

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Hamburg

**BARRIEREFR. Gewerbe, Gen. als Arzt-Praxis liegt,
kernsaniert, 3fiso-Fenster Flächenheizung**



Objekt-Nr. OM-200889

Loft, Studio, Atelier

Vermietung: **2.150 € + NK**

Schinkelstrasse 10
22303 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1893	Mietsicherheit	6.450 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	60,00 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	3,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	160 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	220 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

GEWERBE

Jugendstilhaus sehr gepflegt, Downtown Winterhude.

Seit Generationen im Familienbesitz in alter Winterhude Handwerks-Familie.

Kernsanierte Dreizimmerwohnung mit neuem Duschbad-WC und voll ausgestatteter neuer Küche mit allen Fazilitäten.

Jugenstilhaus parallel zum Mühlenkamp in Richtung Süd-West, sanierte Fassade,

kernsanierte Einheit mit einem Aufwand von über 180.000 Euro in 2025,

dreifach isolierte Fenster mit 42 dB (Flughafenqualität),

Wandflächenheizung Carbon 4,

Fussbodenheizung im neuen Bad,

neue Küche mit Waschtrockner, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Tiefkühlschrank,

Austritt zum Garten (Osten) und kleiner Garten,

Elektrik neu,

Holzfussboden,

Wechselsprechanlage.

In den hinteren Raum zum Osten, sowieso ebenso in die Küche scheint morgens die Sonne.

Hohe Decken, Stuckband, hell, freundlich.

Telekom- und Vodafone-Breitbandkabel-Anschluss

Ausstattung

Diese Einheit ist bislang als Büro genutzt worden.

Sie wird weiterhin gewerblich vermietet werden.

Kernsanierte Wohnung.

Fertigstellung 2025

Hohe Altbau-Deckenhöhe.

Flächenheizung Carbon 4,

keine Radiatoren,

Kein Schornsteinfeger,

Elektrik, dreifach isolierte Fenster mit 42 dBa,

Dreifach-isolierte Fenstern und Balkontür.

Die Fenster sind extra schallgedämmt (42 dB), sodass kein Laut von außen eindringt und das zentrale Nervensystem den Grundton der Großstadt nicht mehr wahr nimmt.

Fassade einschließlich des Süd-West-Balkons 2023 umfassend erneuert und restauriert.

Sämtliche Wände neu aufgebaut,

Stuck restauriert,

E-Leitungen neu,

Sicherungskasten neu.

Pitchpine-Boden frisch abgeschliffen und eingölt.

Im Haus Telekom und neues Breitbandkabel 2021 von Vodafone.

Wechselsprech-Anlage,

elektrische Türöffner,

Bad/WC neu.

Neue Küche mit

Waschvollautomat mit Trocknerfunktion, Geschirrspüler, großer Kühlschrank mit extra großem Gefrierschrank.

Echter großer Ofen, Ceranfeld, Umluft, viel Schränke und Apotheken-Schubladen

Alles in hellen, freundlichen Weißtönen.

Alle Wohnungstüren original mit alten Beschlägen.

Innenfutter der Fenster erneuert, mit Holz nach Maß durch Tischlermeisterhand.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Bitte umfassende Angaben bei Interessenbekundung.

Beruf, Einkommen, Alter, Vorhaben, Raucher/Nichtraucher, Kapitalnachweis,

gern 10 jähriger Mietvertrag.

BITTE KEINE GEBRAUCHSÜBERLASSUNG VON HEUSCHRECKEN DES
WOHNUNGSMARKTES

Lage

Schinkelstraße 10, 22303 Hamburg

liegt parallel zum Mühlenkamp ruhig zum Südwesten hin:

Der Schinkelplatz

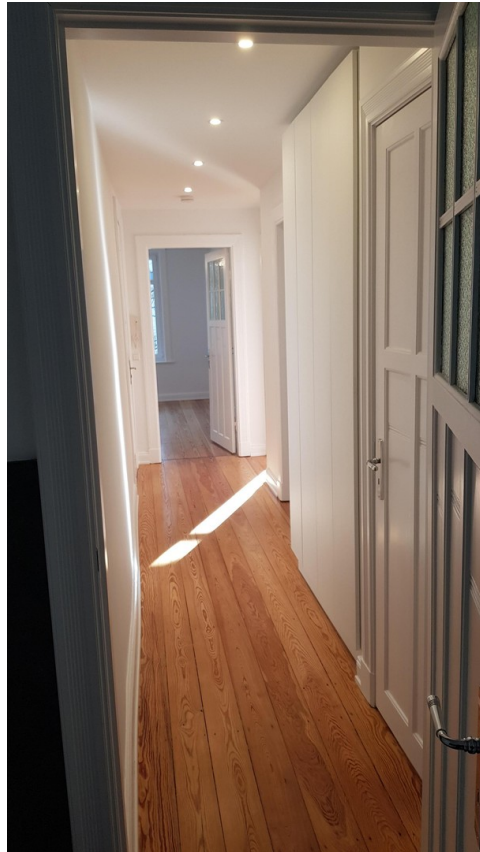
In unmittelbarer Nähe:

Alle öffentlichen Nahverkehrsmittel, insbesondere Citybuslinie 6, tagsüber alle 5 Minuten, nachts alle 30 Minuten, innerhalb eines Radius von 150 Metern erreichbar. Alsterdampfer mit HVV-Ticket 300 Meter. Bis 2023 neue U-Bahn-Station an der Barmbek er Straße.30 Meter vom Haus entfernt 8 Lade- und Parkstationen für E-Hybrid. 2 evangelische Kirchen, Kitas, Schulen und dreimal in der Woche der Goldbekmarkt 250 Meter entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

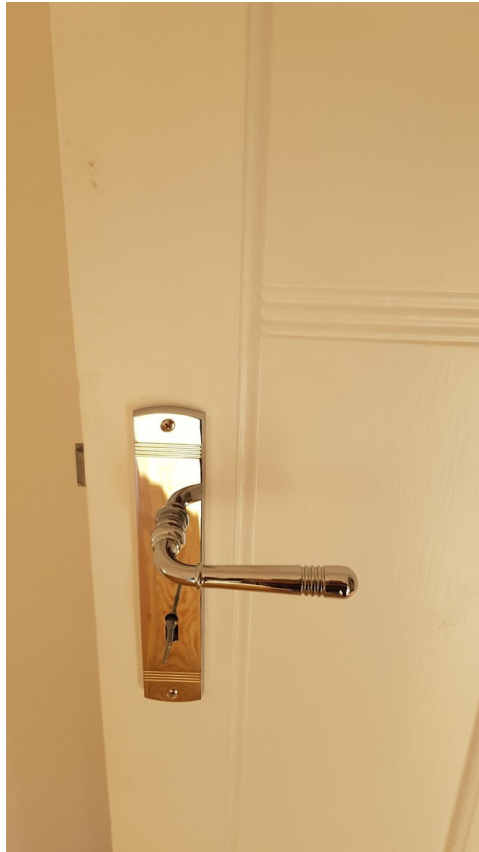


Flur



Doppeltür-Blick

Exposé - Galerie



Alle Beschläge passend



Schlafzi. morgens

Exposé - Galerie



Küche



Waschmaschine mit Trockner



Geschirrspüler

Exposé - Galerie



Bad



Wohnungstür

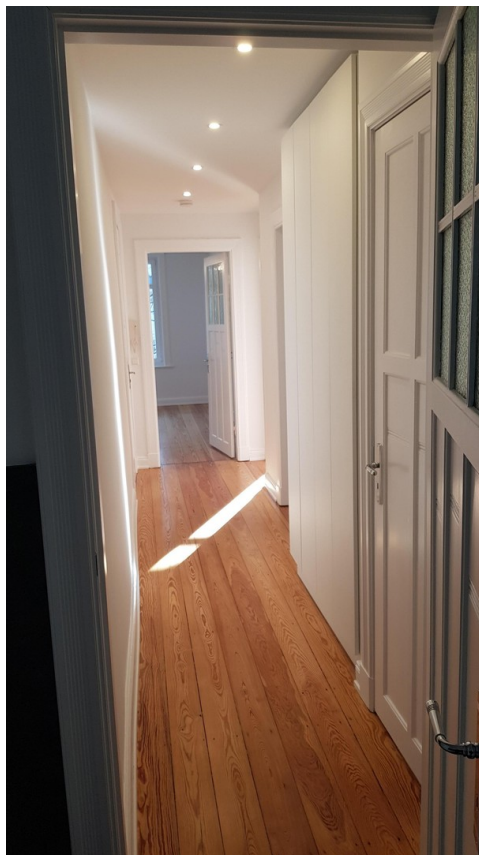


Blick aus Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer hell



Flur mit Holz-Schrank u.a.

Exposé - Galerie



Doppeltür zw.Wzi und Arbzi



Dreifach isolierte Fenster

Exposé - Galerie



Sonne, hell und freundlich



Sonne hell und freundlich

Exposé - Galerie



Sonne, hell und freundlich



Blick aus der Küche



Küche wie alles Erstbezug

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Mieter-Selbstauskunft
3. Grundriss


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 12.11.2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Schinkelstr. 10, 22303 Hamburg		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude	1898		
Baujahr Anlagentechnik	1970 - 2004		
Anzahl Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche (A _N)	596 m ²		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter 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 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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

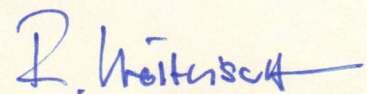
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Ralf Wöhlisch
Dipl. Ing. Architekt
Kaempsweg 5
22301 Hamburg

13.11.2008

Datum



Unterschrift des Ausstellers

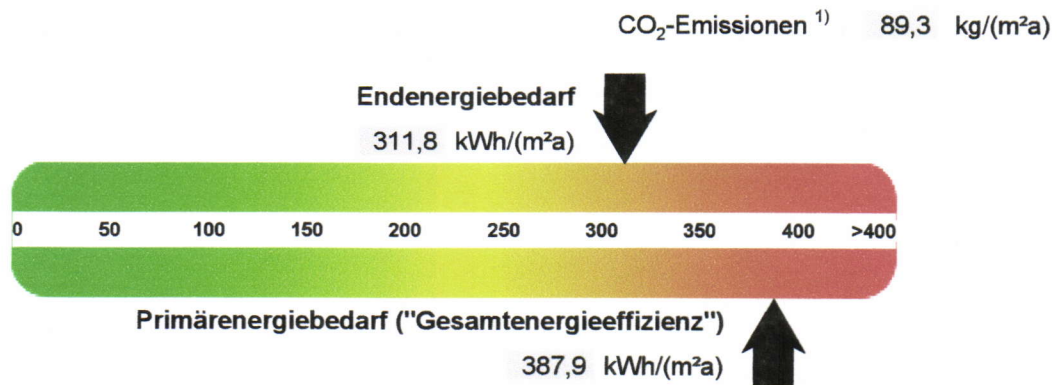
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert	387,9	kWh/(m ² a)
EnEV-Anforderungswert	152,7	kWh/(m ² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H _T '	1,47	W/(m ² K)
EnEV-Anforderungswert H _T '	0,71	W/(m ² K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Erdgas E	257,9	25,8		283,7
Strom-Mix		6,7	7,3	14,0
Strom (Nachtstrom)	14,1			14,1

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

- nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

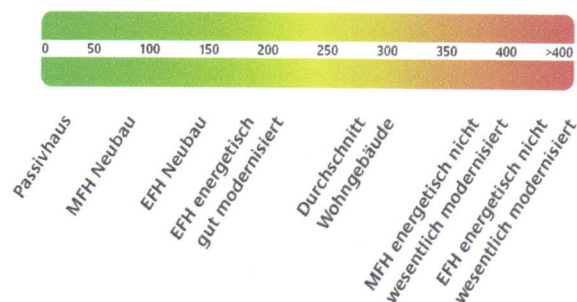
- Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



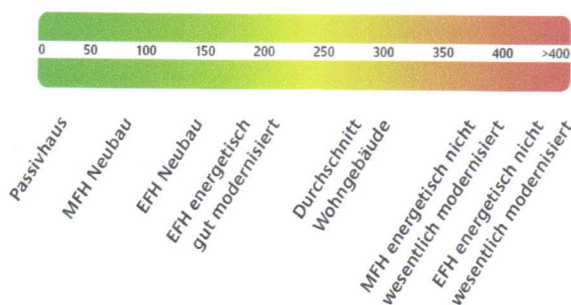
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte sind auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcen und Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeneinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude

Adresse Schinkelstr. 10,
22303 Hamburg

Hauptnutzung /
Gebäudekategorie Mehrfamilienreihenmittelhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Wände	Hofseite: 10cm WDVS: MiWo 035, Kunstharzputz, auf Putzbau
2	Dach	10cm MiWo 035 auf oGD zwischen Unterkonstr., darauf Spanplatten/Rauhspund

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

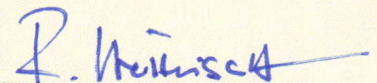
	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern	 	1	2
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]	387,9	308,5	370,6
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	20,5 %	4,5 %
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]	311,8	246,2	297,5
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	21,0 %	4,6 %
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²a)]	89,3	71,1	85,3
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	20,4 %	4,4 %

Aussteller

Ralf Wöhlisch
Dipl. Ing. Architekt
Kaempsweg 5
22301 Hamburg

13.11.2008

Datum



Unterschrift des Ausstellers

	Mietinteressent	2. Mietinteressent
Bestehen Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren wurde Räumungsklage gegen mich erhoben <small>(falls ja, wann)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren wurde Zwangsvollstreckung gegen mich eingeleitet <small>(im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren habe ich eine eidesstattliche Versicherung abgegeben <small>(falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren wurde ein Insolvenzverfahren gegen mich eröffnet <small>(falls ja, wann)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Vorstrafen/ Haftbefehl <small>(im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Ich beziehe Sozialleistungen zur Zahlung der Miete/ Kautions <small>(falls ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? <small>(falls ja, Zweck angeben)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Tierhaltung beabsichtigt? <small>(falls Haustiere beabsichtigt: Tierart/ Rasse)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

I. Ich/ Wir erkläre(n), dass ich/ wir in der Lage bin/ sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie Miete nebst Nebenkosten, zu leisten.

II. Ich/ Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

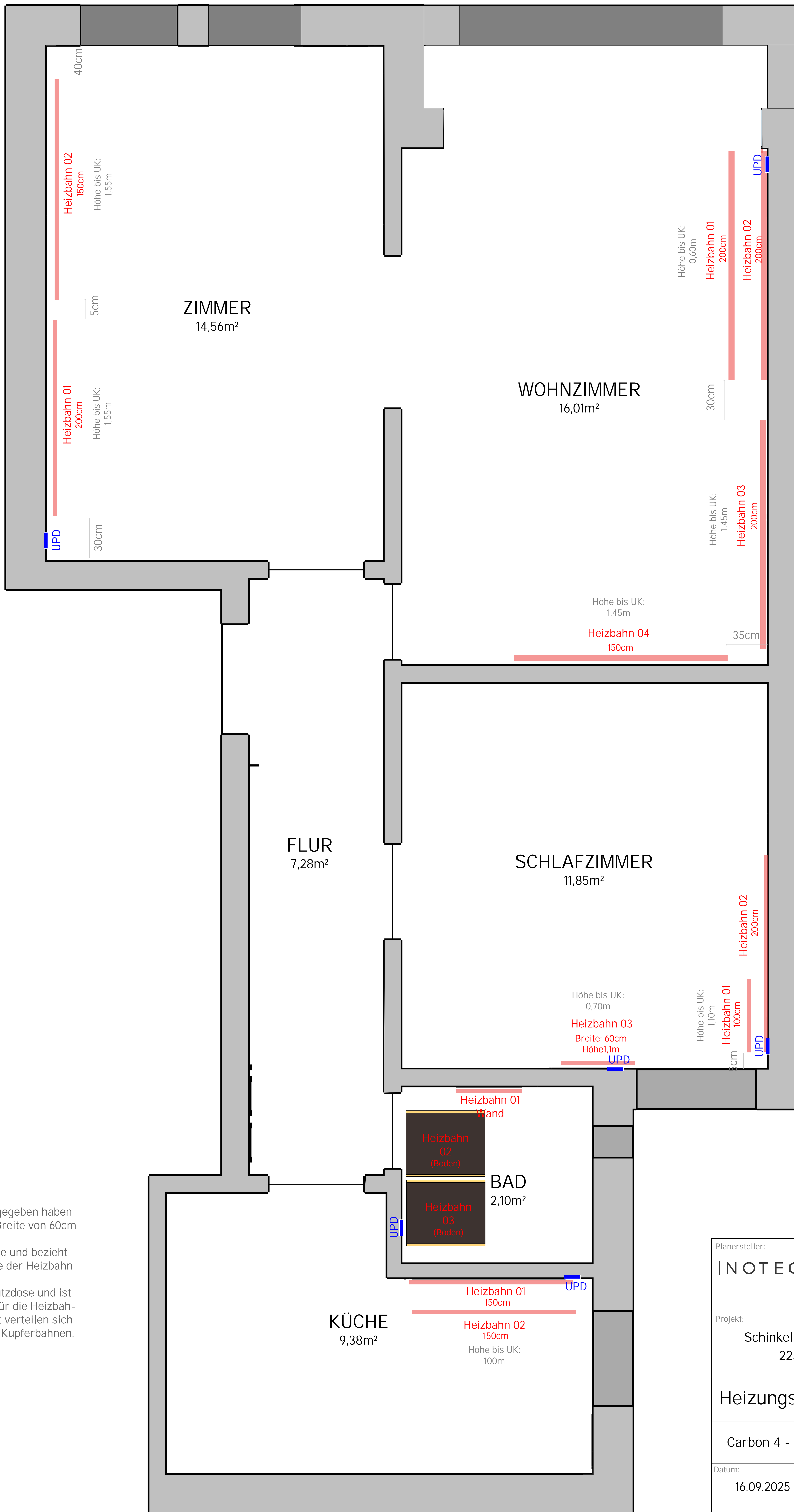
III. Ich/ Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

IV. Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Auskünfte nicht mehr benötigt werden - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

Ort, Datum

Mietinteressent/ in

2. Mietinteressent/ in



Anmerkungen:

Wenn nicht anders angegeben haben alle Heizflächen eine Breite von 60cm

UK steht für Unterkante und bezieht sich auf die Unterkante der Heizbahn

UPD steht für Unterputzdose und ist die Verbindungsdose für die Heizbahnen. Von diesem Punkt verteilen sich die auf Putz liegenden Kupferbahnen.

Planersteller: INOTEC Inotec System GmbH Bethovenstraße 37 22083 Hamburg	
Projekt: Schinkelstraße 10 - HP links 22303 Hamburg	
Heizungsinstallationsplan	
Carbon 4 - Infrarotflächenheizung	
Datum: 16.09.2025	Version: V01
Maßstab: Angepasst	Seite: 1 von 1