

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	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	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 stilische 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 begehbarer 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.

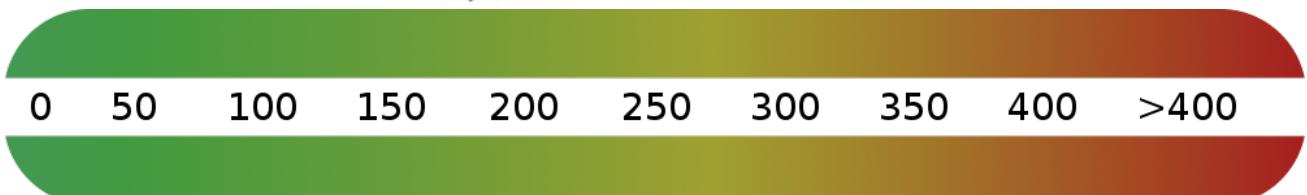
Die Blankeneser Bahnhofstraße sowie das ELBE-Einkaufszentrum bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

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/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



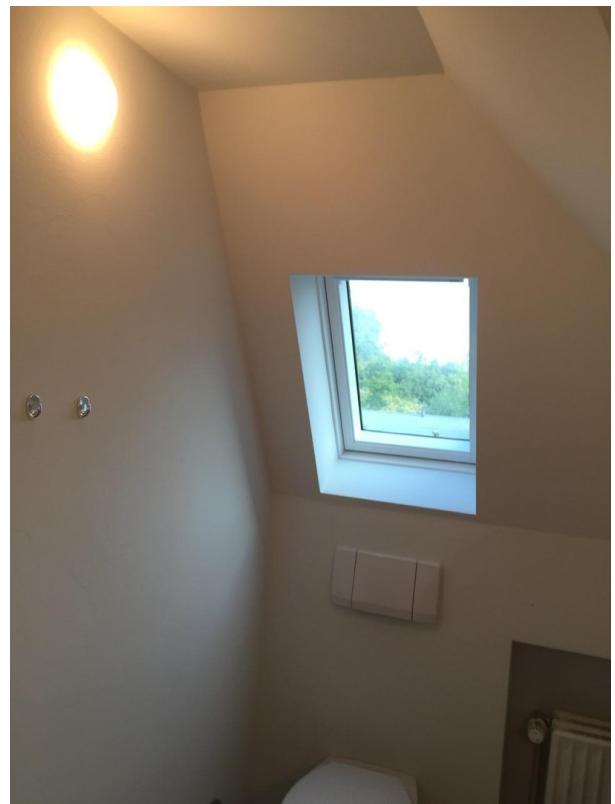
Exposé - Galerie



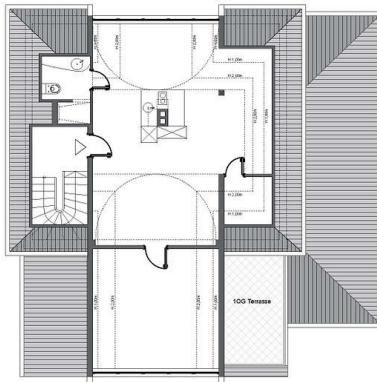
Exposé - Galerie



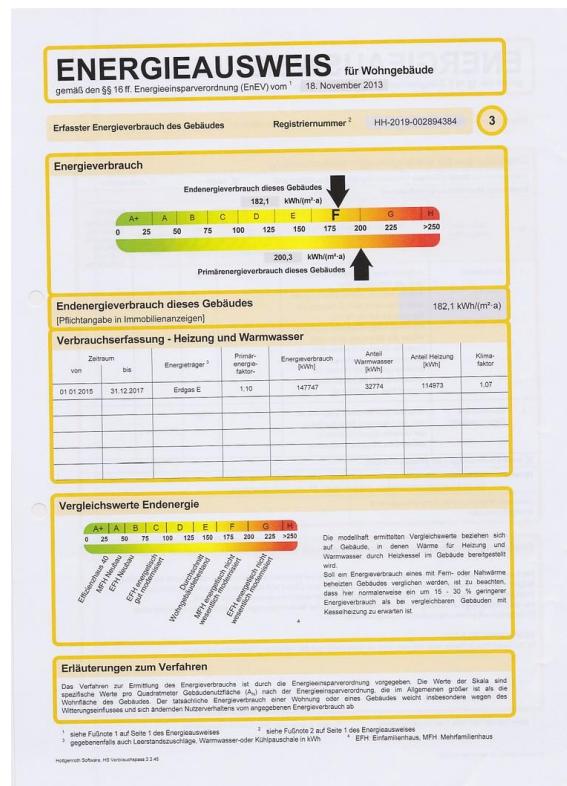
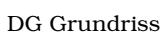
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



