

Exposé

Wohnung in Hamburg

2,5 Zi. im Centrum von Schnelsen



Objekt-Nr. OM-337114

Wohnung

Vermietung: **1.410 € + NK**

Ansprechpartner:
T.Rickers

Frohmeistr. 25a
22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2012	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	3	Mietsicherheit	4.230 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	74,66 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	5,09 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	190 €	Etage	1. OG
Heizkosten	95 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	285 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

gepflegte kleine Anlage: Bj.2012, 2,5 Zi., ca.75 m², 1.OG, Top Ausstattung, Fußbodenheizung, in 3 geschossigem Haus, Balkon, Aufzug, TG-Stellplatz im UG.

Ausstattung

top ausgestattete Wohnung, AMTICO-Vinyl Boden, Fußbodenheizung, hochwertige EBK mit Ceran-Kochfeld, Backofen NEFF, Kühl-Gefrier-Kombi NEFF, Miele Geschirrspüler, Balkon, 3-fach Verglasung, TG-Stellplatz im UG, Aufzug

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist kurzfristig verfügbar. Besichtigungen nach Absprache.

Bei Interesse kontaktieren Sie mich, gern beantworte ich Ihre Fragen.

VG Rickers

Lage

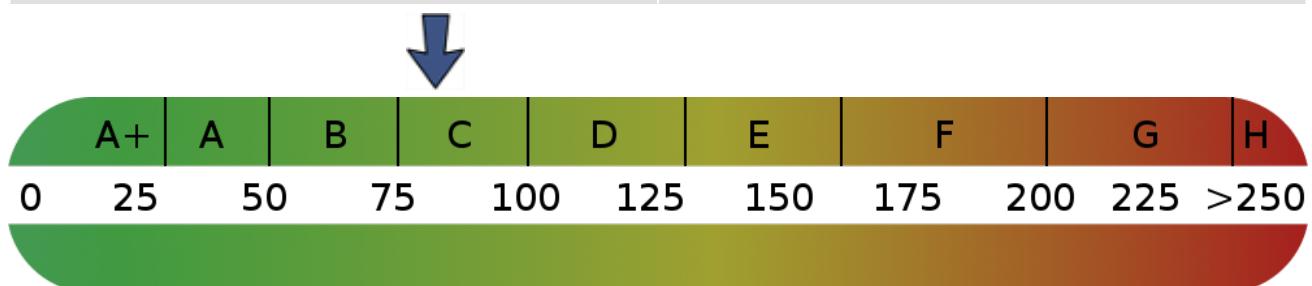
Im alten Ortskern von Schnelsen, an der Frohmestr. gelegen. Beste Infrastruktur. Fast alles fußläufig zu erreichen. Mit ÖPNV in 30 Min. in der City. Autobahnen A7 und A23 in unmittelbarer Nähe. Airport ca. 15 Autominuten entfernt, kein Fluglärm.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

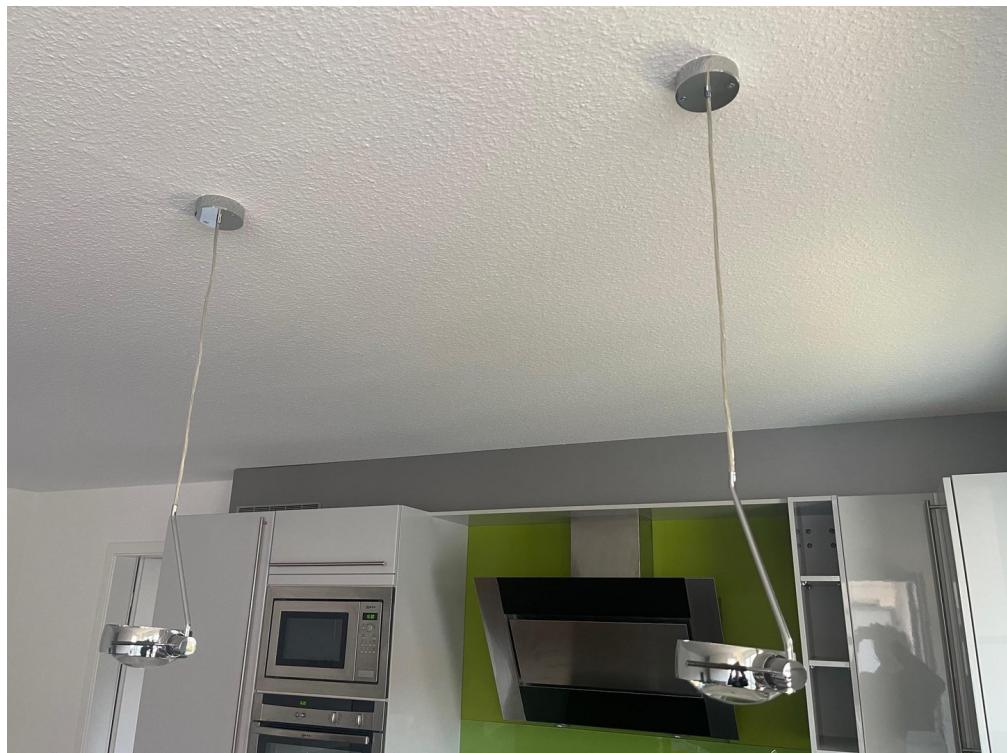


Exposé - Galerie



Kleiderschrank, innen

Exposé - Galerie



Occhio Filo Singolo



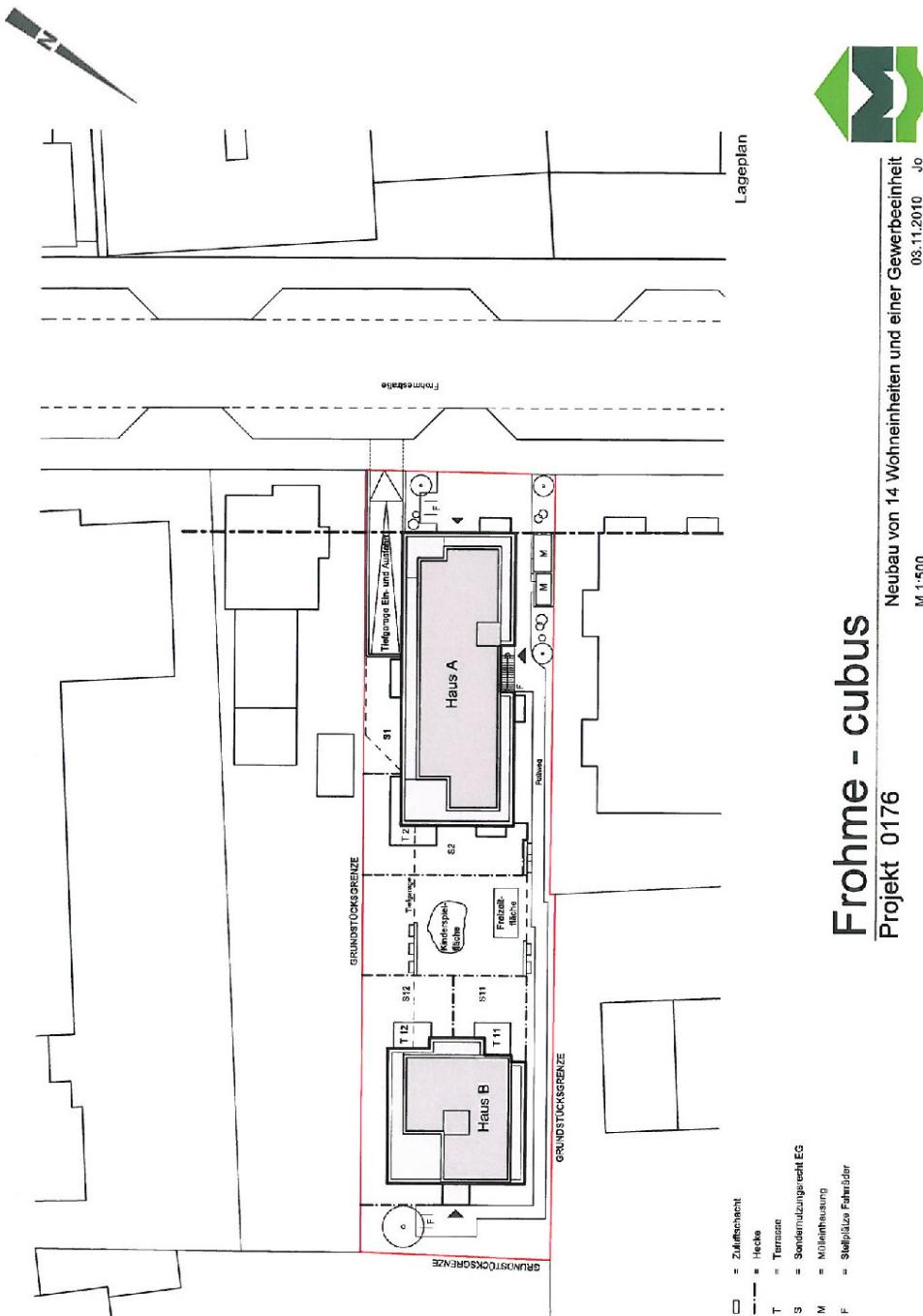
Hochwertige Einbaugeräte

Exposé - Galerie



Kleiderschrank

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

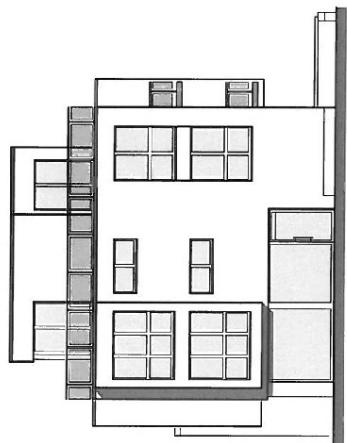


Neubau von 14 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit
03.11.2010 Ja

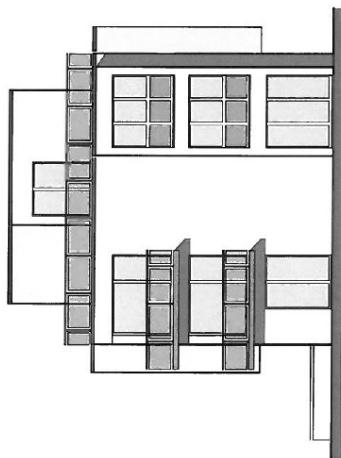
Frohme - cubus

Projekt 0176

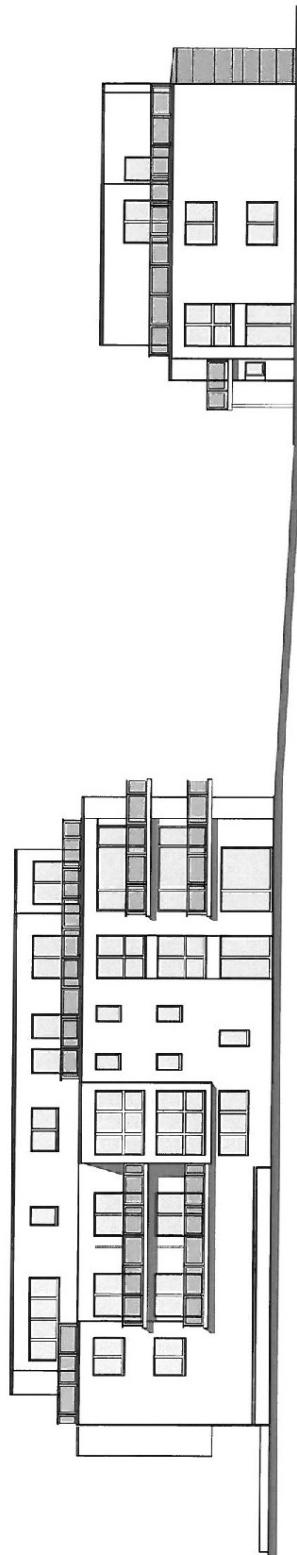
Haus A Westansicht (Frohmestrasse)



