

Exposé

Wohnung in Hamburg

Gepflegte 2- Zi-Wohnung, 55,70qm, tolle EBK in Barmbek



Objekt-Nr. OM-320693

Wohnung

Vermietung: **770 € + NK**

Ansprechpartner:
Christina von zur Mühlen

Amselstrasse 15
22081 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1954	Summe Nebenkosten	60 €
Etagen	4	Mietsicherheit	2.310 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	55,70 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	55,70 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Heizung	Etagenheizung
Heizkosten	60 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung wird mit einer neu eingebauten Gastherme beheizt. Die Heizkosten sind nicht in der Brutto-Miete enthalten. Die Wohnung wurde 2019 neu saniert. Der Mieter kann den Gasversorger frei wählen und schließt mit diesem einen Versorgungsvertrag ab.

Die Wasser- und Stromkosten sind ebenfalls nicht in den Nebenkosten enthalten. Der Mieter rechnet diese Kosten direkt mit den jeweiligen Versorgern ab.

Ausstattung

Schöne und helle 2-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss links eines Rotklinkerhauses mit Gemeinschaftsgarten.

Die Küche ist komplett ausgestattet mit einer Einbauküche, einem E-Herd mit Ceranfeld, einer Dunstabzugshaube, Licht- und Steckdosenleisten am Oberschrank, einer Spüle mit Einhand-Mischbatterie, einem Kühlschrank, einer Waschmaschine und einem Geschirrspüler. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche mit eingebauter Duschtrennwand, einer Glaskonsole und einem Spiegel.

Die Wohnung ist mit einer neu eingebauten Gasheizung ausgestattet.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Anfragen für Besichtigungstermine können wir nur berücksichtigen, wenn wir vorab eine ausgefüllte Mieter-Selbstauskunft

erhalten.

Ein solches

Die Mieter-Selbstauskunft Dokument finden Sie im Anhang

Uns erreichen täglich hunderte Mails von Interessenten. Diese individuell zu beantworten, ist aufgrund der vielen Anfragen oft nicht möglich. Wir danken für Ihr Verständnis.

Fehler, Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Privatangebot

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Anwohnerstraße an der Grenze zwischen Barmbek und Wandsbek. Sie ist zentral gelegen zum Wandsbeker Quarree und der Fuhlsbüttler Straße. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig gut zu erreichen. Die U-Bahn-Stationen Habichtstraße (U2) und Alter Teichweg (U1) sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Badezimmer Einbau

Exposé - Galerie



Einbauschränke in der Küche



Vinyl Boden in der Küche

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Viel Stauraum in der Küche

Exposé - Galerie



Gebäude von Außen

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Mieterselbstauskunft

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 05.05.2031

Registriernummer²

HH-2021-003657818

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Meisenstr. 16, 22305 Hamburg		
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1956		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1970-2019 Diverse		
Anzahl Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche (A _N)	950,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E, Strom-Mix		
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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:

Uwe Röhling
Energieberater
Dehnhaide 11
22081 Hamburg

06.05.2021
Ausstellungsdatum

UWE RÖHLING

Schornsteinfegermeister
Dehnhaide 11
22081 Hamburg

Werkstattbüro: 040/299 43 09
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 das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

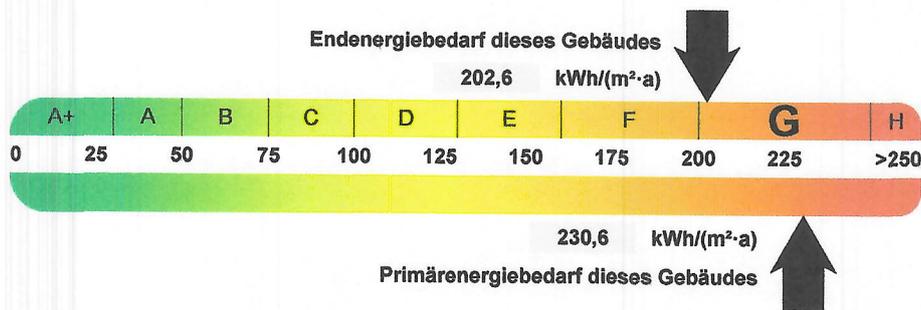
Registriernummer ²

HH-2021-003657818

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 53,8 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 230,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 70,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 1,50 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

202,6 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

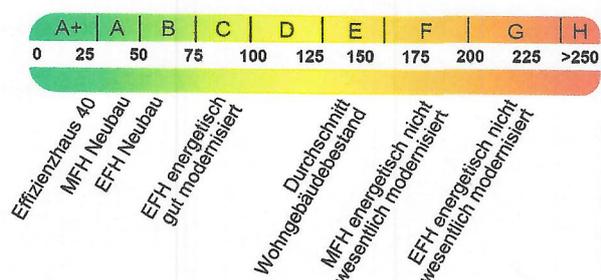
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_t' _____ 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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

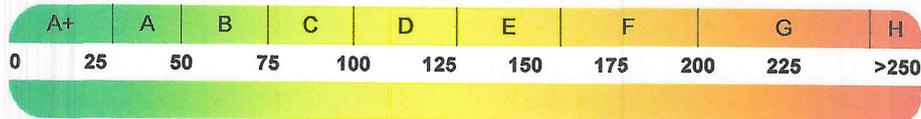
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

HH-2021-003657818

3

Energieverbrauch



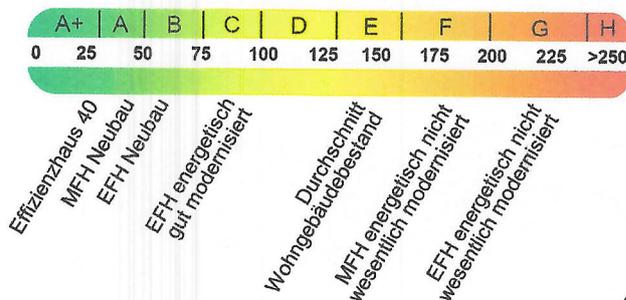
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

¹Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

HH-2021-003657818

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	Wände	Außendämmung 14 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Heizung	Bereich 1: Zentralheizung mit NT-Kombi-Kessel (Erdgas E) Bereich 2: Zentralheizung mit Umlaufwasserheizer (Baujahr vor 1995, Erdgas E) Bereich 3: Gas-Einzelofen Außenwand (Baujahr vor 1995, Erdgas E)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

Uwe Röhling, Energieberater
Dehnhaide 11, 22081 Hamburg

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

Hinweisblatt zum Mietvertragsabschluss für Gebiete mit Mietpreisbremse

Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf der Vermieter als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete* plus 10 Prozent fordern (§ 556 d Abs. 1 BGB).

Es gibt jedoch Ausnahmen von der Mietpreisbremse. Damit diese gelten, muss der Vermieter darüber Auskunft geben.

Der Vermieter weist den Mieter darauf hin, dass die geforderte Nettomiete für die angebotene Wohnung **Objekt: Meisenstraße 16-22, 22305 Hamburg Wohnung: 318.039.00/2 OG links Hs. 22**

die ortsübliche Miete* zuzüglich 10 Prozent aus folgendem Grund überschreitet: **Bestandsschutz X**

Die Vormiete betrug ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses **820 EUR**.

Zusätzlich wurde die Vormiete in den letzten 12 Monaten durch Staffel-, Index- oder Modernisierungsmieterhöhung angepasst. Die Vormiete betrug daher zum Mietvertragsende XXXEUR.

Neubau

Die Wohnung wurde nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet.

Umfassende Modernisierung der Wohnung

Es handelt sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Wohnung.

Andere Modernisierungen

Es wurden vor Mietvertragsbeginn Modernisierungsmaßnahmen nach §555b BGB durchgeführt. Diese wurden in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses fertiggestellt. Datum der Fertigstellung:

Zuschlag möblierte Wohnung

Es handelt sich um eine möblierte Wohnung, die nur für den vorübergehenden Gebrauch überlassen wird

* der Hamburger Mietenspiegel kann eingesehen werden unter www.hamburg.de/mietenspiegel **Diese**

Hinweise habe(n) ich/wir gelesen und verstanden!

....., den

.....
(Mietinteressent/in)

.....
(Mietinteressent/in)

Mieterselbstauskunft

Objekt: Meisenstraße 16-22, 22305 Hamburg Wohnung: 318.039.00 2OG links Hs. 22 / Miete: 770 EUR + 60,00 EUR BK + Hzz: direkt mit dem Versorger Kaution : 2.310€

gewünschter Mietbeginn: ..Flexiibel schon ab dem 15.12.2024 ??

Angaben zur Identität 1. Mietinteressent

2. Mietinteressent

Name /

Vorname /

Geburtsdatum Familienstand

/ Staatsangehörigkeit /

aktuelle Anschrift /

Telefon /

Email-Adresse /

Angaben zur Einkommenssituation:

Derzeitiger Arbeitgeber /

Beschäftigt seit /

Beschäftigt als /

Beschäftigungs- unbefristet angestellt unbefristet angestellt

Verhältnis befristet angestellt bis befristet angestellt bis

selbstständig selbstständig

sonstiges sonstiges

Nettoeinkommen
monatl. in Euro /

Ich/Wir erkläre(n) hiermit:

Die Wohnung wird für Personen benötigt.

Es bestehen keinerlei Absichten, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen bzw. die Wohnung unterzuvermieten.

Ich/wir habe(n) folgende Haustiere:

Ich/wir bin/sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des/der Vermieter(s) gemäß dem Bundesdatenschutzgesetz / DSGVO einverstanden.

Ich/wir versichere(n), dass ich die Angaben wahrheitsgemäß sind und nach bestem Wissen und Gewissen gemacht wurden.

sonstige Hinweise:

Der Mieter bestätigt, den umseitigen Hinweis zur Mietpreisbremse gelesen und verstanden zu haben.

....., den

.....
(Mietinteressent/in)

.....
(Mietinteressent/in)

Benötigte Unterlagen zur Mieterselbstauskunft

Sie interessieren sich für eine Wohnung. Um prüfen zu können, ob Sie als Mieter für die Wohnung in Frage kommen, benötigen wir einige Angaben von Ihnen.

Bitte füllen Sie die umseitig aufgeführte Mieterselbstauskunft wahrheitsgemäß aus und stellen uns zudem weitere Informationen zur Verfügung (*nicht erforderliche Angaben dürfen geschwärzt werden!*):

- letzten drei Gehaltsabrechnungen
- bei Selbstständigen die aktuelle BWA (Betriebswirtschaftliche Auswertung) und den letzten Einkommensteuerbescheid
- aktuelle Bonitätsauskunft der Schufa

Alternativ:

- Elterngeldbescheid
- Unterhaltsbescheid
- Rentenbescheid
- BAföG-Bescheid

Bei Arbeitslosigkeit bzw. Kostenübernahme durch das Jobcenter:

- Bewilligungsbescheid für Arbeitslosengeld
- Kostenübernahmeerklärung des Jobcenters

Achtung: Wichtiger Hinweis!

Bei unwahrheitsgemäßen Angaben in dieser Selbstauskunft ist auch nach Abschluss des Mietvertrags eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung möglich und die Vermieterseite ist berechtigt, den Mietvertrag anzufechten bzw. eine fristlose Kündigung zu erwirken.

Datenschutzhinweise und Informationspflicht

Zur Aushändigung an Mietinteressenten bei Einholung einer Selbstauskunft

Wir sind nicht verpflichtet einen Datenschutzbeauftragten zu nennen.

Die Datenverarbeitung zur Selbstauskunft findet zur Feststellung eines geeigneten Mieters statt. Der Vermieter hat daran ein berechtigtes Interesse (Art. 6 Abs. 1 f DSGVO). Die bei Anbahnung des Mietverhältnisses, bei Vertragsabschluss, durch Selbstauskunft und weitere Angaben des Mieters erhaltenen Daten werden benötigt, um den

Mietvertragsabschluss zu gewährleisten und die sich daraus ergebenden Pflichten zu erfüllen (Art. 6 Abs. 1 b DSGVO).

Der Verantwortliche trägt dafür Sorge, dass die personenbezogenen Daten des Mieters durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor Missbrauch geschützt werden. Um die Pflichten aus dem Mietvertrag erfüllen zu können, werden die personenbezogenen Daten des Mieters an Dienstleister (Auftragsverarbeiter und beauftragte Dritte des Vermieters) herausgegeben. Dies sind z.B. Heizkostenablesefirmen und Handwerker (Art. 6 Abs. 1 b DSGVO). Mit den Auftragsverarbeitern wird ein Auftragsverarbeitungsvertrag geschlossen. Zu anderen Zwecken werden die personenbezogenen Daten nicht an Dritte weitergegeben, es sei denn es liegt eine ausdrückliche Einwilligung des Mieters vor.

Sollte kein Mietvertrag zustande kommen, werden alle personenbezogenen Daten des Mietinteressenten in der Regel innerhalb von drei Monaten nach Erhebung gelöscht, sofern kein berechtigtes Interesse und keine gesetzliche Vorschrift eine längere Datenspeicherung erforderlich machen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses werden alle personenbezogenen Daten des Mietinteressenten in der Regel nach Ablauf der Verjährungsfrist gelöscht, sofern nicht z.B. eine steuerliche Vorschrift eine längere Datenspeicherung erforderlich machen.

Auf folgende Rechte des Mietinteressenten/Mieters wird hingewiesen: Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO, §34 BDSG), Anspruch auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO) oder Löschung (§35 BDSG) oder auf Einschränkung (Art. 18 DSGVO) der Verarbeitung, Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (§36 BDSG) sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO), sowie das Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO).

Ausführliche Hinweise gemäß DSGVO finden Sie unter www.CeBra-Immobilien.de/DSGVO.html

Auf Wunsch stellen wir Ihnen diese Informationen auch ausgedruckt zur Verfügung.