

Exposé

Wohnung in Hamburg

Modern & Bright 3-Room Apartment very close to U-Burgstraße/Borgfelde



Objekt-Nr. OM-290359

Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
L. Heinze

Klaus-Groth-Straße 104
21149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	275 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

From now on, you can purchase the very well-designed apartment with a large balcony and a view of the greenery (if desired, also furnished as shown in the photos) directly from the owner, free to move in and without any commission.

The 3-room apartment is located in a very well-maintained condominium (WEG) with a total of 24 units. Through the well-kept staircase, you reach the second floor directly to the hallway of the apartment, from which you have access to the living room, kitchen, bathroom, and an additional room (which can be used as an office or children's room or an office, for example). The floor plan offers many possibilities for optimal use.

You can access the south-facing balcony from the living room. Here, you can relax and enjoy the view of the greenery, overlooking the well-maintained "Horner Geest Landscape Axis," which is supported by the city of Hamburg.

In recent years, the owner has extensively renovated the apartment. The bathroom has been completely renewed, featuring a spacious shower and beautiful sanitary elements. The entire electrical system, radiators, and heating pipes have also been replaced. LAN cables have been installed for an internal apartment network.

The IKEA kitchen includes the following equipment: refrigerator, freezer, glass ceramic cooktop, oven, microwave, extractor hood, dishwasher, washing machine, as well as upper and lower kitchen cabinets with cutlery drawers.

In addition to the storage cupboard in your apartment hallway, you also have spacious storage rooms in the basement and attic. The community also provides several bicycle storage rooms and drying areas. The basement also houses a laundry room with communal washing machines.

Ab sofort können Sie die sehr gut geschnittene Wohnung mit großem Balkon und Blick ins Grüne (auf Wunsch auch wie in den Fotos möbliert) vom Eigentümer unvermietet und ohne Provision erwerben.

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer sehr gut gestellten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit insgesamt 24 Parteien. Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie im zweiten OG direkt in den Flur der Wohnung, von welchem Sie Zutritt in das Wohnzimmer, die Küche, das Bad und ein weiteres Zimmer (z.B. nutzbar als Arbeits- oder Kinderzimmer) haben. Der Grundriss bietet Ihnen viele Möglichkeiten zur optimalen Nutzung.

Den Süd-Balkon erreichen Sie über das Wohnzimmer. Hier können Sie entspannt den Blick ins Grüne genießen und auf die gepflegten und von der Stadt Hamburg geförderte "Landschaftsachse Horner Geest" schauen.

In den letzten Jahren hat der Eigentümer die Wohnung aufwendig sanieren lassen. So wurde auch das Badezimmer komplett erneuert und mit einer großzügigen Dusche und schönen Sanitärelementen ausgestattet. Die gesamte Wohnungs-Elektrik sowie die Heizkörper und die Heizungsverrohrungen wurden erneuert. Zudem wurden LAN-Kabel für ein internes Wohnungs-Netzwerk verlegt.

Die IKEA-Küche verfügt über folgende Ausstattung: Kühlschrank, Gefrierschrank, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Mikrowelle, Umluftabzugshaube, Geschirrspüler, Waschmaschine sowie Küchenober- und Küchenunterschranke mit Besteckauszügen.

Zusätzlich zum Abstellschrank in Ihrem Wohnungsflur haben Sie im Keller und im Dachgeschoss jeweils einen großzügigen Abstellraum. Die Gemeinschaft hat des Weiteren mehrere Fahrradräume und Trockenräume. Im Keller befindet sich zusätzlich ein Waschraum mit Gemeinschaftswaschmaschinen.

Ausstattung

The homeowners' association (WEG) has been diligently setting aside reserves for potential renovation measures for years. Currently, approximately €200,000 is available in the

community reserve. Recently, in the attic, there was partial insulation of the top floor ceiling and the renovation of the wastewater pipes using the inliner method. All these measures were funded from the maintenance reserve.

Hot water is provided by an instant water heater in the bathroom and a small boiler in the kitchen (with an extra switch at the kitchen entrance for convenient shut-off when not in use).

The building is heated by the oil heating system located in the basement of the condominium. District heating lines, which allow for a connection to the district heating network, are already present on Klaus-Groth-Straße next to the building. Connecting to the district heating network will have a positive impact on the energy balance and energy certificate.

If we've piqued your interest, feel free to contact us to arrange a viewing appointment.

Die WEG-Gemeinschaft bildet seit Jahren ohne Probleme Rücklagen für eventuell anfallende Sanierungsmaßnahmen. Zur Zeit befinden sich ca. 200.000 Euro in der Gemeinschaftsrücklage. Kürzlich erfolgte im Dachgeschoss die teilweise Dämmung der obersten Geschossdecke sowie die Sanierung der Abwasser-Leitungen mit dem Inliner-Verfahren. Sämtliche Maßnahmen wurden aus der Erhaltungsrücklage bezahlt.

Die Erwärmung des Brauchwassers erfolgt mit einem Durchlauferhitzer im Badezimmer sowie über einen kleinen Boiler in der Küche (mit Extra-Schalter am Kücheingang, so dass dieser bei Nichtgebrauch komfortabel ausgeschaltet werden kann). Die Erwärmung des Gebäudes erfolgt durch die im Keller der Wohnungseigentümergeinschaft vorhandene Öl-Heizung, Fernwärmeleitungen, die einen Anschluss der Heizung an das Fernwärmenetz ermöglichen, befinden sich bereits in der Klaus-Groth-Straße neben dem Gebäude. Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird sich weiter positiv auf die Energiebilanz/ den Energieausweis auswirken.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne bezüglich eines Besichtigungstermins.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

If interested, we kindly request that you answer the following questions:

First Name, Last Name:

Desired Acquisition Timeframe (immediate/3 months/later):

Financing Approval or Equity:

Thank you for your interest, and we look forward to hearing from you.

Note to professional agents: Please refrain from contacting us without specific potential buyers. Your understanding is appreciated.

Bei Interesse bitten wir Sie um Beantwortung folgender Fragen:

Vorname, Nachname:

Gewünschter Erwerbszeitraum (sofort/3 Monate/ später):

Finanzierungszusage oder Eigenkapital:

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und freuen uns über eine Kontaktaufnahme.

An alle professionellen Vermittler: Wir bitten darum, dass Sie ohne konkrete Kaufinteressenten keinen Kontakt zu uns aufnehmen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

Borgfelde, a district in the Hamburg-Mitte borough of the Free and Hanseatic City of Hamburg, covers a mere 0.9 square kilometers, making it one of Hamburg's smallest neighborhoods. It lies between St. Georg to the west and Hamm to the east. To the north lies Hohenfelde, and to the south, separated by the Mittelkanal, is Hammerbrook. The Hamburg Rathaus (City Hall) is just approximately 2,000 meters away as the crow flies. The Borgfelder Straße, running from west to east, divides the neighborhood into Oben Borgfelde (Upper Borgfelde) on the Geest slope and Unten Borgfelde (Lower Borgfelde) in the lower-lying area. The offered condominium is located near the border in the Oben-Borgfelde area, providing a beautiful view.

In recent years, Borgfelde has become a hidden gem due to its excellent location. Situated midway between the Außenalster (Outer Alster Lake) and the Elbe River, Borgfelde is a lively and popular residential area. In the immediate vicinity of the property, you'll find several bus lines and the U-Bahn lines U2 and U4. Within walking distance, there are various restaurants, bakeries, cafés, supermarkets, hair salons, and medical facilities. Additionally, you can explore green spaces, parks, fitness studios, two bars, a bookstore, and a fashion store.

The Horner Geest project has further enhanced the beauty of Borgfelde. For more information, visit the following website: <https://www.hamburg.de/deinegeest/>

The apartment is situated in a residential parking area, which makes parking very convenient. The annual fee for resident parking is 65 euros, and visitor parking costs 3 euros per day.

Borgfelde ist ein Stadtteil im Bezirk Hamburg-Mitte der Freien und Hansestadt Hamburg. Er ist mit nur 0,9 Quadratkilometern einer der kleinsten Stadtteile Hamburgs. Borgfelde liegt zwischen St. Georg im Westen und Hamm im Osten. Nördlich grenzt Hohenfelde an, im Süden, getrennt durch den Mittelkanal, Hammerbrook. Bis zum Hamburger Rathaus sind es nur etwa 2000 Meter Luftlinie. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Borgfelder Straße teilt den Stadtteil in das auf dem Geesthang gelegene Oben-Borgfelde und das tieferliegende Unten-Borgfelde. Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich an der Grenze im Bereich Oben-Borgfelde. Hierdurch erhält man einen schönen Ausblick.

Borgfelde wurde in den letzten Jahren aufgrund der ausgezeichneten Lage zum Geheimtipp. Borgfelde liegt mittig zwischen Außenalster und Elbe und ist ein sehr belebtes und beliebtes Wohngebiet. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie gibt es einige Buslinien und die U-Bahnlinien U2 und U4. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, Bäckereien, Cafés, Supermärkte, Friseursalons etc. und Ärzte. Auch erreichen Sie hier verschiedene Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Bars, eine Buchhandlung und ein Modegeschäft.

Durch das Projekt Horner Geest wurde Borgfelde weiter verschönert. Weitere Informationen sind auf folgender Webseite einsehbar <https://www.hamburg.de/deinegeest/>

Die Wohnung befindet sich in einem Gebiet für Anwohnerparken. Hierdurch ist die Parkplatzlage sehr entspannt. (Gebühr Anwohnerparken: 65 Euro pro Jahr, Besucherparken 3 Euro pro Tag.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

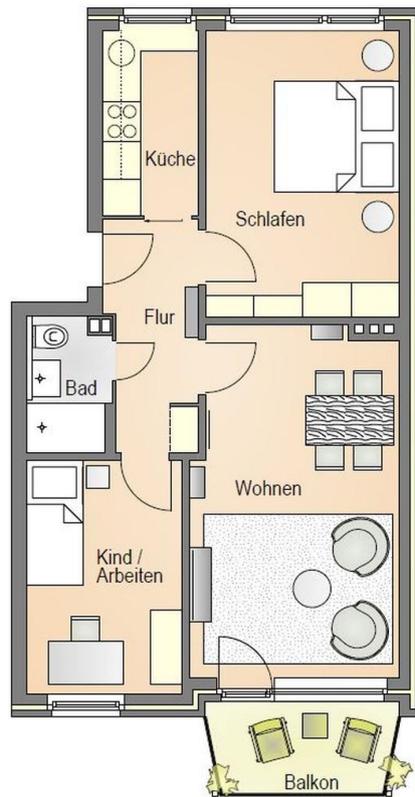
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht Klaus-Groth-Straße

Exposé - Galerie



Grundriss



Sonniger Süd-Balkon

Exposé - Galerie



Ansicht Horner Geest



Wohnzimmer mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flurbereich mit Schuhschrank



Flurbereich und Abstellschrank

Exposé - Galerie



Zimmer 1 (Doppelbett 180x200)



Zimmer 1 (Schrank PAX-Ikea)

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2 (Bett hier 180x200)

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer mit LED



Flur Richtung Küche/Zimmer 1

Exposé - Galerie



Einbauküche



inkl. Mikrowelle, WM, Spülw.



Dachbodenabstellraum

Exposé - Galerie



Abstellraum im Keller



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Trockenraum



Trockenraum

Exposé - Galerie



Kellerabgang zum Fahrradraum



Fahrradraum/ Mülltonnenraum

Exposé - Galerie



Blick bis zum Elbtower



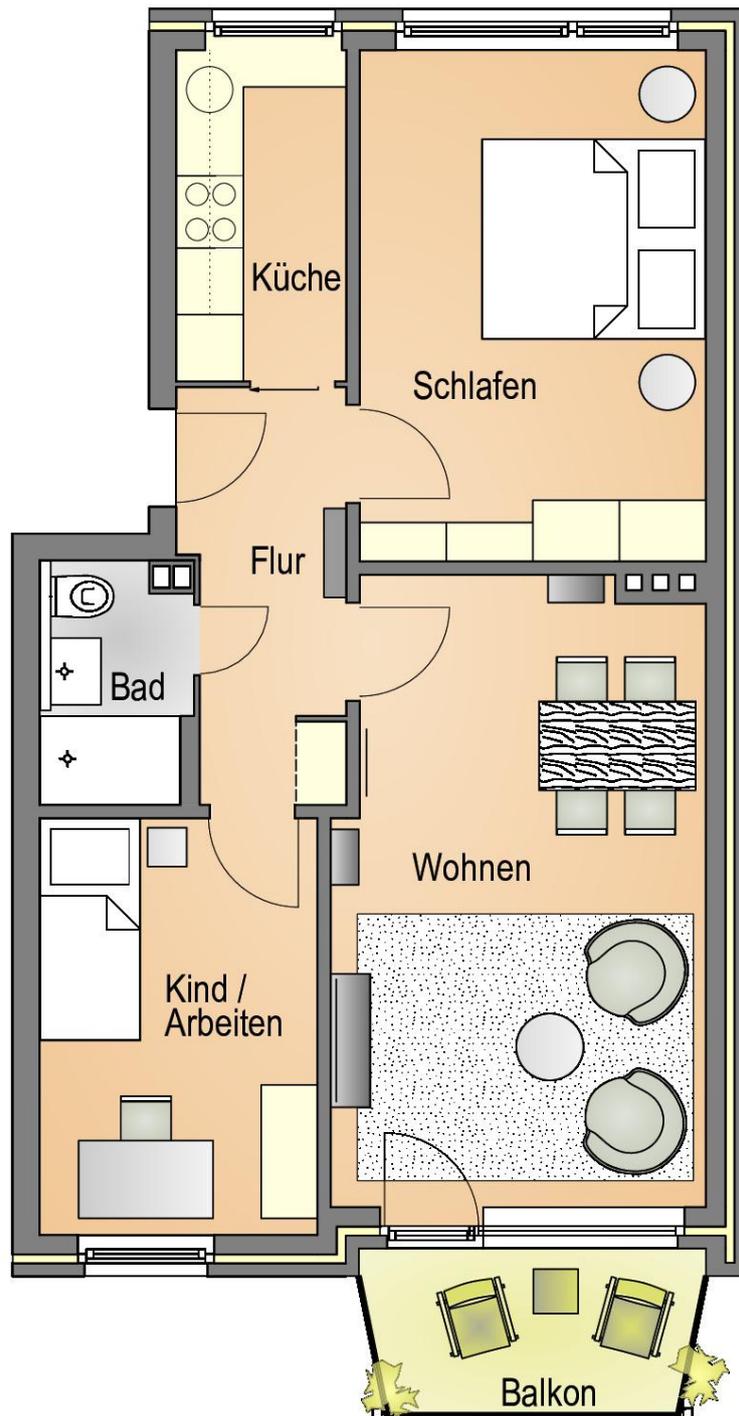
Balkone an Gebäude-Südseite

Exposé - Galerie



Giebel an Gebäude-Ostseite

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 16.02.2032

Registriernummer: HH-2022-003965652

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Klaus-Groth-Str. 98 - 104 20535 Hamburg-Borgfelde	
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude 14156589 1	
Baujahr Gebäude ³	1958	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1958	
Anzahl der Wohnungen	24	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.483,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...		
Erneuerbare Energien	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 type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung) <input checked="" 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 beigelegt (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)



BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG
i.A. Handwerksmeister Heizungsbau Gerd Heinisch
Doberaner Weg 10, 22143 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.02.2022

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 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

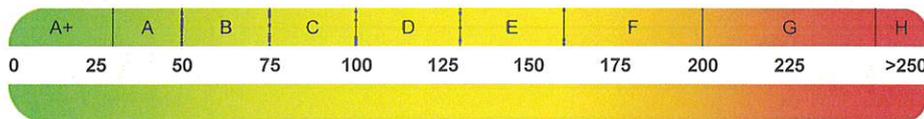
HH-2022-003965652

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

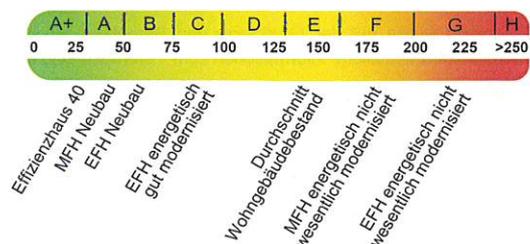
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
		%	%
Summe:		%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

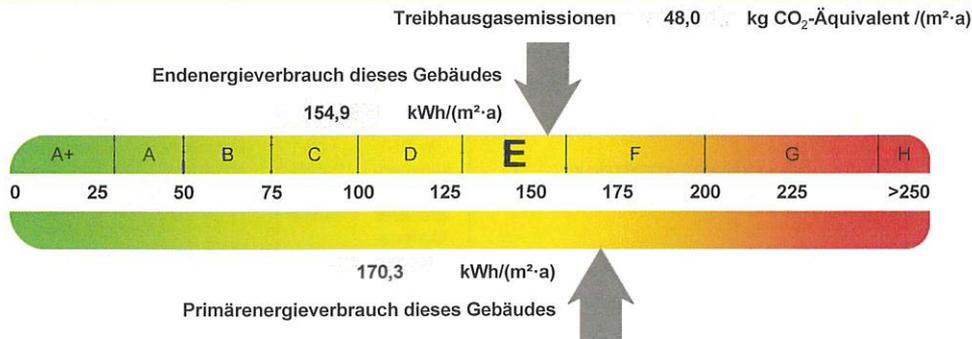
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HH-2022-003965652

3

Energieverbrauch



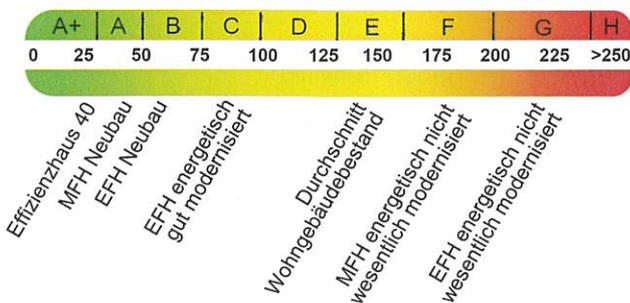
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 154,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Heizöl	1,10	514430	—	514430	1,17
01.01.2019	31.12.2021	Warmwasserzuschlag	1,10	88992	88992	—	

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 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HH-2022-003965652

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	Außenwand	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke auf ca. 14 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (Fachwerkhäuser, Klinkerfassaden, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung und Anlagenkomponenten zu prüfen. Mögliche Maßnahmen können sein: Dämmung der zugänglichen Leitungen in unbeheizten Räumen, hydraulischer Abgleich,	<input 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:

BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft.

Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

DEZENTRALE WARMWASSERAUFBEREITUNG:

Nach § 19, Abs. 2 wird eine dezentrale Warmwasserbereitung angenommen, wobei der Endenergieverbrauch um eine Pauschale von 20 kWh/(m²a) erhöht wird.

GEBÄUDENUTZFLÄCHE:

Ist die Gebäudenutzfläche nicht bekannt, wird sie vereinfacht aus der beheizten Wohnfläche berechnet.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HH-2022-003965652

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

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
		moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.				
3	Kellerdecke/unterer Gebäudeabschluss	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken auf ca. 9 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 028.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert des Fensters je 1,1 W/m ² K).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Klaus-Groth-Str. 98 - 104
 PLZ / Ort: 20535 Hamburg-Borgfelde
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude 14156589 1
 Nutzfläche: 1483,20 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 1236,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 24

Energieverbrauch

Energieträger: Heizöl
 Einheit: kWh Heizwert
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H_i

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _i	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2019	31.12.2019	154440	154440	154440	100,0	0	0,0
01.01.2020	31.12.2020	173010	173010	173010	100,0	0	0,0
01.01.2021	31.12.2021	186980	186980	186980	100,0	0	0,0

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 20535
 Ort: Hamburg

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2021
 Kennwert: 154,9 kWh/(m² a)