

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Moderne 4-Zimmerwohnung in Traumlage in Hamburg Eimsbüttel



Objekt-Nr. **OM-473245**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:  
Max Naumann

20357 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                       |                       |                   |                   |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 2015                  | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Zimmer                | 4,00                  | Zustand           | Neuwertig         |
| Wohnfläche            | 115,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer      | 3                 |
| Nutzfläche            | 12,00 m <sup>2</sup>  | Badezimmer        | 2                 |
| Energieträger         | Fernwärme             | Etage             | Erdgeschoss       |
| Preis Garage/Stellpl. | 40.000 €              | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 398 €                 | Heizung           | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertige, frisch sanierte Wohnung in absolut ruhiger Toplage mit optimaler Infrastruktur in Gehentfernung (Supermärkte, Schulen, Kita, Gastronomie, Öffentlicher Nahverkehr, Gesundheitsversorgung etc.).

Die Wohnung befindet sich in einem sehr schönen, modernen und sehr gepflegten Mehrfamilienhaus Baujahr 2015. Sie erreichen die Wohnung über einen großzügigen, modernen und hellen Hauseingangsbereich. Über wenige Treppenstufen gelangen Sie in ihr Stockwerk oder aus der Tiefgarage auch barrierefrei mit dem Aufzug. Der hintere Teil der Wohnung (Terrasse) befindet sich auf erdgeschossenebene. Der Wohn- und Essbereich und Balkon sind etwas höher ausgerichtet (Hochparterre). Es gibt aber keine Treppenstufen in der Wohnung.

Sie betreten die Wohnung in den geräumigen, hellen Flur, der wie der gesamte Wohnbereich mit neuem Parkettboden ausgestattet ist. Linksseitig befindet sich dann zuerst der Hauswirtschaftsraum (Elektrik, Waschmaschinenanschlüsse und die Steuerung der Fußbodenheizung). Daneben liegt das erste Badezimmer, das mit einer bodentiefen Dusche und Handtuchheizung ausgestattet ist. Alle drei Schlafzimmer gehen vom Flur ab und verfügen alle über einen Zugang zu der kleinen Terrasse. Das größte Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, das wie das erste Bad auch frisch saniert und mit einer bodentiefen Dusche und zusätzlich mit einer Badewanne und auch mit hochwertigen Armaturen ausgestattet ist. Der Flur öffnet sich in den hellen, offenen Wohn- und Essbereich. Die neue, moderne Küche ist hochwertig ausgestattet und bietet Kühl- und Gefrierschrank, Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle/kl. Ofen und viel Stauraum. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie auf den Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist, gemütlich gestaltet werden kann und genug Platz für einen Tisch und 4-5 Personen bietet. Abgerundet wird diese tolle Wohnung mit einem praktischen Kellerabteil, Fahrradgarage und einem Stellplatz für ihr Auto in der Tiefgarage, den Sie auch über einen Aufzug erreichen können.

## Ausstattung

Die gesamte, frisch sanierte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, einen neuen Parkettboden, neue Bäder und eine neue Küche. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkäfing, der sich in der Tiefgarage des Hauses befindet. Im Haus ist eine Videoklingelanlage installiert. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz (40.000 Euro) erworben werden. Das Hausgeld beträgt 398 Euro inkl. Heizkosten. Hausgeld/Garage: 22 Euro/monatlich.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird von privat verkauft. Kontakt telefonisch unter 0175/3425263 oder über das Kontaktformular. Die Wohnung ist unmöbliert und bezugsfrei. Die Bilder im Exposé und in den Online-Inseraten wurden teilweise mit KI bearbeitet, z.B. Räume möbliert dargestellt.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Fettstraße. Die Fettstraße ist eine ruhige Einbahnstraße und 30er Zone. Zu Fuß erreichen Sie in 4 Minuten die U-Bahnstation Christuskirche/Bus und in 8 Minuten die S-Bahnhaltestelle Sternschanze.

Wer hier leben möchte, weiß warum. Ruhiger und dörflicher als die Schanze, aber urbaner und gemüthlicher als die Osterstraße. Hier leben die Menschen zusammen, es wird gefeiert, gelacht und gut gegessen. Dieses Wohngebiet nahe der U-Christuskirche, zwischen der Bellealliancestraße, Weidenallee und Margaretenstraße bietet ein ganz besonderes, einmaliges Lebensgefühl und Ambiente. Das Viertel ist grün, hat viele einladende Restaurants, Bars und Cafés, verfügt über nahegelegene Parks, Spielplätze, Supermärkte, Kita/Schulen, Krankenhaus/Ärzte, U- und S-Bahn/Bus und vor allem über eine ganz besondere Atmosphäre.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 38,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



Hauseingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür.Aufzug



Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



Wohnungseingangtür.Diele



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 1 bodentiefe Dusche



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Terrasse

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Blick von Zi.3 Bad/Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2

# Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

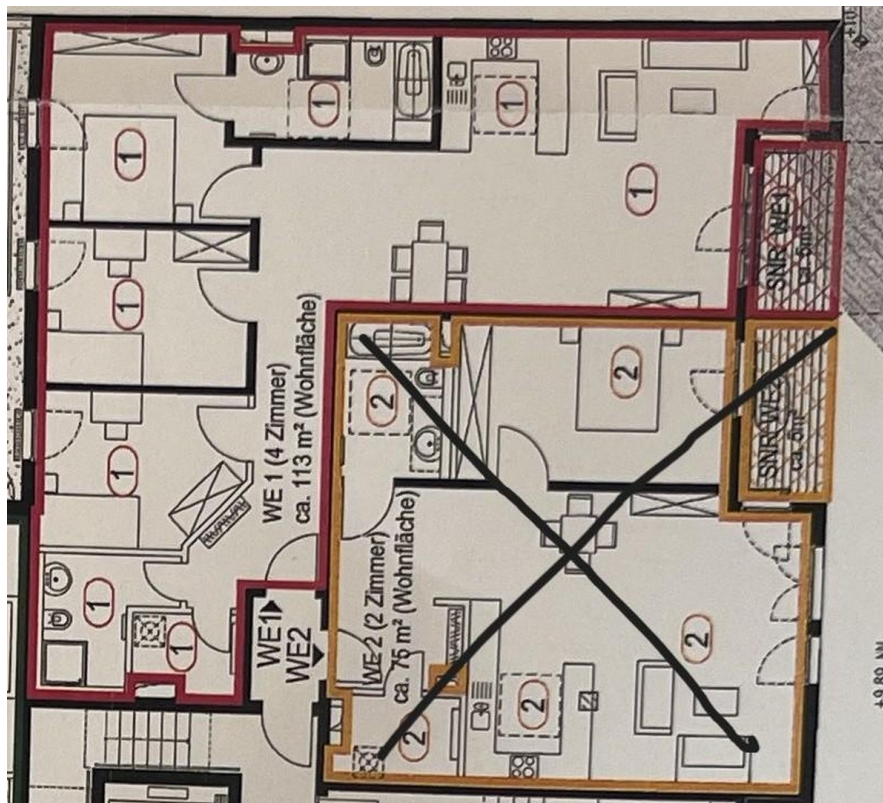
# Exposé - Galerie



Haus hi.Tiefgarageneinfahrt

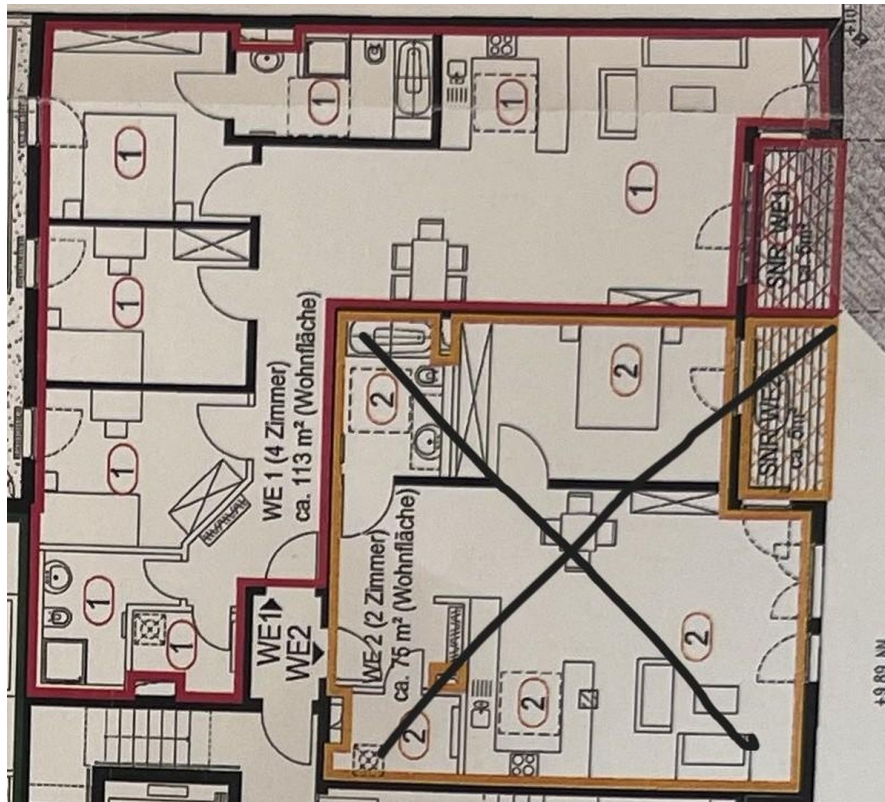


Tiefgaragenstellplatz



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 02.03.2025

Energieausweis nach EnEV 2009

1

## Gebäude

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp                                  | angebautes Wohngebäude  |   |   |
| Adresse                                     | Fettstraße 30, 20357 Hamburg  |   |   |
| Gebäudeteil                                 |   |   |   |
| Baujahr Gebäude                             | 2015  | Gebäudefoto (freiwillig)  |   |
| Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>        | 2015  |   |   |
| Anzahl Wohnungen                            | 25  |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )         | 3.519 m <sup>2</sup>  |   |   |
| Erneuerbare Energien                        | Fernwärme mit KWK (91%)   |   |   |
| Lüftung                                     | Abluftanlage (Sanitärräume)   |   |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau<br><input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung<br>(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 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 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. 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

Dipl.-Ing. H.-G. Schöpflin  
CRP Bauingenieure GmbH  
Darwinstraße 15  
10589 Berlin

05.03.2015

Datum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

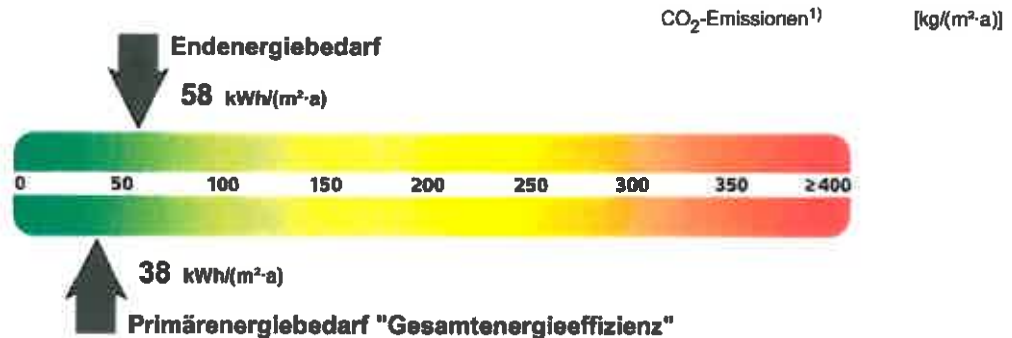
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Fettstraße 30, 20357 Hamburg

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 38 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 60 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,42 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,45 W/(m<sup>2</sup>·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 <sup>2</sup> ·a) für |            |                           | Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
|------------------------------|--|------------|---------------------------|-----------------------------------|
