

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

**Traumgrundstück mit Altbestand - Platz für Familie,  
Natur und neue Ideen - provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-464277**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **590.000 €**

Ohlstedter Straße 32  
22397 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.214,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügig geschnittene Baugrundstück befindet sich in beehrter Wohnlage im Hamburger Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt, einem der grünsten und exklusivsten Wohngebiete der Hansestadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, eine hochwertige Bebauung mit Einfamilienhäusern und Villen sowie eine besonders hohe Wohn- und Lebensqualität aus.

Das Grundstück wird durch den im hinteren Teil vorhandenen eingewachsenen Baumbestand aufgewertet. Dadurch entstand eine optische Trennung zum früheren Nutzgarten von ca. 400 m<sup>2</sup>. Heute würde er sich ideal als Spielplatz für Kinder eignen. Das Grundstück ist ein Ort, der Ruhe, Naturverbundenheit und Exklusivität vereint.

Das Einfamilienhaus wurde 1958 in solider Massivbauweise mit Vollkeller und separatem Außenzugang errichtet. Herzstück des Hauses sind die beiden ineinander übergehenden, lichtdurchfluteten Wohnräume mit Stäbchenparkett sowie die großzügige Veranda. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Blick in den Garten und auf die Terrasse. Die Veranda ist nach drei Himmelsrichtungen verglast und schafft zu jeder Jahreszeit eine angenehme Wohnatmosphäre. In den Sommermonaten spendet eine elektrisch ausfahrbare Markise angenehmen Schatten. Der Vollkeller bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten als Lager-, Vorrats- oder Hobbyraum. Über die Außentreppe ist der Garten direkt erreichbar.

Das Haus bietet eine solide Grundlage für eine behutsame Modernisierung und individuelle Gestaltung. Ein Wasserrohrschaden im letzten Winter (ohne Wasserschaden bei abgesperrter Wasserversorgung) kann im Rahmen einer anstehenden Sanierung der Bäder problemlos mit behoben werden.

Gleichzeitig eröffnet das großzügige Grundstück die Möglichkeit, langfristig eigene Wohnräume zu verwirklichen. Gemäß anhängendem Bebauungsplan sind Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten zulässig - der Kaufpreis berücksichtigt bereits mögliche Abrisskosten und liegt deutlich unter dem aktuellen Bodenrichtwert.

Wer eine Immobilie sucht, die nicht von der Stange kommt, sondern Charakter, Naturverbundenheit und Zukunftsperspektiven vereint, findet hier eine außergewöhnliche Gelegenheit. Ein Zuhause für Menschen, die die Vorzüge einer der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs schätzen und gleichzeitig Raum für ihre eigenen Ideen suchen.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist von der Nachkriegszeit geprägt und einfach. Hier bietet sich viel Potenzial insbesondere bei handwerklichem Geschick.

Ölheizung aus 1998

Fenster tlw. erneuert in 1979

Dach aus 1968

Stromversorgung vorbereitet für 2 Haushalte

Internet: 250 Mbit/s

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, alten Baumbeständen und einer lockeren Bebauung. Der nahe gelegene Wohldorfer Wald sowie das Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook bieten hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging, Radfahren und Naturerlebnisse direkt vor der Haustür.

Der tägliche Bedarf lässt sich teils im Ortszentrum Ohlstedt mit Wochenmarkt am Bahnhof aber vor allem im nahegelegenen Duvenstedt oder auch in Hoisdüppel mit vielfältigem Angebot decken. Familien profitieren zudem von einer guten Auswahl an Kindergärten, Grundschule und dem renommierten Gymnasium in direkter Umgebung. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung gewährleistet die U-Bahn ohne Umsteigen in die Hamburger Innenstadt bzw. zum Hauptbahnhof. Zusätzlich verkehren Buslinien über Duvenstedt nach Poppenbüttel mit dem bekannten Alstertaler Einkaufszentrum. Bedarfsweise steht am U-Bahnhof auch ein Park & Ride Platz zur Verfügung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Wohnqualität, guter Infrastruktur und urbaner Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die die Ruhe eines gehobenen Wohnumfeldes schätzen, ohne auf die Vorzüge der Metropole Hamburg verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	596,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 2 u. Veranda

# Exposé - Galerie



Veranda



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur EG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Flur OG

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Balkonzimmer



Balkon

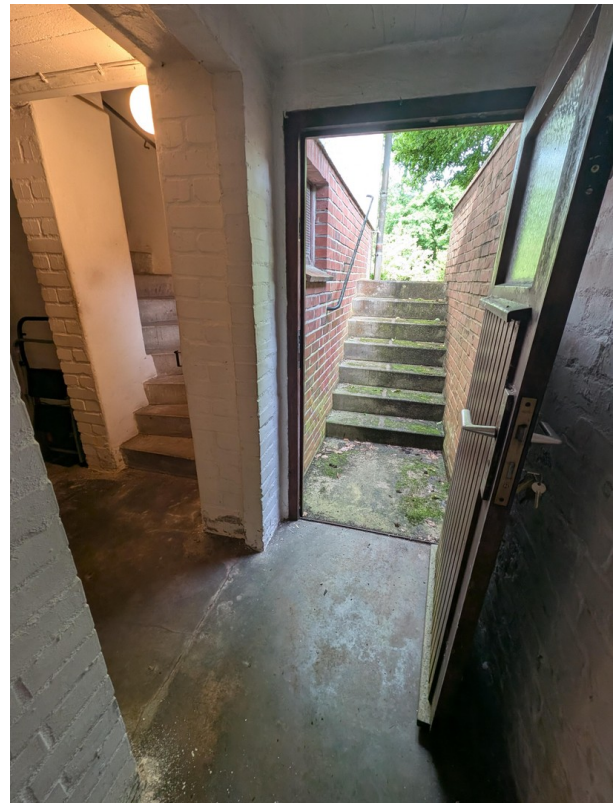
# Exposé - Galerie



Bad



Dachboden



Kelleraußentreppe

# Exposé - Galerie



Kellerflur



Keller 1

# Exposé - Galerie



Keller 2



Waschküche

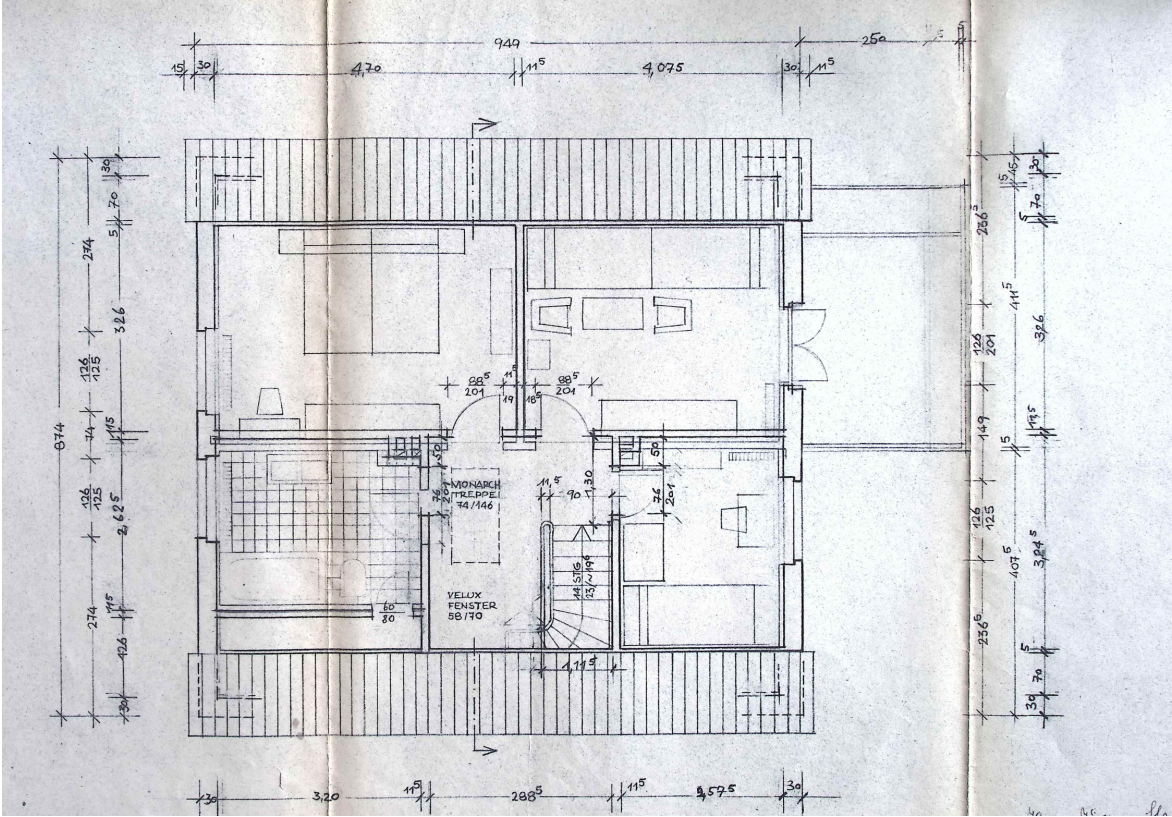
# Exposé - Galerie



Heizungskeller



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Energieausweis
3. Bebauungsplan
4. Flurkarte aus BORIS

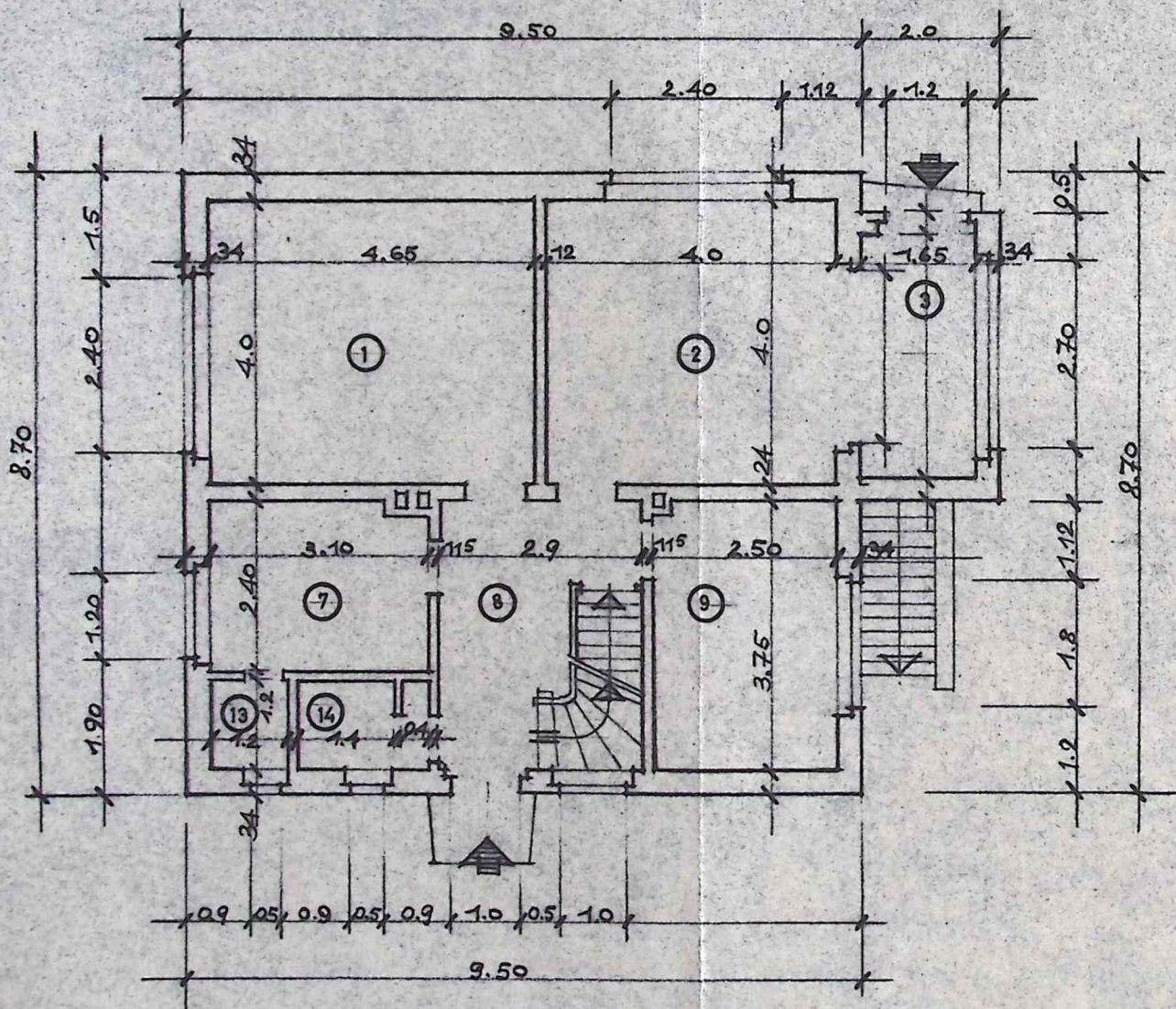
Anlage zum Verbleib  
vom 6. 2. 57

WOHNFÄCHEN NACH DIN 283

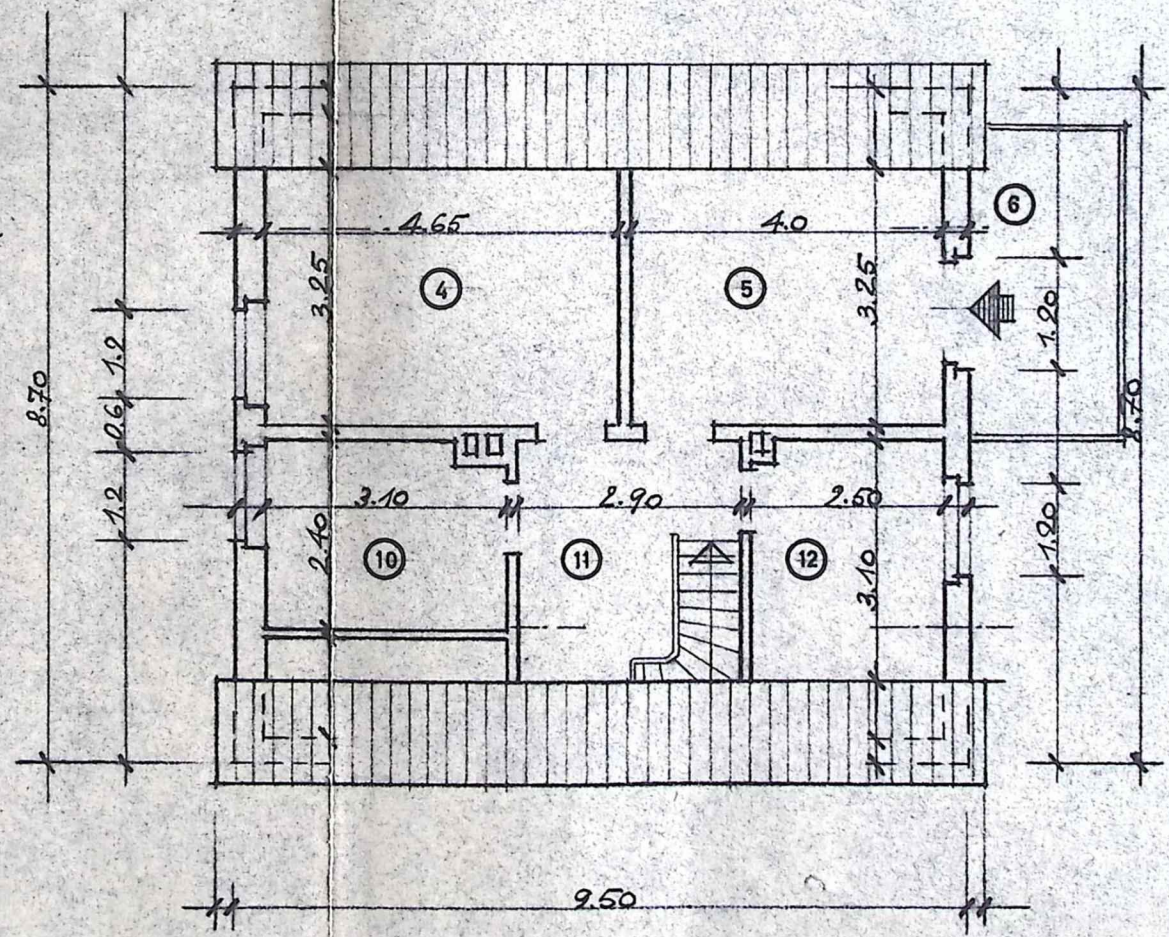
1	ARB.-ZM.	=	18.60 M <sup>2</sup>
2	WOHN-ZM.	=	16.00 M <sup>2</sup>
3	VERANDA	=	5.60 M <sup>2</sup>
4	SCHLAF-ZM.	=	13.30 M <sup>2</sup>
5	GROSSELT.	=	11.40 M <sup>2</sup>
6	BALKON	=	2.00 M <sup>2</sup>
7	KÜCHE	=	7.45 M <sup>2</sup>
8	DIELE	=	7.80 M <sup>2</sup>
9	KINDER-ZM.	=	9.70 M <sup>2</sup>
10	BAD	=	7.45 M <sup>2</sup>
11	FLUR	=	5.75 M <sup>2</sup>
12	KINDER	=	5.80 M <sup>2</sup>
13	SPEISEKM.	=	1.44 M <sup>2</sup>
14	W.C. + BES.K.	=	2.16 M <sup>2</sup>
15			

ZUS. = 114.45 M<sup>2</sup>

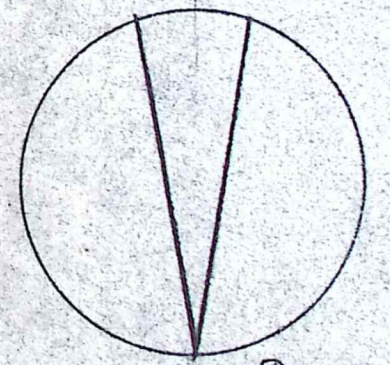
WOHN- u. SCHL.-R.	=	80.40 M <sup>2</sup>
KÜCHE	=	7.45 M <sup>2</sup>
NEBENRÄUME	=	26.60 M <sup>2</sup>
ZUS.	=	114.45 M <sup>2</sup>



ERDGESCHOSS - GRUNDRISS



OBERGESCHOSS - GRUNDRISS



NORD

*Buchholz*  
*Klaus-Jürgen Haegebaum 8/1/57*

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 12.06.2036

Registriernummer: HH-2026-006452922

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Ohlstedter Straße 32 22397 Hamburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1957		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1988		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	138	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas, Strom netzbezogen		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	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)  
Jonas Fechner B. Eng Energieeffizienz-Experte  
m.v.n. energy GmbH  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers

J. Fechner

Ausstellungsdatum 12.06.2026

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HH-2026-006452922

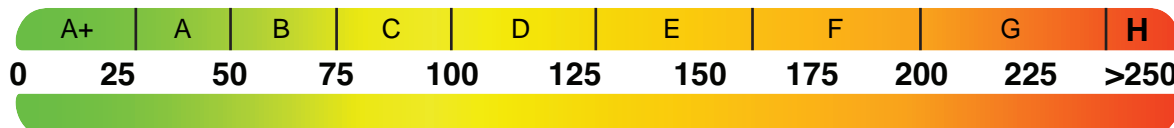
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 194,01 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

596,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



662,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

596,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
	%
	%
	Summe <sup>8</sup> :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## 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 Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MI** Mischgebiet
- z.B. 2 We Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden je angefangene 2500m² Grundstücksfläche, als Höchstmaß
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (vgl. §2)
- z.B. GRZ 0,2 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 6,5 Gebäudehöhe über Gehweg, als Höchstmaß
-  o Offene Bauweise
-  E nur Einzelhäuser zulässig
- F mind. Mindestgröße der Baugrundstücke
-  D 18° Dachneigung zwingend
-  Grünfläche
-  Wald
-  FHH Freie und Hansestadt Hamburg
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  E Ungrenzung des Erhaltungsbereiches
-  Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasseroberfläche
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Denkmalschutz
-  D Gesamtlage
-  D Einzelanlage
-  Gesetzlich geschütztes Biotop

Kennzeichnungen

-  R Vorhandene Regenentwässerungsanlage

Hinweise

Maßgebend ist die Bauzuvorverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466, 479)

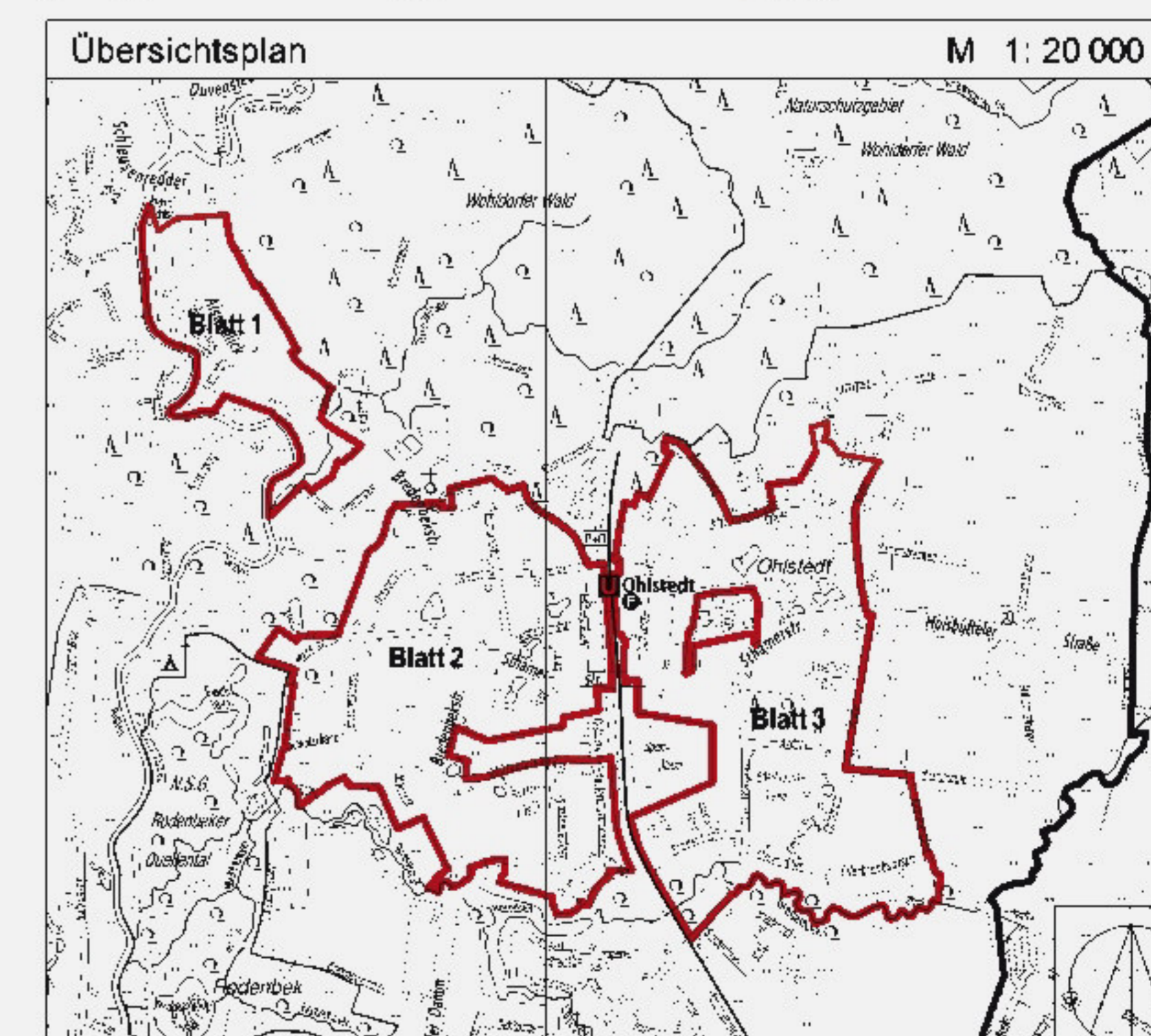
Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 2005

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



0 20 100 200m

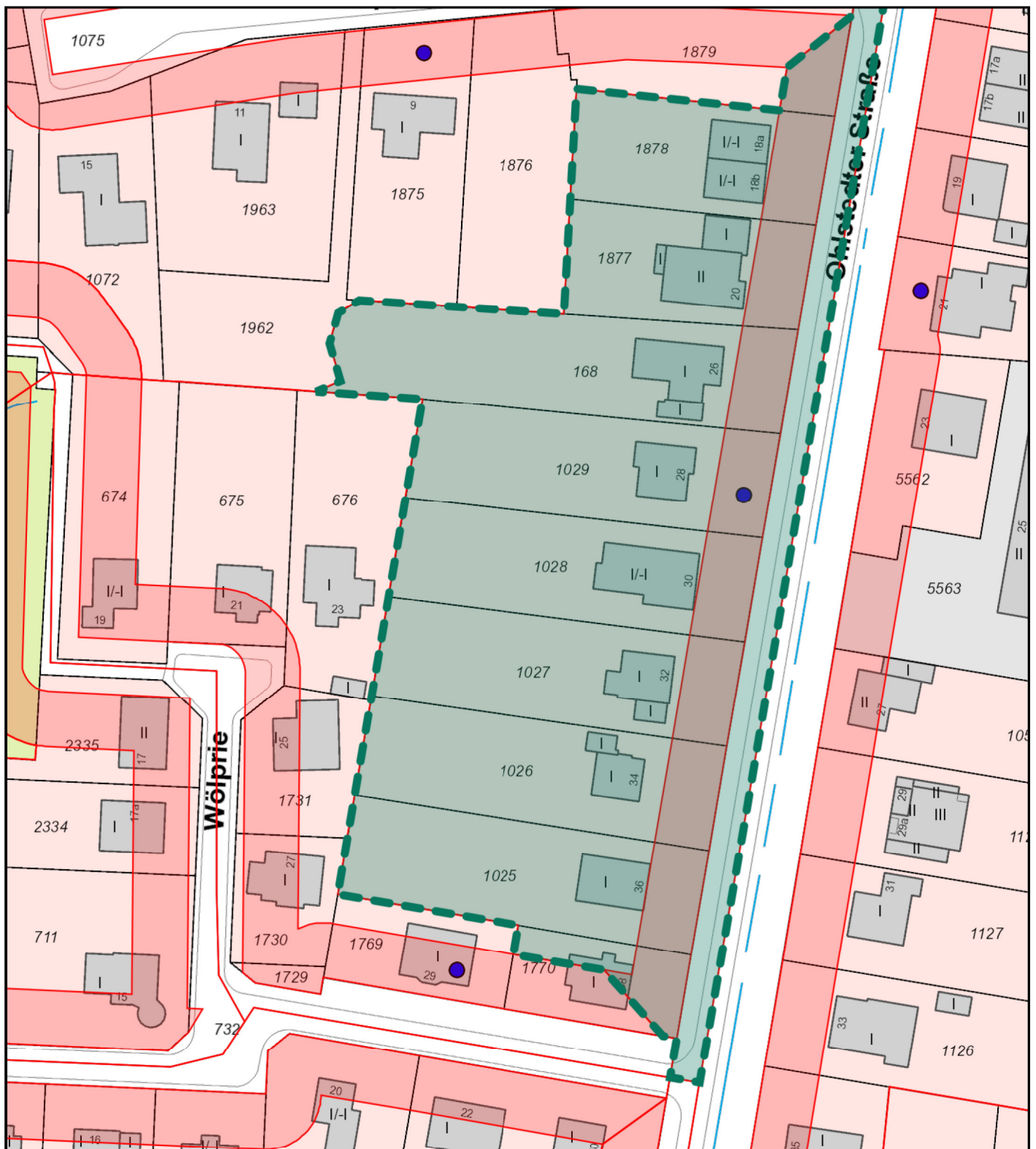


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

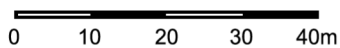
**Bebauungsplan**  
Wohldorf-Ohlstedt 17 (3 Blätter) Blatt 3

Maßstab 1:2000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 523



Maßstab 1:1000



- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks



## Bodenrichtwertnummer: 01136372

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	01.01.2026	
Bodenrichtwert	630,00 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1214	
Gewählter Stichtag	01.01.2026	
	600,23 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Ohlstedter Straße 28
PLZ, Gemeinde	22397 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Wohldorf-Ohlstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	71003
Baublock	523052

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)