

Exposé

Villa in Hamburg

**Traumlage trifft Potential - Stadthaus, teilsaniert
(Erdgeschoss und 1.OG frei lieferbar)**



Objekt-Nr. OM-461116

Villa

Verkauf: **1.850.000 €**

Ansprechpartner:
Gitta Pielcke- Zimmermann

Cranachstr. 75
22607 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1924	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	655,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	254,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	90,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sympathische, geräumige Stadthausvilla mit fünf Wohneinheiten plus ausgebautem Spitzboden und einem eingewachsenen schönen Süd-Garten, der über die große Terrasse von der Erdgeschosswohnung zugänglich ist. Diese Wohnung wurde vor wenigen Jahren modernisiert. Sie verfügt über einen direkten Zugang zu einem geräumigen Souterrain-Keller mit Duschbad, der als Büro, Fitnessraum, Werkstatt etc. ausgebaut werden kann. Eine zweite Eingangstür ermöglicht den separaten Zugang von außen.

Im 1.OG liegen zwei Wohnungen, die in eine großzügige Einheit rückgebaut werden könnten.

Die beiden kleinen Dachwohnungen im 2.OG sind vermietet, zusammen mit dem charmanten Dachspitz kann hieraus eine hochwertige Etage geschaffen werden.

Alle Wohnungen sind hell und bieten Ausblicke in wunderschöne Gärten und auf stilvolle Nachbarhäuser.

Ausstattung

Momentan verfügt das Haus über fünf Wohnungen, von denen die geräumige Erdgeschosswohnung stilvoll saniert ist. Zwei sehr kleine Wohnungen im 2.OG sind vermietet. Alle anderen Wohneinheiten stehen leer, sie sind mit Küche und Bad ausgestattet.

Stuckdecken im EG und alte Pitch-Pine-Böden tragen zur angenehmen Altbau-Atmosphäre des Hauses bei.

Die Immobilie hat viel Potential zur Neugestaltung, zum Beispiel durch Zusammenlegung von Wohneinheiten oder für die Nutzung als Einfamilienhaus.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Hochwertige Wohnlage mit schönen alten Häusern, altem Baumbestand und viel Grün. Die Straße ist sehr ruhig, da es eine Nebenstraße ist, Parkplätze sind genügend vorhanden vorm Objekt. Es gibt zwei Stellplätze seitlich vom Haus auf dem Grundstück. Ein Schuppen diente früher als Garage und kann wieder umgebaut werden.

In fünf Gehminuten ist man am S-Bahnhof Othmarschen und in einer Einkaufsstraße, in der sich Rewe, Bäckereien, Drogerien, Boutiquen, Blumen, Ärzten, Apotheke, Frisör, Restaurants, Cafe's etc. finden.

In fünf Fahrminuten erreicht man das Elbe-Einkaufszentrum, den Groß-Flottbeker Wochenmarkt, Supermärkte etc. - ins Stadtzentrum fährt man 20 Minuten per S-Bahn oder Auto. Es gibt verschiedene Buslinien in unmittelbarer Nähe.

Man gelangt sehr schnell in verschiedene Grünanlagen, zu Spielplätzen, an die Elbe und in den Jenischpark zu Fuß, per Rad, oder mit dem Auto.

Clubs und Einrichtungen für Tennis, Hockey, Reiten, Polo, sowie Golf finden sich in der nahen Umgebung.

Die Immobilie ist gut an die Autobahn A7 angebunden, somit ist der Flughafen per Auto oder S-Bahn zügig zu erreichen.

Am Elbufer stehen verschiedene Fähren ab Anleger „Neumühlen/Oevelgönne“ bereit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

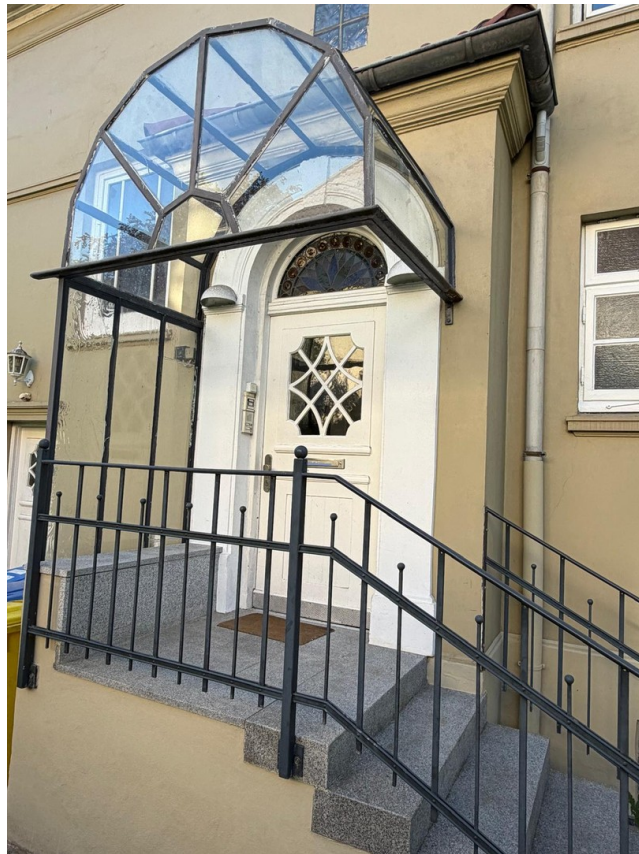
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	342,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Linke Hälfte Doppelhaus

Exposé - Galerie



Eingang, originales Bunt-Glas

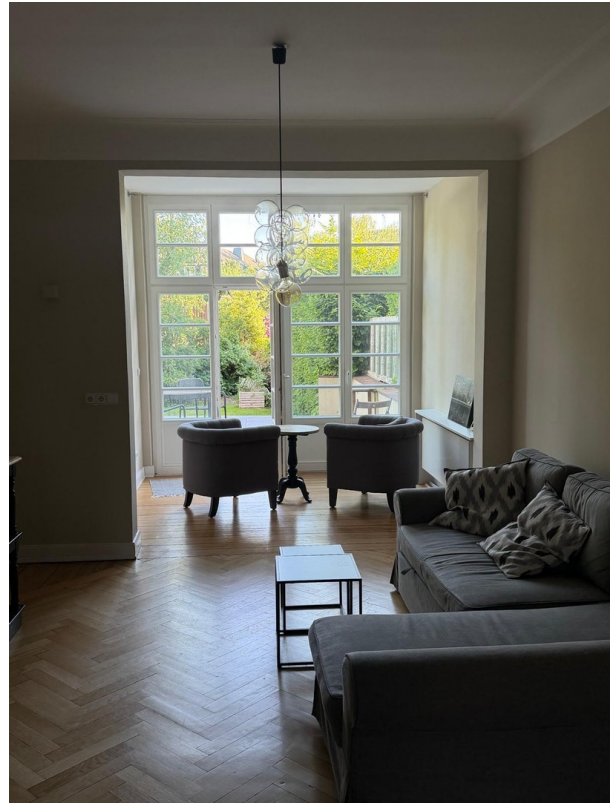


Garten von der Terrasse aus

Exposé - Galerie



Terrasse



Gartenzimmer EG



Mittelzimmer EG

Exposé - Galerie



Mittelzimmer-Blick in Esszi.



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Parkett Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG-Blick in Esszi.

Exposé - Galerie



Bad EG



Wohnraum 1.OG Ost

Exposé - Galerie



Wohnraum 1.OG Ost



Wohnraum 1.OG Ost

Exposé - Galerie



Wohnraum 1.OG Ost



Wohnraum 1.OG West



Wohnraum 1.OG West

Exposé - Galerie



Wohnraum 1.OG West



Küche 1.OG West

Exposé - Galerie



Wohnraum 1.OG West



Wohnraum 1.OG West

Exposé - Galerie



Dachspitz



Dachspitz

Exposé - Grundrisse



Pauschalisierte Wohnflächenberechnung inkl. Grundrisserstellung

Straße HNr. Cranachstr. 75	PLZ Ort 22607 Hamburg
Objekt Mehrfamilienhaus	Zusatz



Auftraggeber Von Poll Immobilien GmbH	Auftrag durchgeführt am 27.05.2024 um 10:45 Uhr
Darlehensnehmer	Auftrag durchgeführt von Schnelle, Natalie
Kunden-/Vertrags-Nr.	Auftragsnummer 02692170

Exposé - Grundrisse



Auftragsoption Pauschalisierte Wohnflächenberechnung	✓
Auftragsoption Grundrisserstellung	✓
Bemerkung Titel der Stockwerke abweichend: OG= 1. Stock, DG= 2. Stock, SB= Dach	

Jesteburg / Lüllau

27.05.2024

Ort und Datum

Natalie Schnelle

Name Besichtigter

Natalie Schnelle

Unterschrift Besichtigter

Seite 2 von 2

Exposé - Grundrisse



22607 Hamburg, Cranachstr. 75

Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

Aufbau	Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
WE1							
EG	1	Flur	W	4,56 m	2,47 m	11,26 m ² x m	11,26 m ²
	2	Bad	W	2,68 m	1,87 m	5,01 m ² x m	5,01 m ²
	3	Esszimmer	W	1,89 m	0,63 m	1,19 m ² x m	1,19 m ²
	4	Esszimmer	W	4,73 m	4,18 m	19,77 m ² x m	19,77 m ²
	5	Küche	W	3,30 m	2,71 m	8,94 m ² x m	8,94 m ²
	6	Wohnzimmer	W	5,49 m	3,56 m	19,54 m ² x m	19,54 m ²
	7	Wohnzimmer	W	2,97 m	2,66 m	7,90 m ² x m	7,90 m ²
	8	Terrasse	W	5,43 m	4,88 m	26,50 m ² x m/2	13,25 m ²
	9	Schlafzimmer	W	3,95 m	3,47 m	13,71 m ² x m	13,71 m ²
	10	Schlafzimmer	W	2,55 m	0,59 m	1,50 m ² x m	1,50 m ²
						Wohnen:	102,08 m²
						Gewerbe:	0,00 m²
WE2							
OG vorne	1	Flur	W	2,90 m	1,30 m	3,77 m ² x m	3,77 m ²
	2	Bad	W	2,70 m	0,88 m	2,38 m ² x m	2,38 m ²
	3	Wohnzimmer	W	3,58 m	0,61 m	2,18 m ² x m	2,18 m ²
	4	Wohnzimmer	W	5,02 m	4,99 m	25,05 m ² x m	25,05 m ²
	5	Küche	W	2,71 m	2,34 m	6,34 m ² x m	6,34 m ²
	6	Schlafzimmer	W	2,71 m	2,58 m	6,99 m ² x m	6,99 m ²
						Wohnen:	46,71 m²
						Gewerbe:	0,00 m²
WE3							
OG hinten	1	Flur	W	1,82 m	1,29 m	2,35 m ² x m	2,35 m ²

Seite 1 von 4

Exposé - Grundrisse



2	Bad	W	0,63	m x	0,36	m =	0,23	m ² x m	0,23	m ²
3	Bad	W	1,46	m x	1,26	m =	1,84	m ² x m	1,84	m ²
4	Wohnzimmer	W	5,08	m x	3,57	m =	18,14	m ² x m	18,14	m ²
5	Esszimmer	W	3,15	m x	2,54	m =	8,00	m ² x m	8,00	m ²
6	Küche	W	1,80	m x	1,76	m =	3,17	m ² x m	3,17	m ²
7	Küche	W	3,61	m x	2,69	m =	9,71	m ² x m	9,71	m ²
									Wohnen:	43,43 m²
									Gewerbe:	0,00 m²

WE4

DG vorne

1	Wohnzimmer	W	4,98	m x	4,93	m =	24,55	m ² x m	24,55	m ²
2	Wohnzimmer	W	2,41	m x	1,65	m =	3,98	m ² x m/-2	-1,99	m ²
3	Flur	W	1,41	m x	0,63	m =	0,89	m ² x m	0,89	m ²
4	Bad	W	0,67	m x	0,59	m =	0,40	m ² x m	0,40	m ²
5	Bad	W	1,74	m x	1,24	m =	2,16	m ² x m	2,16	m ²
6	Küche	W	0,96	m x	0,75	m =	0,72	m ² x m	0,72	m ²
7	Küche	W	1,85	m x	1,70	m =	3,14	m ² x m	3,14	m ²
8	Schlafzimmer	W	2,61	m x	2,38	m =	6,21	m ² x m	6,21	m ²
9	Schlafzimmer	W	2,61	m x	1,65	m =	4,31	m ² x m/-2	-2,15	m ²
									Wohnen:	33,93 m²
									Gewerbe:	0,00 m²

WE5

DG hinten

1	Flur	W	2,43	m x	1,47	m =	3,57	m ² x m	3,57	m ²
2	Bad	W	1,40	m x	1,33	m =	1,86	m ² x m	1,86	m ²
3	Bad	W	1,40	m x	1,34	m =	1,88	m ² x m	1,88	m ²
4	Schlafzimmer	W	2,38	m x	2,28	m =	5,43	m ² x m	5,43	m ²
5	Schlafzimmer	W	1,69	m x	1,34	m =	2,26	m ² x m/-2	-1,13	m ²
6	Schlafzimmer	W	2,38	m x	1,34	m =	3,19	m ² x m/-2	-1,59	m ²

Seite 2 von 4

Exposé - Grundrisse



7	Küche/ Wohnzimmer	W	5,00	m x	3,71	m =	18,55	m ² x m	18,55	m ²
									Wohnen:	28,56 m²
									Gewerbe:	0,00 m²

WE6

DG Mitte

1	Flur	W	3,69	m x	1,79	m =	6,61	m ² x m	6,61	m ²
2	Flur	W	0,65	m x	0,61	m =	0,40	m ² x m/-1	-0,40	m ²
3	Flur	W	1,79	m x	0,96	m =	1,72	m ² x m/-1	-1,72	m ²

SB

1	Wohnzimmer	W	5,21	m x	3,67	m =	19,12	m ² x m	19,12	m ²
2	Wohnzimmer	W	1,88	m x	0,97	m =	1,82	m ² x m/-1	-1,82	m ²
3	Wohnzimmer	W	3,67	m x	1,89	m =	6,94	m ² x m/-2	-3,47	m ²
4	Wohnzimmer	W	3,67	m x	1,89	m =	6,94	m ² x m/-2	-3,47	m ²
5	Küche	W	1,84	m x	1,83	m =	3,37	m ² x m	3,37	m ²
6	Küche	W	1,84	m x	1,51	m =	2,78	m ² x m/-2	-1,39	m ²
7	Küche	W	1,83	m x	1,51	m =	2,76	m ² x m/-2	-1,38	m ²
8	Bad	W	1,94	m x	1,67	m =	3,24	m ² x m	3,24	m ²
9	Bad	W	1,67	m x	1,51	m =	2,52	m ² x m/-2	-1,26	m ²
10	Bad	W	1,94	m x	1,51	m =	2,93	m ² x m	2,93	m ²
									Wohnen:	20,36 m²
									Gewerbe:	0,00 m²
									Gesamt Wohnen:	275,07 m²
									Gesamt Gewerbe:	0,00 m²

Wohnfläche

- Die Ermittlung erfolgt grundsätzlich entsprechend den nachstehenden Grundsätzen der Wohnflächenverordnung (WoFV).
- Alle gewöhnlichen, zum Ortstermin zugänglich gemachten, augenscheinlich wohngenutzten oder zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen gehen mit dem Faktor 1,0 in die Wohnflächenermittlung ein. Flächen unterhalb 1,00 m Deckenhöhe werden nicht aufgemessen. Flächen zwischen 1,00 m und 2,00 m Deckenhöhe werden aufgemessen und mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt. Vorsprünge und Säulen von einer Größe bis zu 0,25 m² werden nicht berücksichtigt. Terrassen, Balkone und Loggien gehen mit dem Faktor 0,5 ein, jedoch gedeckelt bei max. 15% der reinen Wohnfläche.
- Die Ermittlung erfolgt durch Aufteilung in einfache geometrische Formen (Recht- und Dreiecke) und deren Aufsummierung.



Exposé - Grundrisse



Grundrisskizze

- Die Grundrisskizze wird auf Grundlage der zuvor für die pauschalisierte Wohnflächenberechnung ermittelten Maße erstellt.
- Analog zur pauschalisierten Wohnflächenberechnung wird ebenso vereinfacht vorgegangen. Es werden nicht alle Details in der Grundrisskizze dargestellt. So zeigt die Grundrisskizze die Positionen von Türen und Fenstern auf, jedoch keine Höhenangabe zu den Fenstern. Bei der Grundrisskizze eines Dachgeschosses erfolgt kein Ausweis von Höhenlinien. Balkone, Terrassen und Loggien werden in der Grundrisskizze als außenliegende Flächen dargestellt. Sie werden nicht als Räume und somit nicht hinsichtlich ihrer Flächen betrachtet. Es erfolgt keine Angabe von Wandstärken.

Hinweis zum Leistungsumfang

- Wohnflächen im Keller, Dachgeschoss oder Spitzboden müssen für eine wohnwirtschaftliche Nutzung bestimmten rechtlichen – mitunter regional unterschiedlichen – Anforderungen entsprechen. Es werden weder Unterlagen zum Objekt angefordert noch eingesehen, welcher Art auch immer. Es erfolgt keine Überprüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz, zur Luftqualität (z.B. Schimmel-/Pilzbefall) oder der baurechtlichen Legalität des Objektes, von Objektteilen oder dessen Nutzung. Es kann daher ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass bei von uns erfassten Räumen/Wohnflächen bestimmte rechtliche Anforderungen nicht erfüllt sind.

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



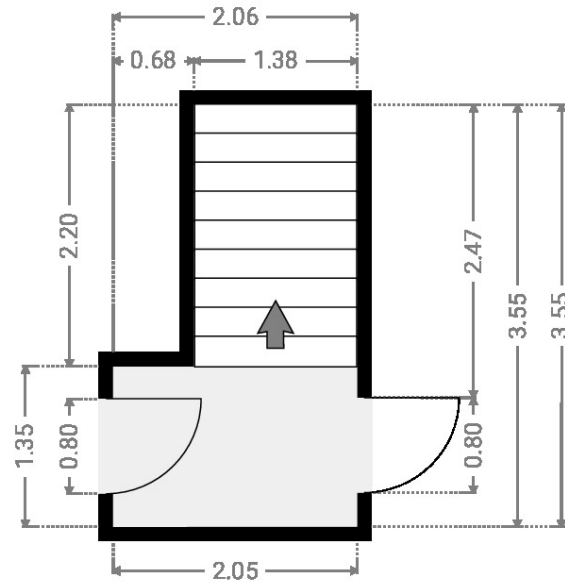
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

0 1 2 3m
1:78
Page 1/23

Exposé - Grundrisse

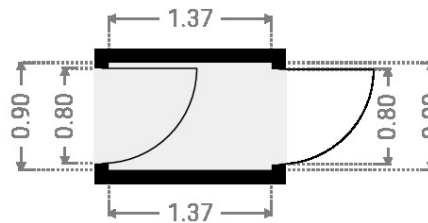
▼ Hausflur Erdgeschoss

BREITE: 2.06 m · LÄNGE: 3.55 m
BEREICH: 5.80 m² · UMFANG: 11.22 m

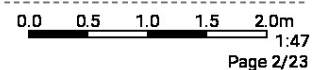


▼ Kellertreppe Erdgeschoss

BREITE: 1.37 m · LÄNGE: 0.90 m
BEREICH: 1.23 m² · UMFANG: 4.54 m



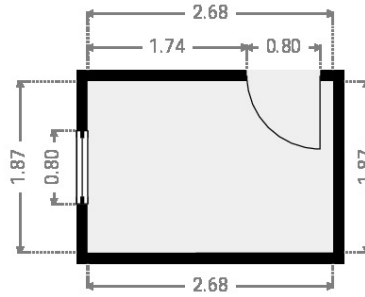
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.



Exposé - Grundrisse

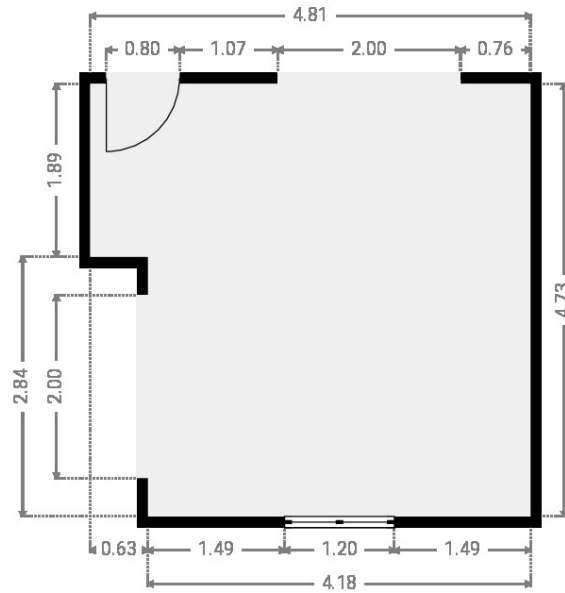
▼ WE1 Bad Erdgeschoss

BREITE: 2.68 m · LÄNGE: 1.87 m
BEREICH: 5.01 m² · UMFANG: 9.10 m

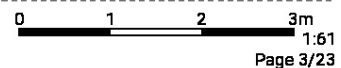


▼ WE1 Esszimmer Erdgeschoss

BREITE: 4.81 m · LÄNGE: 4.73 m
BEREICH: 20.96 m² · UMFANG: 19.08 m



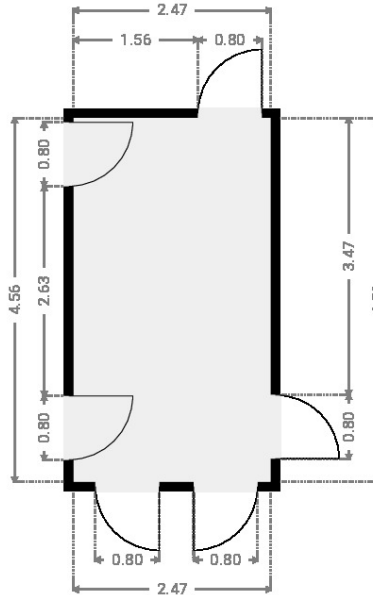
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.



Exposé - Grundrisse

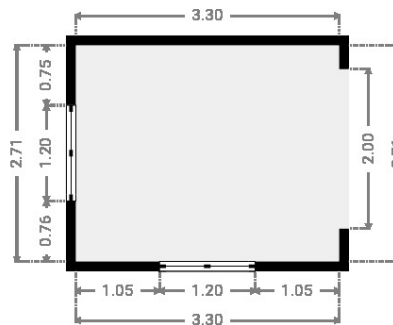
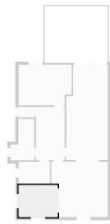
▼ WE1 Flur Erdgeschoss

BREITE: 2.47 m · LÄNGE: 4.56 m
BEREICH: 11.27 m² · UMFANG: 14.07 m

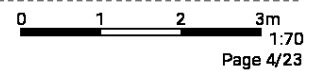


▼ WE1 Küche Erdgeschoss

BREITE: 3.30 m · LÄNGE: 2.71 m
BEREICH: 8.94 m² · UMFANG: 12.02 m



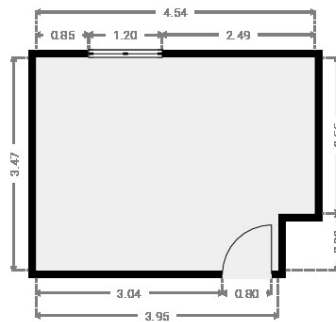
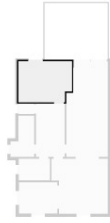
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.



Exposé - Grundrisse

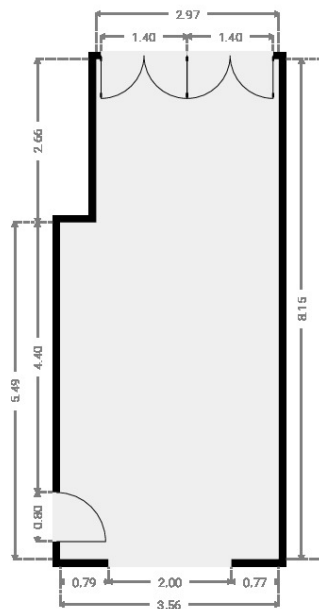
▼ WE1 Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 4.54 m · LÄNGE: 3.47 m
BEREICH: 15.22 m² · UMFANG: 16.03 m

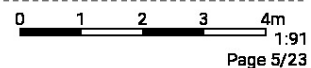


▼ WE1 Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.56 m · LÄNGE: 8.15 m
BEREICH: 27.46 m² · UMFANG: 23.43 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

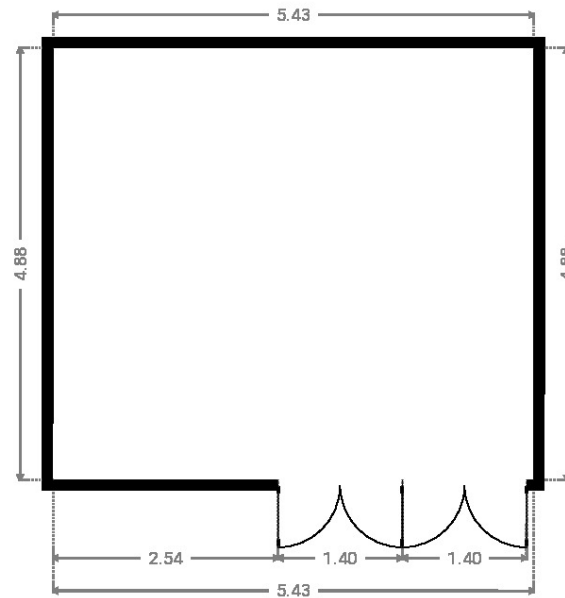


Page 5/23

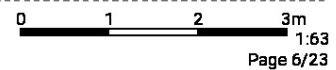
Exposé - Grundrisse

▼ WE1 Terrasse Erdgeschoss

BREITE: 5.43 m · LÄNGE: 4.88 m
BEREICH: 26.50 m² · UMFANG: 20.62 m

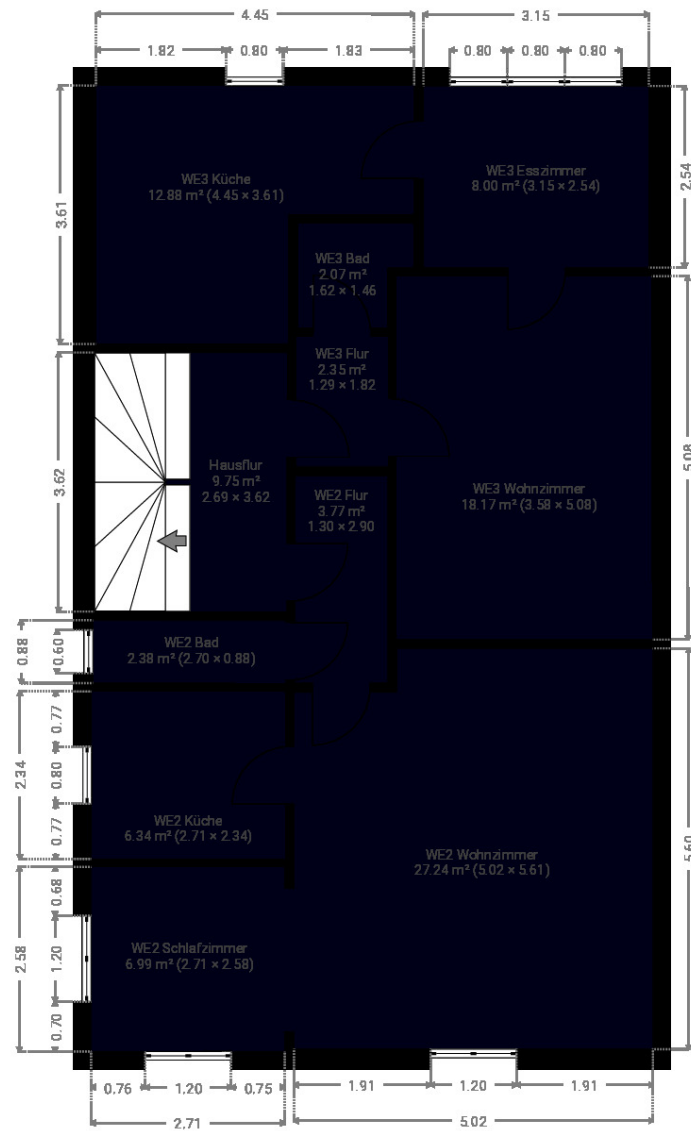


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

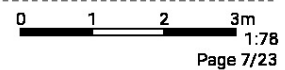


Exposé - Grundrisse

▼ 1. Stock



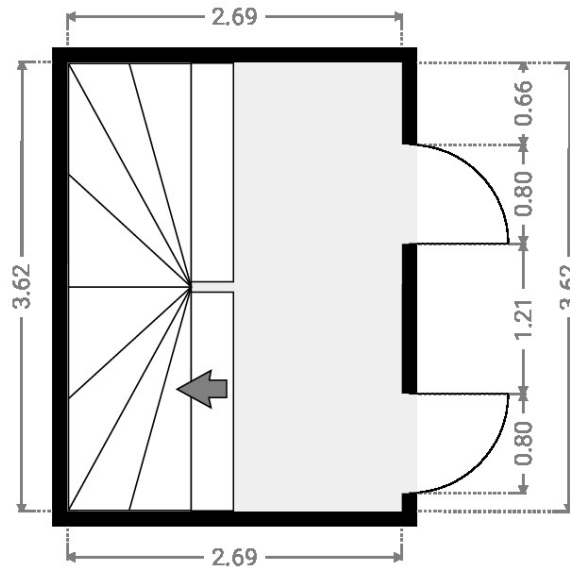
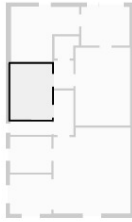
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.



Exposé - Grundrisse

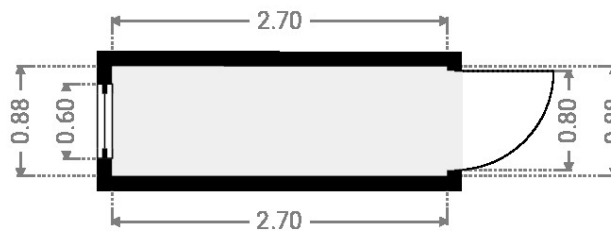
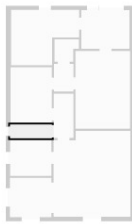
▼ Hausflur 1. Stock

BREITE: 2.69 m · LÄNGE: 3.62 m
BEREICH: 9.75 m² · UMFANG: 12.63 m

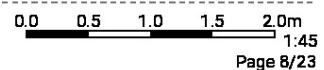


▼ WE2 Bad 1. Stock

BREITE: 2.70 m · LÄNGE: 0.88 m
BEREICH: 2.38 m² · UMFANG: 7.16 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-Geo GmbH.

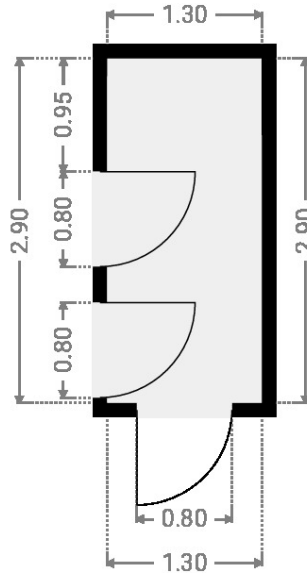
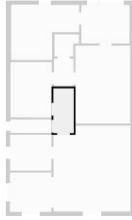


Page 8/23

Exposé - Grundrisse

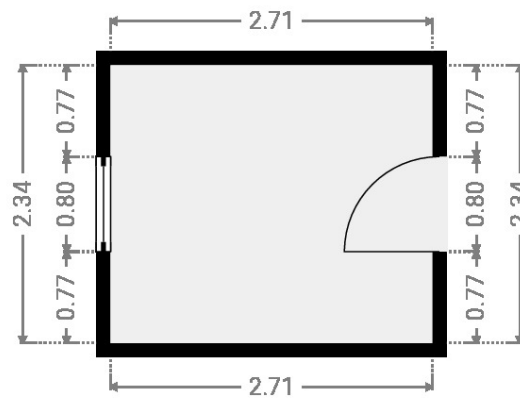
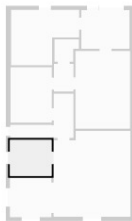
▼ WE2 Flur 1. Stock

BREITE: 1.30 m · LÄNGE: 2.90 m
BEREICH: 3.77 m² · UMFANG: 8.40 m

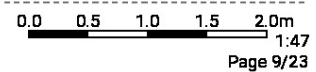


▼ WE2 Küche 1. Stock

BREITE: 2.71 m · LÄNGE: 2.34 m
BEREICH: 6.34 m² · UMFANG: 10.10 m



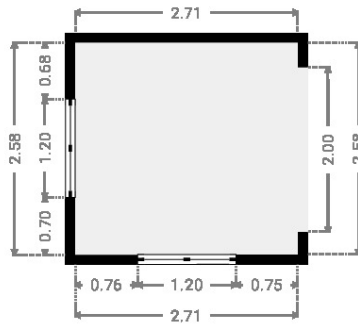
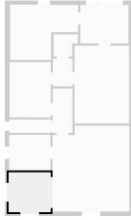
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.



Exposé - Grundrisse

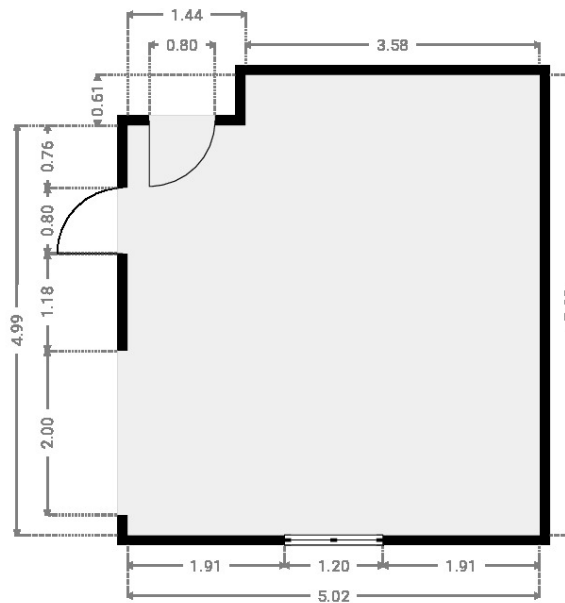
▼ WE2 Schlafzimmer 1. Stock

BREITE: 2.71 m · LÄNGE: 2.58 m
BEREICH: 6.99 m² · UMFANG: 10.58 m

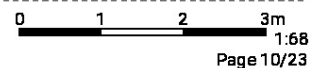


▼ WE2 Wohnzimmer 1. Stock

BREITE: 5.02 m · LÄNGE: 5.61 m
BEREICH: 27.24 m² · UMFANG: 21.25 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

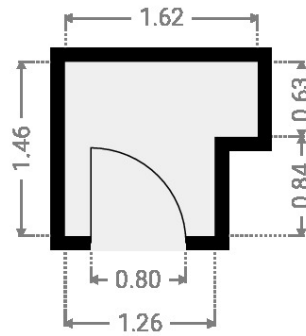
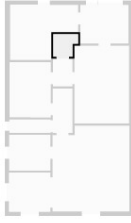


Page 10/23

Exposé - Grundrisse

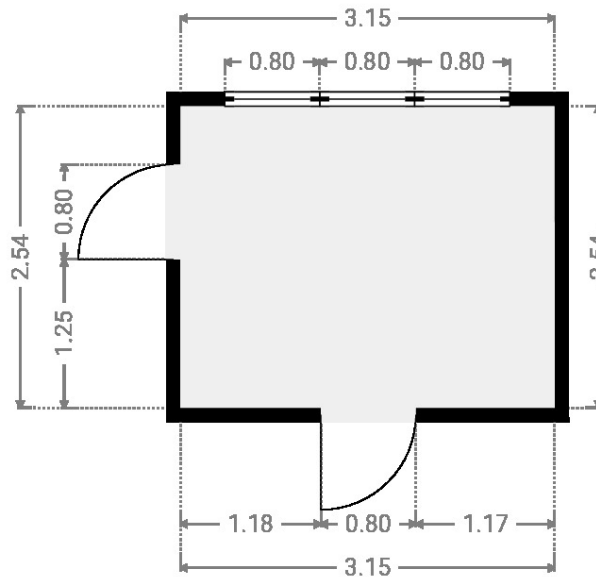
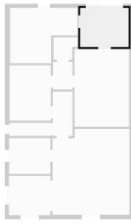
▼ WE3 Bad 1. Stock

BREITE: 1.62 m · LÄNGE: 1.46 m
BEREICH: 2.07 m² · UMFANG: 6.17 m

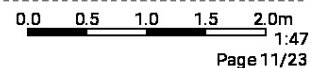


▼ WE3 Esszimmer 1. Stock

BREITE: 3.15 m · LÄNGE: 2.54 m
BEREICH: 8.00 m² · UMFANG: 11.38 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

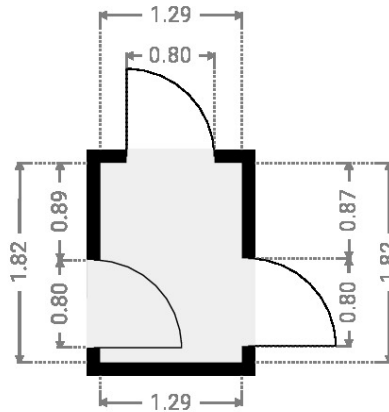
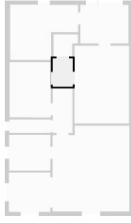


Page 11/23

Exposé - Grundrisse

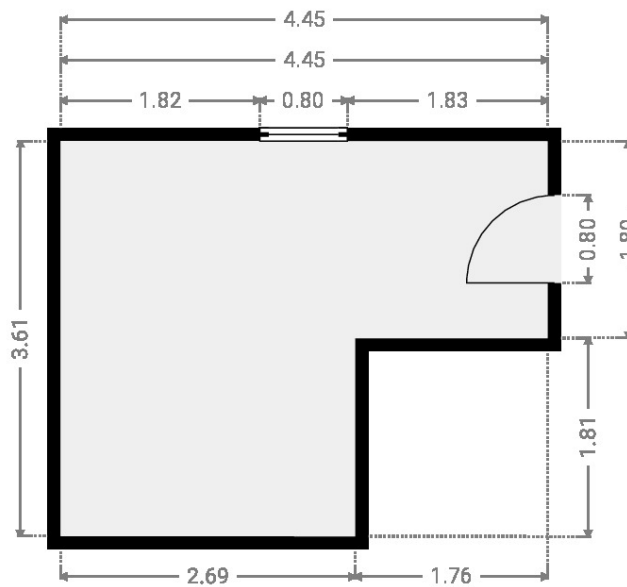
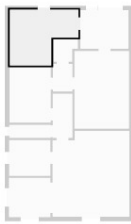
▼ WE3 Flur 1. Stock

BREITE: 1.29 m · LÄNGE: 1.82 m
BEREICH: 2.35 m² · UMFANG: 6.22 m



▼ WE3 Küche 1. Stock

BREITE: 4.45 m · LÄNGE: 3.61 m
BEREICH: 12.88 m² · UMFANG: 16.12 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

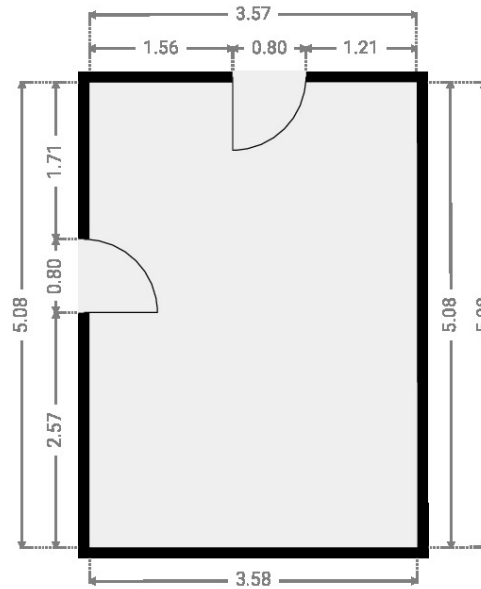
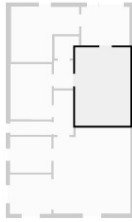
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m

1:51
Page 12/23

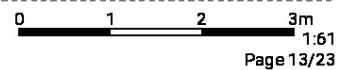
Exposé - Grundrisse

▼ WE3 Wohnzimmer 1. Stock

BREITE: 3.58 m · LÄNGE: 5.08 m
BEREICH: 18.17 m² · UMFANG: 17.31 m

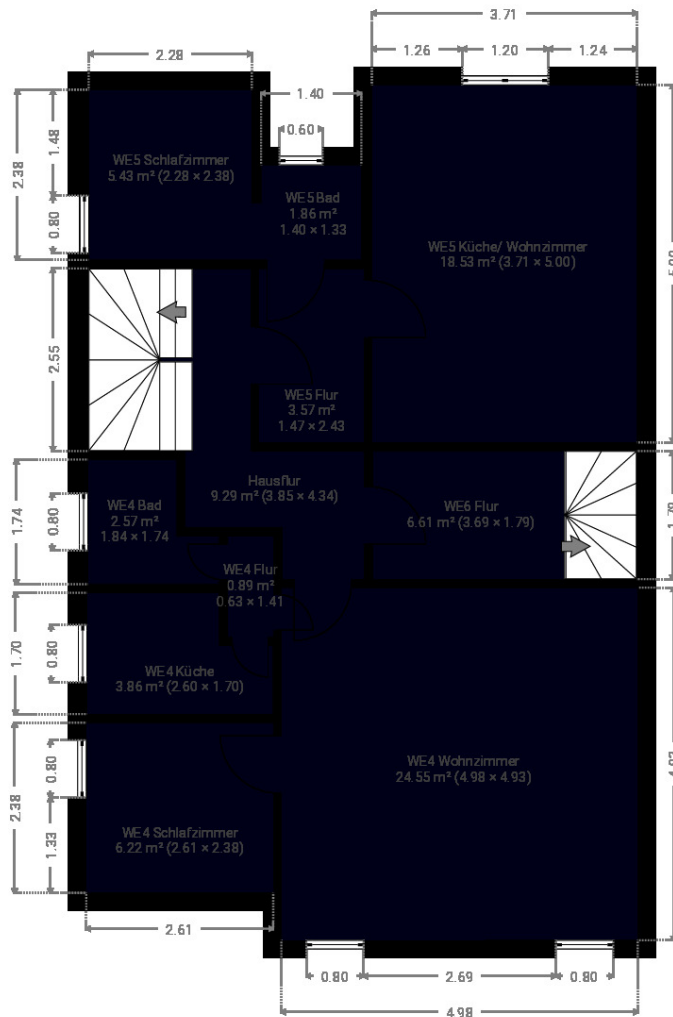


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.



Exposé - Grundrisse

▼ 2. Stock



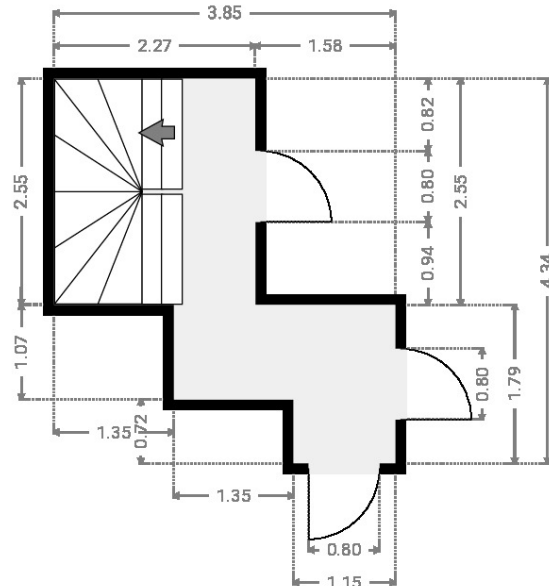
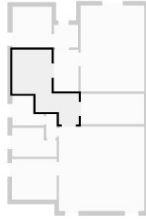
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

0 1 2 3m
1:78
Page 14/23

Exposé - Grundrisse

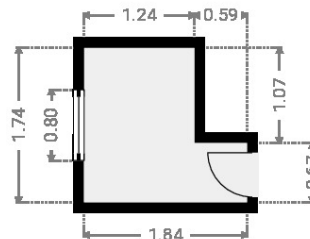
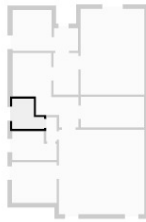
▼ Hausflur 2. Stock

BREITE: 3.85 m · LÄNGE: 4.34 m
BEREICH: 9.29 m² · UMFANG: 16.38 m

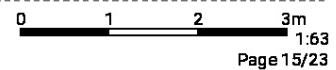


▼ WE4 Bad 2. Stock

BREITE: 1.84 m · LÄNGE: 1.74 m
BEREICH: 2.57 m² · UMFANG: 7.16 m



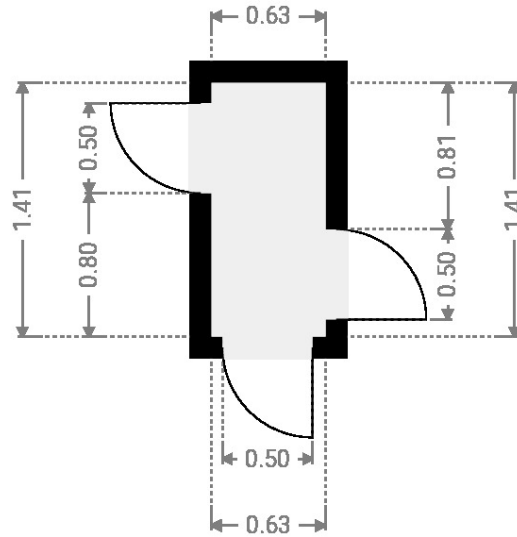
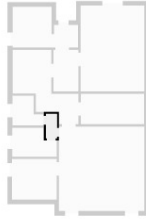
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.



Exposé - Grundrisse

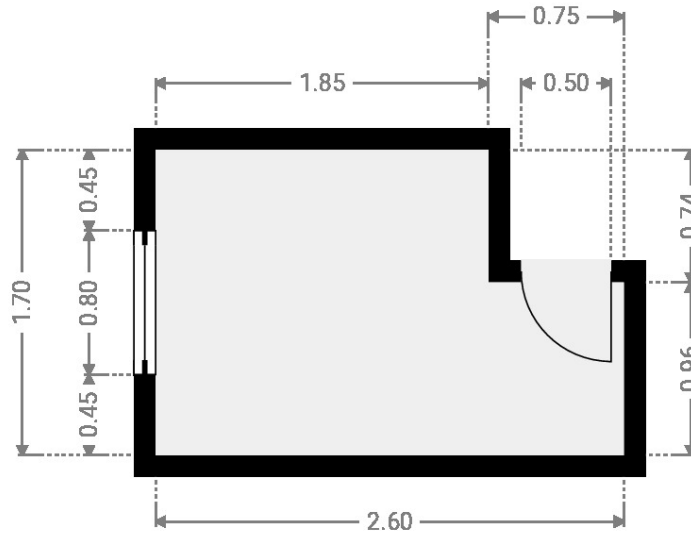
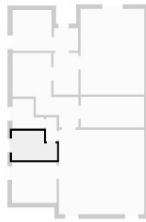
▼ WE4 Flur 2. Stock

BREITE: 0.63 m · LÄNGE: 1.41 m
BEREICH: 0.89 m² · UMFANG: 4.09 m



▼ WE4 Küche 2. Stock

BREITE: 2.60 m · LÄNGE: 1.70 m
BEREICH: 3.86 m² · UMFANG: 8.60 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-Geo GmbH.

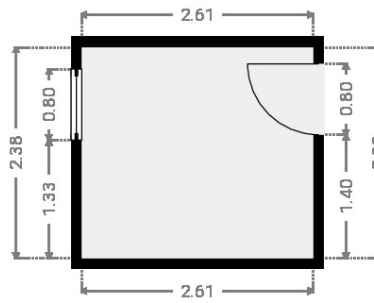
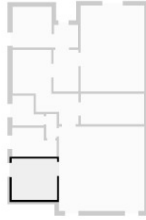
0.0 0.5 1.0 1.5m

1:31
Page 16/23

Exposé - Grundrisse

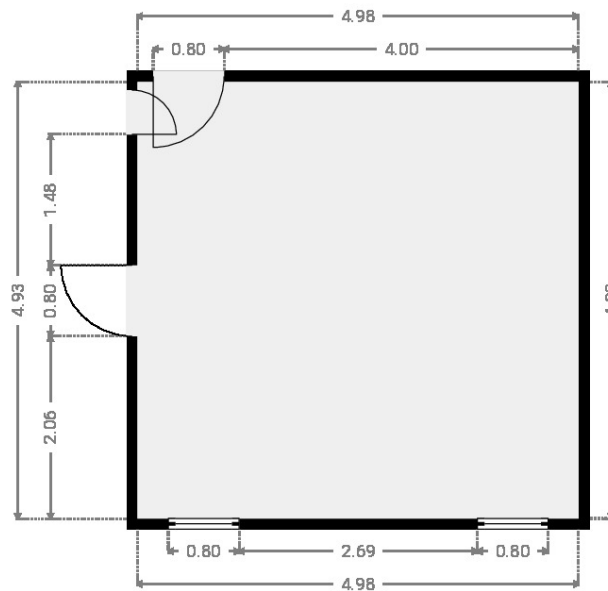
▼ WE4 Schlafzimmer 2. Stock

BREITE: 2.61 m · LÄNGE: 2.38 m
BEREICH: 6.22 m² · UMFANG: 9.99 m

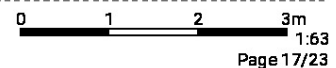


▼ WE4 Wohnzimmer 2. Stock

BREITE: 4.98 m · LÄNGE: 4.93 m
BEREICH: 24.55 m² · UMFANG: 19.82 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

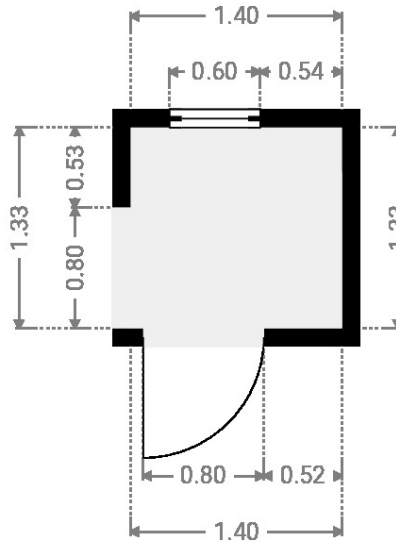
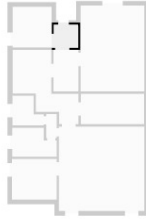


Page 17/23

Exposé - Grundrisse

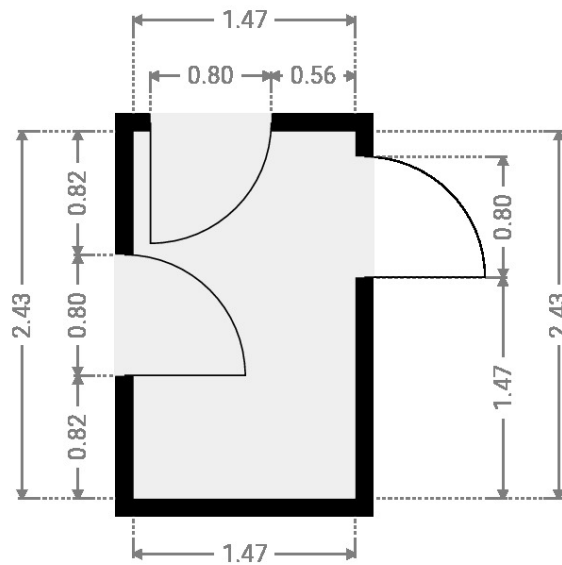
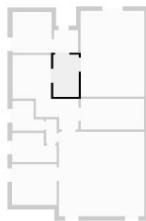
▼ WE5 Bad 2. Stock

BREITE: 1.40 m · LÄNGE: 1.33 m
BEREICH: 1.86 m² · UMFANG: 5.46 m



▼ WE5 Flur 2. Stock

BREITE: 1.47 m · LÄNGE: 2.43 m
BEREICH: 3.57 m² · UMFANG: 7.80 m



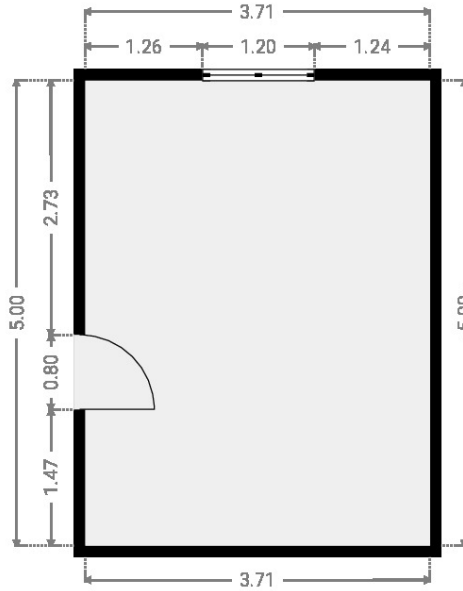
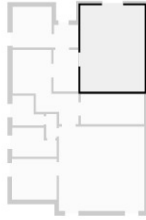
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

0.0 0.5 1.0 1.5m
1:37
Page 18/23

Exposé - Grundrisse

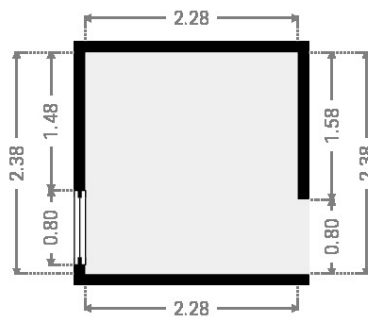
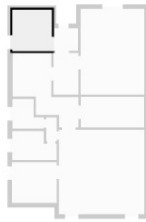
▼ WE5 Küche/ Wohnzimmer 2. Stock

BREITE: 3.71 m · LÄNGE: 5.00 m
BEREICH: 18.53 m² · UMFANG: 17.41 m



▼ WE5 Schlafzimmer 2. Stock

BREITE: 2.28 m · LÄNGE: 2.38 m
BEREICH: 5.43 m² · UMFANG: 9.32 m



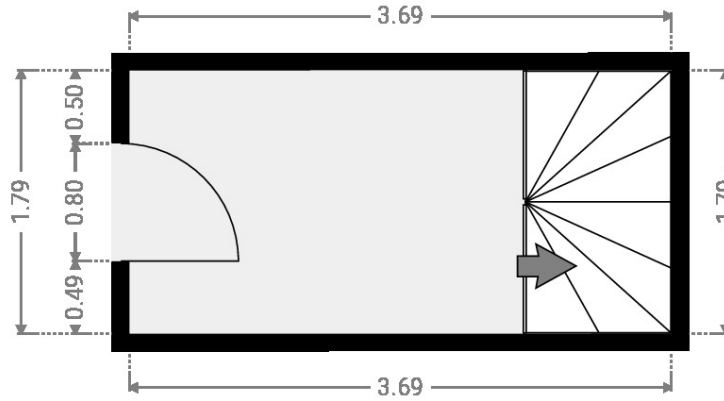
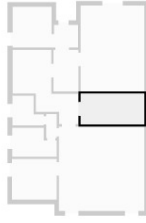
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:60
Page 19/23

Exposé - Grundrisse

▼ WE6 Flur 2. Stock

BREITE: 3.69 m · LÄNGE: 1.79 m
BEREICH: 6.61 m² · UMFANG: 10.96 m

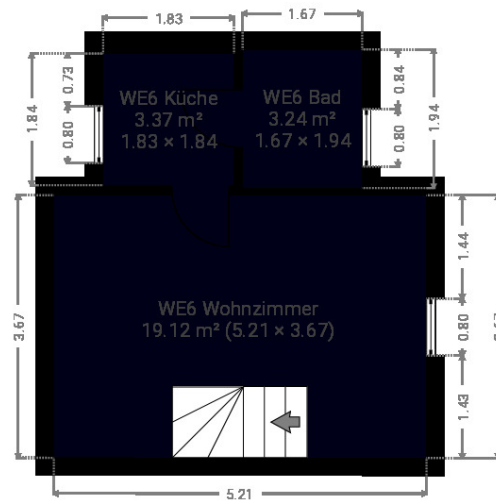


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

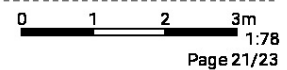
0.0 0.5 1.0 1.5m
1:38
Page 20/23

Exposé - Grundrisse

▼ Dach



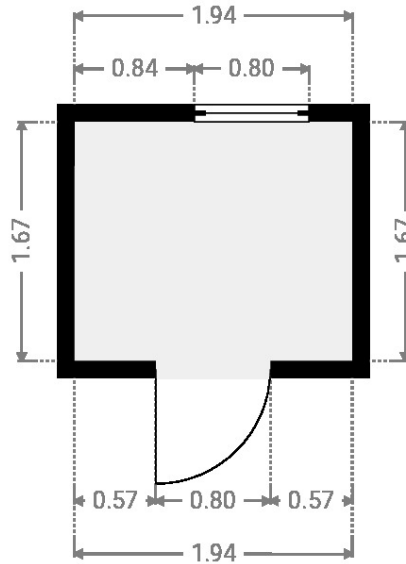
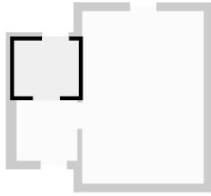
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.



Exposé - Grundrisse

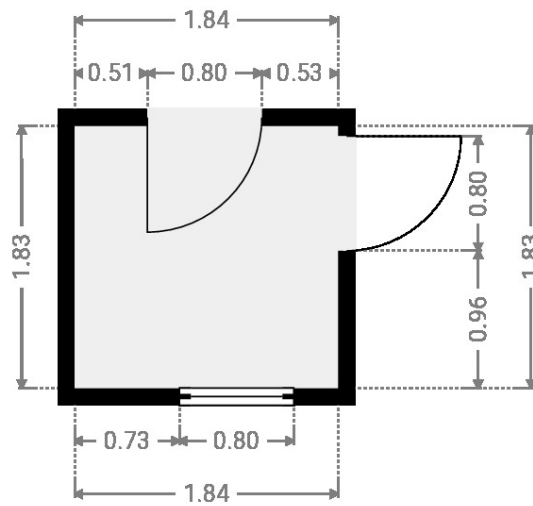
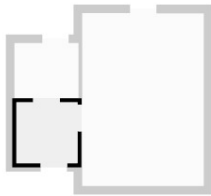
▼ WE6 Bad Dach

BREITE: 1.94 m · LÄNGE: 1.67 m
BEREICH: 3.24 m² · UMFANG: 7.22 m



▼ WE6 Küche Dach

BREITE: 1.84 m · LÄNGE: 1.83 m
BEREICH: 3.37 m² · UMFANG: 7.34 m



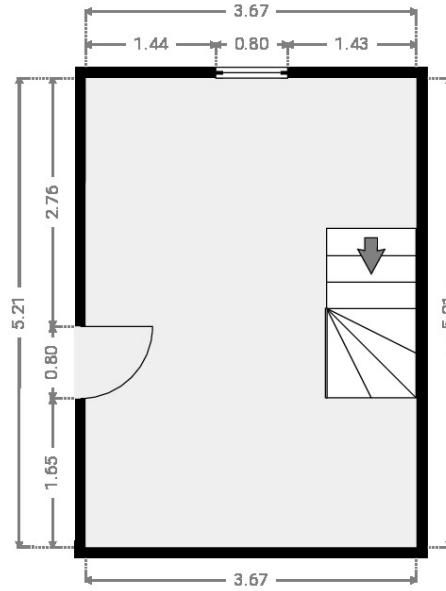
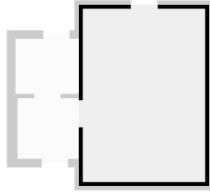
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

0.0 0.5 1.0 1.5m
1:39
Page 22/23

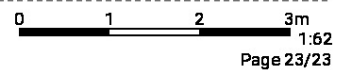
Exposé - Grundrisse

▼ WE6 Wohnzimmer Dach

BREITE: 3.67 m · LÄNGE: 5.21 m
BEREICH: 19.12 m² · UMFANG: 17.76 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 29.09.2034

Registriernummer: HH-2024-005347692

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Cranachstraße 75 22607 Hamburg		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1924		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014 Zentrale Öl-Brennwertheizung, Viessmann J3RA		
Anzahl der Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A _N)	383,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix, Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art: /	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 Klimaanlage 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 beigefügt (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)

Gerrit Schümann
Schornsteinfegermeister u. Gebäudeenergieberater
Luruper Hauptstr. 247E
22547 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

G. Schü

Ausstellungsdatum 30.09.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten 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 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

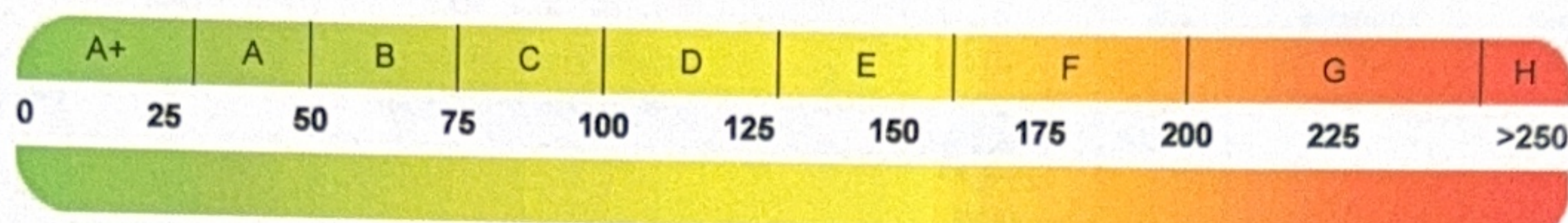
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2024-005347692

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



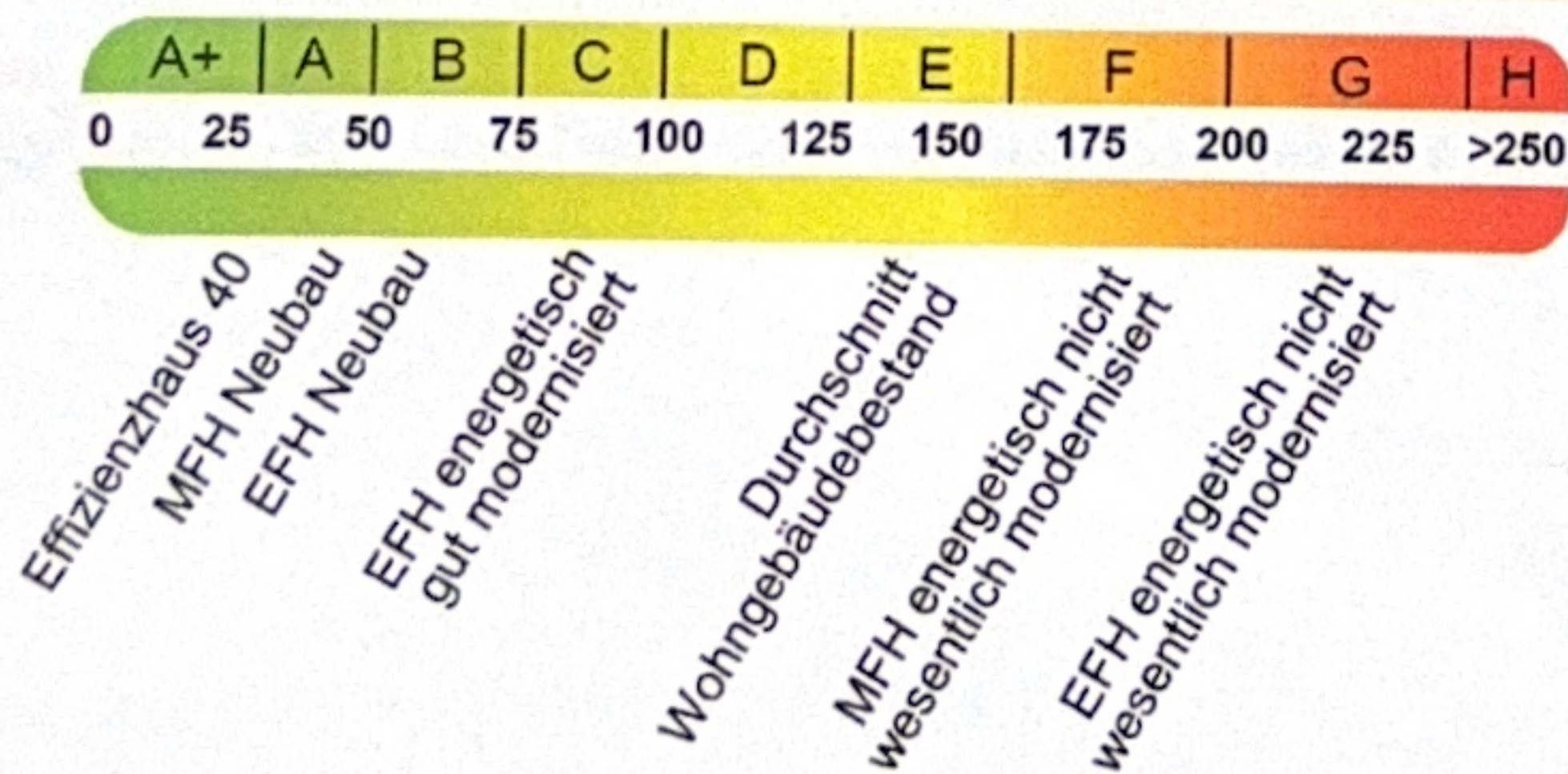
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer:

HH-2024-005347692

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Außendämmung mit Wärmedämmverbundsystem (16 cm WLG 035) oder Kerndämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fenster gegen 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Optimierung der Heizungsanlage durch hydraulischen Abgleich.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis:

Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Gerrit Schümann, Schornsteinfegermeister & Gebäudeenergieberater HWK
Lurper Hauptstr. 247E, 22547 Hamburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Verbrauchserfassung 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 „Verbrauchserfassung“ 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 Endenergieebene 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