

# Exposé

Zum Verkauf stehen 2 äußerst interessante „Gartenvillen“ im Göhlbachtal  
Hamburg-Eißendorf



Adresse: In der Schlucht, 21073 Hamburg / Harburg (Eißendorf)

<b>Gebäudetyp</b>	2 freistehende Mehrfamilienhäuser
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	Jeweils ca. 632 m <sup>2</sup> = zusammen ca. 1.264 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten</b>	10
	4 Gartenwohnungen ca. 98,50 m <sup>2</sup>
	4 Wohnungen im Obergeschoss ca. 96,30 m <sup>2</sup>
	2 Penthäuser mit Dachterrasse ca. 136,60 m <sup>2</sup>
<b>Ist-/Soll-Nettokaltmiete p.a.</b>	Ca. 185.000,-€ (Seit Erstbezug durchgehend vermietet)
<b>Grundstücksgröße</b>	2.134 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	2015/2016

**Kaufpreis: 5.390.000€ (von privat)**

KONTAKT: OBJEKT-GARTENVILLEN@WEB.DE

## Geländeplan und Objektbilder











## Lage

### Lagekarte



### Lagebeschreibung

#### City-Leben in erholsamer Natur

Als direkter Anlieger des Göhlbachtal wohnen die Mieter der Mietwohnungen in den „Gartenvillen Eißendorf“ in einer der besten Lagen von Harburg und Umgebung. Wer hier lebt, genießt Landschaft und Lebenskomfort mit großstädtischer Vielfalt immer in Reichweite.

Das Göhlbachtal, eine grüne Ader von Harburg, verbindet Sie auf einem abwechslungsreichen Wanderweg mit der Innenstadt des zu Hamburg gehörenden Bezirks. Eißendorf selbst, westlich vom Stadtkern von Harburg gelegen, ist herrlich grün und ländlich. Historische Fachwerkhäuser im alten Ortskern und viele Grünflächen im Zentrum prägen das Erscheinungsbild des idyllischen Ortsteils.

Städtisches Flair erleben Sie hier rund um die Eißendorfer Straße, die Sie von den Gartenvillen nach einem kurzen Spaziergang erreichen. Ist Ihnen nach persönlichem Freiraum in der Natur, bietet sich der nahe Lohmühlenteich oder auch der Harburger Stadtpark an. Ob Stadt oder Land, die „Gartenvillen Eißendorf“ sind ein neues Wohnquartier, das das Beste aus beiden Welten vereint.

### Entfernungen

<b>Harburger-Zentrum</b>	Ca. 2,0 km
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 3 km
<b>Busverbindungen</b>	Ca. 0,3 km
<b>Autobahn (A7)</b>	Ca. 3,2 km
<b>S-Bahn (S3/31)</b>	Ca. 1,7 km
<b>Harburger Stadtpark</b>	Ca. 1,1 km
<b>Lohmühlenteich</b>	Ca. 0,4 km









Das Göhlbachtal an Hamburgs „Grüner Ring 2“ mit Spiel- und Sportmöglichkeiten

## Objekt-Beschreibung

---

### Stadt, Land, Wohnquartier

In den „Gartenvillen Eißendorf“ leben Sie direkt am Naherholungsgebiet Göhlbachtal. Wer hier wohnt, findet ländliche Natur in mittelbarer Nähe zur großstädtischen Vielfalt.

In einer idyllischen Lage sind moderne Stadtvillen, mit je fünf attraktiven Wohnungen mit Garten und Terrasse, großem Balkon oder als Penthouse mit opulenter Dachterrasse entstanden. Die Objekte bieten eine moderne Architektur, durchdachte Grundrisse mit einem hohen Vermietungspotential für viele Zielgruppen sowie ein für die Zukunft nachhaltiges Energiekonzept. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein-/ Zweifamilienhäusern, was das Umfeld zusätzlich aufwertet.

Zum Verkauf stehen die Stadtvillen M2 und M3 mit je 5 Wohneinheiten. Jeweils 2 Erdgeschoss-Wohnungen (ca. 98 qm) mit Süd-Terrasse und großzügigem Gartenanteil, der viel Platz für individuelle Wohnräume bietet. Hier kann man den Sommer genießen sowie den morgendlichen Kaffee nach draußen verlegen. Jeweils 2 geräumige und helle Wohnungen (ca. 96 qm) im Obergeschoss mit Südbalkon sowie 2 Penthäuser (ca. 137 qm) mit großzügigen Dachterrassen, ebenfalls nach Süden ausgerichtet.

Für die Mieter gibt es keine lästige Parkplatzsuche, denn in den Carports direkt vor dem Haus finden Auto & Co. immer einen Platz. Von hier aus lassen sich Einkäufe entspannt und schnell in die Wohnungen transportieren, bei Bedarf auch über die vorhandenen Aufzüge.

**Seit Erstbezug sind die Wohnungen durchgehend vermietet.**

## Energie-Konzept

---

Bei der Erstellung der Objekte wurde sehr viel Wert auf ein professionelles und durchdachtes Energiekonzept gelegt. Das Einsparen von Ressourcen reduziert Energiekosten und sichert den Werterhalt der Immobilie. Die hochwertige technische Ausstattung reduziert den Wartungsaufwand, erhöht die Zuverlässigkeit und sorgt für einen langlebigen Betrieb der Anlagen.

Die Gartenvillen sind entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) im Energiestandard **KfW-Effizienzhaus 55** erstellt. Damit ist ein gebäudeübergreifendes Energiekonzept vorhanden, das die Anforderungen nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung und die Zielsetzung der Hamburgischen Klimaschutzverordnung erfüllt.

Die Wärmeversorgung wird dazu inklusive der Erzeugung von Trinkwarmwasser durch **Sole-Wasser-Wärmepumpen (Erdwärme)** sichergestellt.

Die Wohnungen sind zusätzlich mit **Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung** ausgestattet, so dass die aus der Abluft zurück **gewonnene Energie wieder in den Heizkreislauf eingespeist** werden kann.

Auf den Dachflächen der Mehrfamilienhäuser sind **Photovoltaikanlagen zur Stromproduktion** errichtet. Wird mehr Strom erzeugt als benötigt, erfolgt die Einspeisung ins allgemeine Stromnetz. Auf dieser Weise sparen die Bewohner Energiekosten und schonen gleichzeitig die Umwelt.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 10.12.2025

Registrierungsnummer <sup>2</sup> HH-2016-000770955

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Freilehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	In der Gohlucht ■ 21073 Hamburg		
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus, 5 WE (KW EH 55 Standard)		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2015 Neubauplanung nach EnEV2009		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	596,5 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix als Antriebsenergie für die Wärmepumpe		
Erneuerbare Energien	Art: Geothermie / Erdwärme	Verwendung: Heizung und Warmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller:

IFG-Holsten, Dipl.-Ing. Rainer Holsten  
Ingenieure für Gebäude-Systemtechnik  
Bahnhofstrasse 6  
27583 Schaeßel

11.12.2015

Ausstellungssignatur



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angegeben: Änderungen einschließlich zur EnEV der Registrierungsnummer § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV ist dem Datum der Antragstellung anzutragen, die Registrierungsnummer ist nach diesem Gang nachträglich einzusetzen. <sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich. <sup>3</sup> Bei nicht-rechtlicher Zuteilung der Registrierungsnummer ist nach dem Datum der Antragstellung anzutragen, die Registrierungsnummer ist nach diesem Gang nachträglich einzusetzen. <sup>4</sup> Bei Wärmeerzeugern bis zur Leistung von 20 kW.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß der §§ 14 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16. November 2002

**Beschwer Energieeffizienz des Gebäudes** Regisrationsnr. HH-2016-00077065 **2**

**Energiebedarf** CO<sub>2</sub>-Emission: 10,8 kg/m<sup>2</sup>/a

↓ **Umschlagkoeffizient dieses Gebäudes** 1,68 (kWh/m<sup>2</sup>/a)

↑ **U.K. Wohnen** 1,68 (Umschlagkoeffizient dieses Gebäudes)

**Maßnahmen empfohlen:**

**Umschlagkoeffizient**  
 höher: 2,00, 2,50, 3,00, 3,50, 4,00, 4,50, 5,00  
 niedriger: 1,00, 1,50, 2,00, 2,50, 3,00, 3,50, 4,00

**CO<sub>2</sub>-Emissionen**  
 höher: 12,00, 13,00, 14,00, 15,00, 16,00, 17,00, 18,00, 19,00, 20,00  
 niedriger: 9,00, 10,00, 11,00, 12,00, 13,00, 14,00, 15,00, 16,00, 17,00, 18,00, 19,00, 20,00

**Energieeffizienz dieses Gebäudes** (Energieeffizienz in Kennzahlkategorie) 14 (Energieeffizienz)

**Angaben zum EUI-Wert**  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a

**Energieeffizienz**  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a

**Vergleichende Endenergie**  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a

**EUI-Wertungen zum Vergleichende Endenergie**  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 14 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16. November 2002

**Erster Energieverbrauch des Gebäudes** Regisrationsnr. HH-2016-00077065 **3**

**Energieverbrauch**

**Endergieverbrauch dieses Gebäudes** (Energieeffizienz in Kennzahlkategorie)

**Verbrauchsreduzierung - Heizung und Warmwasser**

Maßnahme	Erreichte	Erreichte	Erreichte	Erreichte	Erreichte	Erreichte
Maßnahme	Erreichte	Erreichte	Erreichte	Erreichte	Erreichte	Erreichte

**Vergleichende Endenergie**

**EUI-Wertungen zum Vergleichende Endenergie**

**EUI-Wertungen zum Vergleichende Endenergie**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 14 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16. November 2002

**Erklärungen des Ausweisers** Regisrationsnr. HH-2016-00077065 **4**

**Erklärungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Modernisierung der Energieeffizienz

Nr.	Maßnahme	Maßnahmenkategorie	Erreichte	Erreichte	Erreichte	Erreichte

**Ergebnisse Erklärungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben beauftragter)**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 14 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16. November 2002

**Erklärungen** **5**

**Angaben zum EUI-Wert**  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a

**Erklärungen zum EUI-Wert**  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a

**Erklärungen zum EUI-Wert**  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a

**Erklärungen zum EUI-Wert**  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a  
 EUI-Wert: 10,8 kWh/m<sup>2</sup>/a



## Ausstattungs-Beschreibung

---

Im Zentrum der Planung standen die Werthaltigkeit der Objekte, eine vernünftige Rendite für Investoren sowie der Wohnkomfort für die Mieter. Moderne Architektur, durchdachte Grundrisse die lebensnah und damit so modern wie komfortabel sind. Lassen Sie sich überzeugen von einer zeitgemäßen und hochwertigen Ausstattung.

Ob es die Fußbodenheizung unter dem Echtholzparkett oder die elegante Bad-Ausstattung mit ausgewählten Sanitärusernamekten und Qualitätsarmaturen ist. Abgerundet wird das Angebot durch moderne Einbauküchen, die von einem Design-Küchenstudio in Hamburg angefertigt worden sind.

Die Gartenvillen sind mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten ausgestattet. Alle Materialien und Objekte sind von ausgewähltem Design und damit langlebig und auch in vielen Jahren noch zeitlose Begleitung für jeden Möbeltrend.

Für Behaglichkeit auch barfuß sorgen Echtholz-Parkett und Fußbodenheizung. Hochwertige Sanitärusernamekte und dezente Fliesenkonzepte machen die Bäder zur wahren Komfortzone. Auf den großzügigen Terrassen und Balkonen (Bangkirai-Holz) erleben Ihre Mieter die Ruhe und Weite zur Natur am Göhlbachtal.

In den Wohnungen der Stadtvillen erleichtern Aufzüge den großen Einkauf, genau wie der eigene Carport-Stellplatz.

Viel Platz für schönes Design

- Echtholz-Parkett
- Fußbodenheizung
- Großzügige Balkone und Terrassen (Bangkirai-Holz)
- Ausgewählte Sanitärusernamekte und Qualitätsarmaturen (Kaldewei, Keramag, Grohe)
- Aufzug
- Gedämmte Kunststofffenster (3-fach Verglasung)
- Holz-Innentüren
- Videosprechanlage
- Gira-Steckdosen (ausreichend Steckdosen in allen Räumen)
- Barrierefrei
- Haus-Glasfaserkabelanschluss

## Bilder Wohnungen u. Außenanlagen (Beispiele)





































## Grundrisse (Beispiele)



\*Terrasse Gesamtfläche 35,3m²  
überdachter Bereich 20,2m² (57%-57,1m²)  
nicht überd. Bereich 15,1m² (43%-3,8m²)







## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Mehrfamilienhäuser
<b>Adresse</b>	In der Schlucht, 21075 Hamburg
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Eißendorf

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	5.390.000 €
<b>Provision</b>	Provisionsfrei, von privat
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung, ab sofort
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Vollvermietet (seit 2015/2016)

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Jeweils ca. 526 m <sup>2</sup> = zusammen ca. 1.052 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Jeweils ca. 106 m <sup>2</sup> = zusammen ca. 212 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca 2.134 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer Erdgeschosswohnungen</b>	3
<b>Anzahl Zimmer Obergeschosswohnungen</b>	3
<b>Anzahl Zimmer Penthäuser</b>	4
<b>Separate WCs</b>	1
<b>Kellerräume je Wohnung</b>	1
<b>Abstellräume je Wohnung</b>	1
<b>Gartenhaus/Abstellraum EG + OG-Wohnungen</b>	1
<b>Fahrrad-/Abstellraum je Haus</b>	1
<b>Technikräume</b>	2 je Haus

## Bauweise

<b>Baujahr</b>	2015 / 2016
<b>Bauweise</b>	Massiv/Holzständer
<b>Dachform</b>	Flachdach/Umkehrdach
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	2,60 m
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	4
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	10
<b>Keller</b>	Vorhanden, Ca. 2/3 des Gebäudes
<b>Anzahl Stellplätze</b>	12 Carport Stellplätze

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2015
<b>Befuerung</b>	Sole-Wasser-Wärmepumpen (Erdwärme)
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung

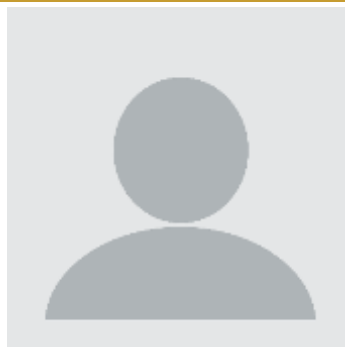
## Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Terrasse</b>	4 Terrassen (Garten-Wohnungen)
<b>Balkon</b>	4 Südbalkone (Obergeschoss-Wohnungen)
<b>Dachgärten</b>	2 Dachgärten (Penthäuser)
<b>Photovoltaik-Anlage</b>	Ja
<b>Fenster</b>	3-fach verglast / Sonnenschutzfolie
<b>Aufzug</b>	2
<b>Barrierefrei</b>	ja
<b>Einbauküchen / Küchenbauer</b>	ja

## Internet & Fernsehen

<b>Internetgeschwindigkeit</b>	1 Gigabit/Sekunde
<b>Internetanbieter</b>	Willy.tel
<b>Zeitgemäßer Glasfaser-Hausanschluss</b>	ja
<b>Fernsehanschluss</b>	Kabel

## Kontakt & Besichtigungstermin



### Erstkontakt

<b>E-Mail-Adresse</b>	Objekt-Gartenvillen@web.de
-----------------------	----------------------------