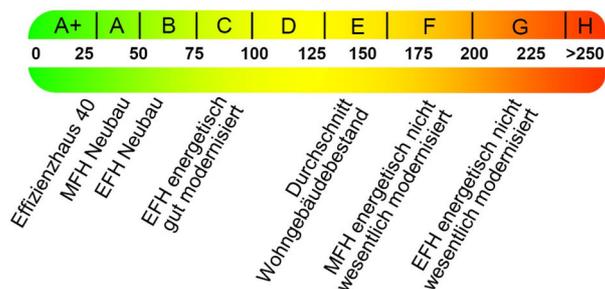
## Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

8,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Vergleichswerte Endenergie



EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Aussteller:

eho GmbH & Co. KG  
Die Energieberater  
Hohe Luft 1a  
27404 Heeslingen

16.06.2022

Datum

Unterschrift des Ausstellers