

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

2 - Zimmer - Eigentumswohnung in Hamburg an der Grenze zu Eimsbüttel - Brehmweg



Objekt-Nr. **OM-320860**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Wiebke Stolzenberg

Brehmweg 29
22527 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	385 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines 1973 erbauten, sehr gepflegten, gelb verklünnerten Wohngebäudes mit nur 6 Wohneinheiten und erstreckt sich über 69qm. Sie ist gerade inkl. der Türen und Türrahmen frisch gestrichen worden und somit bezugsfertig.

Von beiden Zimmern aus hat man einen freien Blick in den gepflegt angelegten grünen Garten. Das Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront ist großzügig geschnitten und das kleinere Zimmer eignet sich gut als Schlafzimmer oder Büro, ebenfalls mit einem großen Fenster. Die Rigipswand zwischen den beiden Zimmern kann entweder ganz entfernt oder wieder verschlossen werden. Zurzeit ist ein Durchgang vorhanden.

Der Balkon mit Südlage, der sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt, ist vor ca. 5 Jahren erneuert worden. Alle Fenster und die Heizung im Wohnzimmer wurden vor ca. 9 Jahren ausgetauscht. Das Badezimmer mit Tageslichtfenster ist vor ca. 8 Jahren in modernen Grautönen renoviert worden. Die Küche bietet viel Platz für alle Utensilien, die man zum täglichen Kochen benötigt.

Der Kellerraum der Wohnung ist großzügig und weist keine Feuchtigkeit auf. Den zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz erreicht man trockenen Fußes durch das Treppenhaus.

Die Waschküche (direkt unter der Wohnung) und der Fahrradkeller werden gemeinschaftlich genutzt. Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung.

Ausstattung

Das Badezimmer ist mit einer Dusche mit verglaster Duschkabine und zwei Spiegelschränken ausgestattet. Die Küche, eingebaut 1999, ist gut erhalten. Der Herd, der Backofen und der Kühlschrank sind funktionsbereit.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Dokumente zu der Wohnung, wie der Energieausweis, Grundriss, Teilungserklärung und die Abrechnungen, stehen in der Dropbox zum Download zur Verfügung: <https://www.dropbox.com/scl/fo/ypl1fase3zvf32cl0z5hf/ACPMhP3-6B1gqHKsQOG6AfQ?rlkey=0yyxppfqt9uj3s9ay0h5xjb&st=o5dihtyz&dl=0>

Wir bieten für die Wohnung zunächst drei Open-Wohnung-Termine an: Besuchen Sie uns und machen Sie sich einen persönlichen Eindruck vor Ort am:

Mittwoch, den 20.11.2024, von 17.00h - 19.00h

Samstag, den 23.11.2024, von 10.00h - 13.00h

Sonntag, den 24.11.2024, von 15.00h - 18.00h

Für Nachfragen stehen wir Ihnen gerne per Mail wohnung.brehmweg@gmx.de zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und grünen Wohnstraße Brehmweg in Hamburg-Stellingen, gleich hinter der Grenze zu Eimsbüttel. Ganz in der Nähe liegt die beliebte Osterstraße in Eimsbüttel, die ein breites Einkaufsangebot, Ärzte und Restaurants bietet. Die U-Bahn-Station Lutterothstraße ist fußläufig 5 min. entfernt.

Ebenfalls fußläufig sind die Grundschule Brehmweg und die Stadtteilschule Stellingen sowie mehrere Kindergärten zu erreichen. Trotz der Nähe der Schulen ist kein Schullärm zu hören.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	163,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche, Blick zum Brehmweg



Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Waschtisch

Exposé - Galerie



Dusche



Flur

Exposé - Galerie



kleines Zimmer



hinten links der Durchgang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Süd-Balkon



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



neue Fenster

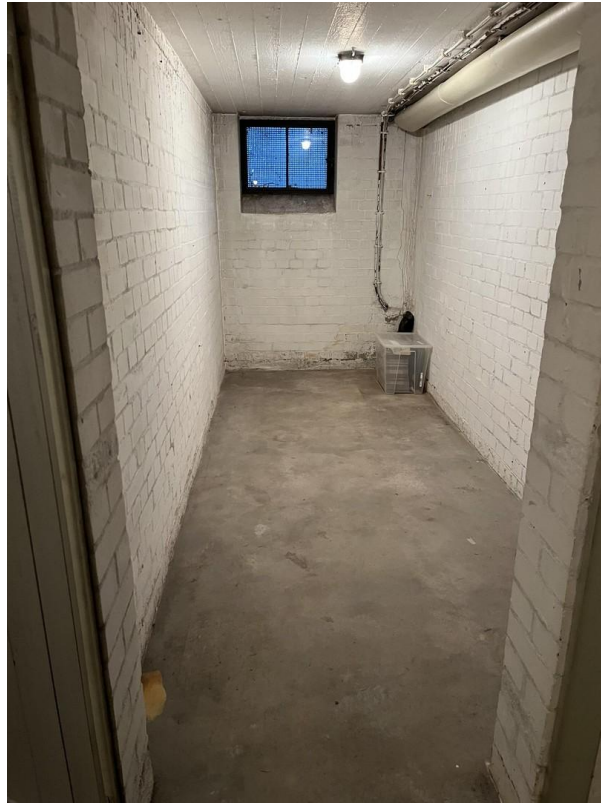


Abstellkammer



Sicherungskasten

Exposé - Galerie



trockener Keller



trockener Keller

Exposé - Galerie



Waschkeller

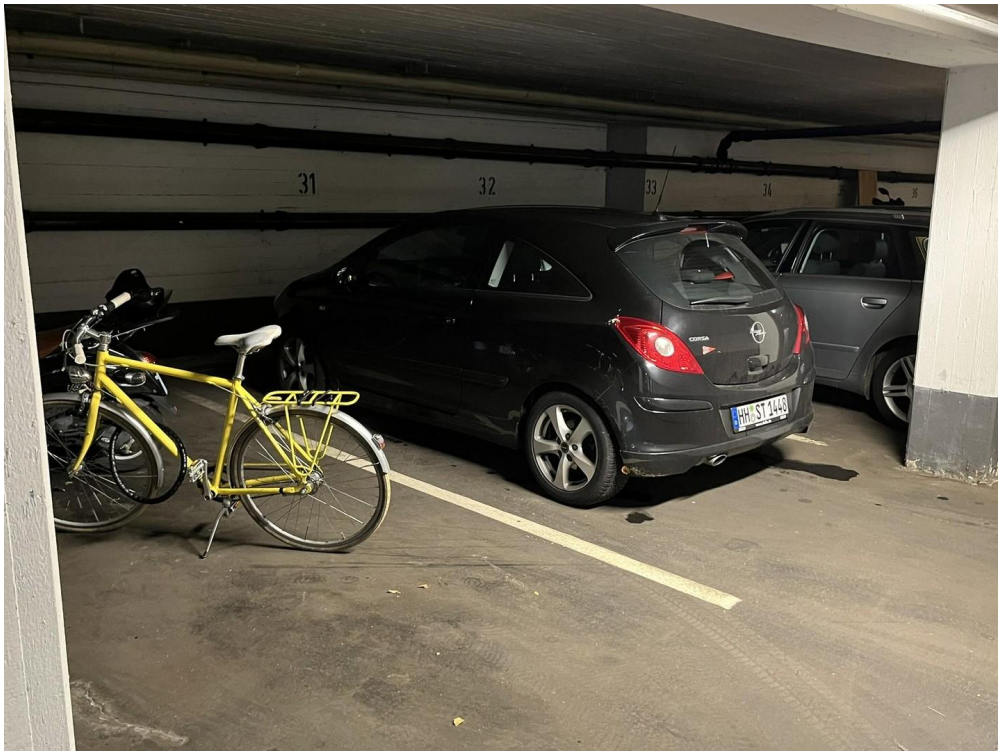


3.-€ eine Wäsche mit Münzen



Waschmaschine und Trockner

Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



links das Küchenfenster

Exposé - Galerie

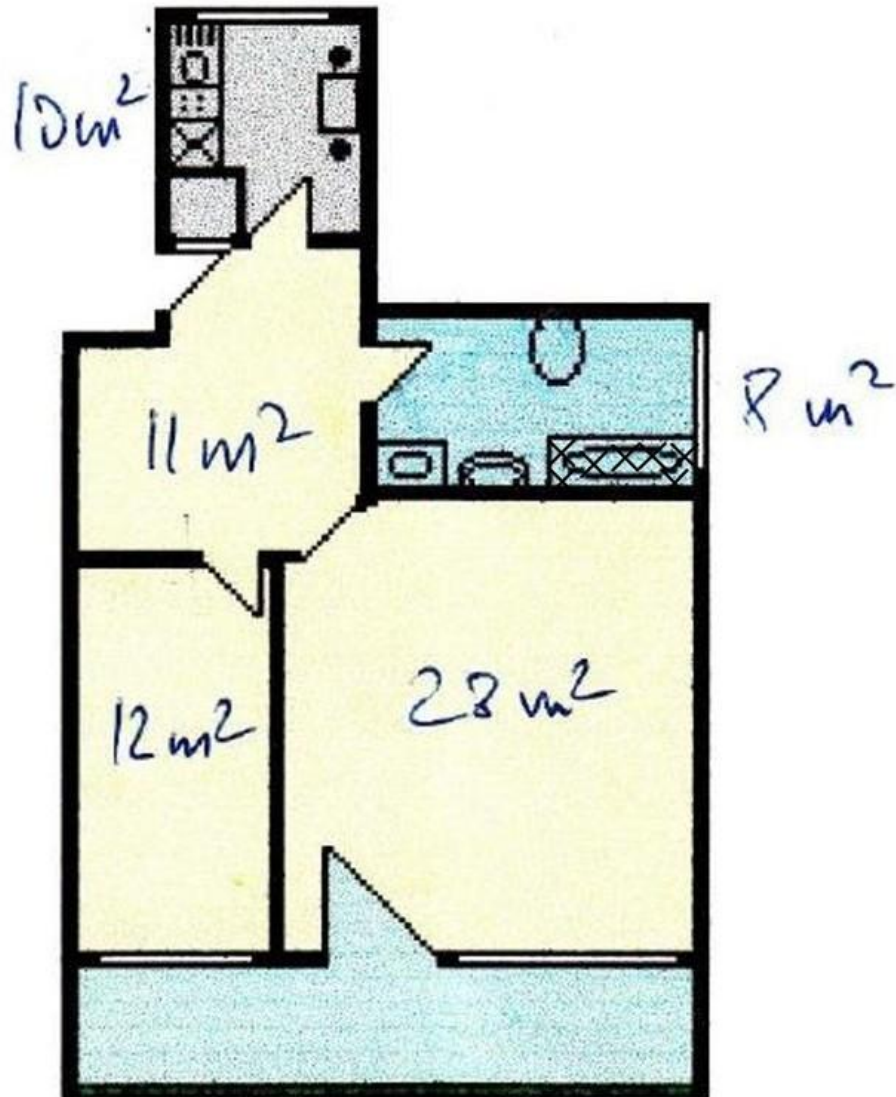


Tiefgarageneinfahrt



rechts unten der Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit qm

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 24.02.2029

Registriernummer ² HH-2019-002553733

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Hagenbeckstr.27-29/Brehmweg29, 22527 Hamburg		
Gebäudeteil	-----		
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1994		
Anzahl Wohnungen	36		
Gebäudenutzfläche (A _N)	3073 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H (kWh)		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Office-Service-Nord GmbH
--
Am Ihlberg 18
24109 Melsdorf

25.02.2019

