



SPARDA IMMOBILIEN GMBH

Großzügiges Wohnen im grünen Niendorf



Wohnungen

König-Heinrich-Weg 137
22459 Hamburg

Objekt-Nr. Z1212

Lagebeschreibung

Lage

In einer ruhigen und gefragten Wohnstraße (Zone 30) von Hamburg-Niendorf wird das angebotene Mehrfamilienhaus mit nur drei Wohneinheiten errichtet. Die Straße ist mit gepflegten Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut und führt zum bekannten Tibarg-Center.

Die nahe U-Bahnstation 'Schippelsweg' der Linie U2 sorgt für eine schnelle Verbindung zur Hamburger Innenstadt (ca. 20 Minuten).

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zum ausführlichen Shopping-Erlebnis lädt das Tibarg-Center ein. Dort findet man u.a. zahlreiche Fachgeschäfte und Cafés.

Verschiedene Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Objektbeschreibung

Auf einem ca. 500 m² großem Grundstück wird das ansprechende Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit vier Stellplätzen errichtet.

Moderne Fenster, Glaserker und eine helle Putzfassade prägen das äußere Bild hochwertiger Handwerksqualität.

Mit dem Aufzug gelangt man bequem vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss.

Jeder Wohnung ist ein separater Kellerraum zugeordnet. Zudem bietet das Untergeschoss einen Trockenraum sowie geräumige Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen. Im Kellerbereich ist auch die moderne Gaszentralheizung untergebracht.

Ausstattung

Die angebotenen Wohnungen verfügen jeweils über vier großzügige Zimmer, eine große West-Terrasse bzw. einen großen West-Balkon, Küche, Vollbad, Gäste-Bad und Abstellflächen.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen großen privaten Gartenanteil.

Beide Wohnungen haben sowohl ein Voll- als auch ein Duschbad. Die Vollbäder werden zusätzlich mit Fußbodenerwärmung und Handtuchheizkörper ausgestattet.

In den Wohnräumen wird Parkettboden verlegt.

Im Leistungsumfang ist eine Einbauküche nicht enthalten, diese suchen Sie nach Ihrem Geschmack aus. Zu Ihren individuellen Ausstattungswünschen beraten wir Sie sowohl vor als auch während der Bauphase gern. Daraus eventuell entstehende Mehr- oder Minderkosten werden vertragskonform abgerechnet.

Energiekonzept

Die Wärmedämmung der gesamten Gebäudehülle senkt den Energieverbrauch der Wohnungen gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV). Durch die Bauweise gemäß der EnEV wird eine sehr gute Wärmedämmung und damit ein geringer Wärmebedarf sichergestellt. Dies sichert den Erwerbern günstige Verbrauchskosten und eine nachhaltige Werterhaltung Ihrer Eigentumswohnung.

Bei der Entscheidung für die Investition in Wohneigentum spielt die so genannte „zweite Miete“ eine zunehmend wichtige Rolle. Insbesondere die zukünftigen Heiz- und Energiekosten haben dafür eine große Bedeutung. Daher sollte das Energiekonzept einer Immobilie gerade unter der langfristigen Perspektive angemessen berücksichtigt werden. Dieser Tatsache trägt die bundesweite Einführung des Energieausweises im Jahr 2008 für Gebäude Rechnung.

Vertragspartner

Der Bauherr und Vertragspartner für die Erwerber ist die Firma LLS Wohn- und Gewerbebau GmbH und Co KG, Beim Strohhause 27 in 20097 Hamburg.

Am Projekt Beteiligte blicken auf eine langjährige und erfolgreiche Bautätigkeit mit zahlreichen Referenzobjekten in Hamburg und Norddeutschland zurück.

Durch die Solidarität und die Erfahrung der beteiligten Partner haben die Erwerber sowohl für die Bauausführung, als auch für die Zeit der Nutzung ein hohes Maß an Sicherheit.

Finanzierung

Besonders attraktive Finanzierungsbedingungen zusammen mit dem gebührenfreien Girokonto bietet Ihnen die Sparda Bank Hamburg eG, der Bank mit der höchsten Kundenzufriedenheit seit 14 Jahren.

Gerne stehen Ihnen die Gebietsleiter der Sparda Immobilien GmbH und die Finanzierungsberater der Sparda Bank Hamburg eG für Fragen „rund um die Finanzierung“ zur Verfügung.

Ansprechpartner

Frau Anja Maack
maack@spardaimmobilien.de
Tel.: 040 / 3 80 15 – 60 45

Zu beachten

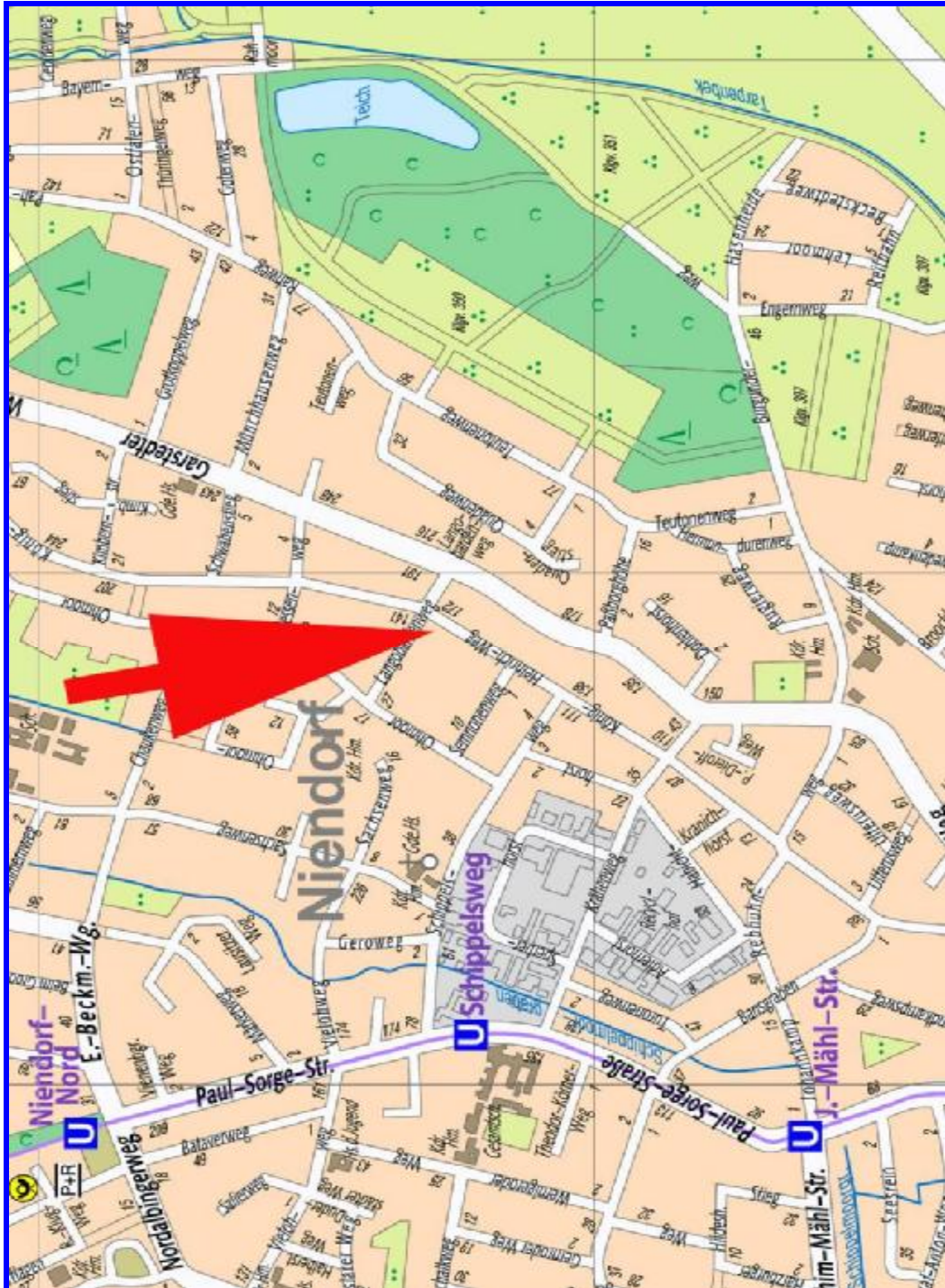
Die Baubeschreibung hat Vorrang vor der Exposédarstellung. Im Anhang finden Sie die Baubeschreibung mit Bezugnahme auf die Bauleistungsbeschreibung aus der Bezugsurkunde vom 10.07.2006.

Alle genannten Angaben zum Neubauvorhaben beruhen auf den Angaben der Vertragspartner. Irrtum vorbehalten.

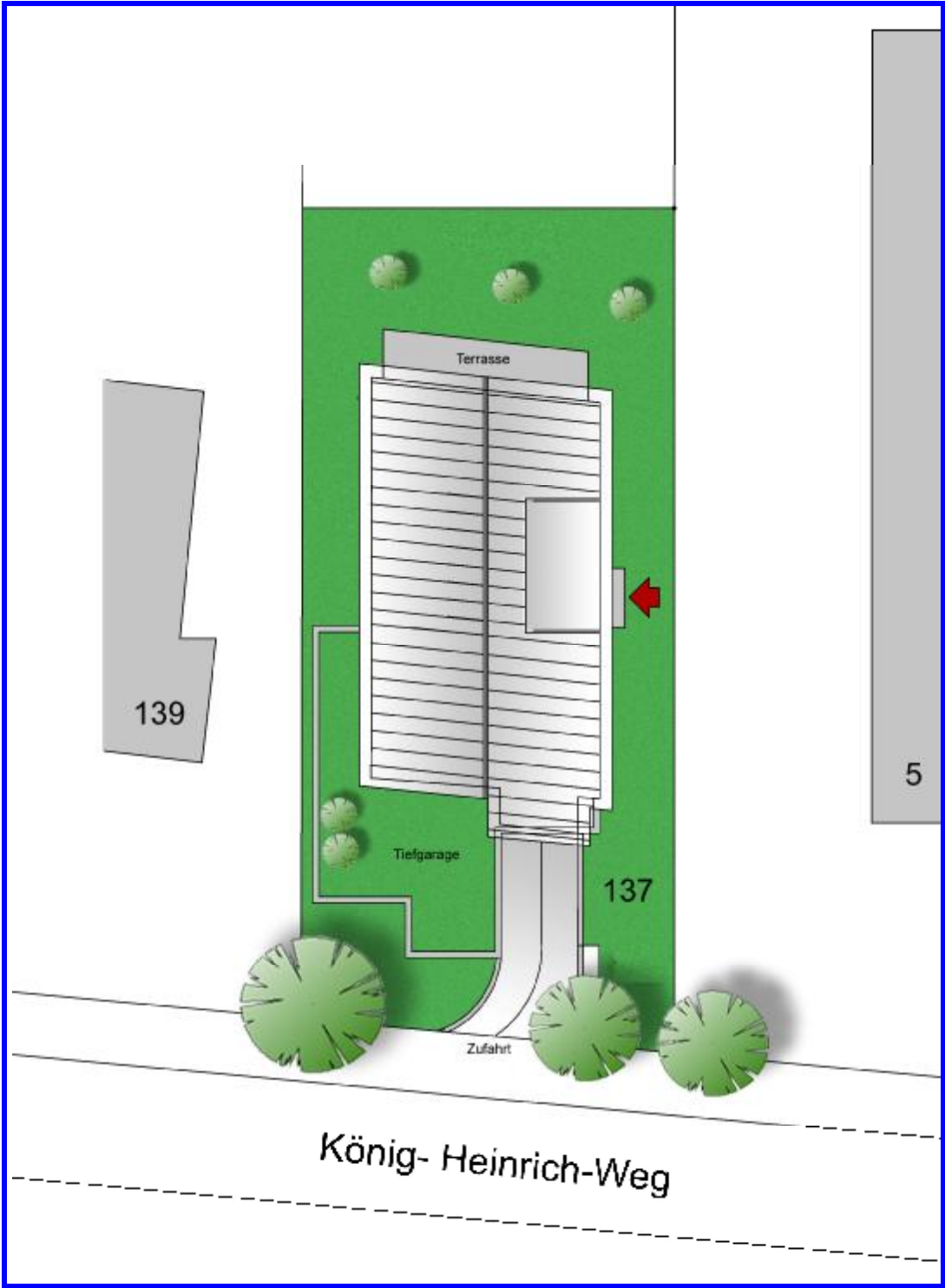
Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu tragen.

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zugangs dieser Offerte noch verfügbar ist. Alle Daten beruhen auf Angaben der Vertragspartner.

Umgebungsplan:



Lageplan:



Ansicht Nordseite / Eingangsansicht



Nordseite



Südseite

Ansicht Südseite



Ansicht Westseite / Gartenansicht



Westseite

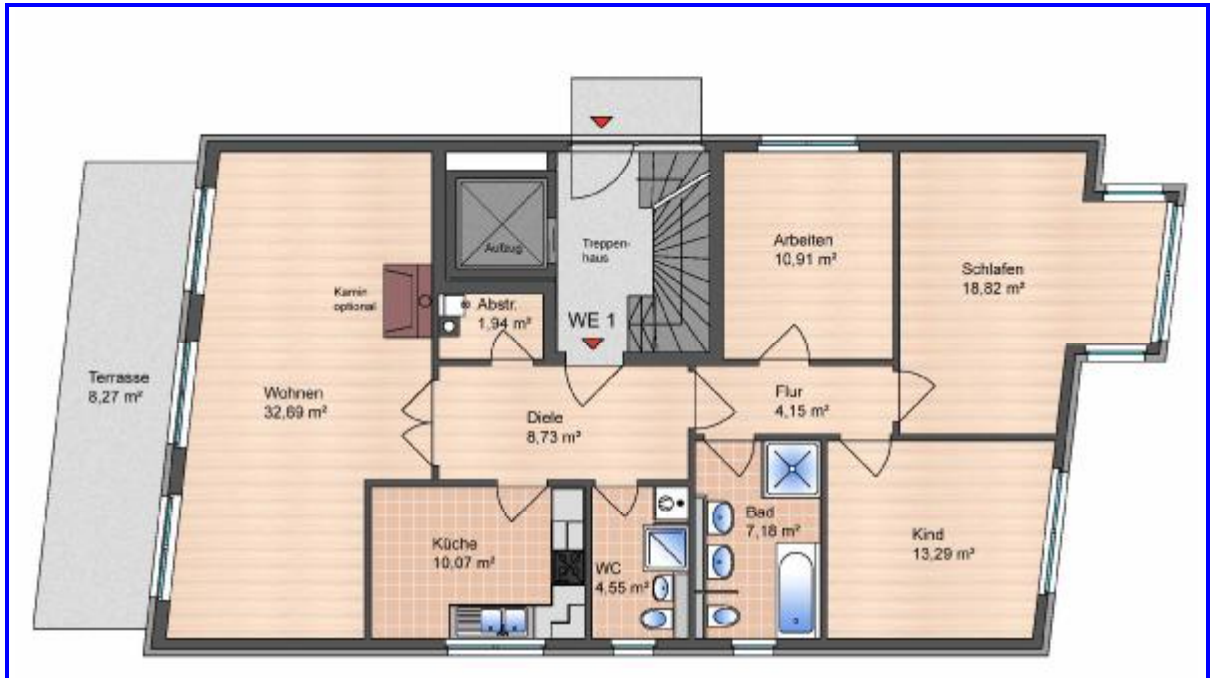


Ostseite

Ansicht Ostseite/Frontansicht



Grundriss Erdgeschoss-Wohnung



Wohnfläche

Wohnen	32,69 m ²
Küche	10,07 m ²
Diele	8,73 m ²
Abstellraum	1,94 m ²
WC	4,55 m ²
Bad	7,18 m ²
Flur	4,15 m ²
Arbeiten	10,91 m ²
Schlafen	18,82 m ²
Kind	13,29 m ²
Terrasse (05x16,54)	8,27 m ²
Summe	120,60 m²

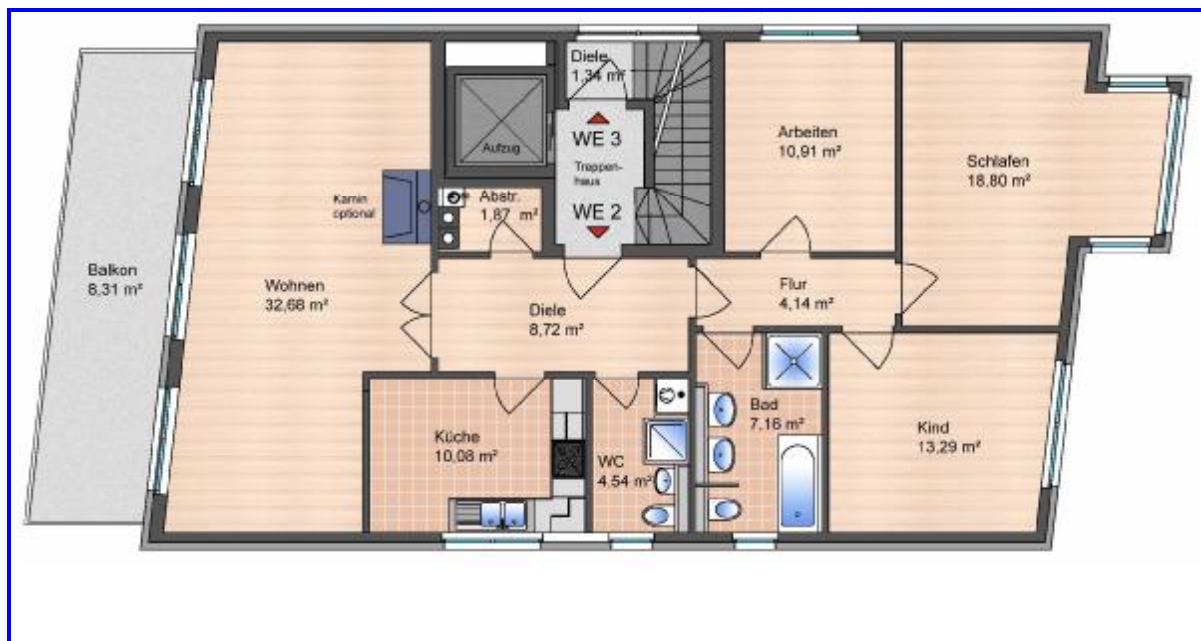


Der Kaufpreis der angebotenen Wohnung beträgt € 329.000,00.

Eine Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für € 13.000,00 erworben werden.

Diese Wohnung bieten wir Ihnen ohne Käufercourtage an.

Grundriss Obergeschoss-Wohnung



Wohnfläche

Wohnen	32,68 m ²
Küche	10,08 m ²
Diele	8,72 m ²
Abstellraum	1,87 m ²
WC	4,54 m ²
Bad	7,16 m ²
Flur	4,14 m ²
Arbeiten	10,91 m ²
Schlafen	18,80 m ²
Kind	13,29 m ²
<u>Balkon (0,5x16,62)</u>	<u>8,31 m²</u>
Summe	120,50 m ²



Der Kaufpreis der angebotenen Wohnung beträgt € 356.000,00.

Eine Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für € 13.000,00 erworben werden.

Diese Wohnung bieten wir Ihnen ohne Käufercourtage an.

Baubeschreibung

Baustelleneinrichtung

Sämtliche Einrichtungen, die zur Durchführung der Arbeiten notwendig sind, einschließlich der Herrichtung der Baustelle, Baustrom, Bauwasser, etc.

Erdarbeiten

Abtragen des Mutterbodens, Aushub der Baugrube mit Abtransport des überflüssigen Materials bzw. seitliche Lagerung des Hinterfüllmaterials, Einbringung von zusätzlich benötigten Hinterfüllmaterials, soweit erforderlich.

Kellergeschoss

Stahlbetonsohlenplatten laut statischer Berechnung. Außenwände im Erdbereich sind aus Stahlbeton/WU-Beton gefertigt. Die Innenwände aus Kalksandstein. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit erhält das Mauerwerk eine Horizontalisolierung.

Tiefgarage

Die Außenwände der Tiefgarage, die Stützen, Unterzüge und die Decke werden in Stahlbeton gemäß Statik ausgeführt, ebenso die Rampenstützwände. Die Rampenfahrbahn wird in grauem Verbundsteinpflaster, wie die Zuwegungen, hergestellt. Tiefgaragenboden in Stahlbeton mit Industrieestrich. Die Stellplätze werden nummeriert. Das Tor wird als Rollgittertor (teilweise geschlossen) aus Stahl mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschaltung ausgeführt. Jeder Stellplatzbesitzer erhält einen Handsender. Vor dem Rollgitterstahltor wird eine ACO-Drainrinne zum Auffangen des Niederschlags- bzw. des Schmelzwassers eingebaut und an einen Entsorgungsschacht angeschlossen. Die Beleuchtung erfolgt über Leuchtstoffröhren in erforderlicher Anzahl. Be- und Entlüftung gemäß DIN als natürliche Querlüftung über das Stahltor und die Lichtschächte.

Dämmung

Die Dämmung des Gebäudes wird nach der zum Bauzeitpunkt des Objektes gesetzlich verbindlichen EnEV und den Regeln der Technik ausgeführt.

Verkleidung der Außenwände

Außenwände aus Kalksandsteinen. Gemäß Ansichtsplanung wird das Außenmauerwerk einschalig mit Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis und hellem Strukturputz ausgeführt. Strukturputz Kunststoff rau. Im Erkerbereich Verblendoptik. Anstrich nach Farbkonzept des Architekten und in Anlehnung an die Prospektendarstellung.

Dach

Dachdeckung mit beschieferten Bitumendachabdichtungsbahnen nach DIN.

Warmwasser

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage mit Zirkulationsleitungen. Das Rohrnetz besteht aus Kupfer- oder Kunststoffrohr. Jede Wohnung wird mit einem Wärmemengenzähler ausgestattet. Der Wärmemengenzähler ist durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu leasen. Die Kosten der Erstinstallation trägt der Bauträger.

Kaltwasser

Die Kaltwasserversorgung erfolgt über einen separaten Kaltwasserzähler für jede Wohnung getrennt. Der Kaltwasserzähler ist durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu leasen. Die Kosten für die Erstinstallation trägt der Bauträger. Installation eines frostsicheren Außenwasseranschluss für die Terrasse der Erdgeschosswohnung.

Kalt- und Abwasseranschlüsse für Waschmaschine

Für die Waschmaschine wird ein Kaltwasser- und Abwasseranschluss im Gästebad installiert.

Kaltwasseranschluss für die gemeinschaftlichen Außenanlagen

Ein frostsicherer Kaltwasseranschluss wird an technisch sinnvoller Stelle der Hausaußenfront installiert, um die Pflanzen und den Rasen der Außenanlage bei Bedarf wässern zu können. Dieser Kaltwasseranschluss wird an den Gemeinschaftswasserzähler angeschlossen.

Elektroinstallation

Die zentrale Unterverteilung mit Zäblerschrank ist im Hausanschlussraum im Kellergeschoss angeordnet. Die Elektroinstallation erfolgt ab Hausanschluss und wird gemäß VDE Vorschriften ausgeführt. Innerhalb der Wohnungen werden die Verteiler- und Sicherungskästen mit Kippschalter nach DIN eingebaut. Alle Räume erhalten je einen Lichtanschluss mit einem Schalter. Jedes Zimmer und die Küche erhalten Anschlüsse für Doppelsteckdosen. Die Küche erhält zusätzlich Anschlüsse für Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler sowie zusätzlich eine Doppelsteckdose und einen Anschluss für eine Dunstabzugshaube. Das Wohnzimmer erhält insgesamt sechs Anschlüsse durch drei Doppelsteckdosen sowie zwei Doppelsteckdosen über Ein- /Ausschalter und zwei Lichtauslässe an der Decke. Terrasse / Balkon je eine Außensteckdose, von innen schaltbare Außenleuchte. Klingelanlage mit Gegensprechanlage. Außenbeleuchtung am Eingang mit Dämmerungsschalter oder Zeitschaltuhr. Zwei Telefonanschlüsse je Wohnung. Waschmaschinenanschluss im WC. Alle Schalter und Steckdosen in Standardfarben, Ausführung als roßflächenformat, Standardprogramm, Firma Gira oder Busch-Jäger oder glw. Eine Satellitenantennen-Anlage wird installiert. Die TV-Steckdosen und deren

Verkabelung pro Wohn- und Schlafräum erhalten entsprechende Steckdosen, die einen Satellitenempfang ermöglichen (Steckdosen mit je 3 Steckanschlüssen für TV, Radio und Satellit), so dass nur noch die Satellitenantenne auf dem Dach installiert werden muss. Die Wohnung erhält pro Wohn- und Schlafräum, sowie Diele einen Rauchwarnmelder (gemäß Hamburger Bauordnung neueste Fassung). In jedem Kellerabstellraum werden eine Steckdose und eine Deckenleuchte installiert. Übrige Kellerräume erhalten eine Beleuchtung nach DIN und Planung. Die Installation erfolgt hier auf Putz.

Aufzug/Fahrstuhl

Das Haus wird mit einem Fahrstuhl mit Bedienungstableau und Notruf ausgestattet. Kabineninnenmaße ca. 1,10 x 1,20 m. Innenauskleidung aus Edelstahl. Die Wände zum Fahrstuhl werden zur Schallisolierung doppelschalig ausgeführt.

Fenster und Türelemente

Fenster und Fenstertüren als Dreh/Kipp und fest verglast, aus Kunststoff, weiß. Die Fenster- und Fenstertüren verfügen über einen Ug-Wert von 1.1. Sämtliche Fenster mit umlaufenden Gummidichtungen und Grundsicherheit, d. h. auf der Griffseite zwei einbruchshemmende Pilzkopfverriegelungen sowie Isolierverglasung. Fensterelemente entsprechend den planerischen Vorgaben mit Dreh/Kipp und in Teilbereichen feststehenden Seitenteilen. Die Wohnungsinnentürblätter werden als Röhrenspanplattentüren und mit Holzzargen in weiß endbehandelt eingebaut. Die Wohnungsinnentürblätter erhalten eine umlaufende Dichtung und Türdrücker chromfarben (Fa. Hafi) oder gleichwertig. Wohnungseingangstür mit Stahlzarge, 3-fach-Verriegelung, Schallschutz nach DIN mit Sicherheitsschutzbeschlag in Aluminium (Fa. Hoppe) mit Profilsicherheitszylinder und Weitwinkelspion.

Heizungsanlagen

Die Ausführung und Bemessung erfolgt gemäß den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung, den Bestimmungen der Gaswerke und der Hersteller-richtlinien, sowie den Anforderungen des zuständigen Schornsteinfegers.

Wärmeerzeuger:

Gasbrennwertheizgerät mit sicherheitstechnischer Ausstattung nach DIN 4751 Teil 13 Umwälzpumpe, Abgas-Zuluftsystem über Dach. Inbetriebnahme der Anlagen mit Einstellung der bestmöglichen Verbrennungswerte und Abgasanalyse.

In den Wohnungen werden Plattenheizkörper aus Stahlblech nach DIN 4704, Farbe weiß mit Thermostatkopf, Entlüftungsstopfen etc. montiert. Heizschlangen als Fußbodenerwärmung im Bad und WC mit Regelventilen und Handtuchwärmer. Der Verbrauch jeder Wohnung wird über einzelne Verbrauchs- und Wärmemengenzähler erfasst und separat für jede Wohnung abgerechnet. Der Erwerb oder die Anmietung der Zähler erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft.

Bodenbeläge

Alle Wohn- und Schlafräume, Flure und Abstellräume erhalten einen 2-lagigen, versiegelten, 10 mm starken Parkettfußboden (Materialpreis 35,-- €/m²) nach Bemusterung, in Zwei- oder Dreistabverlegung gemäß Bemusterung und Fußleisten aus Holz als Kehlleiste. Die Art des Parketts ist in dieser Preisklasse frei wählbar. Der Eigentümer kann auch Parkettart und Typ auswählen und wird dazu rechtzeitig vom Bauträger zur Bemusterung aufgefordert. Das Parkett wird unter Berücksichtigung der DIN-Standards vollflächig verklebt.

Sanitärinstallationen

Die Installationen erfolgen nach den Anforderungen der DIN und den Fachregeln des Installationshandwerks und den Anforderungen der Wasserwerke, der zuständigen Siedelbehörde und den Materialherstellern. Vorgeschlagene Muster:

WC:

Wandhängend mit Vorwandmontage, Fabrikat IDEAL STANDARD, Modell SAN REMO o. glw.

Waschtische:

Größe ca. 70 x 50, Fabrikat IDEAL STANDARD, Modell SAN REMO o. glw.

Einbauwannen:

Größe 170 x 75 bzw. 180 x 80, Fabrikat KALDEWEI, Modell SANIFORM PLUS o. glw.

Duschen:

Stahldusche in Standardfarbe weiß, Größe mindestens 80 x 80 cm auf Poresta Duschträger o. glw.

Armaturen:

Fabrikat HANSA, Modell TWIST o. glw.

Zubehör:

Fabrikat DIANA CHIC o. glw. (vorgesehen sind:

Handtuchhaken, ggf. Bademantelhaken, Handtuchstange, WC-Rollenhalter, WC-Bürste, kein Wandspiegel)

In Breite des Waschbeckens sind über oder neben dem Waschbecken in Spiegelhöhe zwei Anschlüsse für Wandleuchten mit Steckdosen vorgesehen.

Hinweis: Für die Entwässerung und Entlüftung innerhalb des Hauses werden in den Wohnungen teilweise senk- und waagerechte Abmauerungen oder Rohrkästen entstehen.

Küche

In der Küche wird eine Kernbohrung mit Durchführungsbausatz und Abschlussklappe für eine Dunstabzugshaube nach Küchenplanung installiert. Der Bauträger schließt jegliche Rechtspflichten auf Grund nachbarschaftlicher Streitigkeiten in diesem Bezug aus.

Balkon OG

Belag mit Bankiraihölzern auf Abstandshaltern.

Terrasse

Die Terrasse wird 40 x 40 cm Betonplatten in anthrazit ausgelegt. Bei der Terrasse werden die Platten im Sandbett mit notwendiger leichter Neigung verlegt.

Zuwegung

Betonsteinpflaster in anthrazit einschl. Unterbau.

Briefkastenanlage

Briefkastenanlage neben Tür an der Hauswand.

Müllboxen

Der Standplatz wird im vorderen Grundstücksteil hergestellt mittels Einhausung.

Eingangsüberdachung

Glasdach über Eingang.

Gebühren/Sonstiges

Im Festpreis sind folgende Gebühren enthalten:

- Architekt und Statik
- Baugenehmigung und Entwässerungsanträge
- Gebühren der Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser
- Anschluss von Schmutz- und Regenwasser
- Schlussabnahme
- Abnahme der Heizung durch den Schornsteinfeger
- Bauwesen-, Rohbau- und Bauherrenhaftpflichtversicherung bis zur Übergabe
- Gebühren der späteren Gebäudeeinmessung

Hamburg, 22.02.2008