

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Schöne Aussicht - Stilvolle 1,5-Zimmer- Erdgeschosswohnung in Uhlenhorst



Objekt-Nr. OM-459415

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **620.000 €**

22085 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	80.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	317 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einen Sprung über die Straße und Sie genießen das Flair an der Aussenalster. Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine neuwertige Erdgeschosswohnung, HP, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht und kann nach Vereinbarung sofort bezogen werden. Das Apartement besteht aus 1,5 Zimmern mit Blick in den sonnigen Garten. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Über einen Fahrstuhl gelangen Sie aus der TG bequem in die entsprechende Etage. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse vor den Zimmern. In der Innenausstattung mit inbegriffen ist eine neue Einbauküche, im Flur und im kleinen Zimmer stehen Einbauschränke zu Ihrer Verfügung. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum, zur gemeinschaftlichen Nutzung Sauna und Waschmaschine.

## Ausstattung

Einbauküche neu 2025

Herd mit Bora Abzug,

Backofen mit Mikrowelle

Parkettboden

bodentiefe Fenster

Badezimmer 2020 komplett saniert

Einbauschränke im Flur und SZimmer

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in beliebter Wohnlage in Hamburg Uhlenhorst. Die Buslinien 17 und 6 verkehren in der Nähe. In direkter Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Cafés, Ärzte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum vor. Auch einige Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Bars, Buchhandlungen und Fitnessstudios erreichen Sie.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	178,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in die Wohnung

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Tür zum Schlafzimmer

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

# ista

HH-2018-001954148

Registriernummer <sup>2)</sup>

1301008

Ista Energieausweis-Nummer

15.06.2028

Gültig bis

Objektnummer

## Gebäude

**Mehrfamilienhaus - freistehend**

Gebäudetyp

**Schöne Aussicht ; 22085 Hamburg**

Adresse

Gebäudeteil

**1970**

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

**2016**

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

**12**

Anzahl Wohnungen

**1.459,32 m<sup>2</sup>**

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

**H-Gas/Schweres Erdgas**

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

**keine**

Art der erneuerbaren Energien

**keine**

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 der EnEV, 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

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**ista Deutschland GmbH**

**Ronny Thieme**

**Walter-Köhn-Straße 4d**

**04356 Leipzig**

15.06.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

*Ronny Thieme*

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Energieausweis für Wohngebäude

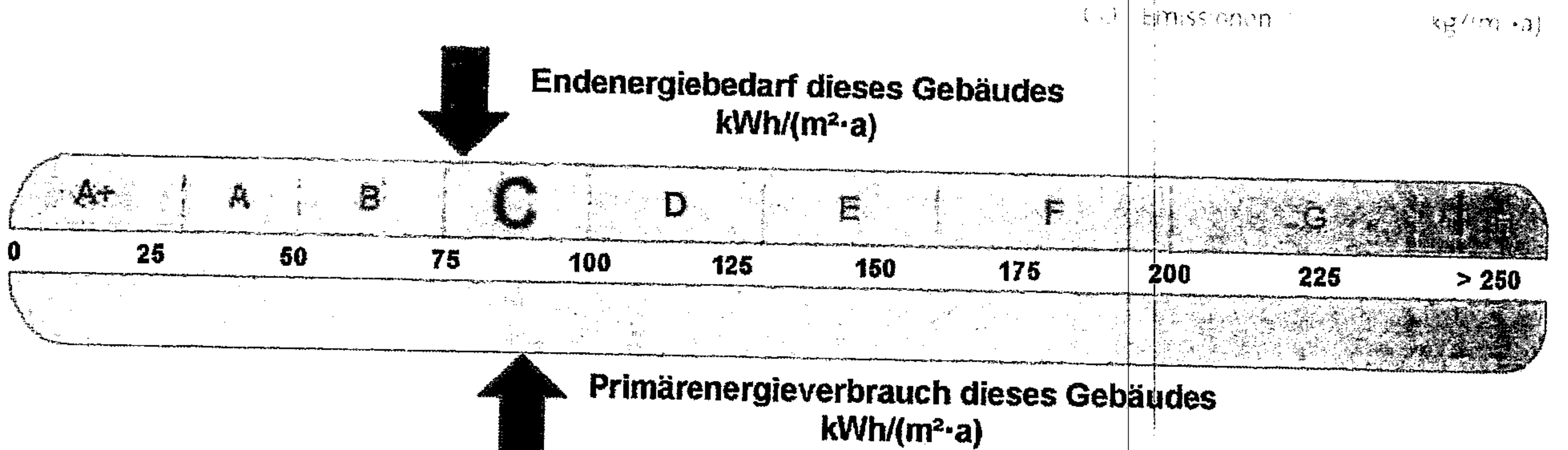
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

HH-2018-001954148

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist Wert  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$  Anforderungswert  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle $H_{tr}$

Ist Wert  $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  Anforderungswert  $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

$\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

### Angaben zum EEWärmeG<sup>5)</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

### Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

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

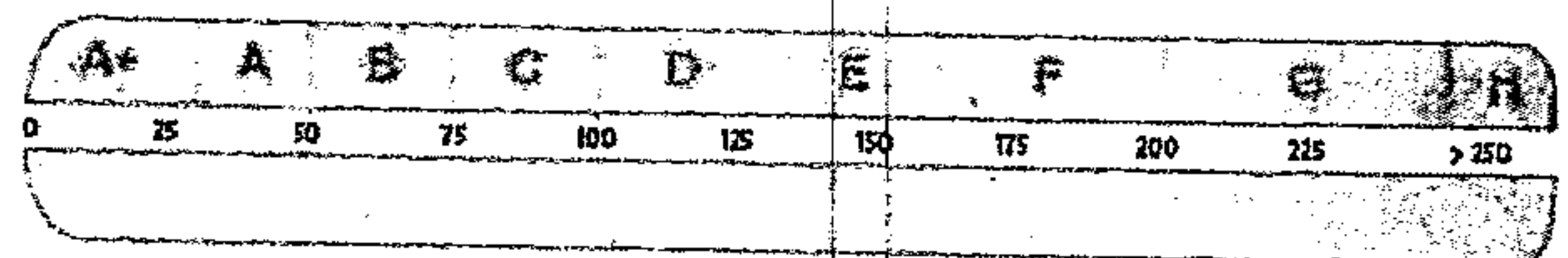
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle  $H_{tr}$   $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Effizienzhaus 40  
MfU Neubau  
EEH Neubau

EEH energetisch  
best modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand

MfU energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EEH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

### 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 ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala und spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,1}$ ) 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 2 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau, auch bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nicht bei Neubau, auch bei Modernisierung im Fall des § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV

7) EEH Endenergiebedarf

8) EEH Mehrfamilienhaus

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

**ista**

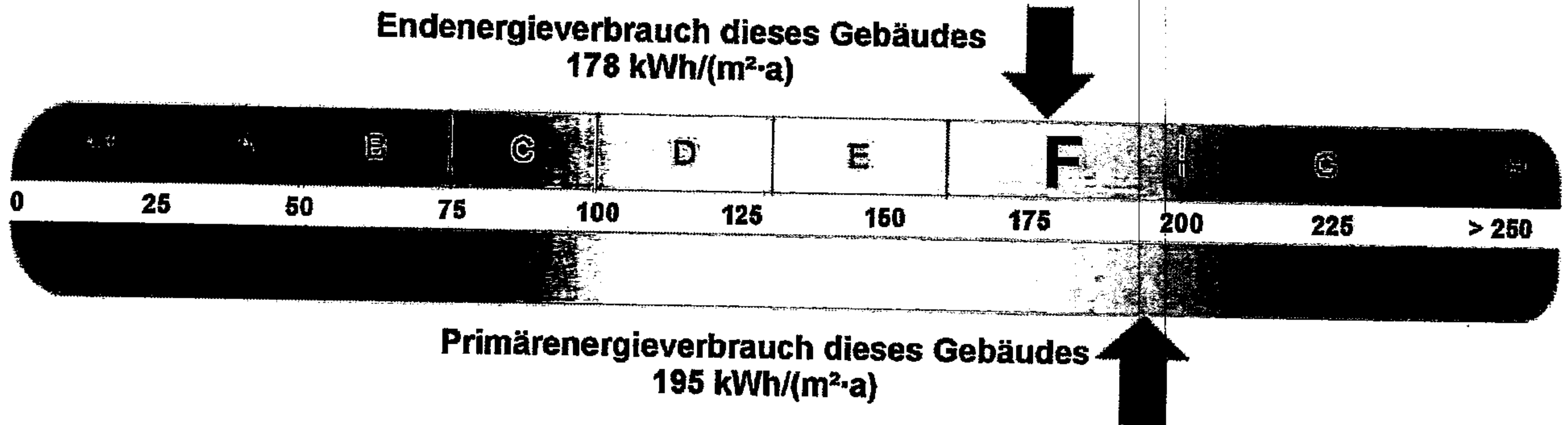
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HH-2018-001954148

Registrierungsnummer 2)



### Energieverbrauch



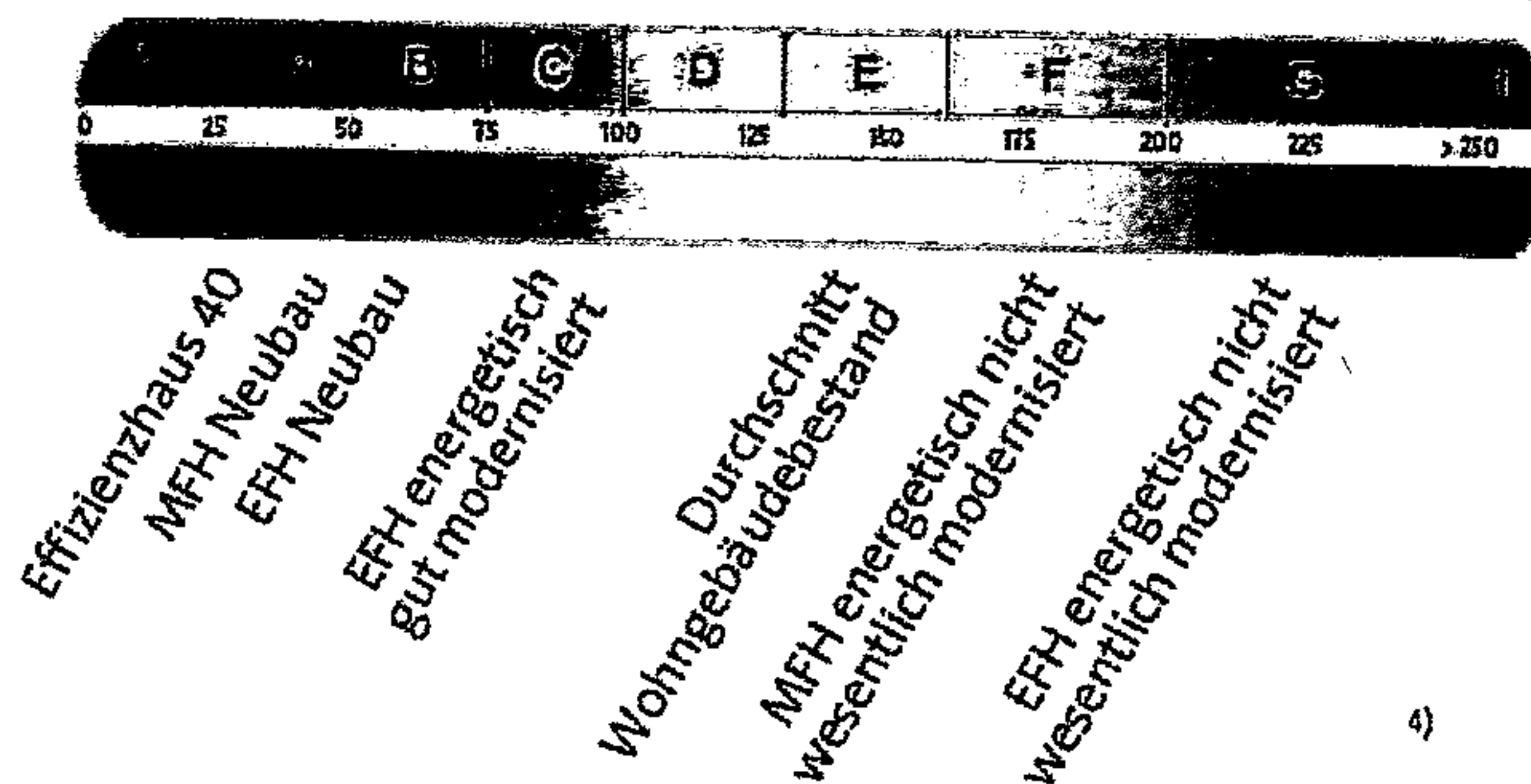
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**178 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger 3)	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	689.961		689.961	1,13
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	1,10	87.559	87.559		

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 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