

Exposé

Wohnung in Hamburg

Wohnung in beliebtem Stadtteil mit schönem Ausblick



Objekt-Nr. OM-300529

Wohnung

Verkauf: **1.095.000 €**

20148 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1982	Hausgeld mtl.	515 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	112,79 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten, Baujahr 1982.

Das Haus steht auf einem 439m² großen Grundstück, der grundbuchlich gesicherte Miteigentumsanteil beträgt 1/7.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt gemäß Teilungserklärung 112,79m².

Raumaufteilung: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 2 Bäder, 1 WC, 2 Balkone, 1 Keller.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig.

Belichtung und Besonnung sind sehr gut.

Besonderheiten: schöner Ausblick in den Innenhof und zur Straße. Fußbodenheizung, Kamin und solides Eichenparkett. Die Wohnung hat zwei Eingänge.

Sondernutzungsrechte:

- an Balkon/Terrasse: 2 Balkon
- an Gebäudeteilen: Kellerraum

Auf dem Balkon, welcher vom Wohnzimmer und dem kleinen Zimmer erreichbar ist, hat man im Sommer bis ca. 14Uhr Sonne, auf dem anderen Balkon zur Straße scheint ab ca. 12Uhr die Sonne.

Das Haus liegt in der 30 km/h Zone, es ist daher ruhig.

Ausstattung

- Heizung als Gasetagenheizung
- Fenster aus Holz mit Schallschutzverglasung
- Aufzug im Haus vorhanden
- Wannenbad mit Platz für die Waschmaschine
- Duschbad mit WC
- Küche mit Essplatz für 2 Personen, hell und sonnig

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wohngeld ca. 515,- € mtl.

Zur Zeit (06.04. - 14.06.2024) erfolgt eine Dachsanierung. Die Kosten wohl um 200.000 €, der Anteil für die Wohnung als Sonderumlage wurde bereits bezahlt.

Mit folgenden Maßnahmen wurde die Immobilie verjüngt und wertvoller:

- Treppenhaus neue Auslegware
- Aufzug: neue Technik
- Dachsanierung

Lage

Hamburg-Rotherbaum ist sehr beliebt und somit auch gefragt.

Alster in der Nähe, schöne Bebauung mit alten Villen in der Umgebung, Grünanlage - Alster, Planten und Bloomen und Moorweide, Dammtor mit der S-Bahn, Fernzügen und Bussen in alle Richtungen, Einkäufe am Mittelweg in Pöseldorfer Passage aber auch am Grindel.

Die Universität und auch diverse Schulen in der Nähe.

Restaurants jeglicher Art in der Nähe, aber nicht am Haus!

Hamburg-Centrum über Stephansplatz und Gänsemarkt usw.

All das ist "zu Fuß" oder mit dem Fahrrad leicht zu erreichen!

Vereinbaren Sie eine Besichtigung!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ausblick v. Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



kleines Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer zur Straße



Zimmer zur Straße

Exposé - Galerie



Wannenbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Küche



Küche

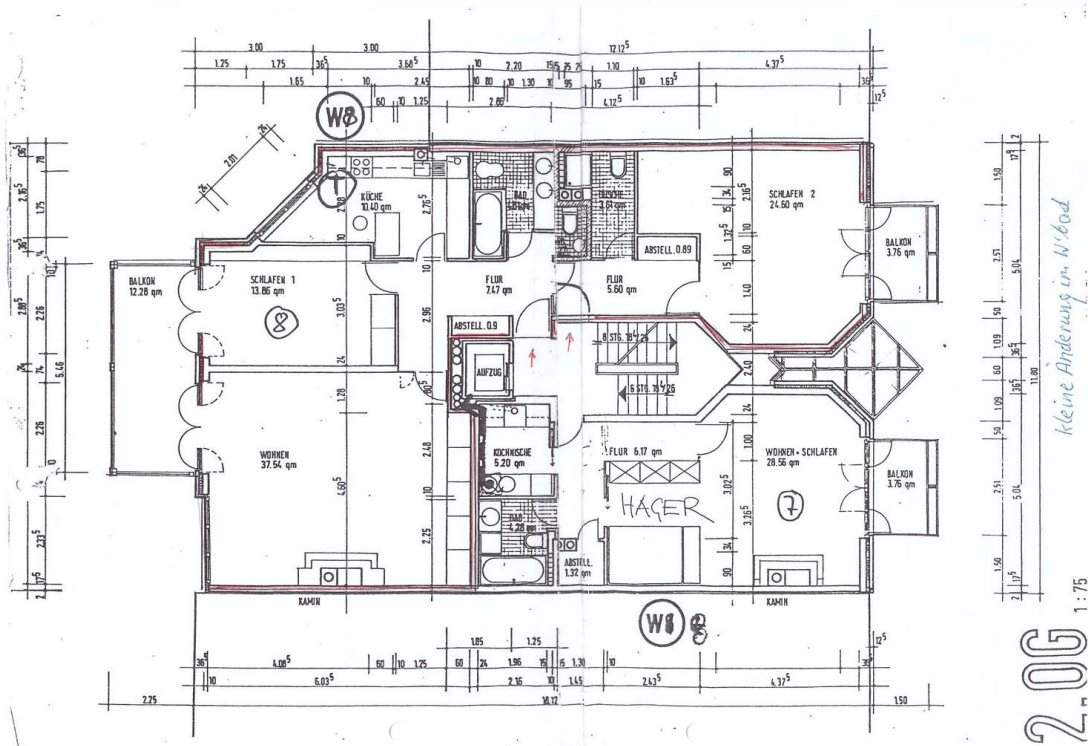
Exposé - Galerie



Diele



Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

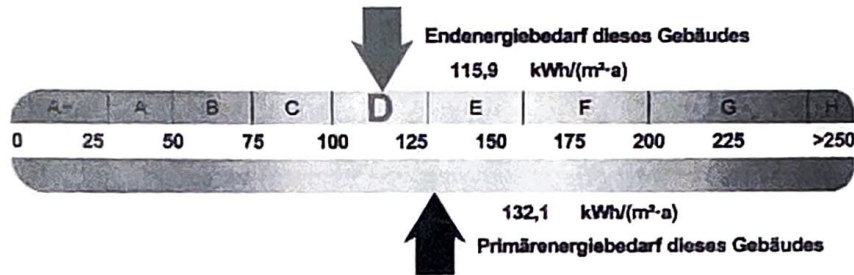
Registriernummer ²

HH-2014-000182510

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 29,7 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 132,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 68,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 1,11 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

115,9 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %
 _____ %
 _____ %

Ersatzmaßnahmen ⁶

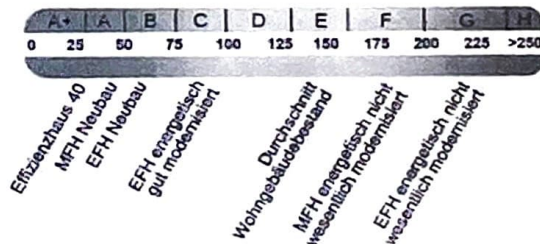
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

V 349 / 102

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **05.09.2024**

Registriernummer ² HH-2014-000182510

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Feldbrunnenstraße 14, 20148 Hamburg
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude ³	1981
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1981
Anzahl Wohnungen	10
Gebäudenutzfläche (A _N)	847,2 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf



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 der EnEV, 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

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:

Ingenieurbüro von Valtier
Dipl.-Ing. Claudia von Valtier
Hallerstraße 52
20148 Hamburg



06.09.2014
Ausstellungsdatum

C. von Valtier

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation