

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Im schönsten Teil von Bramfeld leben...



Objekt-Nr. **OM-329026**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **475.410 €**

Ansprechpartner:  
Florian Singer - B&J Immobilien GmbH

Bornblick 2b  
22179 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,14 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und geschmackvoll ausgestattete Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Bramfeld. Es erwartet Sie eine großzügig und lichtdurchflutete Wohnung mit moderner EBK inkl. Herd, Geschirrspüler, Kühl- und TK Gerät. Das Parkett, die Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster und eine Terrasse runden das Angebot ab. Ein Stellplatz ist auf Wunsch vorhanden.

## Ausstattung

Gehobene Ausstattung

geringer Energieverbrauch

Einbauküche mit hochwertigen Geräten

Fußbodenheizung

Rollläden

Kabel-TV

Rauchmelder

Zentrale Belüftung

Bad mit Fenster

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## 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, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Außenansicht 2 Visualisierung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Bad



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer

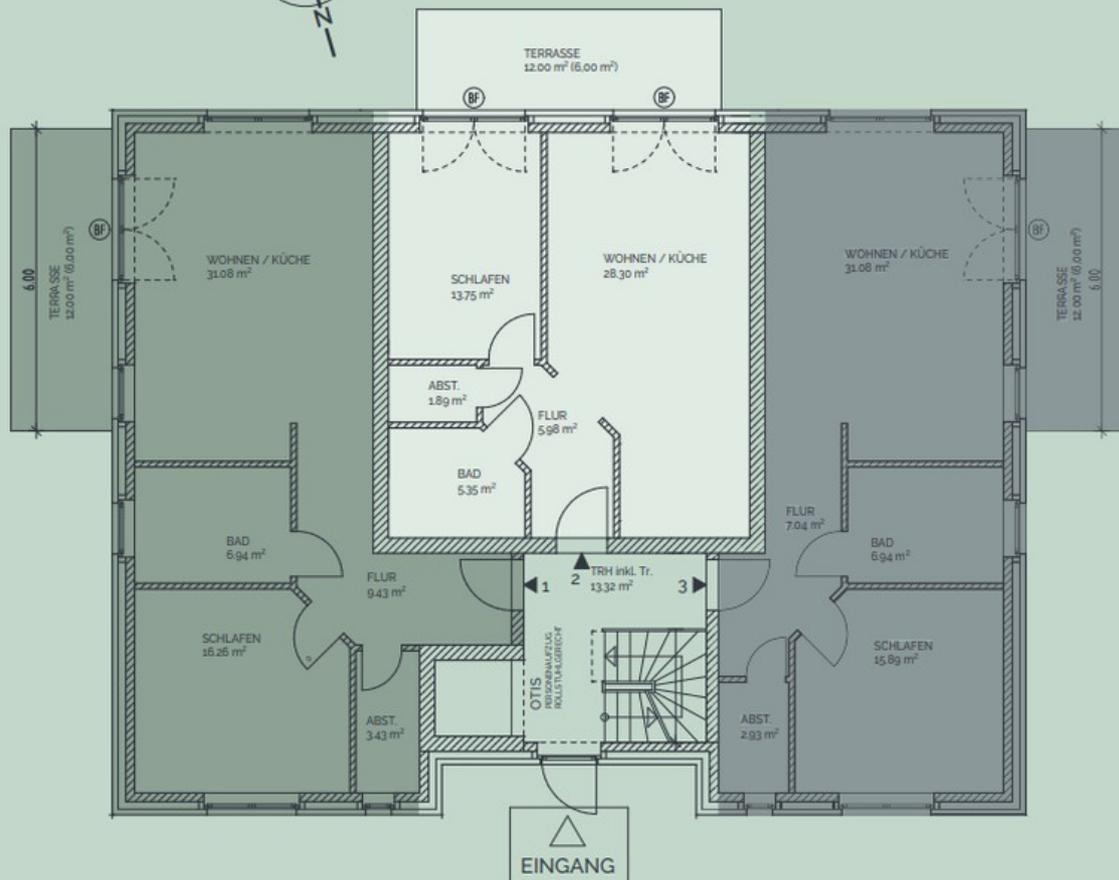
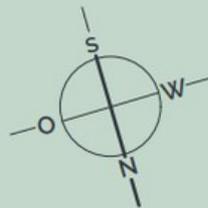


Flur

# Exposé - Grundrisse

## ERDGESCHOSS

Wohnung 1	70,88 m <sup>2</sup>
Wohnung 2	59,31 m <sup>2</sup>
Wohnung 3	67,62 m <sup>2</sup>

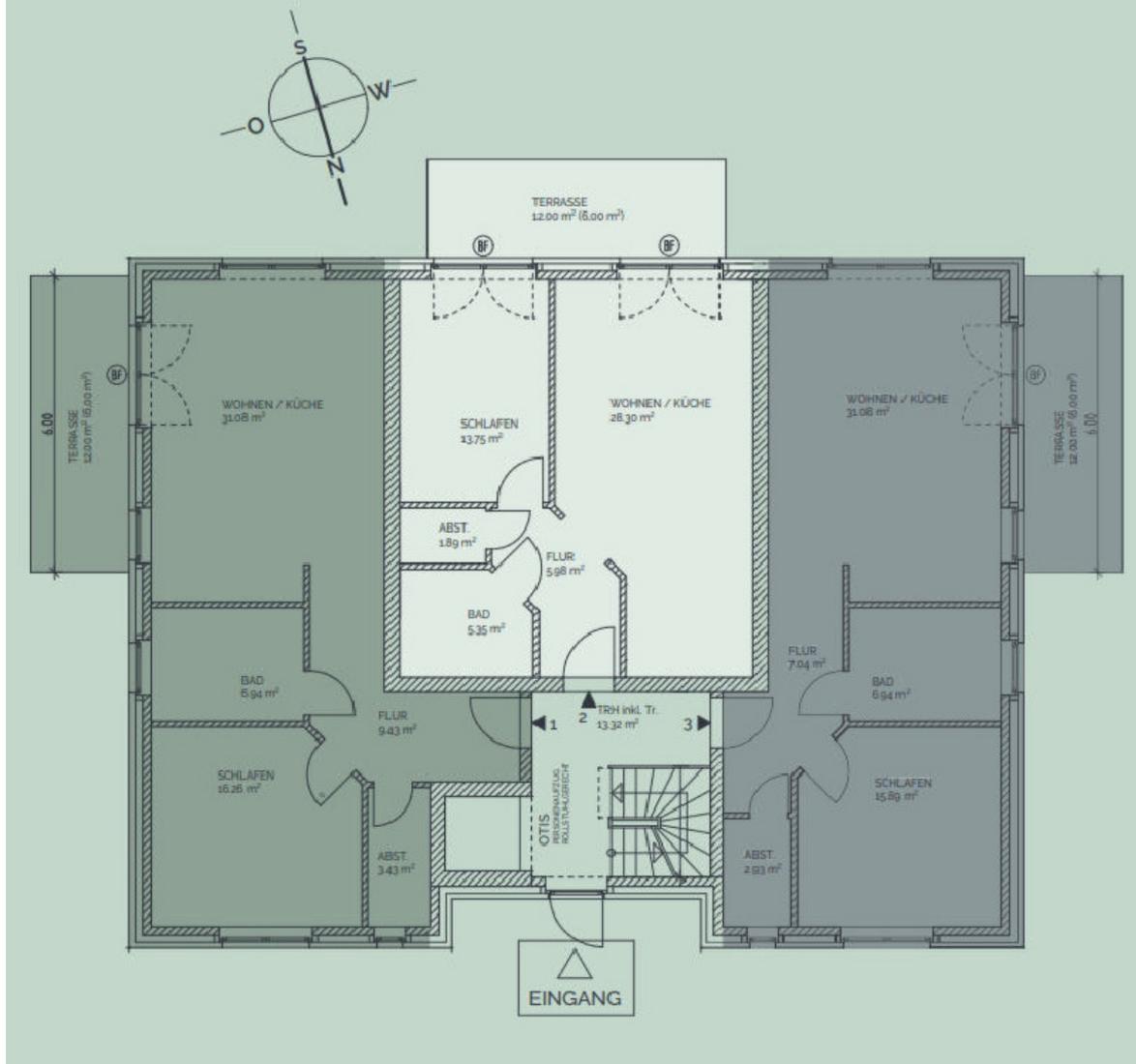


Grundriss Wohnung 1

# Exposé - Grundrisse

## ERDGESCHOSS

Wohnung 1	70,88 m <sup>2</sup>
Wohnung 2	59,31 m <sup>2</sup>
Wohnung 3	67,62 m <sup>2</sup>



# Exposé - Anhänge

## 1. Energiebedarfsausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

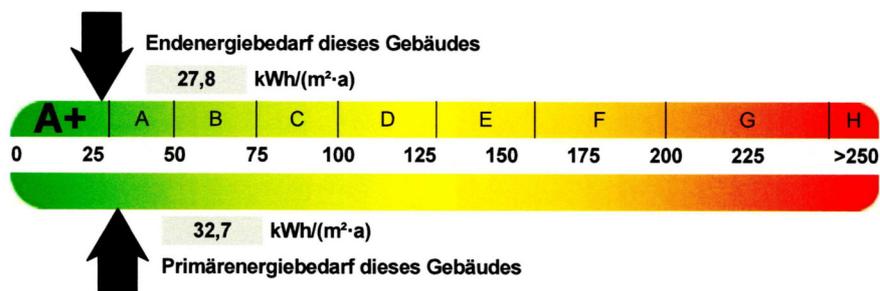
Gültig bis: 08.05.2029

Aushang

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Bornblick 2b, 22179 Hamburg	
Gebäudeteil	Neubau	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2019	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019	
Anzahl Wohnungen	8	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	627,3 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas E, Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: Solar	Verwendung: Brauchwasser

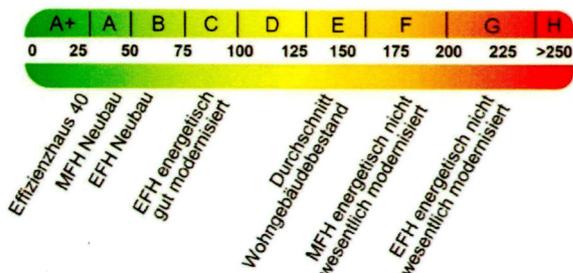
## Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

27,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Vergleichswerte Endenergie



EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Aussteller:

eho GmbH & Co. KG  
 Marco Fehlig  
 Bremer Straße 26  
 27404 Heeslingen

09.05.2019

Datum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV