

Exposé

Wohnung in Hamburg

1,5 Zi. Saniert, Erstbezug, v. priv. EBK, Vollbad, ruhige Lage, frei Lieferbar, U-Bahn 5min, Wandsbek



Objekt-Nr. OM-221551

Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Kadner

Eulenkamp 54
22049 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	175 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kapitalanlage oder Selbstnutzung Sie entscheiden!

Highlights der Whg.:

- Frei Lieferbar - Erstbezug nach Sanierung
- Energieklasse C - Zukunftssichere Immobilie
- Wohngeld 175€ - davon 113€ umlegbar
- Grundsteuer 29,49€ im Quartal
- Instandhaltungsrücklage Gesamtbetrag 31.12.2024 - ca. 229000€ / entsprechend gem. Eigentumsanteil 2300€ für diese Whg.
- für Protokolle der WEG sind soweit unkritisch, es werden immer wieder Instandhaltungen am Objekt beschlossen die über die Rücklagen gedeckt und finanziert werden
- der Teil des Gebäudes in dem die Wohnung belegen ist wurde 1995 erstellt (siehe Teilungserklärung in dieser Anzeige)
- Bodenrichtwertsanteil - 46.086€ gem. Boris GEOPORTAL (siehe Anlage)
- bei möblierter Vermietung 1100€ Miete pro Monat (realistisch darstellbar); d.h. bezogen auf den KP Faktor 21
- Elektroinstallation 2013 überholt neuer Sicherungskasten (siehe Bilder)
- modernes Badezimmer mit Vollbad 2013 saniert und 2025 modernisiert
- moderne hochwertige Türen und Zargen mit schwarzen Beschlägen und Griffen NEU
- Moderner Durchlauferhitzer von BOSCH beste Energieeffizienzkl. NEU
- 3 x Fenster 3-fach verglast aus Kunststoff aus 2013
- vordere Fassade des Gebäudes wurde im Jahr 2013, die hintere Fassade wurde im Jahr 2017 komplett gedämmt
- Boden hochwertiges VINYL 65€ qm + Schallschutz Kork NEU
- Komplettanstrich glatt verputzte Wände NEU
- Flur mit Flies Tapete und Akustikpanel NEU und kleiner Garderobe

Die Einbauküche besteht aus:

- Ceranfeld mit Dunstabzug NEU
- Geschirrspüler NEU
- Kühlschrank mit Eisfach NEU
- Waschmaschine NEU
- Backofen 15 Monate alt

Ablage- und Arbeitsfläche ist ausreichend vorhanden. NEU

Nachteile der Whg. - 4 Stock ohne Fahrstuhl und kein Balkon!

Die anzubietende Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoß.

Ein Energieausweis, der vor der Wärmeisolierung der hinteren Fassade ausgestellt wurde, ist vorhanden.

Die Wohnung ist im Jahr 2013 komplett saniert worden, sehr ruhig gelegen und verfügt über ein Vollbad, welches bezogen auf die Gesamtgröße der Whg. eine tolle Ausstattung und Größe hat.

Zudem hat die Wohnung eine große Wohnküche, einen kleinen Flur und ein Wohn- und Schlafzimmer, welches von der Wohnküche abgeht und gut geschnitten ist (siehe Grundriss).

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Grundsätzlich ist zu sagen, dass die Whg. durch eine absolut ruhige Lage besticht, nicht nur durch die 3-fach verglasten Fenster, die Wohnung liegt nach hinten mit Blick auf Bäume, also ins Grüne mit Weitblick vom 4 OG.

Die Lage kann als sehr zentral beschrieben werden, sie bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Entfernung von wenigen Minuten Fußweg. Ebenfalls in Fußreichweite befinden sich öffentliche Grünanlagen, Bushaltestellen sind um die Ecke, die U-Bahn Wandsbek ist 5 min entfernt.

Demnach gibt es eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt, welche sich in ca. 15 Min bequem erreichen lässt. Am Wandsbek Markt befindet sich das Einkaufszentrum Wandsbek Quarree, welches durch reichlich Geschäfte sowie Restaurants und Cafés überzeugt. Darüber hinaus befinden sich entlang des Friedrich-Ebert-Damms diverse Einkaufs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und ein Kino.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Flur 3

Exposé - Galerie



Flur 4



Flur 5

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 3



Badezimmer 4

Exposé - Galerie



Badezimmer 5



Wohnküche 1

Exposé - Galerie



Wohnküche 2



Wohnküche 3

Exposé - Galerie



Wohnküche 4



Wohnküche 5

Exposé - Galerie



Schlaf- und Wohnzimmer 1



Schlaf- und Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlaf- und Wohnzimmer 3



Schlaf- und Wohnzimmer 4

Exposé - Galerie



Stiltüren mit der Whg.



Durchlauferhitzer BOSCH NEU

Exposé - Galerie



Moderner Sicherungskasten



Kellerraum ca. 4,5 qm

Exposé - Galerie



Hauseingang

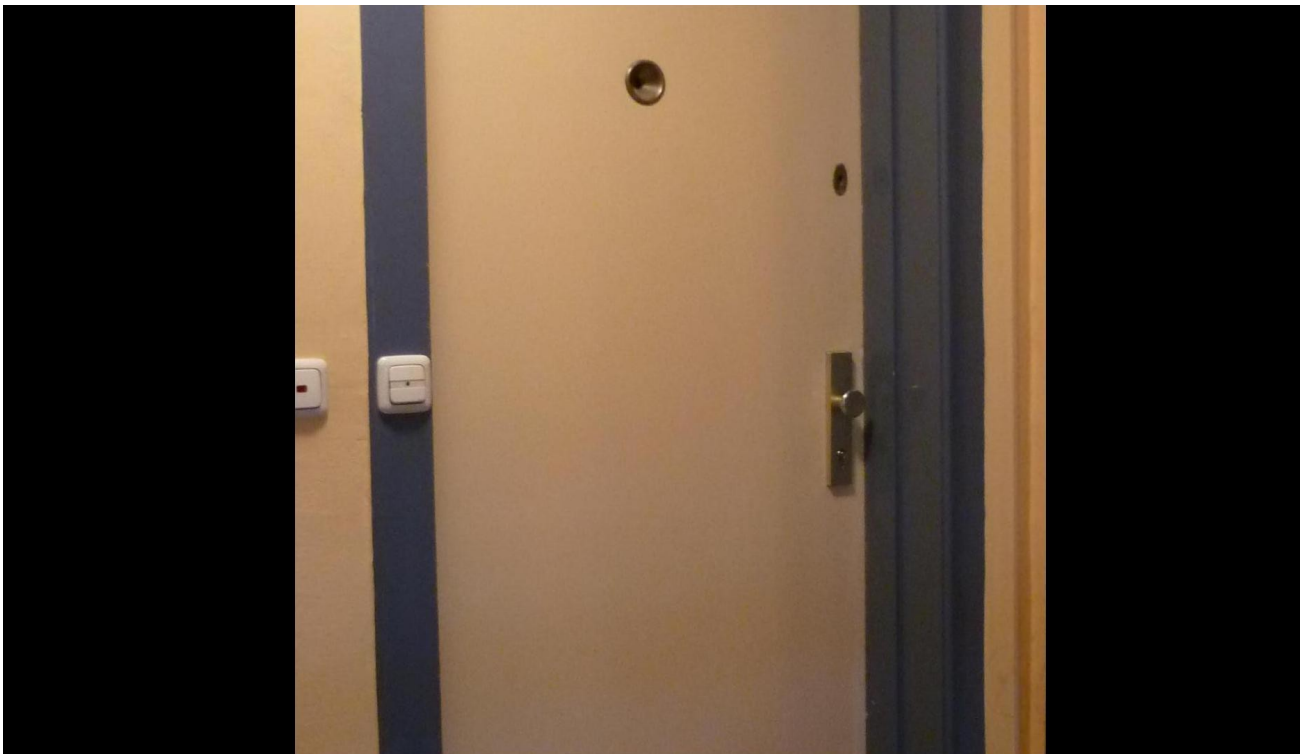


Gebäude Vorne

Exposé - Galerie



Gebäude Hinten



Eingangstür

Exposé - Galerie

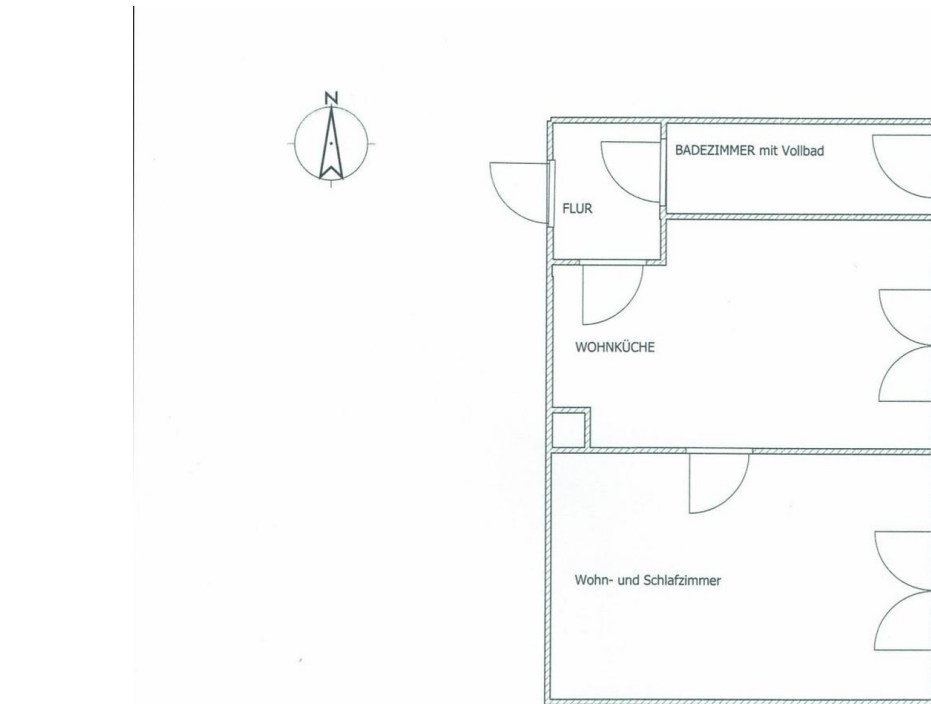


Blick aus dem Fenster -Sommer



Blick aus dem Fenster -Winter

Exposé - Galerie



Grundriss der Wohnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HH-2024-004964974 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,8 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 98,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 52,1 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 99,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ bei Heizung ☐ bei Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65% EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder § 71 Absatz 2 GEG

☐ Erfüllung der 65% EE-Regel durch folgende Erklärungen:

- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71a)
- ☐ Biomasseheizung (§ 71b)
- ☐ Wasserkraft (§ 71c)
- ☐ Windkraft (§ 71d)
- ☐ Photovoltaik (§ 71e)
- ☐ Geothermie (§ 71f)
- ☐ Dezentrale, elektrische Wärmepumpe (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie: ☐ Solarthermische Anlage ☐ Biomasseheizung ☐ Wasserkraft ☐ Windkraft ☐ Photovoltaik ☐ Geothermie ☐ Dezentrale, elektrische Wärmepumpe

Anteil EE an der Gesamtenergie: ☐ Anteil EE an der Gesamtenergie ☐ Anteil EE an der Gesamtenergie

Vergleichswerte Endenergie

Endenergiebedarf des Gebäudes: 98,5 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 98,5 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf des Gebäudes: 98,5 kWh/(m²·a)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere werden standardisierte Randbedingungen für den Energieverbrauch festgelegt. Die angegebenen Werte sind die im GEG festgelegten Werte für die Berechnung des Energiebedarfs. Die im GEG festgelegten Werte sind die im GEG festgelegten Werte für die Berechnung des Energiebedarfs.

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH
der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01264512

Entwicklungszustand: B Baureifes Land

Beitrags- u. abgaberecht. Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz

Art der Nutzung: MFH Mehrfamilienhäuser

Wertrelevante Geschossflächenzahl: 1.80

Gewählter Stichtag: 01.01.2025

Bodenrichtwert: 1.687,01 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl: 1.80

Gewählter Stichtag: 01.01.2025

1.687 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse: Eulenkamp 39

PLZ, Gemeinde: 22049 Hamburg

Bezirk: Hamburg-Nord

Stadtteil: Dulsberg

SGE (Stat. Gebietseinheit): 52007

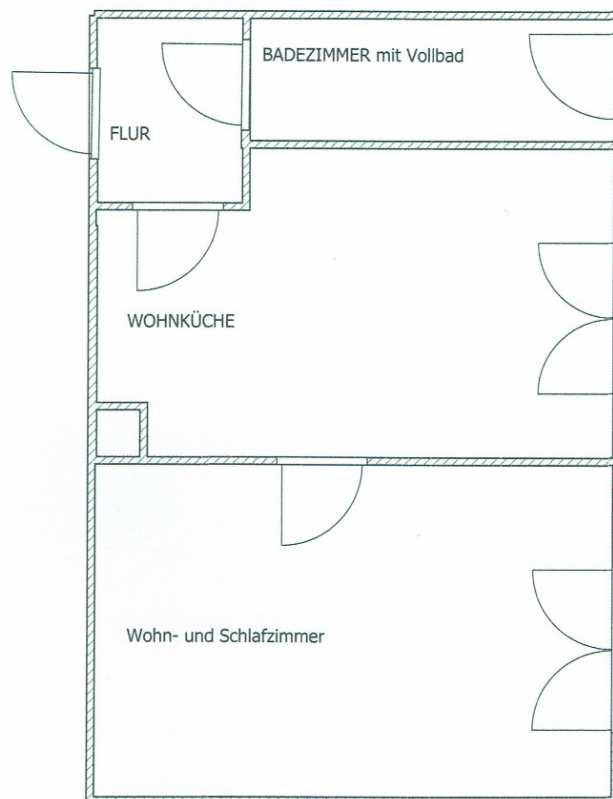
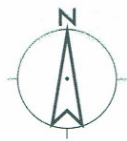
Baublock: 425034

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de

Energieausweis

Bodenrichtwert

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Eulenkamp 54
2. Teilungserklärung Bj. 1995
3. Bodenrichtwert gem. Boris Geo

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 27.02.2034

Registriernummer: HH-2024-004964974

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus einseitig angebaut		
Adresse	Eulenkamp 48-54 22049 Hamburg		
Gebäudeteil ²	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1950 Wohngebäude		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	Fernwärme		
Anzahl der Wohnungen	85		
Gebäudenutzfläche (A _N)	5.036,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung, fossil; Primärenergiefaktor 0,33		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

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 dem GEG, 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Amend + Hinrichs Ing. Ges. mbH
Herr Timo Streese - Gebäudeenergieberater (HWK)
Osterbekstr. 90c
22083 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Amend + Hinrichs
Ingenieurgesellschaft mbH
AlsterCity • Osterbekstr. 90c • 22083 Hamburg
Tel. 040.59 39 100 • info@amend-hinrichs.de 

Ausstellungsdatum 29.02.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HH-2024-004964974

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

99,5 kWh/(m²·a)



52,1 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 52,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 104,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,80 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

99,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
 - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

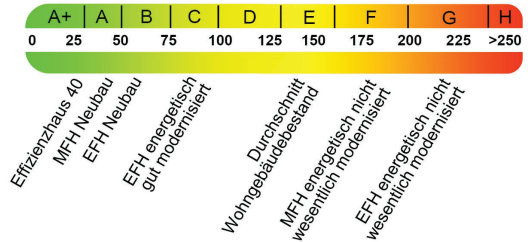
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage ⁶	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%
Summe ⁸	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2024-004964974

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



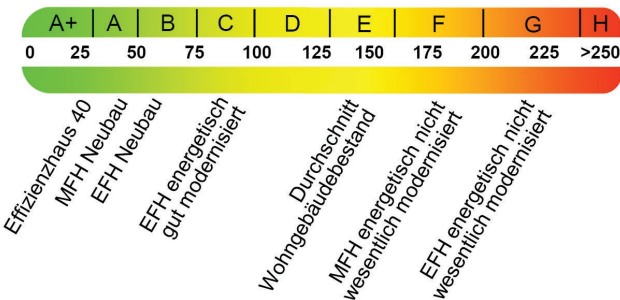
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2024-004964974

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich

☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Allgemein	Das Gebäude wurde in den 1950er Jahren errichtet. Das Mehrfamilienhaus ist vollunterkellert und hat ein Flachdach. Die Straßen- und Gartenfassade wurde vor kurzem mit einem Wärmedämmverbundsystem mit Meldorfer Flachverblender-Imitat versehen. Der Giebel wurde vor einigen Jahren gedämmt. Die Hauseingangstüren wurden 2008 erneuert. Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Ein Teil der Fenster ist bereits erneuert worden. Alle noch alten Fenster (vor Baujahr 2000) können gegen dreifach-wärmeschutzverglaste Fenster ausgetauscht werden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☒ weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Amend + Hinrichs Ing.-Ges.mbH
Am Blumenacker 18, 22335 Hamburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2024-004964974

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
3	Keller	Unterseitige Anbringung von 10 cm starken Mineralwolle-Platten (WLS 035), darunter 2,5 cm Holzwole-Leichtbauplatten (WLS 040). Vor der Ausführung muss geprüft werden, ob die verbleibende Raumhöhe ausreichend ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Zur Optimierung der Heizungsanlage empfehlen wir die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

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 Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert 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 der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

(Az.:HBF, Eulenkamp TE/U:EULE2.URK

Nummer 2679 der Urkundenrolle für 1995

V e r h a n d e l t
in dieser Freien und Hansestadt Hamburg
am 1.Dezember 1995

Vor mir, dem hamburgischen Notar
Dr. Uwe Joachim K ö k e
mit dem Amtssitz in
20149 Hamburg (Harvestehude), Sophienterrasse 21,

erschien heute in meinem Amtszimmer:

Frau Karen Mohlbaum, Notargehilfin,
Büroanschrift: 20149 Hamburg, Sophienterrasse 21,
- von Person bekannt -,
hier handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund
ihr in der Urkunde vom 24.10.1995 -UR.-Nr. 2257/1985 des am-
tierenden Notars- erteilten Vollmacht für die Gesellschaft
in Firma

Hanseatische Baufinanz Immobilien- und
Finanzvermittlungsgesellschaft m.b.H.
22339 Hamburg, Lademannbogen 124.

und erklärte zu meinem Protokoll:

Ich nehme Bezug auf die vorstehend genannte, dem Amtsgericht
Hamburg-Wandsbek zur Grundakte von Wandsbek Band 282 Blatt
7331 vorliegende Urkunde zur Begründung von Sondereigentum
und ändere diese auf Ersuchen des Grundbuchamtes dahingehend
ab, daß § 10 nunmehr lautet wie folgt:

"

§ 10

Bauliche Veränderungen

Der aufteilende Eigentümer ist - ohne daß es weitergehender
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bedarf - berechtigt,
Teile des Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum zu verän-
dern, dabei aus bisherigem Gemeinschaftseigentum in sich ab-

geschlossenes Sondereigentum zu bilden, insbesondere diejenigen tatsächlichen und/oder juristischen Maßnahmen durchzuführen, welche erforderlich und zweckmäßig sind

- a) zum Ausbau von Dachgeschoßräumen zu Wohnzwecken,
- b) zur Veränderung und Neuordnung von Abstellräumen im Kellergeschoß im Zusammenhang mit dem Umbau der bisherigen gemeinschaftlichen Müllräume in einzelne Abstellräume unter gleichzeitiger Aufstellung von Müllboxen.

Der aufteilende Eigentümer ist weiterhin schuldrechtlich berechtigt, die zur Modernisierung der Wärmeversorgung durch den Anschluß an das Fernwärmenetz und den Einbau von Heizkörpern oder aber zum Ersatz von elektrischen Nachspeicherheizungen durch Gasetagenheizungen erforderlichen und/oder zweckmäßigen Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

Inbesondere ist es gestattet, die zur Ver- und Entsorgung von Sondereigentum erforderlichen Einrichtungen und Anlagen anzuschließen, dabei vorhandene, im Gemeinschaftseigentum stehende Ver- und Entsorgungssysteme entsprechend der technischen Anforderungen zu verändern und die zur Erfüllung baurechtlicher Bestimmungen erforderlichen Maßnahmen im Bereich des Sonder- und Gemeinschaftseigentums durchzuführen.

Sämtliche Berechtigten und nach einem Verkauf die Eigentümer von Sondereigentumseinheiten stimmen schon jetzt im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen sämtlichen hierzu erforderlichen tatsächlichen und juristischen Maßnahmen zu, einschließlich der Veränderung von Gemeinschaftseigentum, soweit hierdurch keine Wertminderung im räumlichen Bereich ihrer jeweiligen Wohnräume eintritt. Veränderungen im räumlichen Bereich der Abstellräume sind zulässig und dem nachstehend Bevollmächtigten gestattet.

Notar Dr. U.J. Köke

Seite - 3 -

Sämtliche Eigentümer bzw. Sondereigentümer beauftragen und bevollmächtigen unwiderruflich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB schon jetzt die Gesellschaft in Firma

Hanseatische Baufinanz Immobilien- und
Finanzvermittlungsgesellschaft m.b.H.

sämtliche Rechtshandlungen vorzunehmen und Willenerklärungen abzugeben, die zur Durchführung der vorbezeichneten Maßnahmen erforderlich sind, insbesondere Bauanträge zu stellen und Erklärungen gegenüber dem Notar und Grundbuchamt auch zur Änderung der Teilungserklärung, einschließlich der Zuordnung von Miteigentumsanteilen entsprechend der jeweiligen Wohnflächen, abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Voraussetzungen für den Gebrauch der Vollmacht dem Notar und Grundbuchamt in keinem Falle nachzuweisen. Diese sind von einer etwaigen Prüfungspflicht befreit.

Sämtliche mit der Ausübung der Vollmacht und der tatsächlichen Baudurchführung verbundenen Kosten, Auslagen und Abgaben hat ausschließlich die Bevollmächtigte zu tragen."

Ich bewillige und beantrage unter Bezugnahme auf den Inhalt dieser und die vorgenannte Urkunde den Vollzug im Grundbuch.

Hierüber ist diese, in Urschrift bei mir verbleibende Niederschrift aufgenommen, vorgelesen, genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben, auch von mir, dem Notar, unterschrieben und besiegelt worden.

gez. F. V. Hohlbaum

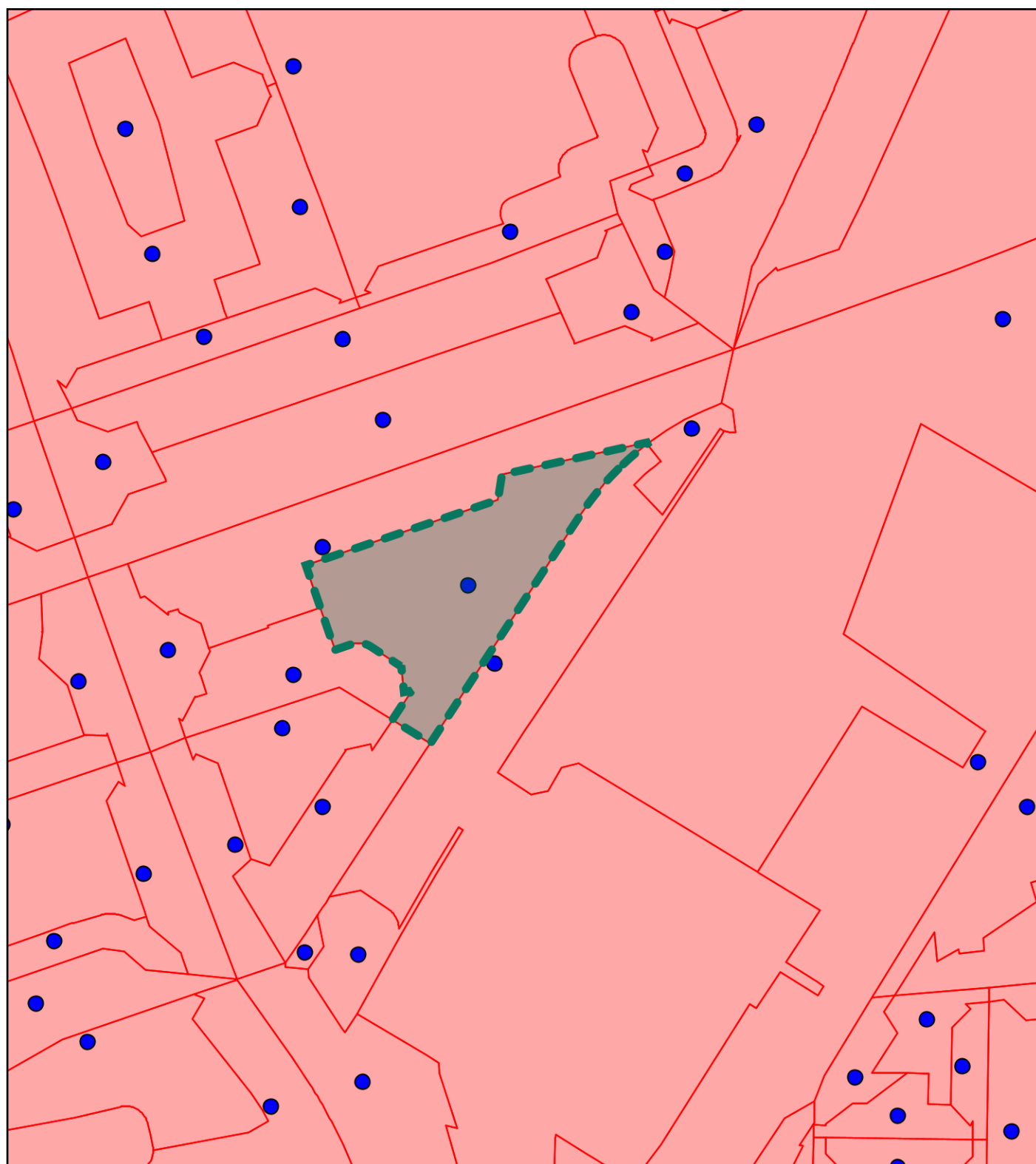
L.S. gez. Dr. Köke, Notar.

F. V. Hohlbaum

Dr. Köke

At





Maßstab 1:2500

0 20 40 60 80m

- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks



Bodenrichtwertnummer: 01264512

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.80	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	1.687,01 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.80	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
	1.687 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Eulenkamp 39
PLZ, Gemeinde	22049 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Dulsberg
SGE (Stat. Gebietseinheit)	52007
Baublock	425034

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de