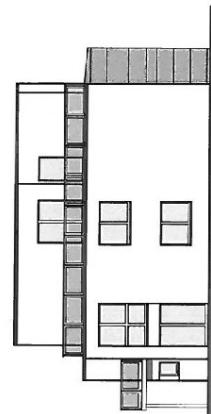
Haus A Ostansicht



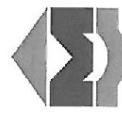
Exposé - Grundrisse



Haus A Südansicht



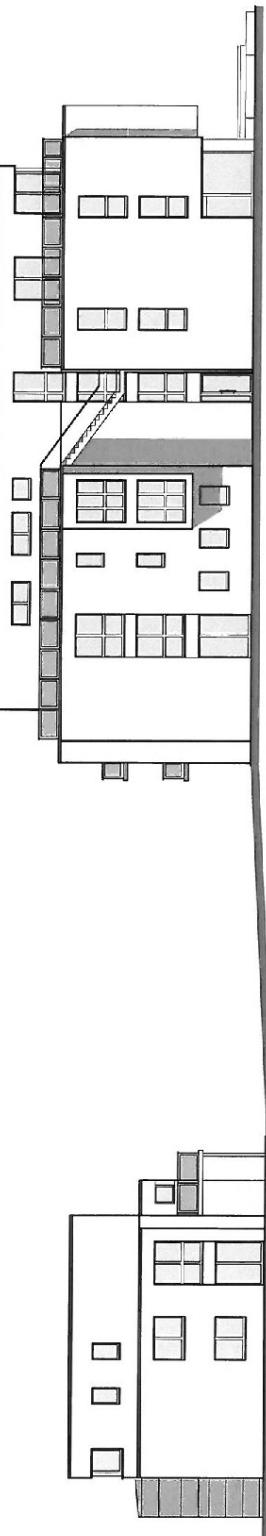
Haus B Südansicht



Frohme - cubus
Projekt 0176

Neubau von 14 Wohnenheiten und einer Gewerbeeinheit
03.11.2010 Jo

Exposé - Grundrisse



Haus A

Nordansicht

Haus B

Nordansicht

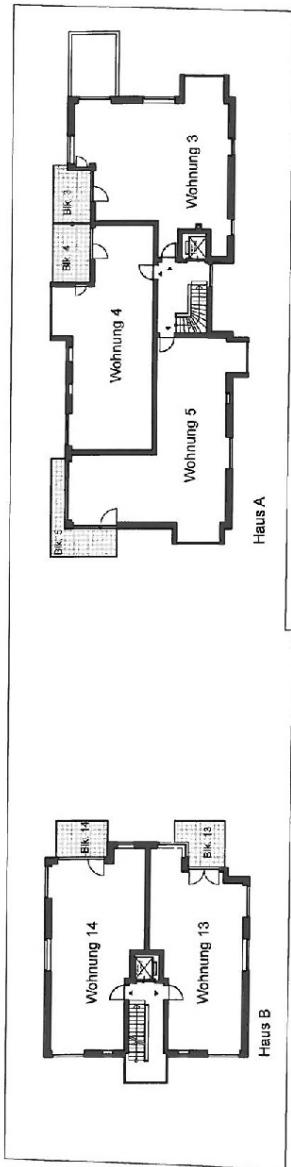


Frohme - cubus

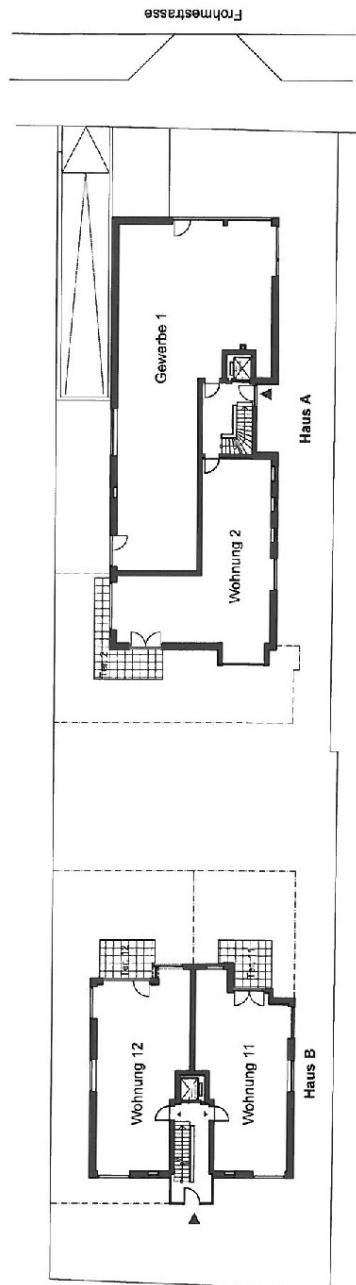
Projekt 0176

Neubau von 14 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit
03.11.2010 Jo

Exposé - Grundrisse



Übersicht 1. Obergeschoss



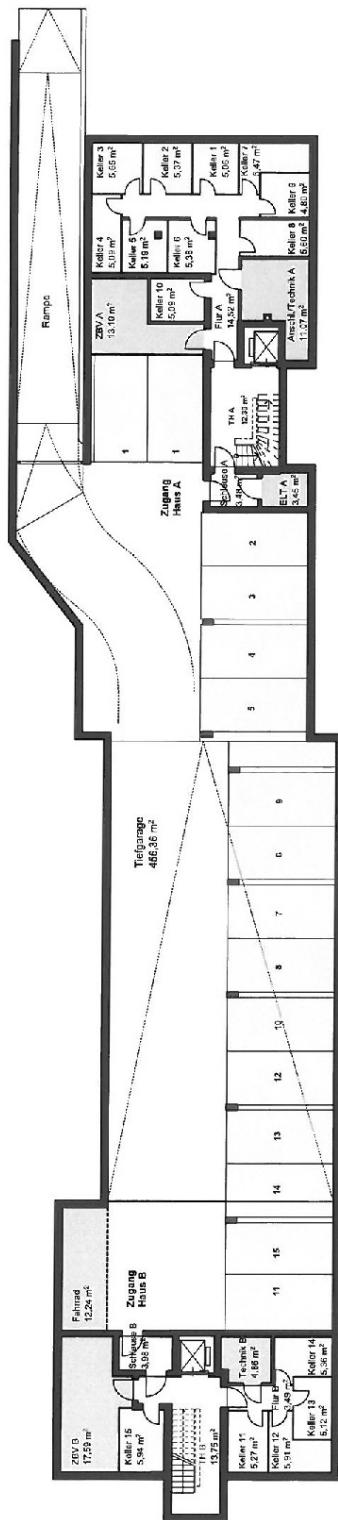
Übersicht Erdgeschoss



Frohme-cubus
Projekt 0176
Neubau von 14 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit
03.11.2010 Jo

Frohme - cubus
Projekt 0176

Exposé - Grundrisse

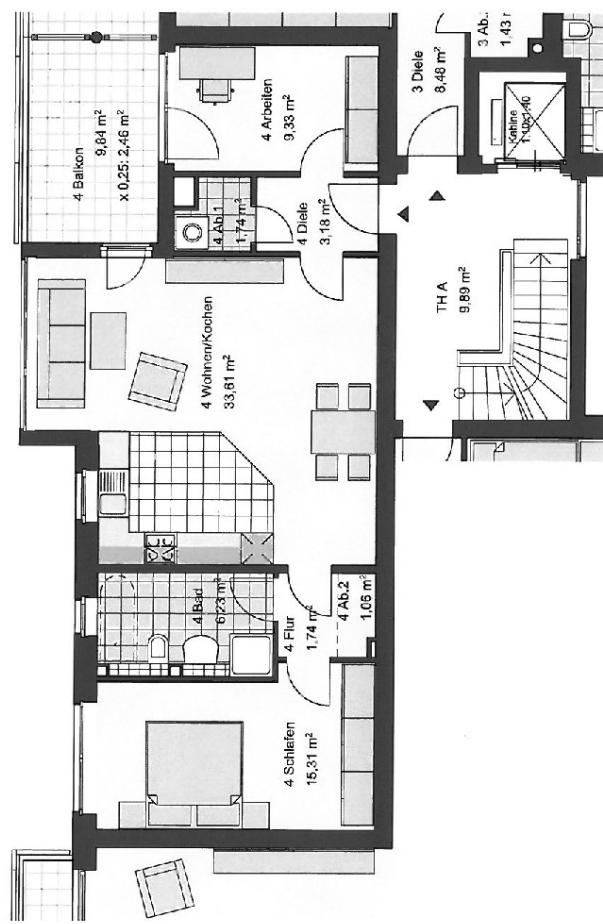


Übersichtsplan
Keller / Tiefgarage

Frohme - cubus
Projekt 0176

Neubau von 14 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit
03.11.2010 Jo

Exposé - Grundrisse



Haus A Wohnung 4 im 1.Obergeschoss 2,5 Zimmer 74,66 qm

Frohme - cubus

Neubau von 14 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit
03.11.2010 Jo

Exposé - Grundrisse

GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MANKE GMBH & CO KG

Bauvorhaben: Neubau von 14 Wohneinheiten und 1 Laden mit Tiefgarage in Hamburg, Frohnestraße

Projekt: 176, Hamburg, Frohnestraße
Gewerbe 1, Wohnung 2-15

WOHNFLÄCHEN

Berechnung nach Wohnflächenverordnung

Wohnung 4

(2,5 - Zimmer)

04-1	Wohnen/ Kochen	$5,75*5,21 + 3,20*1,14$	33,61 m ²
04-2	Schlafen	$0,29*5,21 + 0,36*1,83 + 2,47*5,21 + 2,10*0,13$	15,31 m ²
04-3	Bad	$1,71*3,28 + 0,23*1,10 + 0,23*1,67$	6,23 m ²
04-4	Flur	$1,57*1,11$	1,74 m ²
04-5	Abstellfl. 2	$1,57*0,56 + 1,20*0,16$	1,06 m ²
04-6	Diele	$1,40*2,28$	3,18 m ²
04-7	Abstellfl. 1	$1,40*0,99 + 0,77*0,46$	1,74 m ²
04-8	Arbeiten	$0,12*3,83 + 2,12*3,96 + 0,13*3,83$	9,33 m ²
04-9	Balkon	$3,92*1,05 + 3,52*1,08 + 3,52*0,23 + 3,42*0,13 + 3,42*0,07 + 0,22$	2,46 m ²

* Balkon/Terrasse zu 1/4 angerechnet

gesamt

74,66 m²

Keller

Wohnung 4 5,09 m²

Ermittlung m² nach CAD-Berechnung
Henstedt-Ulzburg, 03.11.2010 / Jo

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gueltig

07.12.2032

Registriernum

HH-2022-004341790

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Frohmeistr. 25a und b 22457 Hamburg	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2012	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012	
Anzahl der Wohnungen	15	
Gebäudenutzfläche (A _n)	1.434,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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 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)

Immobilien EnergieCheck
Mathias Gadzinski, staatl. gepr. Techniker
Heidmühlenweg 115
25336 Elmshorn

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 08.12.2022

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten 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 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HH-2022-004341790

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert W/(m² 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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

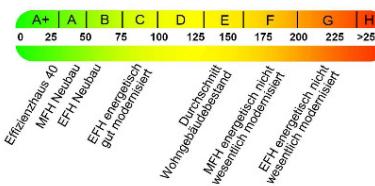
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfüll- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 Skalen sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäus...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2022-004341790

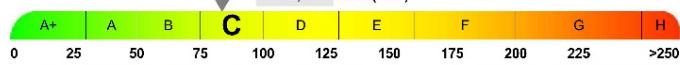
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

83,9 kWh/(m²·a)



92,3 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

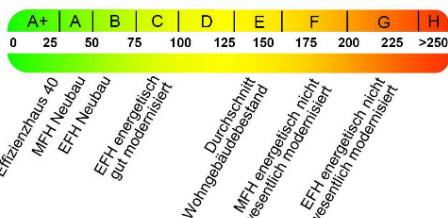
83,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2019	31.12.2021	Erdgas E	1,10	325105	86040	239065	1,15

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

Holzgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.1.19

Exposé - Grundrisse

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Aufgrund der niedrigen Energiekennzahl kann ich keine wirtschaftlichen, günstigen Empfehlungen aussprechen. Es handelt sich hier um einen Ausweis auf Grundlage des Verbrauchs.
Das heißt, dass das Nutzerverhalten einen wesentlichen Einfluss hat und bei einem anderen Heizverhalten der Verbrauch höher - aber unter Umständen auch geringer - ausfallen kann.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

8. August 2020

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 Gebäude Teil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäude Teil“ 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 Energie Nutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfangsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfangsflächen (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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kaltebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kalteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichtfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 Verbraucherfassung 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 „Verbraucherfassung“ 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 Endenergiedebene 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