

Exposé

Wohnung in Hamburg

Attraktive 3-Zi Stadtwohnung in Hummelsbüttel | sehr gepflegt | mit Stellplatz



Objekt-Nr. OM-314220

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Fabian Hildebrand

Immenredder 3
22339 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	91,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	475 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive und helle Etagenwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss. Die Wohnung hat 91m² Wohnfläche, die sehr gut aufgeteilt sind.

Zu der Wohnung gehört darüber hinaus ein eigener Kellerraum mit einer Fläche von 14m² für zusätzlichem Stauraum. Dieser befindet sich im Untergeschoss des Hauses. Dort ist außerdem ein Fahrradkeller, Waschmaschine, Trockner und Trockenraum. (Selbstverständlich befindet sich in der Wohnung auch ein Anschluss für eine Waschmaschine.)

Hinter dem Haus befindet sich ein eigener Stellplatz auf dem kürzlich neu gepflasterten privaten Parkplatz für die Wohneigentümer.

Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand. Die Wohnung ist sehr hell, mit einem hohen Standard ausgestattet und lädt somit zum modernen Wohnen ein. Die Fußböden sind kürzlich mit schickem Designbelag verlegt worden. Im Schlafzimmer ist ein heller Teppich verlegt, warm und angenehm für die Füße.

Die Fenster sind alle mit modernen und hochwertigen Plissees ausgestattet.

Die Küche ist voll ausgestattet und mit Granitplatte sehr hochwertig.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnzimmer (Zugang zum S/W Balkon)

ca. 26,5qm

- Arbeits-/Kinderzimmer (Zugang zum S/W Balkon)

ca. 14qm

- Schlafzimmer

ca. 14,5qm

- Küche (voll ausgestattet, hochwertig mit Granit-Arbeitsplatte)

ca. 7,5qm

- Badezimmer (modernen Dusche, WC, Waschbecken)

ca. 5qm

- Gäste-WC

ca. 2,75qm

- Flur inkl. Garderobe

ca. 14qm

- Abstellkammer

ca. 1,75qm

- Balkon mit Süd-West Ausrichtung, elektrischer Markise und Insektenschutz

ca. 5qm

Zzgl. Kellerraum

ca. 14,25qm

Das Mehrfamilienhaus hat 6 Wohneinheiten. Die Nachbarschaft ist komplett freundlich und entspannt. Das Haus ist super gepflegt und wird stets in gutem Zustand gehalten. Das

Gemeinschaftskonto für Instandhaltungen ist gefüllt, sodass regelmäßige Instandhaltungen durchgeführt werden können.

Haustiere erlaubt.

Grillen auf Balkon mit Elektrogrill erlaubt.

Ausstattung

- 91qm Wohnfläche im 1.OG
- 3-Zimmer-Etagenwohnung
- Helle Räume
- Bodenbeläge bestehend aus neuwertigem Designbelag sowie hellem Teppich im Schlafzimmer
- Moderne & vollausgestattete Einbauküche mit Herd, Ofen, Miele Spülmaschine und Anschluss für eine Waschmaschine
- Hauptbadezimmer mit Duschwanne
- Getrenntes Gästebad
- Balkon in Südlage mit elektr. Markise und hochwertigem

Insektenschutzgitter

- Plissees an allen Fenstern und Balkontüren
- Eigener Kellerraum für weiteren Stauraum mit 14qm
- Gas-Heizung neu seit 2018
- Fahrrad-Keller
- Waschkeller mit Waschmaschine, Trockner und Trockenraum
- 1 eigener Stellplatz auf dem Hinterhof auf dem privaten Parkplatz

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Fabian Hildebrand

wohnung-hummel@gmx.de

+49 162 7689134

Bitte keine Makler! Wir verkaufen privat!

Wohngeld beträgt ca. 475€ / Monat inkl. Anteil für Instandhaltungskonto der Wohngemeinschaft. Es ist eine hohe Heizkostenvorauszahlung inklusive. D.h. in der Regel gibt es eine hohe Rückzahlung am Ende des Abrechnungsjahres.

Käufer trägt die Notarkosten, in der Regel bis zu 1,5% des Kaufpreises.

Lage

Die 3-Zimmer Etagenwohnung befindet sich in einem 6-Parteien-Haus im schönen Stadtteil Hummelsbüttel, im Hamburger Norden. Hummelsbüttel ist ein Stadtteil, der alles bietet, was man benötigt: Die Hamburger Hauptbahnhof ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 30 Minuten zu erreichen, das Alstertal ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht und in der direkten Umgebung befindet sich alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Neben diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants befinden sich in der direkten Umgebung auch zahlreiche Kitas, eine Grundschule, eine Stadtteilschule und ein Gymnasium. Außerdem befinden sich verschiedene Ärzte, Apotheken und Drogeriemärkte in Fußwegnähe. Das große und schöne Einkaufszentrum AEZ (Alstertaler Einkaufszentrum) ist mit dem Auto in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Zusammengefasst ist Hummelsbüttel ein sehr attraktiver Stadtteil- sehr citynah, direkt am grünen Alstertal gelegen und es bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Die Straße „Immenredder“ befindet sich in einem gut bürgerlichen Wohnviertel mit einer Mischung aus Einfamilien- und Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern in einer wenig befahrenen 30er-Zone.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,24 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht von der Strasse

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche mit Marmorplatte

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (27qm)



Schlafzimmer Pax Schrank

Exposé - Galerie



Schlafzimmer, heller Teppich



Kleines Zimmer

Exposé - Galerie



Kleines Zimmer mit Balkontür



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Duschbad

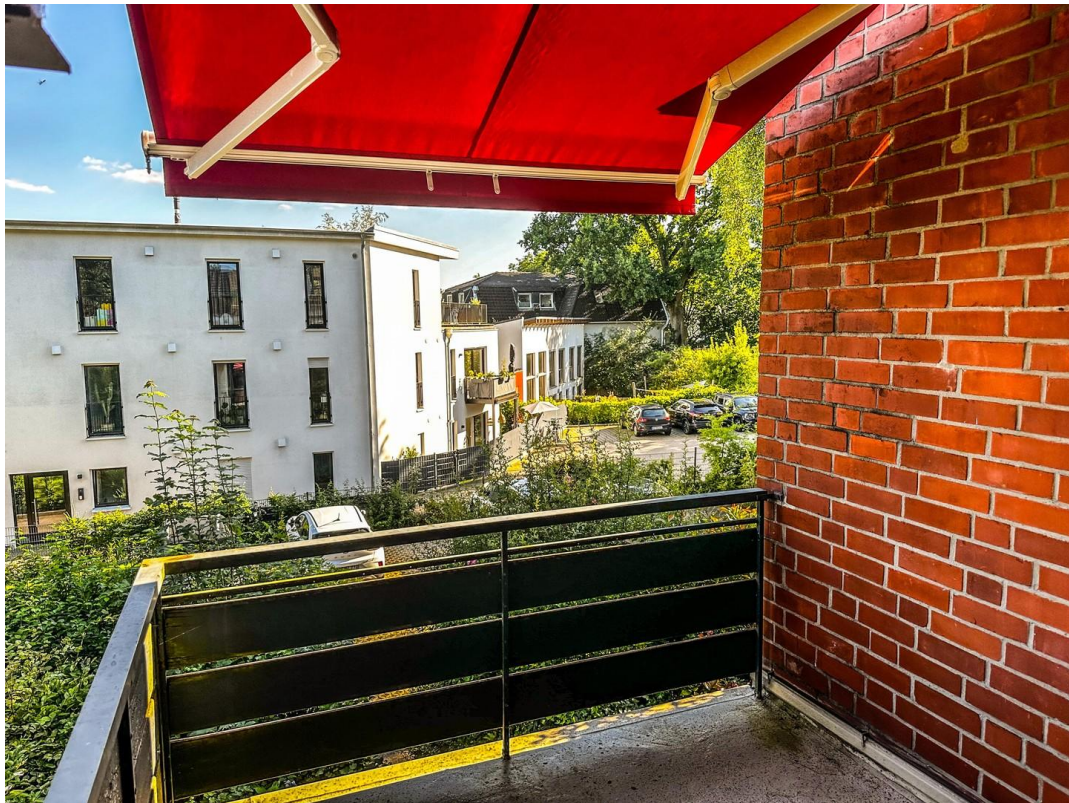
Exposé - Galerie



Duschbad mit WC



Gäste-WC / Gäste-Bad

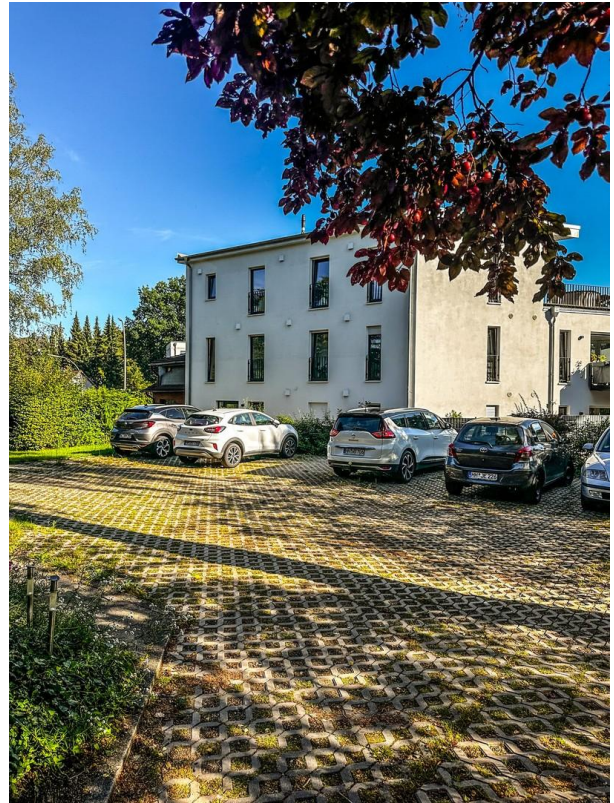


Balkon S/W,elektrische Markise

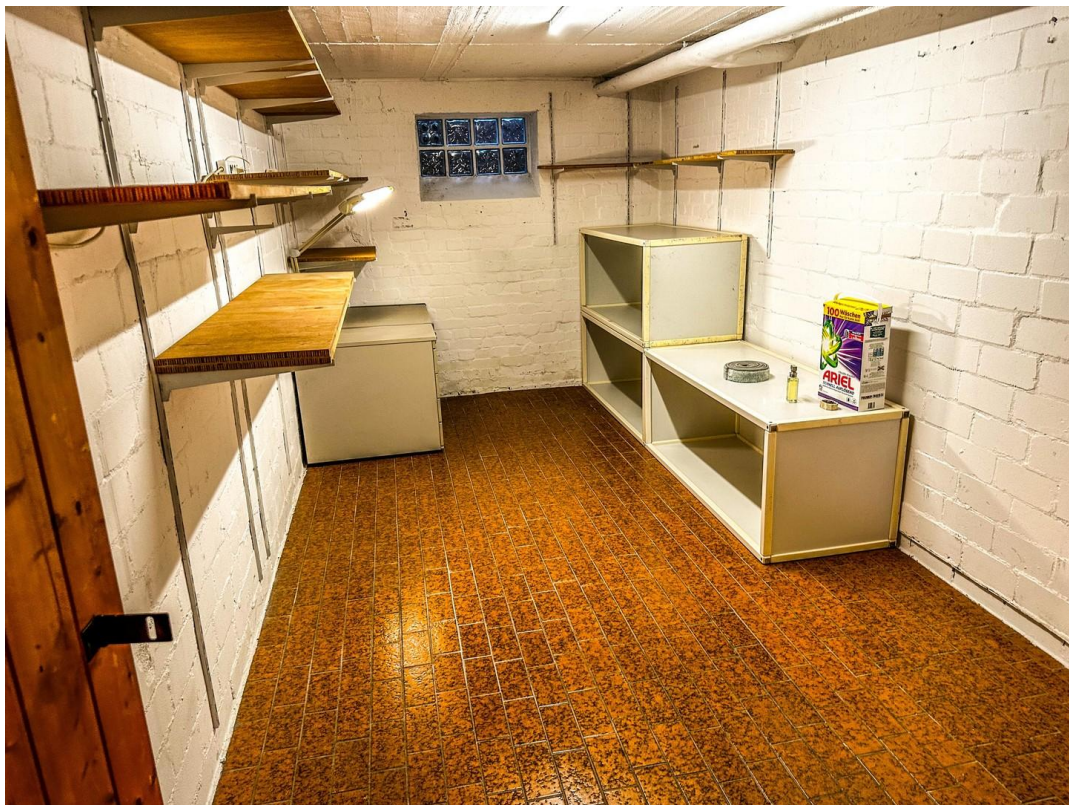
Exposé - Galerie



Balkon seitlicher Blick



Parkplatz (neu gepflastert)

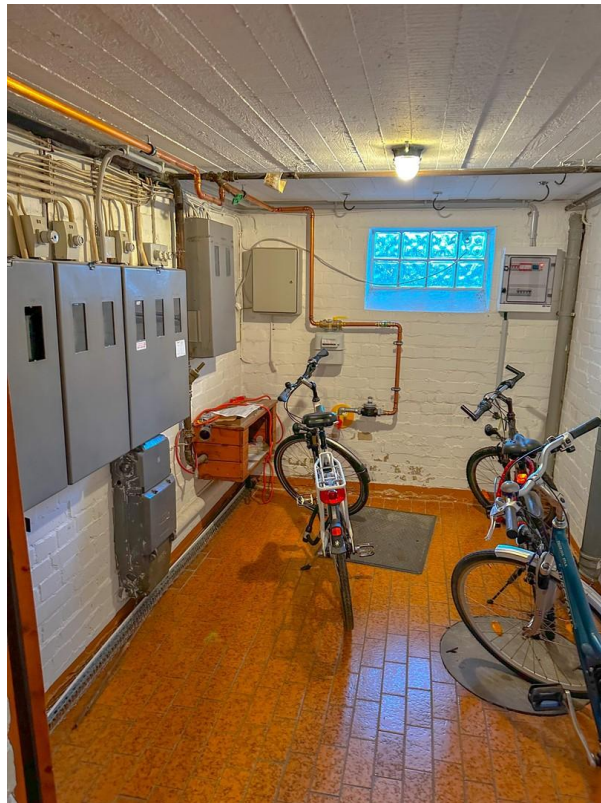


Eigener Kellerraum 15qm

Exposé - Galerie



Trockenraum Keller



Fahrrad Keller

Exposé - Grundrisse



3D Grundriss

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS

Aufteilung:

Wohnzimmer
ca. 26,5qm

Arbeits-
/Kinderzimmer
ca. 14qm

Schlafzimmer
ca. 14,5qm

Küche
ca. 7,5qm

Badezimmer
ca. 5qm

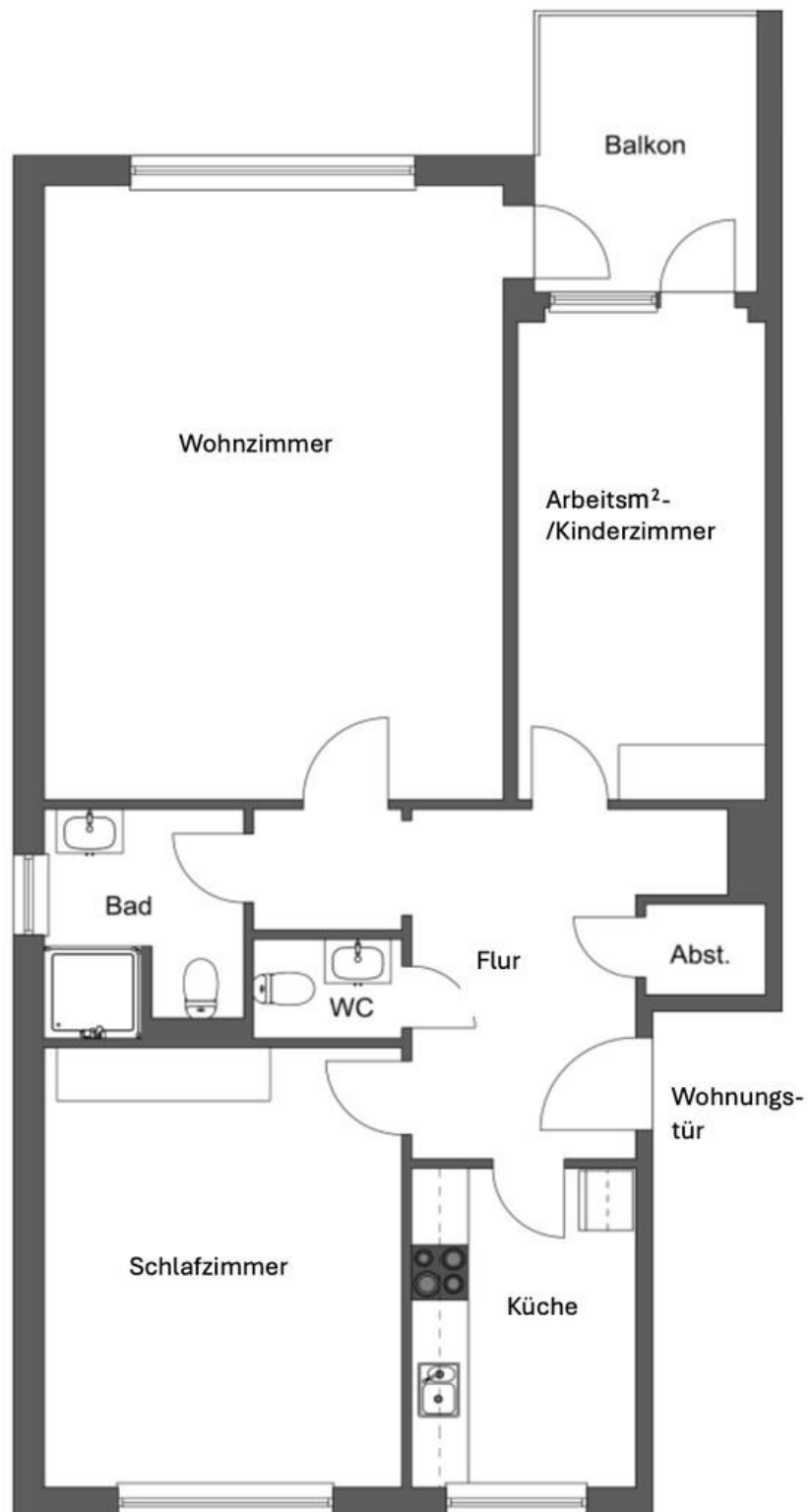
Gästebad
ca. 2,75qm

Flur inkl. Garderobe
ca. 14qm

Abstellkammer
ca. 1,75qm

Balkon
ca. 5qm

Zzgl. Kellerraum
ca. 14,25qm



Grundriss mit qm Angaben

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 2024
2. Aufstellung Instandhaltungen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Registriernummer ²

HH-2024-005080389

Gültig bis: 01.05.2034

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Immenredder 3, 22339 Hamburg		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2018		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (An)	634,20 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³			
erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		



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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

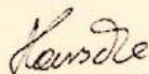
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Harsche-Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

02.05.2024

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

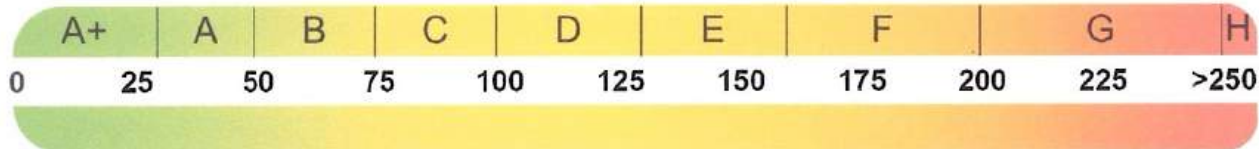
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² HH-2024-005080389
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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]

kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: 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 GEG⁵

- 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 GEG⁶

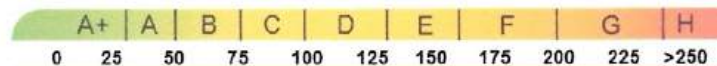
Art der erneuerbaren Energie ⁷ :	Anteil Wärmebereitstellung ⁸ :	Anteil EE ⁹ der Einzelanlage:	Anteil EE ¹⁰ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹¹:

Art der erneuerbaren Energie ⁷ :	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
	Summe ⁸ :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

7

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §30 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HH-2024-005080389

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **30,78** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

128,24 kWh/(m²a)



141,06 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

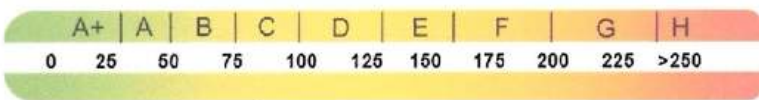
128,24

kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas	1,10	182693,69	0,00	182693,69	1,13
01.01.2021	31.12.2023	Warmwasserzuschlag	1,10	38052,00	38052,00	0	

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² HH-2024-005080389
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Aufstellung Zustandhaltungsmaßnahmen

2015 : Neue Heizungen in Bad und Küche
1.06 2 WCs - neu - 5 au höher gesetzt
Laud im Bad/SZ versetzt
Fenster im Bad
Dusche statt Wanne
sämtliche Elektroleitungen incl. Sicherungskasten 2007 erneuert
In der gesamten Wohnung (ø SZ)
Designböden in 2021 verlegt

2016 : Neues Dach incl. Dämmung etc.
Haus für MOTSD eingebaut

2018 : Gasheizung (statt Öl) eingebaut
Haus

2020 : Treppenhaus + Türen neu gestrichen
Haus

2022 : Parkplatz gepflastert
Haus

Kein Investitionsstau, keine neuen Investitionen
in absehbarer Zukunft geplant,
TSD 36 auf dem Hausgeldkonto