

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### 100 m2 Eigentumswohnung im Volksdorfer Ortskern



Objekt-Nr. OM-474773

#### Wohnung

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Peters

22359 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|               |           |                |                |
|---------------|-----------|----------------|----------------|
| Baujahr       | 1977      | Übernahmedatum | 01.10.2026     |
| Etagen        | 1         | Zustand        | gepflegt       |
| Zimmer        | 4,00      | Schlafzimmer   | 3              |
| Wohnfläche    | 100,00 m² | Badezimmer     | 2              |
| Energieträger | Gas       | Etage          | 2. OG          |
| Hausgeld mtl. | 535 €     | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme     | ab Datum  |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen im Ortskern und doch im Grünen!

Die „Weiße Rose“ wurde 1977 im Ortskern Hamburg-Volksdorf errichtet und ist ein viergeschossiger Gebäudekomplex mit direkter Anbindung an die Fußgängerzone. Der Gebäudekomplex besteht aus mehreren Häusern mit Arztpraxen und Lebensmittelgeschäft.

Die 100 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung ist gut geschnitten und befindet sich im 2.OG. Der Gebäudeteil besteht aus 12 Wohneinheiten mit Treppenhaus und Aufzug. Letzterer wurde erst vor drei Jahren komplett modernisiert. Die Zentralheizung und der Gebäudekomplex wurden zuletzt 2001 saniert.

Der Balkon mit Pergola geht nach Süden. Im Innenhof befindet sich ein Spielplatz.

Raumaufteilung (siehe auch Grundriss):

- Flur mit etwa 10 m<sup>2</sup>
- Küche mit Essplatz etwa 13 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit etwa 25,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 etwa 15 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit etwa 13 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 mit etwa 10 m<sup>2</sup>
- Vollbad mit etwa 5,5 m<sup>2</sup>
- Duschbad/WC mit etwa 3 m<sup>2</sup>
- Überdachter Balkon mit etwa 9 m<sup>2</sup>
- Kellerraum mit etwa 6 m<sup>2</sup>

Ausstattung

Balkon, 1x Duschbad, 1x Wannenbad, Einbauküche, Müllschlucker im Treppenhaus.

Der Wohnung ist ein geräumiger Kellerraum zugeordnet. Zudem gibt es im Keller eine große gemeinsame Waschküche mit Trockner.

## Ausstattung

Teile der Wohnungseinrichtung (Einbauküche mit Herd, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine sowie der Essplatz mit Eckbank und Tisch etc.) können übernommen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Äußerst günstige Lage, etwa 5 Gehminuten zur U-Bahnstation Volksdorf (U1) und zum Marktplatz. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe. Es gibt Grundschule, Gymnasium und Kindergarten in der Umgebung. Nur wenige Gehminuten entfernt ist das Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen, das Museumsdorf Volksdorf, das Bäderland Parkbad und der Kletterwald Hamburg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 151,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | E                 |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



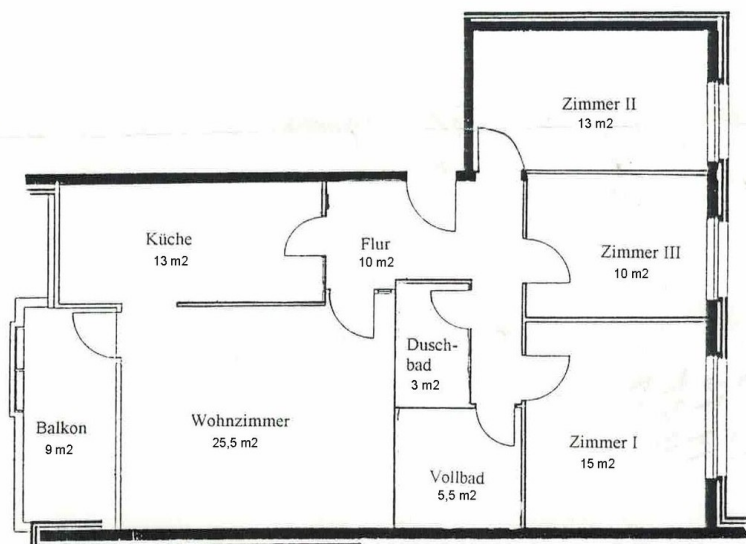
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den § 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

**HH-2019-001883933**

Registrierungsnummer \*

### Energieverbrauch

#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**151 kWh/(m²·a)**

| Kategorie | Werte (kWh/(m²·a)) |
|-----------|--------------------|
| A++       | 0 - 15             |
| A+        | 15 - 25            |
| A         | 25 - 50            |
| B         | 50 - 75            |
| C         | 75 - 100           |
| D         | 100 - 125          |
| E         | 125 - 150          |
| F         | 150 - 175          |
| G         | 175 - 200          |
| H         | > 200              |

#### Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

**167 kWh/(m²·a)**

#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Prüfungsskala für Immobilienangehörige)

**151 kWh/(m²·a)**

### Verbrauchserrfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |          | Energieträger *       | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|----------|----------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von      | bis      |                       |                               |                           |                               |                         |                  |
| 01.01.15 | 31.12.17 | H-Gas/Schweres Erdgas | 1,10                          | 886.446                   | 166.039                       | 720.407                 | 1,08             |
|          |          |                       |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |          |                       |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |          |                       |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |          |                       |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |          |                       |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |          |                       |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |          |                       |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |          |                       |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |          |                       |                               |                           |                               |                         |                  |

### Vergleichswerte Endenergie

| Kategorie | Werte (kWh/(m²·a)) |
|-----------|--------------------|
| A         | ≤ 15               |
| B         | 15 - 25            |
| C         | 25 - 50            |
| D         | 50 - 75            |
| E         | 75 - 100           |
| F         | 100 - 125          |
| G         | 125 - 150          |
| H         | > 150              |

Erfassung d.  
Netto-Wärmeverbrauch  
für Heizung  
dieser Immobilie

Durchschnittlicher  
Wärmeverbrauch nicht-  
beheizter Räume mit  
Einzelheizung nach  
veranschaulichtem

Die Modellzahl ermittelt Vergleichswerte bezüglich sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkörper im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 1% bis 30% geringer 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 Gebäudemembrfläche (Außen der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Membranfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weist insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

\* Es sei Folgendes Teil Sektors Gas (Energiegewinnung)  
Nur gasförmig als Leuchtstoffröhren, Wasserpumpen oder Kühlpackung in kWh

) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
d/EH/Erformalbau, NRE Modellformelbau

15111410\_000127\_PDF\_201904071000010

3

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.8.10/2019

HH-2018-00188393

Registrierummer <sup>2</sup>

1294129

Ista Energieausweis-Nummer

16.05.2028

0452

Gültig bis

Objektnummer

## Gebäude

### Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudefoto

**Groten Hoff 18/20 Volkssoldat Zentrum BLOCK B : 22359 Hamburg**

Adresse

### Wohnungen

Gebäudetitel

**1977**

Baujahr Gebäude <sup>8</sup>

**2001**

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>8, 9</sup>

**21**

Anzahl Wohnungen

**1.945,44 m²**

☐ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (Ag)

### H-Gas/Schweres Erdgas

Weitere Informationen zur Heizung und Warmwasser <sup>8</sup>

### keine

Art der erneuerbaren Energien

### keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☐ Fensterlüftung

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur Kühlung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

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 Bezugswert dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen Übersichten über mögliche energetische Möglichkeiten ermöglichen (Gründetails siehe Seite 3). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Bewertungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** 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.

Datenherkunft Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**Ista Deutschland GmbH**

**Rory Thiem**

**Walter-Köhn-Strasse 4d**

**04356 Leipzig**

16.05.2018

(Name, Unterschrift des Ausstellers <sup>3</sup>)

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

bei Wärmestrom-Baujahr der Übergabezeit

NOTA ENERGIA CONSULTING GMBH