|                              | Heizung  | Warmwasser | Hilfsgeräte <sup>4)</sup> |                                   |
| [Nah- / Fernwärme, KWK + fos | 33,2   | 22,7       | 0,0                       | 55,9                              |
|                              | 0,0  | 0,0        | 0,0                       | 0,0                               |
| Hilfsenergie Strom           | 0,6  | 0,6        | 1,1                       | 2,2                               |

### Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

#### 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.

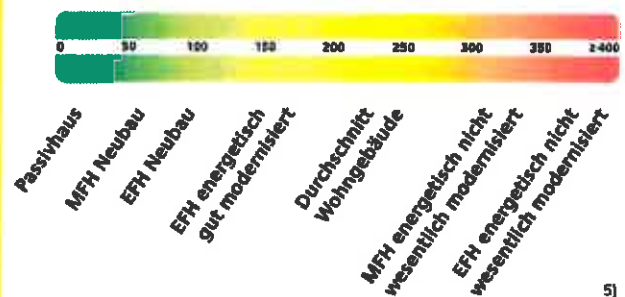
##### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>

Verschärfter Anforderungswert: W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>).

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall 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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert



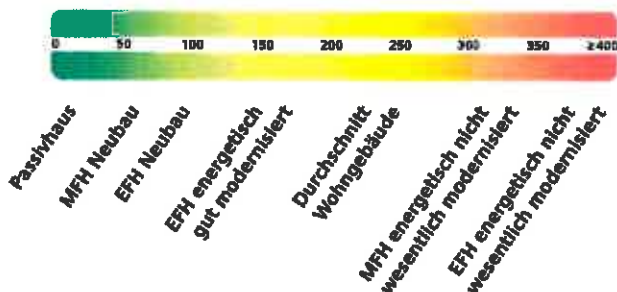
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Energieträger | Zeitraum |     | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) |            |          |  |
|---------------|----------|-----|------------------------|-------------------------|-------------|---|------------|----------|--|
|               | von      | bis |                        |                         |             | Heizung   | Warmwasser | Kennwert |  |
|               |          |     |                        |                         |             |   |            |          |  |
|               |          |     |                        |                         |             |   |            |          |  |
|               |          |     |                        |                         |             |   |            |          |  |
| Durchschnitt  |          |     |                        |                         |             |   |            |          |  |

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



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 verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

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 von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV  $H_T$ ). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).