

Exposé

Wohnung in Hamburg

3 Zi. Altbau Eimsbüttel, modernisiert, hohe Decken, Holz-Dielen, Stuck, ca. 70qm, frei/bezugsfertig



Objekt-Nr. OM-415685

Wohnung

Verkauf: **749.000 €**

20255 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1908	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese bezaubernde Altbauwohnung ist komplett saniert, modernisiert und renoviert. Außerdem sind Fassade und Balkone komplett neu. Die Wohnung war wahrscheinlich nie zuvor in so einem hervorragenden Zustand. Und weil es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, genießen Sie obendrein auch noch jährliche Steuervorteile über die normale Abschreibung hinaus. Aber der herausragendste Vorteil ist: Sie ist sofort bezugsfertig.

Die Wohnung überzeugt mit 3 Meter hohen Decken und Hamburger Holzdielen-Fußboden. Sie befindet sich in Eimsbüttel, parallel zur Einkaufsmeile Osterstraße, in einem gelben Haus in U-Form mit gepflegtem Innenhof nahe Norddeutscher Rundfunk (NDR), Universitätsklinikum Eppendorf (UKE), Beiersdorf und Hagenbeck's Tierpark.

Die Wohnung ist frei und bezugsfertig.

Ausstattung

In der Einbauküche sind neben Backofen, Ceran-Kochfeld, Kühl- und Gefrierschrank auch Geschirrspül- und Waschmaschine enthalten.

Zur Wohnung gehört eine geschlossene Abstellfläche auf dem Dachboden von etwa 10qm Größe sowie eine Möglichkeit zum Trocknen von Wäsche. Trotz Waschmaschine in der Wohnung befindet sich im Keller auch eine Waschküche mit Waschmaschinen und Trocknern.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Durch stetige Modernisierungen entspricht der Energiestandard der Wohnung dem geringen Verbrauch eines EFH-Neubaus (vgl. Energieausweis).

Lage

Die U-Bahnhaltestelle U2 ist direkt vor der Tür (10 Min. bis Hbf.), zum Airport Hamburg sind es mit dem Taxi nur 10 Minuten und die nächste Autobahnauffahrt (A7/Stellingen) ist nur 3 Minuten entfernt. So sind Nord- und Ostsee schnell erreichbar und Sie haben Anschluss Richtung Norden und Süden.

Das nahegelegene Niendorfer Gehege eignet sich hervorragend für lange Spaziergänge oder zum Joggen.

Einkaufsmöglichkeiten fußläufig in direkter Nähe (Aldi, Lidl, Getränkemarkt, Gemüsehändler, Café, Bäcker etc.).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	210,80 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie

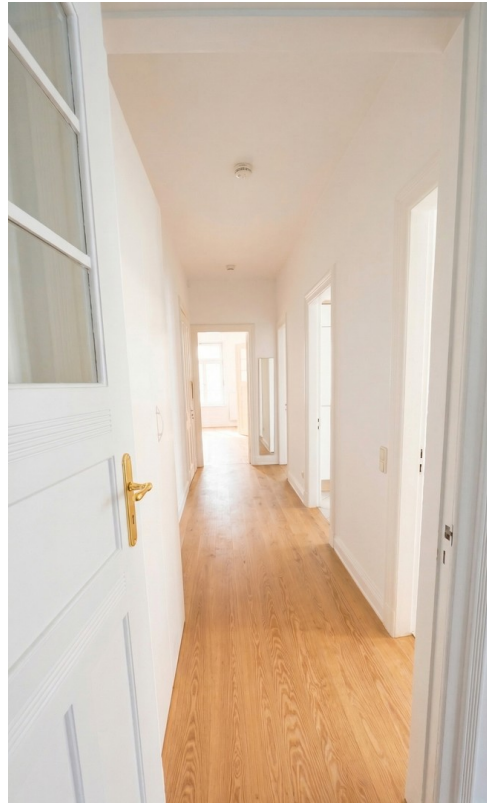


Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Heller Flur



Flur



Einbauküche mit Fliesen

Exposé - Galerie



Helles Badezimmer mit Fenster



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ess- / Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminoption



Wohn-/Esszimmer mit Doppeltür



Gemütlich wohnen mit Stuck

Exposé - Galerie



Esszimmer



Einbauküche mit Fliesenboden



Schlafzimmer zum Innenhof

Exposé - Galerie



Neue Fassade in 2026



Blick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

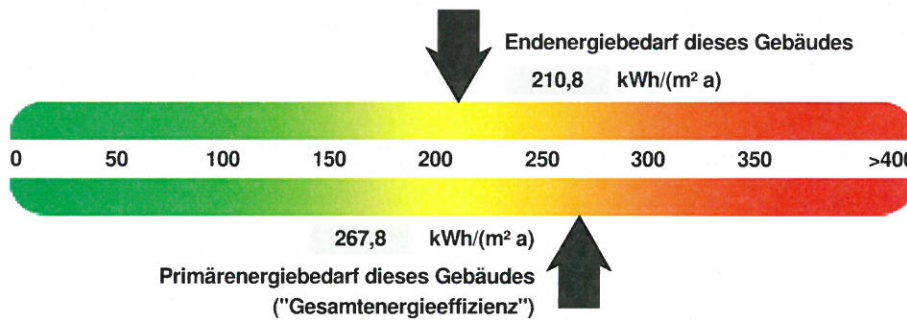
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Eidelstedter Weg 65-71, 20255 Hamburg
Mehrfamilienhaus

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 60,8 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **267,8** kWh/(m² a) Anforderungswert **92,9** kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert **1,67** W/(m² K) Anforderungswert **0,70** 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

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas E	186,8			186,8
Strom-Mix		23,1	0,9	24,0

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

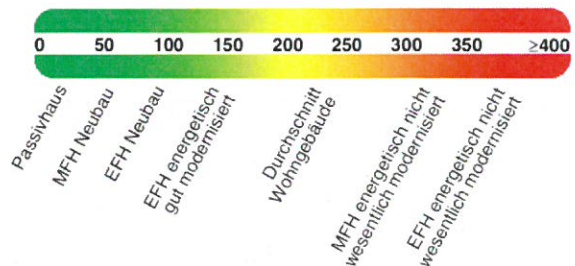
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m² a)

Transmissionswärmeverlust H'_T

Verschärfter Anforderungswert W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser