

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Für Individualisten - Loft (2- Räume) im Dachgeschoss



Objekt-Nr. OM-329257

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Schlüter

22587 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1996
Etagen	2
Zimmer	2,00
Wohnfläche	57,00 m²
Nutzfläche	5,00 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	250 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem charmanten Backsteinhaus wurde im Zuge einer Modernisierung das alte Dachgeschoss zu dieser exklusiven 2-Zimmer-Loftwohnung umgebaut. Durch den Anbau von Gauben sind dabei großflächige Fenster in organischer Form entstanden, die viel Licht in den Innenraum lassen und so für eine besonders offene und angenehm helle Wohnatmosphäre sorgen.

Die stylische Einbauküche fügt sich elegant in die Loftartige Dachwohnung ein.

Ausstattung

Die Einbauküche verfügt über eine moderne Grundausstattung. Backofen, Geschirrspüler, Ceranfelder mit Dunstabzugshaube und ein Kühlschrank sind in den freistehenden Küchenblock integriert. Die Wohnung hat ein kompaktes Duschbad und einen praktischen begehbaren Kleiderschrank.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger, gepflegter Lage und ist verkehrsgünstig gelegen zwischen den S-Bahnhöfen Blankenese und Iserbrook, die Ihnen eine gute Anbindung an die Innenstadt versprechen.

Die Elbe, Parkanlagen und sowie das Treppenviertel sind schnell zu erreichen.

Die Blankeneser Bahnhofstraße sowie das ELBE-Einkaufszentrum bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

In der Umgebung finden sich diverse Freizeitmöglichkeiten wie Tennis, Reiten, Golf und Segeln.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	182,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



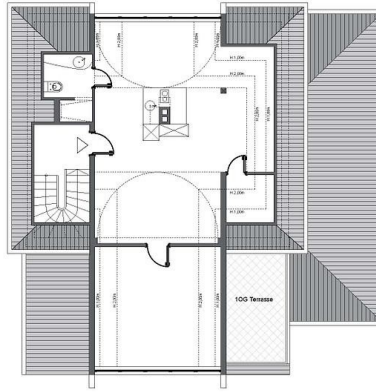
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



DG Grundriss

DG Grundriss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer² HH-2019-002894384 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 182,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 260,3 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 182,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Erdfgas E	1,10	147747	32774	114973	1,07

Vergleichswerte Endenergie

Die modelhaft 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 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200
225	250							

Endenergie pro Qm
EFH (neue)
EFH (alt)
EFH (alt) mit
Dachisolierung
Dachisolierung
MH (neue)
MH (alt)
MH (alt) mit
Dachisolierung

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Vorrfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszeitläge, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Indigentech Software, V5 Verbrauchsausweis 2.2.45

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:²

HH-2019-002894384

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen¹ kg/(m² a)

Anforderungen gemäß EnEV¹

Primärenergiebedarf

ist-Wert kWh/(m² a) Anforderungswert kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudeteile¹

ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert W/(m² K)

Sonstige Wärmeschutz (des Neubaus)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwandete Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18589
- ☐ Regelung nach § 2 Absatz 2 EnEV
- ☐ Verräufverfahren nach § 5 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf des Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärme²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Dickunganteil:	%

Erstattungsmaßnahmen³

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Existenzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Versärfahrer Anforderungswert

Wärmegewinnbedarf kWh/(m² a)

Versärfahrer Anforderungswert

Wärmegewinnbedarf kWh/(m² a)

Wärmegewinnbedarf kWh/(m² a)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 angegebenen Bedarfswerte der Danks sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Wohnfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁴ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

¹ freiwillige Angabe

nur bei Neubau

EEH: Erdwärmenutzung, MFW: Mehrfamilienhaus

Holger Software, V2.0.0.0 (Verkaufsprüfung 2.4.16)

Seite 7/9

Exposé - Galerie

Berechnungsunterlagen Seite 1:

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp:
Straße:
PLZ / Ort:
Gebäudeart:
Nutzfläche:

Mehrfamilienhaus
Hassenhöhe 121
22587 Hamburg-Blankenese
Gesamtes Gebäude 11427295.1
284.40 m²
berechnet aus der Wohnfläche: 237.00 m²
Verhältnissfaktor: 1,20

Anzahl Wohneinheiten: 3

Energieverbrauch

Energieträger:
Einheit:
Energieinhalt:

Erdgas E
kWh Brennwert
0,90 kWh / kWh H₁

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch kWh H ₁	Verbrauch kWh	Heizung kWh	%	Warmwasser kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	60871	54859	45134	82,6	9525	17,4
01.01.2016	31.12.2016	55165	49658	38566	77,6	11192	22,4
01.01.2017	31.12.2017	49163	43390	31273	72,1	12117	27,9

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 22587
Ort: Hamburg

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskenwert

Abrechnungszeitraum:
Kennwert:

01.01.2015 - 31.12.2017
182,1 kWh/m² a)

Hilfsmittel Software: H2 Verbrauchsaus 3.3.16 Gebäude: Hassenhöhe 121, 22587 Hamburg-Blankenese

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erklärungen 5

Angabe Gebäudeart – Seite 1
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unterbrechlichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeart zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeart“ 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 zum EE-Wärme) 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 Innenklima, definiertes Nutzerverhalten 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 ist die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannten „Verluste“ (Erzeugung, 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2
Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Fläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_{tr}). 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 die EnEV 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 Warmwasserbereitstellung. 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 zum EE-Wärme – Seite 2
Nach dem EE-Wärme müssen Neubauten in bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EE-Wärme“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der „Pflichterfüllung“ abzulesen. Das Feld „Einsparmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis der Umfangs- und Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 durchschnittlichen 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 sind hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung treten. In der Regel entspricht der Vergleichswert dem durchschnittlichen typischen Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschen 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 Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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 von EnEV-Bereichen angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Hilfsmittel Software: H2 Verbrauchsaus 3.3.16

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude					
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013					
Empfehlungen des Ausstellers			Registriernummer ² HH-2019-002894384		4
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -					
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen					
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzel- maß- nahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowatt- stunde Endenergie
		kann sein: Erhöhung der Dämmdicke von Schrägdächern bzw. obersten Geschossdecken auf ca. 16 cm und von Flachdächern auf 18 cm, jeweils mit Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035			
3	Kellerdecke/ unterer Gebäudeabschluss	Aufgrund ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken auf ca. 9 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 028	<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			² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises		

Holger Roth Software, H5 Vertriebskassens 3.0.40

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude					
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013					
Empfehlungen des Ausstellers			Registriernummer ² HH-2019-002894384		4
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung					
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input checked="" type="checkbox"/> möglich <input type="checkbox"/> nicht möglich					
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen					
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzel- maß- nahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowatt- stunde Endenergie
1	Außenwand	Aufgrund ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke auf ca. 14 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (Fachwerkhäuser, Klinkerfassaden, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stockfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	Dachoberste Geschossdecke	Aufgrund ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung ihres Daches / der obersten Geschossdecke zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 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.					
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:					
Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)					
Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudemasse liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsnahen Energieberater.					
GEBÄUDENUTZFLÄCHE: Ist die Gebäudenutzfläche nicht bekannt, wird sie vereinfacht aus der beheizten Wohnfläche berechnet.					
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises			² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises		

Holger Roth Software, H5 Vertriebskassens 3.0.40