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

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

³ Mehrfachangaben möglich

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

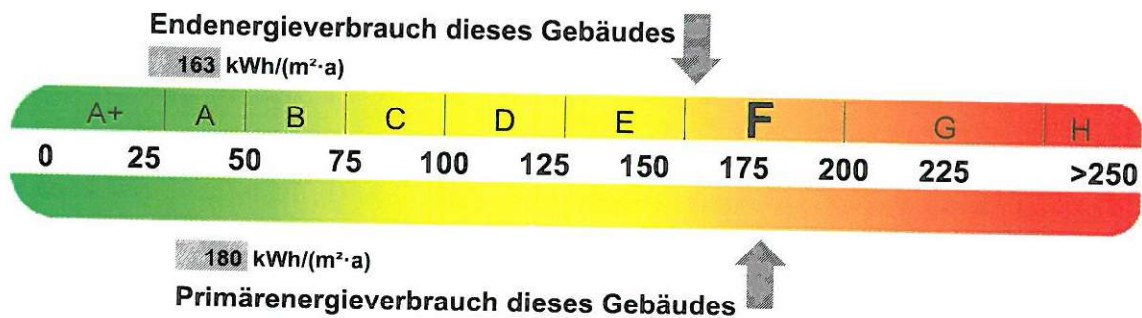
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HH-2019-002553733

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



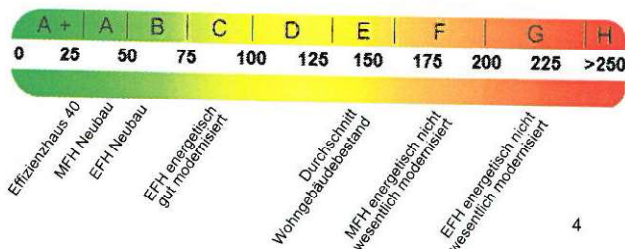
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

163 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H	1,1	418782	71970	346812	1,14
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	440568	112590	327978	1,14
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	476977	106090	370887	1,14
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	470089	113380	356709	1,14

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energiesparverordnung 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 auch die so genannte "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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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