DG Grundriss



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

HH-2019-002894384

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg(m² a)

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

Aufwendungen gemäß BtuV⁴

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

ist-Wert	KWh(m ² a)	Anforderungswert	KWh(m ² a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudedaten ⁵ H+				<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN 18599
ist-Wert	W/m ² K	Anforderungswert	W/m ² K	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
Sommerlicher Wärmeverlust (bei Neubau)				<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV
		<input type="checkbox"/> eingehalten		

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁶

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

Art:	Deckungssanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 EEWärmeG

<input type="checkbox"/> Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungen der Energie sind eingehalten.	%
<input type="checkbox"/> Die nach in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungen der Energie sind eingehalten.	%

Verschärfte Anforderungswert
Primärenergiebedarf

KWh(m² a)
Wärmebedarf für die energetische Qualität der Gebäudedaten H+

W(m² K)
Wärmebedarf für die energetische Qualität der Gebäudedaten H+

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H	>250
9	25	50	75	100	125	150	175	200	225

Effizienzklasse	Max. Wärmebedarf	EEWärmeG	EEWärmeG	Wärmebedarf	Wärmebedarf	Wärmebedarf	Wärmebedarf	Wärmebedarf	Wärmebedarf

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Die tatsächlichen Energieverbrauchsdaten eines Gebäudes können erlauben die angegebene Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch zu ziehen. Die tatsächlichen Werte des Gebäudes sind spezielle Werte nach der EnergiePro (Quadratmeter Gebäudefläche Au) die im Allgemeinen größer ist als die Werte des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieeausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieeausweises

³ nur bei Neubau bzw. bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁴ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 16 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁵ hierfür Angabe

⁶ EHI: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁷ EHI: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁸ EHI: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

HolgerHaus Software HD Verkaufsausweise 3.14

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis:

24.09.2029

Registriernummer²

HH-2019-002894384

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hasenöhle 121, 22587 Hamburg-Blankenese		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude 11427395 1		
Baujahr Gebäude ³	1950		
Baujahr Wärmezugehörigkeit ⁴	2016		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _n)	284,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>	nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 Bezugsfür die energetische Gebäudenutzenheit nach der EnEV dienen die Berechnungen der von den jeweiligen Wohngebäuden abweichen. Die Auswertung des Energieverbrauchs ist ein sonstiger üblicher Vergleich ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarf ausweisen). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind hierzu auf Seite 3.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchs ausweisen). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenreihenfolge 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 und den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

BRUNATA Wärmetechnik Hegen GmbH & Co. KG
I.A.-Distr.-Ing. (FH) Steffen Thorsen
Döberner Weg 10, 22143 Hamburg

25.09.2019

Ausstellungsort

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angeordneten EnEV, gegebenenfalls angepassten Änderungsverordnung zur EnEV der Regierungspräsidium (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach dem Eingang nachträglich erzulagern.

² Bei nicht rechtzeitiger Zulassung der Registriernummer ist diese durch die Registriernummer der Übergebung ersetzt zu bezeichnen.

³ Mietantragszeit

⁴ Mietantragszeit

Hauspreis: 100.000,- € (Vorauszahlung 3.145,- €)

Lebensdauer: 50 Jahre (Vorauszahlung 10.000,- €)

Exposé - Galerie

Berechnungsunterlagen Seite 1-

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

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
Straße: Hasenstraße 121
PLZ / Ort: 22587 Hamburg-Blankenese
Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude 11427295 1
Nutzfläche: 284,40 m²
berechnet aus der Wohnfläche: 237,00 m²
Verhältnisfaktor: 1,20

Anzahl Wohneinheiten: 3

Energieverbrauch

Abschneidungsbeginn	Abschneideende	Verbrauch kWh	Heizung kWh	Warmwasser kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	60971	54859	45134	62,6
01.01.2016	31.12.2016	55165	49898	38566	77,6
01.01.2017	31.12.2017	48103	49390	31273	72,1

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

Leerstände
- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert
Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017
Kennwert: 182,1 kWh/(m² a)

Holzgenoß Software, HD Verbrauchsausweis 3.3.48 Gebäude: Hasenstraße 121, 22587 Hamburg-Blankenese

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013

Erläuterungen 5

Angaben zum EEWärmeG – Seite 1
Angaben zu einem Wohngebäude, die zu einem nicht unverbaulichen Anbau zu anderen als Wohnzwecken bestimmt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf Grundlage der EnEV zu beobachten, der getrennt als Wohngebäude zu beurteilen ist (siehe im Enzeichen § 21 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäude nicht genutzt“ gemacht.

Endenergiebedarf – Seite 1
Endenergiebedarf ist hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch bestimmt. Die angegebenen Werte werden unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungssituation (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzungsvermögen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von Witterungsbedingungen bestimmen. Die tatsächliche Nutzungssituation kann durch die Angabe „Gebäude nicht genutzt“ sowie Randsbedingungen erlaubt die angegebenen Werte.

Primärenergiebedarf – Seite 2
Primärenergiebedarf ist die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verarbeitung, Transport und Transformation) der Primärenergie (z.B. Öl, Gas, Holz, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz des Gebäudes. Ein großer Wert signalisiert eine schlechte Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Gebäude verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwilg angegeben werden.

Energetische Qualität des Gebäudes – Seite 2
Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende (Wärmedurchgangs) und Transmissionsverlust (Forstraten) in der EnEV ¹ hin bezogene energetische Wert. Die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungen (Wand, Dach, Dämmen, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert stellt die EnEV Anforderungen an den Wärmeschutz. Ein hoher Wert bedeutet einen hohen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln benötigte Energie für die Wärme- und Wasserversorgung für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung. Er wird unter Standortbedingungen und Standortnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz des Gebäudes und seiner Umgebung. Der Endenergiebedarf ist die Energieeffizienz die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzungsvermögen usw.) berechnet wird, damit die standardisierte Innentemperatur, der Wärmeschutzbedarf und die notwendige Lüftung sicher gestellt werden. Ein hoher Wert bedeutet einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Pflichtangaben für Immobilienverträge – Seite 2 und 3
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienverträgen die in § 16 Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür vorgesehenen Angaben sind im Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3
Die Vergleichswerte auf Endenergiebasis sind modellhaft berechnete Werte und lediglich Anhaltswerte für großen Vergleich der Werte dieser Gebäude mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, in denen angegeben die Werte für die einzelnen Vergleichsgegenstände liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Holzgenoß Software, HD Verbrauchsausweis 3.3.48

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer² HH-2019-002894384 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen		empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzel- maß- nahme	(freiwillige Angabe) geschätzte Kosten pro eingesparte Amortis- ationszeit Stunde Endenergie
Nr.	Bau- oder Anlagenente			
3	Kellerdecke/ unterer Gebäudeabschluss	kann bei Erhöhung der Dämmschicht von Schalldämmplatten bzw. überdeckten Geschossdecken auf ca. 16 cm und von Flachdächern auf 18 cm, jeweils mit Wärmedehnungsgruppe WLG 035.	<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

Hotgerich Software, HD Vertragskopie 2.145

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer² 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		empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	(freiwillige Angabe) geschätzte Kosten pro eingesparte Amortis- ationszeit Stunde Endenergie	
Nr.	Bau- oder Anlagenente	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	als Einzel- maß- nahme	
1	Außenwand	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme ist die Erhöhung der Dämmschicht auf ca. 14 cm Wärmedehnungsgruppe WLG 035. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (z.B. Keller, Klinkermauer, 2- schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Dach/oberste 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"/>

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.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Erstellung erfolgt ohne Durchsetzung eines Vorortermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der von Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und werden nicht geprüft.
Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsnässigen Energieberater.

GEBAÜDENUTZFLÄCHE:
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

Hotgerich Software, HD Vertragskopie 2.145