

# Exposé

## Wohnung in Beckdorf

### Beckdorf 2 excl. 3-Zimmer Wohnungen



Objekt-Nr. OM-296016

#### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
E. Behrens  
Telefon: 0172 7816701

21643 Beckdorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,51 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	130 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.450 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten 2 hochwertige 3-Zimmer Wohnungen in bester Wohnlage an. Es handelt sich um ein Haus mit sechs Wohnungen in einer Nord-/Südausrichtung. Die Wohnungen 3 und 5 befinden sich im ersten Stock und sind bequem mit einem Fahrstuhl zu erreichen.

Die Wohnung № 3 hat 84,55 m<sup>2</sup> 3 Zimmer 1.100,00 € kalt

Die Wohnung № 5 hat 88,51 m<sup>2</sup> 3 Zimmer 1.150,00 € kalt

Das Haus und die Wohnungen sind schwellenfrei zu betreten und sind für Menschen mit körperlichen Einschränkungen geeignet. Haustierhaltung nach Vereinbarung.

Die Wohnungen sind hell, die Wohnbereiche sind mit einer offenen Küche ausgestattet und haben einen auf die Südseite ausgerichteten Balkon.

Die Badezimmer sind mit Tageslicht und bieten eine Wanne und eine bodentiefe Dusche mit hochwertiger Vollaussstattung.

Alle Wohnräume einschl. Abstellraum sind mit einem Designboden in Holzoptik ausgelegt. Alle Räume werden versorgt mit einer separat regulierbaren Fußbodenheizung.

Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Abstellraum / Versorgungsraum mit dem Glasfaseranschluss für ihren WLAN Router.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz ohne Überdachung

Anmietung eines Carportstellplatzes mit Abstellraum möglich.

Es wird eine Staffelmiete vereinbart

## Ausstattung

Zusammenfassende Ausstattung für beide Wohnungen:

3 Zimmer, großer Südbalkon

- Wohnfläche Whg. № 3 mit 84,55 m<sup>2</sup> und Whg. № 5 mit 88,51m<sup>2</sup>
- Wohnbereich mit offener Küche und hochwertiger Einbauküche mit Tresen
- Balkon zur Südseite ausgerichtet
- gefliestes Vollbad mit Tageslicht, Wanne, bodentiefer Dusche und Handtuchheizung, Vollaussstattung
- Gäste WC
- Abstellraum mit E-Versorgung und Netzanschluss (Glasfaser) für Ihren WLAN Router und Waschmaschinen-anchluss
- Multimediaanschluss in jedem Raum
- Fußbodenheizung, separat regulierbar
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung
- weiße Innentüren
- Designboden / echte Fliesen / Holzoptik (kein Plankenboden)

Sicherheitstechnik:

- Überwachungskamera

- Eine Kameragestützte Gegensprechanlage an der Wohnungstür

- Personenaufzug

Heizungsart:

- Energieeffizienzhaus kfw 55, Energie A+ (17,00 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

Luft/ -Wärmepumpe

- Zusätzlich zum kfw-Standard wurde eine PV-Anlage installiert

- Zusätzlich zum kfw-Standard wurde ein Stromspeicher in die Anlage integriert

Parkplatz:

- Ein Außenstellplatz

- Die Anmietung eines Carportstellplatzes mit Lagerraum ist möglich

- Die Carports sind für Wallboxen mit und ohne LAN-Anschluss vorbereitet

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Haustiere auf Anfrage

## Lage

Das idyllische Beckdorf liegt in der Nähe der Städte Buxtehude ganz in der Nähe vom Alten Land.

Es liegt im direkten Einzugsgebiet des Hamburger Verkehrsverbundes ( HVV ) und verfügt über verschiedene Buslinien in die nähere Umgebung. Schnell erreicht man die A1.

In Beckdorf befinden sich: EDEKA, Gastronomie, Blumenladen, Tankstelle u.v.m. REWE, ALDI, Budni und Netto finden Sie im Nachbarort Apensen. Hier finden sie auch sämtliche Schulformen und einen großen, neuen Kindergarten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Galerie



Blick auf den Eingang



Blick auf Stellplatz

# Exposé - Galerie

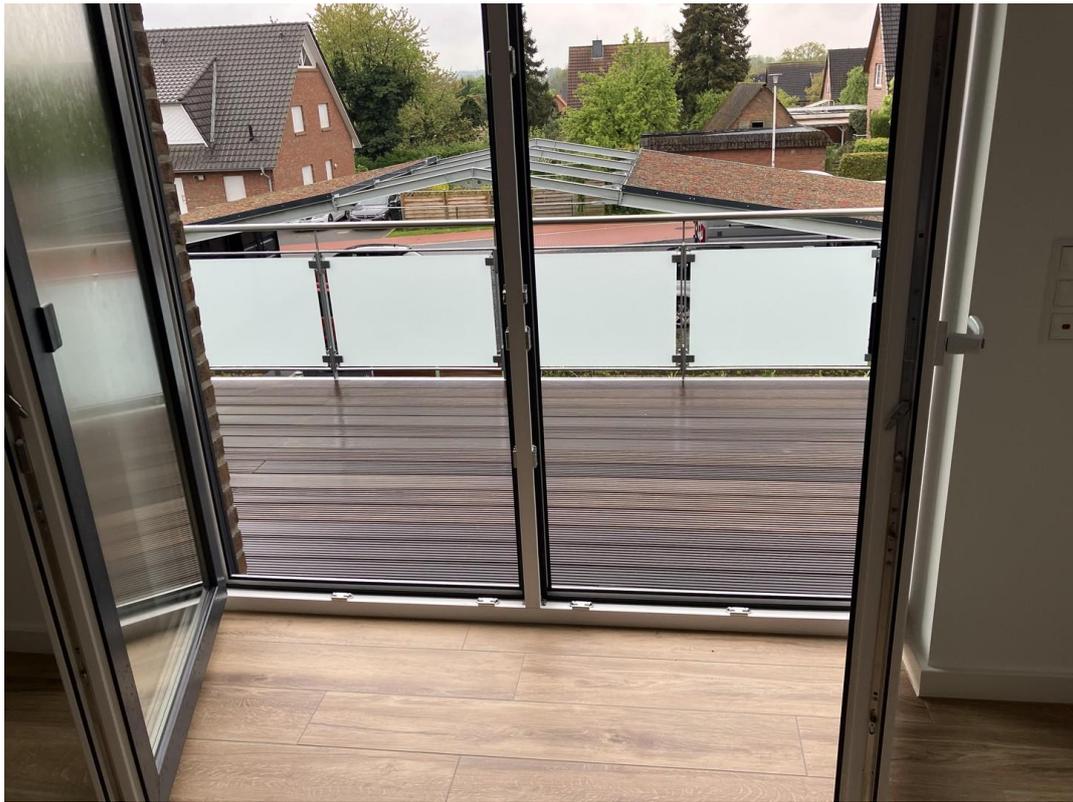


EBK Whg. 3



Wohnraum Balkon Whg. 3

# Exposé - Galerie



Balkon Whg. 3



EBK Whg. 5

# Exposé - Galerie



Balkon Whg. 5



Balkon Whg. 5



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Bad Waschecke

# Exposé - Galerie



Bad Wanne mit Duche



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Aufzug

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

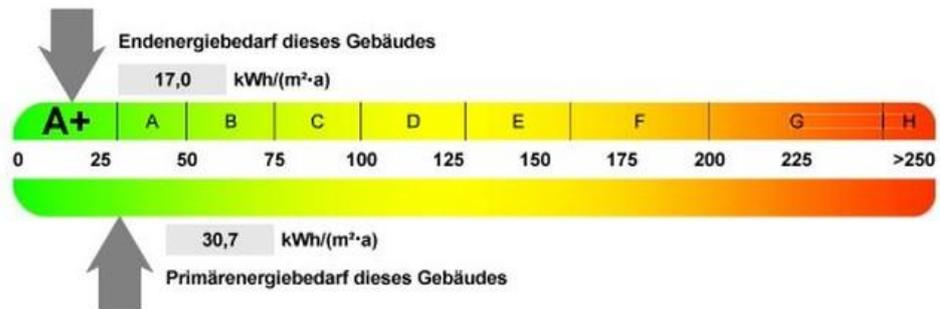
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,5** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **30,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **42,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert **0,26 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert **0,39 W/(m<sup>2</sup>·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**17,0**

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

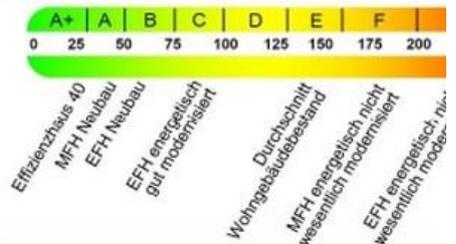
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	95,0 %	190,0 %
	%	%
Summe:	95,0 %	190,0 %

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



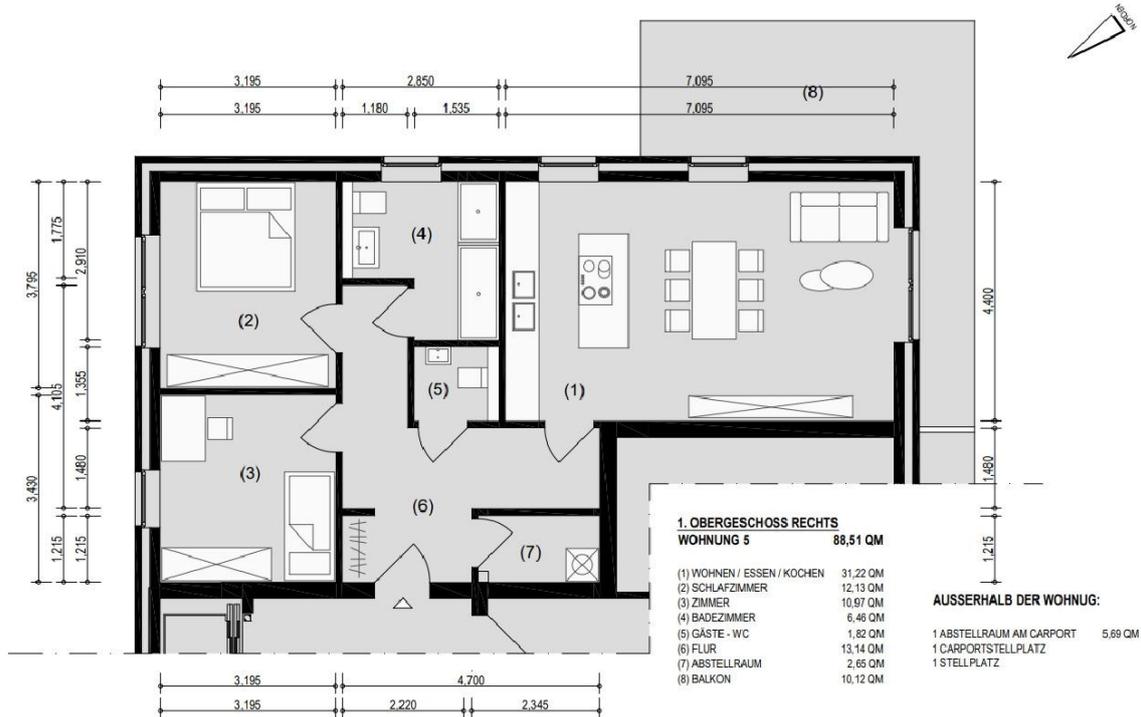
Energieausweis Ausschnitt

# Exposé - Grundrisse

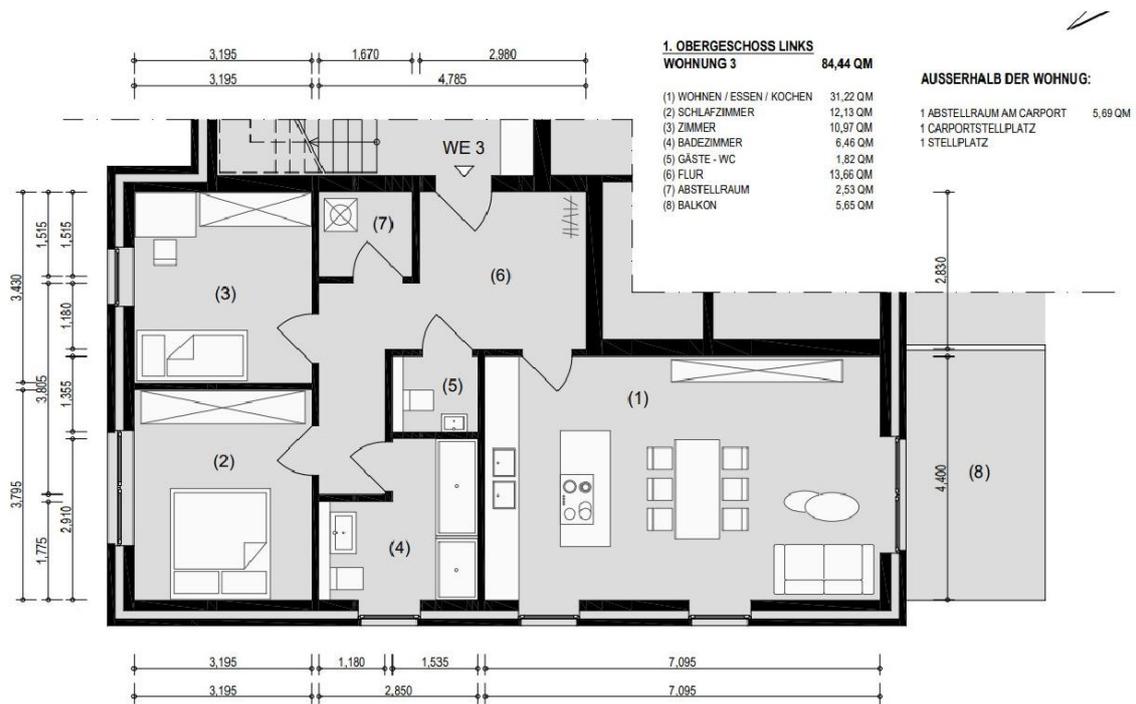


Lageplan

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. HVV Fahrplan

gültig ab: 11. Dezember 2022		Montag - Freitag											Samstag					
Fahrtnummer		1001	1003	1007	1009	1011	1013	1015	1017	1019	1021	1023	1025	6001	6003	6005	6007	
Verkehrsbeschränkung		1.	1.	1.	2.	1.	1.	2.	1.	1.								
Nr Haltestelle															RB		RB	
1 Buxtehude, ZOB			7.16	11.48	11.50	12.48	13.45	13.50		15.18	16.48	17.48	18.48	11.48		15.48		
aus Hamburg				11.47	11.47	12.47	13.07	13.47		15.17	16.47	17.47	18.47	11.37		15.37		
aus Cuxhaven				11.21	11.21	12.21	13.21	13.21		15.14	16.21	17.21	18.21	11.20		15.20		
4 - Bahnhof (Süd)	an ab		7.20	11.52	11.54	12.52	13.49	13.54		15.22	16.52	17.52	18.52	11.52		15.52		
5 - Krankenhaus			7.23	11.56	11.58	12.56	13.53	13.58		15.26	16.56	17.56	18.56	11.56		15.56		
6 - Am Klöterbusch			7.24	11.57	11.59	12.57	13.54	13.59		15.27	16.57	17.57	18.57	11.57		15.57		
7 - Torfweg (Schulzentrum Süd)				11.58		12.58	13.55			15.28								
8 - Torfweg (Schulzentrum Süd)				11.59		12.59	13.59		14.50	15.29								
9 - Torfweg				7.25	12.00	12.00	13.00	14.00	14.00	14.51	15.30	16.58	17.58	18.58	11.58		15.58	
10 - Böschweg				7.26	12.01	12.01	13.01	14.01	14.01	14.52	15.31	16.59	17.59	18.59	11.59		15.59	
11 - Kirchweg				7.27	12.02	12.02	13.02	14.02	14.02	14.53	15.32	17.00	18.00	19.00	12.00		16.00	
12 - Jugendhof Estetal				7.29	12.03	12.03	13.03	14.03	14.03	14.54	15.33	17.01	18.01	19.01	12.01		16.01	
13 Nindorf bei Buxtehude, Klein Nindorf				7.31	12.05	12.05	13.05	14.05	14.05	14.56	15.35	17.03	18.03	19.03	12.03		16.03	
14 - Neuer Ring				7.33	12.07	12.07	13.07	14.07	14.07	14.58	15.37	17.05	18.05	19.05	12.05		16.05	
15 Goldbeck, Nindorfer Straße				7.35	12.10	12.10	13.10	14.10	14.10	15.01	15.40	17.08	18.08	19.08	12.08		16.08	
16 Beckdorf, Waldfrieden				7.38	12.12	12.12	13.12	14.12	14.12	15.03	15.42	17.10	18.10	19.10	12.10		16.10	
17 - Lindenstraße			7.20	7.40	12.14	12.14	13.14	14.14	14.14	15.05	15.44	17.12	18.12	19.12	12.12		16.12	
18 - Horneburger Kamp				7.42														
19 - Am Bahnhof			7.21		12.15	12.15	13.15	14.15	14.15	15.06	15.45	17.13	18.13	19.12	12.13		16.13	
20 Sauensiek, Hauptstraße 65			7.24		12.18	12.18	13.18	14.18	14.18	15.09	15.48	17.16	18.16	19.15	12.16		16.16	
21 - Lütt Chaussee		7.25		12.19	12.19	13.19	14.19	14.19	15.10	15.49	17.17	18.17	19.16	12.17	12.18	16.17	16.18	
22 Wiegelsen, Am Friedhof		7.28		12.22	12.22	13.22	14.22	14.22	15.13	15.52	17.20	18.20	19.19		12.33		16.33	
23 - Schusterstraße		7.29		12.23	12.23	13.23	14.23	14.23	15.14	15.53	17.21	18.21	19.20		12.34		16.34	
24 - Schule																		
25 - Am Walde		7.30		12.24	12.24	13.24	14.24	14.24	15.15	15.54	17.22	18.22	19.21		12.35		16.35	
26 Revenahe, Höhenweg		7.33		12.27	12.27	13.27	14.27	14.27	15.18	15.57	17.25	18.25	19.23		12.38		16.38	
27 - Kindergarten		7.34		12.28	12.28	13.28	14.28	14.28	15.19	15.58	17.26	18.26	19.24		12.39		16.39	
28 - Kammerbusch		7.35		12.29	12.29	13.29			15.20	15.59								
29 Apensen, Schulzentrum		7.42		12.35	12.35	13.35			15.26	16.05								
30 - Beckdorfer Straße			7.46						15.28	16.07								
31 - Stader Straße			7.49						15.29	16.08								
32 - Gräfenweg			7.50						15.30	16.09								
33 Ahrensmoor-Nord, Schlangenweg							14.31	14.31			17.29	(A)18.29	(A)19.27		12.42		16.42	
34 Ahrensmoor-West, Ahlerstedter Weg							14.32	14.32			17.30	(A)18.30	(A)19.28		12.43		16.43	
35 Ahlerstedt, Kakerbecker Straße							14.36	14.36			17.34	18.34	19.32		12.47		16.47	

2035

		Montag - Freitag													Samstag							
Fahrtnummer		1002	1004	1006	1008	2002	1010	1012	1114	1016	1018	1020	1022	1024	1026	1028	1030	6002	6004	6006	6008	
Verkehrsbeschränkung			1.	1.	2.	1.			1.	2.	1.	1.	1.	2.	1.O		1.					
Nr Haltestelle																		RB		RB		
1 Ahlerstedt, Kakerbecker Straße		6.09																14.45		17.45	8.50	12.50
2 Ahrensmoor-West, Ahlerstedter Weg		6.13																14.49		17.49	8.54	12.54
3 Ahrensmoor-Nord, Schlangenweg		6.14																14.50		17.50	8.55	12.55
4 Apensen, Gräfenweg									11.58	12.58												
5 - Stader Straße									11.59	12.59												
6 - Beckdorfer Straße									12.00	13.00												
7 - Schulzentrum							7.56	8.57	9.08	12.03	13.03	13.38	13.48	14.08		15.38						
8 Revenahe, Birkenweg				7.08	7.14																	
9 - Kammerbusch				7.10	7.16		8.02	9.03	9.14	12.09	13.09	13.44	13.54	14.13		15.44						
10 - Kindergarten		6.19		7.11	7.17		8.03	9.04	9.15	12.09	13.09	13.44	13.54	14.14	14.55	15.44	17.55	9.00		13.00		
11 - Höhenweg		6.20		7.12	7.18		8.04	9.05	9.16	12.11	13.11	13.46	13.56	14.16	14.56	15.46	17.56	9.01		13.01		
12 Wiegelsen, Am Walde		6.23		7.15	7.21		8.07	9.08	9.19	12.14	13.14	13.49	13.59	14.19	14.59	15.49	17.59	9.04		13.04		
13 - Schule				7.16		7.39																
2062 aus Harsefeld									12.12	13.12				14.12								
15 - Schusterstraße		6.24		7.17	7.22	7.40	8.08	9.09	9.20	12.15	13.15	13.50	14.00	14.20	15.00	15.50	18.00	9.05		13.05		
16 - Am Friedhof		6.25		7.18	7.23	7.41	8.09	9.10	9.21	12.16	13.16	13.51	14.01	14.21	15.01	15.51	18.01	9.06		13.06		
17 Sauensiek, Bockhorst										12.22	13.22	13.57		(A)14.27		15.57						
18 - Abzweig Halvesbostel										12.26	13.26	14.01		(A)14.31		16.01						
19 - Bredenhorn										12.27	13.27	14.02		(A)14.32		16.02						
20 - Lütt Chaussee		6.28		7.21	7.26	7.44	8.12	9.13	9.24	12.29	13.29	14.04	14.04	(A)14.34	15.04	16.04	18.04	9.23	9.24	13.23	13.24	
21 - Hauptstraße 65		6.29		7.22	7.27	7.45	8.13	9.14	9.25	12.30	13.30	14.05	14.05	(A)14.35	15.05	16.05	18.05		9.25	13.25	13.25	
22 Beckdorf, Am Bahnhof		6.32		7.24	7.30	7.47	8.16	9.17	9.28	12.33	13.33	14.08	14.08	(A)14.38	15.08	16.08	18.08		9.28	13.28	13.28	
23 - Hauptstraße		6.32		7.25	7.30	7.48	8.17	9.18	9.28	12.33	13.33	14.08	14.08	(A)14.38	15.08	16.08	18.08		9.28	13.28	13.28	
24 - Waldfrieden		6.34		7.27	7.32		8.19	9.20	9.30	12.35	13.35	14.10	14.10	(A)14.40	15.10	16.10	18.10		9.30	13.30	13.30	
25 - Horneburger Kamp						7.49																
26 Goldbeck, Nindorfer Straße		6.36		7.29	7.34		8.21	9.22	9.32	12.37	13.37	14.12	14.12	(A)14.42	15.12	16.12	18.12		9.32	13.32	13.32	
27 Nindorf bei Buxtehude, Apenser Straße								9.25														
28 - Neuer Ring		6.39		7.32	7.37		8.24		9.35	12.40	13.40	14.15	14.15	(A)14.45	15.15	16.15	18.15		9.35	13.35	13.35	
29 - Klein Nindorf		6.41		7.34	7.39		8.26		9.37	12.42	13.42	14.17	14.17	(A)14.47	15.17	16.17	18.17		9.37	1		