

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**2-Zi.-Wohnung nahe St. Georg & Alster | Süd-West | modernisiert | 44 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-429697

### Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Kühn

22087 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	179 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von 22087 Hamburg – Nähe St. Georg

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1956 bietet auf ca. 44 m<sup>2</sup> eine ideale Kombination aus urbanem Leben und solider Substanz – perfekt für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit schöner Süd-West-Ausrichtung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Umfangreiche Modernisierungen bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit:

- 2005: Bad- und Strangsanierung
- 2013: Asbestsanierung & neuer Laminatboden
- 2016: Neue Heizkörper
- 2019: Fassadensanierung (WDVS), neues 3-fach verglastes Wohnzimmerfenster & schallisoliertes Schlafzimmerfenster

Die Wohnung ist aktuell selbst bewohnt und kann nach Absprache übergeben werden.

## Ausstattung

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier investieren Sie in eine zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur und nachhaltiger Wertstabilität.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

## Lage

Top-Lage mit perfekter Anbindung – urban & gefragt:

Die Immobilie befindet sich in attraktiver, superzentraler Lage im Hamburger Stadtgebiet 22087 – unmittelbar angrenzend an St. Georg, einem der lebendigsten und gefragtesten Stadtteile Hamburgs.

- ca. 350 m zur U-Bahn-Station Lübecker Straße
- ca. 700 m zur HAW Hamburg (Campus Berliner Tor)
- ca. 750 m zur HAW Armgartstraße
- ca. 1 km zur Alsterwiese
- ca. 1,5 km zum Einkaufszentrum Hamburger Meile
- ca. 6 Min. zu den Elbbrücken
- ca. 7 Min. zur A24

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

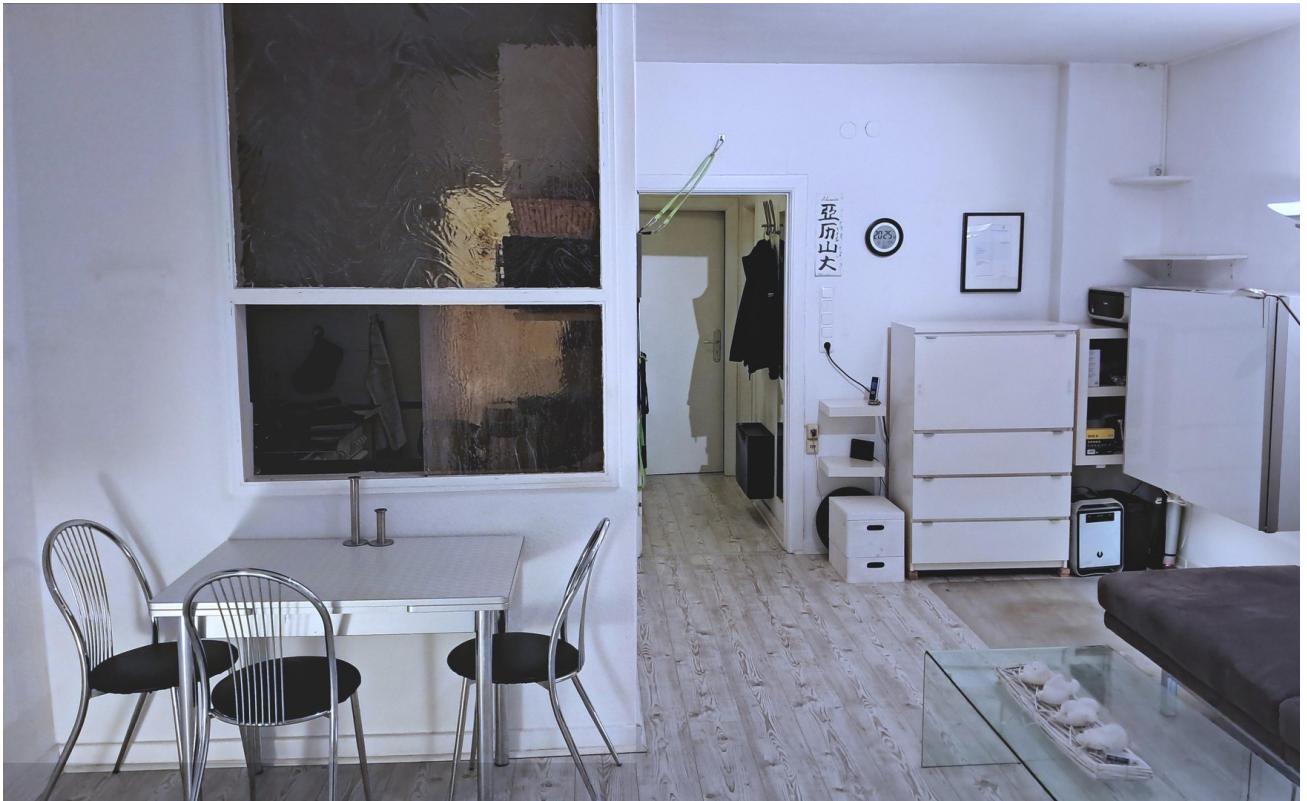
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



sonniges Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche mit Durchreiche

# Exposé - Galerie



Wannenbad



Wannenbad

# Exposé - Galerie



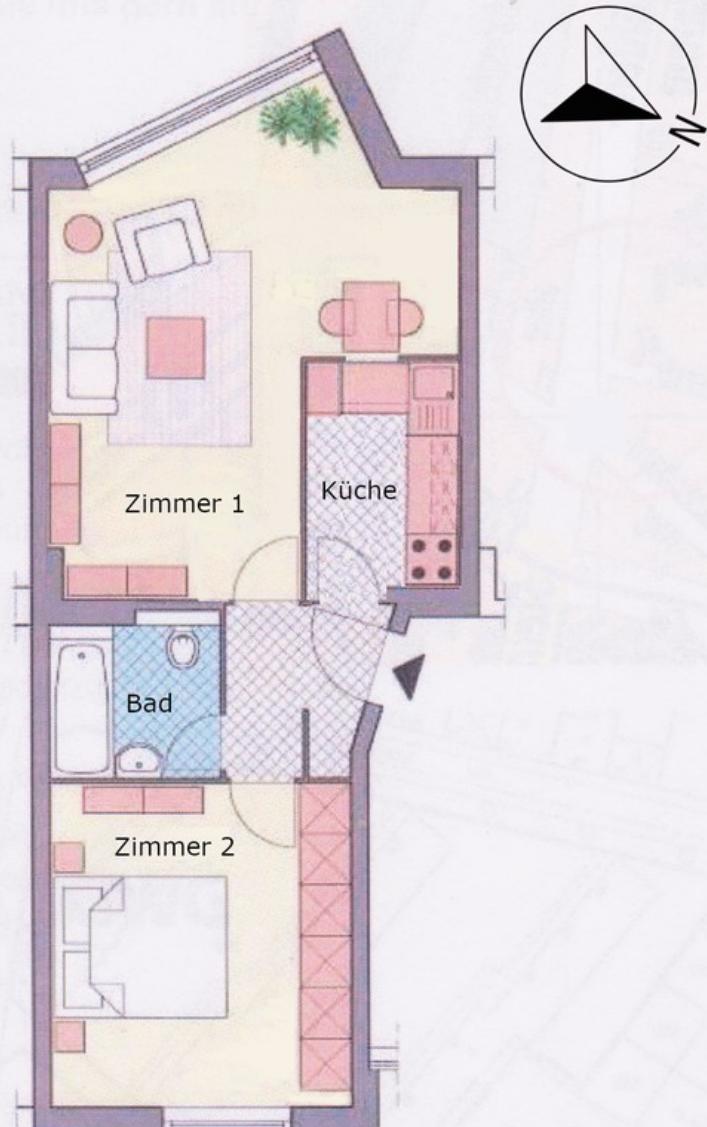
Wannenbad



Flur

# Exposé - Grundrisse

Traumhafte Eigentumswohnung nahe der Alster



TYP G

# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013



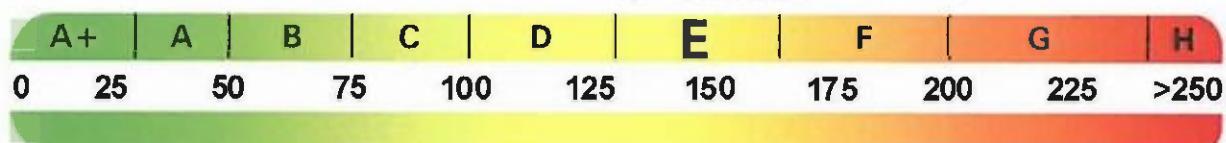
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registernummer HH2 018 0 19 0 938

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

132 kWh/(m²·a)



92 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

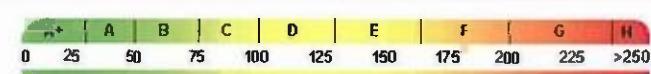
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

132 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3)</sup>	Primär- Energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.14	31.12.14	Nah-/Fernwärme	0,70	239.789		239.789	1,22
01.01.15	31.12.15	Nah-/Fernwärme	0,70	266.198		266.198	1,11
01.01.16	31.12.16	Nah-/Fernwärme	0,70	220.506		220.506	1,10
01.01.14	31.12.16	Warmwasserzuschlag	0,70	176.809	176.809		

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäude stand Durchschnitt  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

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

## 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 Wohnfläche 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus