

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hamburg Jugendstilvilla in Marienthal



Objekt-Nr. **OM-322383**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.749.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Dreher

Schatzmeisterstrasse 27  
22043 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Grundstücksfläche	1.548,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	18,56 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	12,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	410,19 m <sup>2</sup>	Carports	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Wichtigste vorweg:

Das Haus ist ein Traum, es besteht aber Sanierungsstau und es gibt ein paar Dinge die zeitnah gemacht werden müssen. Vorrangig geht es um die Sanierung des Daches (verbunden mit einem bereits genehmigten erweiterten Ausbau der Dachwohnungen) und ein Austausch der Heizung (aktuell Gas). Eine weitergehende energetische Sanierung (Dämmung) ist optional.

Wenn Sie sich nicht vor der Herausforderung „Sanierung“ scheuen und bis hierhin gelesen haben, stelle ich Ihnen Ihr potentiell neues Zuhause gerne vor:

### 1. Der Zugang zum Haus

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen kleinen Vorgarten in dem sich auch die zwei Car-Ports befinden. Die Holzterrasse (mit Teppich belegt) bringt Sie auf die verschiedenen Ebenen (Hochparterre, Obergeschoss und Dachgeschoss). Auf den Zwischengeschossen gibt es zwei kleine Räume, einer wurde in der Vergangenheit auch als Mini-Gästezimmer genutzt.

### 2. Die Beletage

Aber betreten wir zunächst das Prunkstück des Hauses, die Wohnung auf der Hochparterre. Sie war seinerzeit neben der Lage unmittelbar am Wandsbeker Gehölz der Grund uns für genau dieses Haus zu entscheiden und wir denken gerne an die sechs Jahre zurück, die wir hier als Familie verbracht haben. Die Wohnung kann mit Fug und Recht als lichtdurchflutet und luxuriös ausgebaut bezeichnet werden. In der Wohnung selbst ist eigentlich nichts zu machen. Um nur wenige Ausstattungsmerkmale zu nennen:

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Granitböden in den zwei Gäste-WC (jeweils mit Dusche ausgestattet)
- Separates En-Suite-Badezimmer mit Dusche und Badewanne im „Eltern“-Schlafzimmer
- zwei (!) begehbare Kleiderschränke
- Wintergarten mit Blick in den großzügigen Garten
- Hamburger Schiebetüren öffnen die Räume und vermitteln ein erhabenes Wohngefühl

.....

Dies als nicht abschließende Ausstattung zur Wohnung selbst. Ganz besonders ist aber auch der Garten (der Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Auf dem zum Teil mit alten Apfelbäumen bewachsenen riesigen Grundstück können Sie sich nach Lust und Laune ausleben. Und bei Bedarf gelangen Sie durch das rückwärtige Gartentor direkt in das Naherholungsgebiet „Wandsbeker Gehölz“.

### 3. Das Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich zwei vermietete Wohnungen. Beide Wohnungen sind in einem gepflegten Zustand, die Mieter sind zuverlässig und angenehm. Die Grundrisse entnehmen Sie (ebenso wie für die übrigen Etagen) den Anlagen.

### 4. Das Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist einerseits wegen des Zustands des Daches das Sorgenkind, denn die Sanierung ist notwendig. Allerdings ergibt sich hieraus die Chance die zukünftige Gestaltung der aktuell leerstehenden zwei Apartments genau nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Denn es liegt bereits eine Baugenehmigung zur Erweiterung der Wohnungen um zwei Dachgauben vor. Hierdurch gewinnt das Dachgeschoss nicht nur ein paar Quadratmeter an zusätzlicher Wohnfläche, auch die heimeligen Dachschrägen und der dann freie Blick ins Grüne bieten etwas Besonderes. Entscheiden Sie selbst, ob Sie nach der Sanierung das Dachgeschoss zukünftig vermieten oder als Studio, Kinder- oder Jugendzimmer oder Arbeitszimmer nutzen möchten.

## 5. Der Keller

Das Haus ist vollständig unterkellert, jede Wohnung verfügt über einen Kellerraum. Ferner gibt es einen mit Münzwaschmaschinen ausgestatteten Wasch- und Trockenkeller sowie ausreichend weitere Lagerräumlichkeiten.

## 6. Die Gartenwohnung

Last but not least noch die Gartenwohnung, die sich auf gleicher Ebene wie der Keller im Soutterrain befindet. Diese verfügt über einen separaten Eingang und ist ebenfalls vermietet.

Hier endet der Rundgang. Machen Sie sich aber gerne Ihr eigenes Bild und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Die Wohnung im Hochparterre ist mit einer offenen Küche mit Kochinsel ausgestattet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Ich hoffe Sie können zwischen den Zeilen lesen, dass wir uns nur schweren Herzens von diesem Haus trennen. Aber 600 Kilometer sind eine zu große Distanz, um die anstehenden Arbeiten zu koordinieren und zu betreuen. Wir hoffen aber, dass sich jemand findet, der sich hier genauso wohl fühlen wird, wie wir es getan haben. Daher nehmen wir uns gerne die Zeit um zunächst ausführlich telefonisch auf Ihre Fragen einzugehen und im Anschluß hieran auch gerne einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Melden Sie sich hierzu gerne!

Last but not least ein Wort an Maklerinnen und Makler:

ich habe hier bewusst auf die Inanspruchnahme Ihrer Dienste verzichtet. Daher bitte ich Sie von Kontaktaufnahmen gänzlich abzusehen. Auch nicht, wenn Sie da diesen einen perfekten, liquiden und reizenden Kunden haben auf den das Objekt perfekt passt. Danke für Ihr Verständnis!

## Lage

Selbst geborenen oder gebürtigen Hamburgerinnen und Hamburgern ist der Stadtteil Marienthal vielleicht gar nicht so präsent. Die etwas versteckte Lage zwischen den Stadtteilen Horn und Wandsbek trägt dazu bei, dass dieses Quartier immer noch etwas „unter dem Radar“ läuft. Doch wer es einmal kennengelernt hat, mag die perfekte Kombination aus naturnahem Villenviertel und der Nähe zum urbanen Leben und allen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs nicht mehr missen.

Ohne hiervon in Ihrer Wohnung etwas mitzubekommen sind Sie doch in wenigen Minuten zu Fuß am Verkehrsknotenpunkt Wandsbek Markt seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Ähnlich schnell sind Sie mit dem PKW an der Horner Rampe und auf der Autobahn.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH <i>Wohnflächenverordnung</i></b>	
Objekt: Mehrfamilienhaus, Schatzmeisterstrasse 27, 22043 Hamburg	Datum: 18.09.2024 Ersteller: 1000hands AG

Wohnung	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m <sup>2</sup> Anrechenbare Gesamtfläche
00	DG ; UG ; OG	...	—
01	UG WE06	...	35,55
02	EG WE01	...	176,10
03	OG WE02	...	50,33
04	OG WE03	...	77,64
05	DG WE04	...	34,82
06	DG WE05	...	35,75
Allg.	DG ; EG ; OG	...	—
<b>SUMME</b>			<b>410,19</b>

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Mehrfamilienhaus, Schatzmeisterstrasse 27, 22043 Hamburg		
Lage: DG ; UG ; OG		Datum: 18.08.2024
Wohnung: 00		Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Abst	4,41	--	--	--	--	--	--	--	4,41	--
Abst	1,39	--	--	--	--	--	--	--	1,39	--
Heizungskeller	13,87	--	--	--	--	--	--	--	13,87	--
WWS-Keller	17,88	--	--	--	--	--	--	--	17,88	--
Keller4	11,85	--	--	--	--	--	--	--	11,85	--
Keller5	5,43	--	--	--	--	--	--	--	5,43	--
Flur 3	5,73	--	--	--	--	--	--	--	5,73	--
Keller6	2,04	--	--	--	--	--	--	--	2,04	--
Bstl	5,42	--	--	--	--	--	--	--	5,42	--
Flur 2	2,72	--	--	--	--	--	--	--	2,72	--
Flur 1	10,99	--	--	--	--	--	--	--	10,99	--
Keller1	18,56	--	--	--	--	--	--	--	18,56	--
Keller3	23,75	--	--	--	--	--	--	--	23,75	--
Abst.	6,52	--	--	--	--	--	--	--	6,52	--
<b>SUMME</b>	<b>130,76</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

100hands AG  
 Joachimshaler Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Mehrfamilienhaus, Schatzmeisterstrasse 27, 22043 Hamburg		
Lage: UG WE06 Wohnung: 01		Datum: 18.08.2024 Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Wohnzimmer	28,22	28,22	28,22	28,22	--	--	--	--	--	--
Raum	4,55	4,55	4,55	4,55	--	--	--	--	--	--
Bad	2,78	2,78	2,78	2,78	--	--	--	--	--	--
<b>SUMME</b>	<b>35,55</b>	<b>35,55</b>								

100hands AG  
Joachimshofer Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Mehrfamilienhaus, Schatzmeisterstrasse 27, 22043 Hamburg		
Lage: EG WEG1		Datum: 18.08.2024
Wohnung: 02		Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Zimmer 2	33,52	33,52	33,52	33,52	—	—	—	—	—	—
Zimmer 1	26,55	26,55	26,55	26,55	—	—	—	—	—	—
Esszimmer	22,03	22,03	22,03	22,03	—	—	—	—	—	—
Zimmer 3	20,62	20,62	20,62	20,62	—	—	—	—	—	—
Schlafzimmer	17,51	17,51	17,51	17,51	—	—	—	—	—	—
Wintergarten	24,28	12,14	—	—	24,28	12,14	—	—	—	—
Bad	6,95	6,95	6,95	6,95	—	—	—	—	—	—
Hur 2	6,85	6,85	6,85	6,85	—	—	—	—	—	—
Hur 1	6,70	6,70	6,70	6,70	—	—	—	—	—	—
Ankleide	6,47	6,47	6,47	6,47	—	—	—	—	—	—
Bad 2	3,87	3,87	3,87	3,87	—	—	—	—	—	—
Balkon 1	14,56	3,64	—	—	—	—	14,56	3,64	—	—
Dachterrasse	12,26	3,06	—	—	—	—	12,26	3,06	—	—
Bad 3	2,77	2,77	2,77	2,77	—	—	—	—	—	—
Abs. 2	2,66	2,66	2,66	2,66	—	—	—	—	—	—
Abs.	0,76	0,76	0,76	0,76	—	—	—	—	—	—
<b>SUMME</b>	<b>208,36</b>	<b>178,10</b>								

100hands AG  
 Joachimshaler Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Mehrfamilienhaus, Schatzmeisterstrasse 27, 22043 Hamburg		
Lage: OG WE02 Wohnung: 03		Datum: 18.08.2024 Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Wohnen/Kochen	24,96	24,96	24,96	24,96	--	--	--	--	--	--
Schlafzimmer	16,88	16,88	16,88	16,88	--	--	--	--	--	--
Bad	3,76	3,76	3,76	3,76	--	--	--	--	--	--
Flur 1	2,81	2,81	2,81	2,81	--	--	--	--	--	--
Flur 2	1,92	1,92	1,92	1,92	--	--	--	--	--	--
<b>SUMME</b>	<b>50,33</b>	<b>50,33</b>								

100hands AG  
Joachimshäuser Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Mehrfamilienhaus, Schatzmeisterstrasse 27, 22043 Hamburg		
Lage: OG WE03 Wohnung: 04		Datum: 18.08.2024 Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Wohnen/Kochen	34,48	34,48	34,48	34,48	--	--	--	--	--	--
Wintergarten	13,14	13,14	13,14	13,14	--	--	--	--	--	--
Schlafzimmer	10,95	10,95	10,95	10,95	--	--	--	--	--	--
Ruhr	9,01	9,01	9,01	9,01	--	--	--	--	--	--
Bad	5,80	5,80	5,80	5,80	--	--	--	--	--	--
Balkon	10,43	2,61	--	--	--	--	10,43	2,61	--	--
G-WC	1,65	1,65	1,65	1,65	--	--	--	--	--	--
<b>SUMME</b>	<b>85,46</b>	<b>77,64</b>								

100hands AG  
Joachimshäuser Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Mehrfamilienhaus, Schatzmeisterstrasse 27, 22043 Hamburg		
Lage: DG WED4 Wohnung: 05		Datum: 18.08.2024 Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Wohnen/Kochen/Schlafen	44,09	32,04	21,64	21,64	20,30	10,40	–	–	1,65	–
Bad	2,78	2,78	2,78	2,78	–	–	–	–	–	–
<b>SUMME</b>	<b>46,87</b>	<b>34,82</b>								

100hands AG  
Joachimshofer Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Mehrfamilienhaus, Schatzmeisterstrasse 27, 22043 Hamburg		
Lage: DG WE05 Wohnung: 06		Datum: 18.08.2024 Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Wohnen/Kochen	26,52	18,66	11,48	11,48	14,36	7,18	--	--	0,68	--
Schlafzimmer	15,82	12,78	10,29	10,29	4,99	2,49	--	--	0,54	--
Bad	2,55	2,55	2,55	2,55	--	--	--	--	--	--
Flur	1,76	1,76	1,76	1,76	--	--	--	--	--	--
<b>SUMME</b>	<b>46,65</b>	<b>35,75</b>								

100hands AG  
Joachimshaler Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

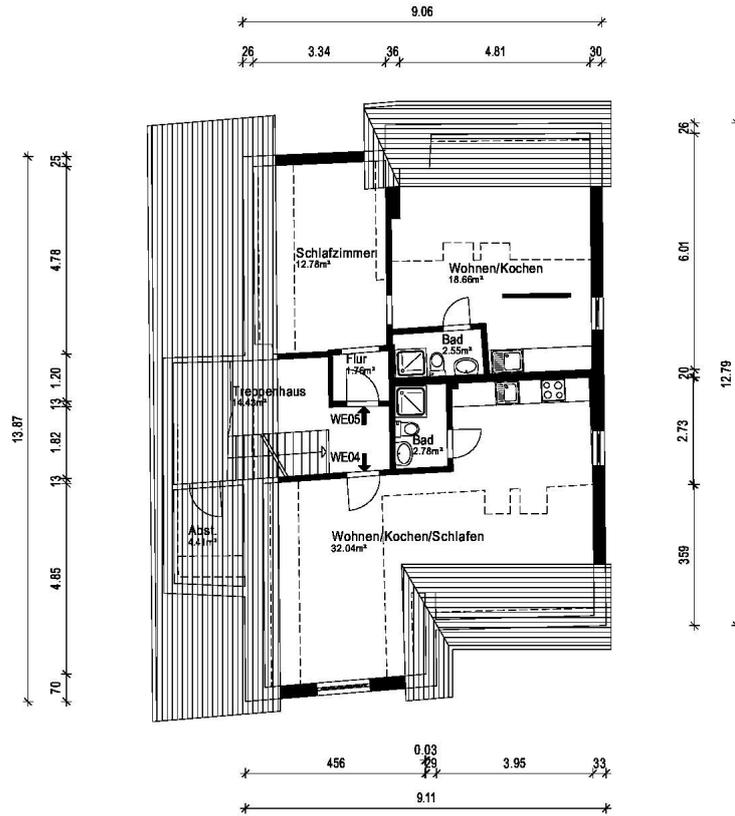
<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Mehrfamilienhaus, Schatzmeisterstrasse 27, 22043 Hamburg		
Lage: DG ; EG ; OG		Datum: 18.08.2024
Wohnung: Allg.		Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Treppenhaus	14,43	--	--	--	--	--	--	--	14,43	--
Treppenhaus	11,59	--	--	--	--	--	--	--	11,59	--
Treppenhaus	11,81	--	--	--	--	--	--	--	11,81	--
<b>SUMME</b>	<b>37,83</b>	--								

100hands AG  
 Joachimshofer Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

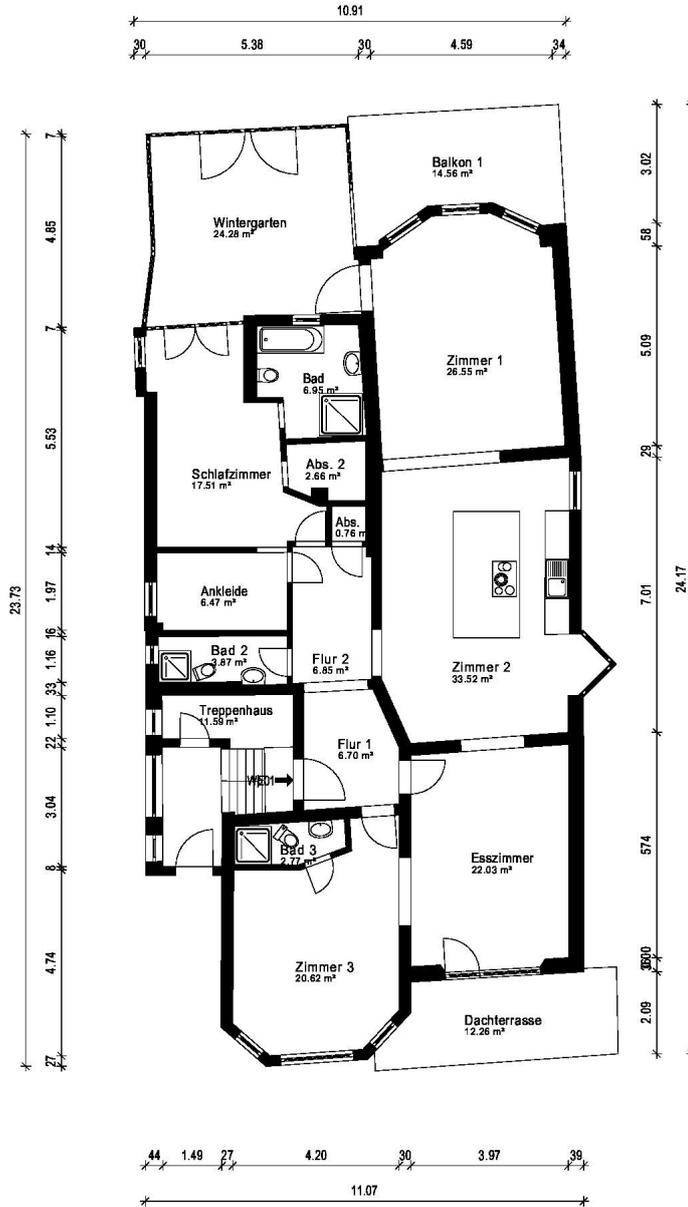
Erstellt von: 1000hands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



	
Objekt: Mehrfamilienhaus	
Ort/Adresse: 22043 Hamburg, Schatzmeisterstrasse 27	
Planinhalt: Dachgeschoss	
Maßstab: 1:100	Datum: 18.09.2024
Objekt-Nr.:	Plan-Nr.: 4
<small>Ausdruck - CAD-Service - Flächen</small>	

# Exposé - Grundrisse

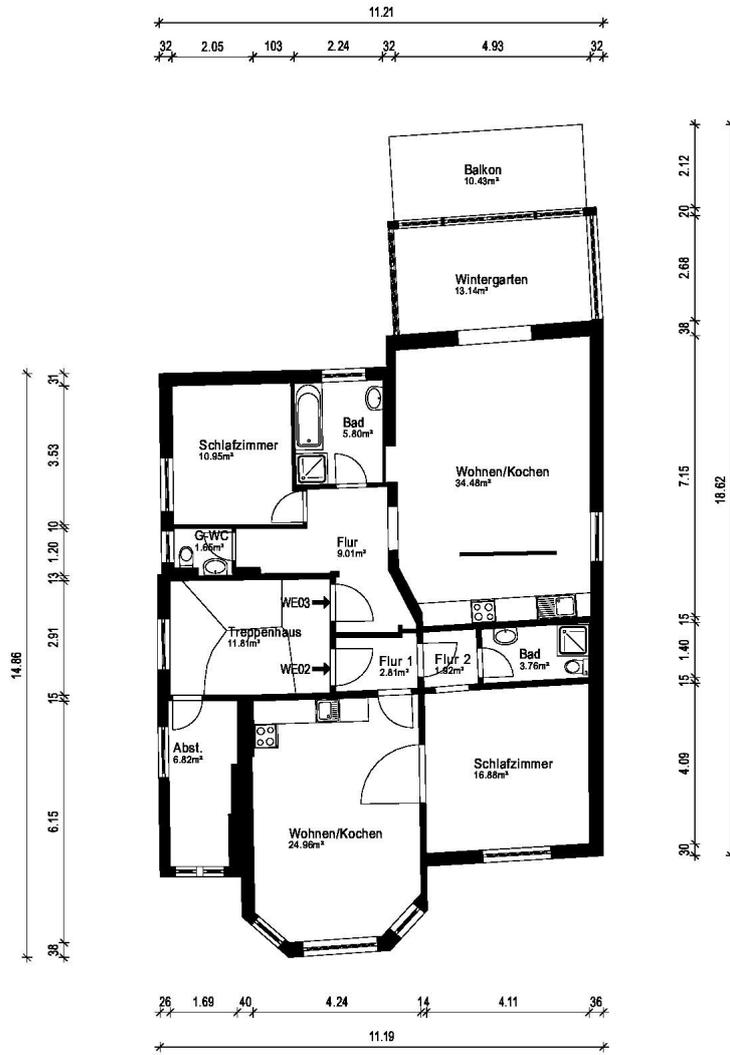
Erstellt von: 1000hands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



	
Objekt: Mehrfamilienhaus	
Ort/Adresse: 22043 Hamburg, Schatzmeisterstrasse 27	
Planinhalt: Erdgeschoss	
Maßstab: 1:100	Datum: 18.09.2024
Objekt-Nr.:	Plan-Nr.: 2
<small>Ausdruck - CAD-Service - Flächen</small>	

# Exposé - Grundrisse

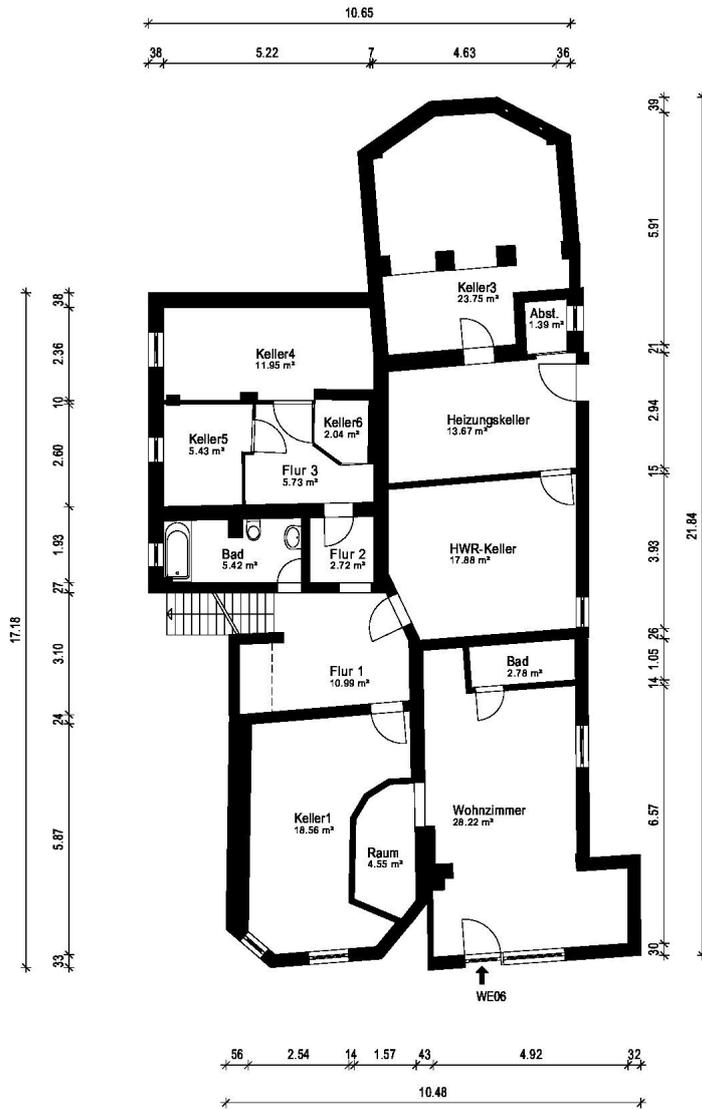
Erstellt von: 1000hands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



	
Objekt: Mehrfamilienhaus	
Ort/Strasse: 22043 Hamburg, Schatzmeisterstrasse 27	
Planinhalt: Obergeschoss	
Maßstab: 1:100	Datum: 18.09.2024
Objekt-Nr.:	Plan-Nr.: 3
<small>Ausdruck - CAD-Service - Flächen</small>	

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



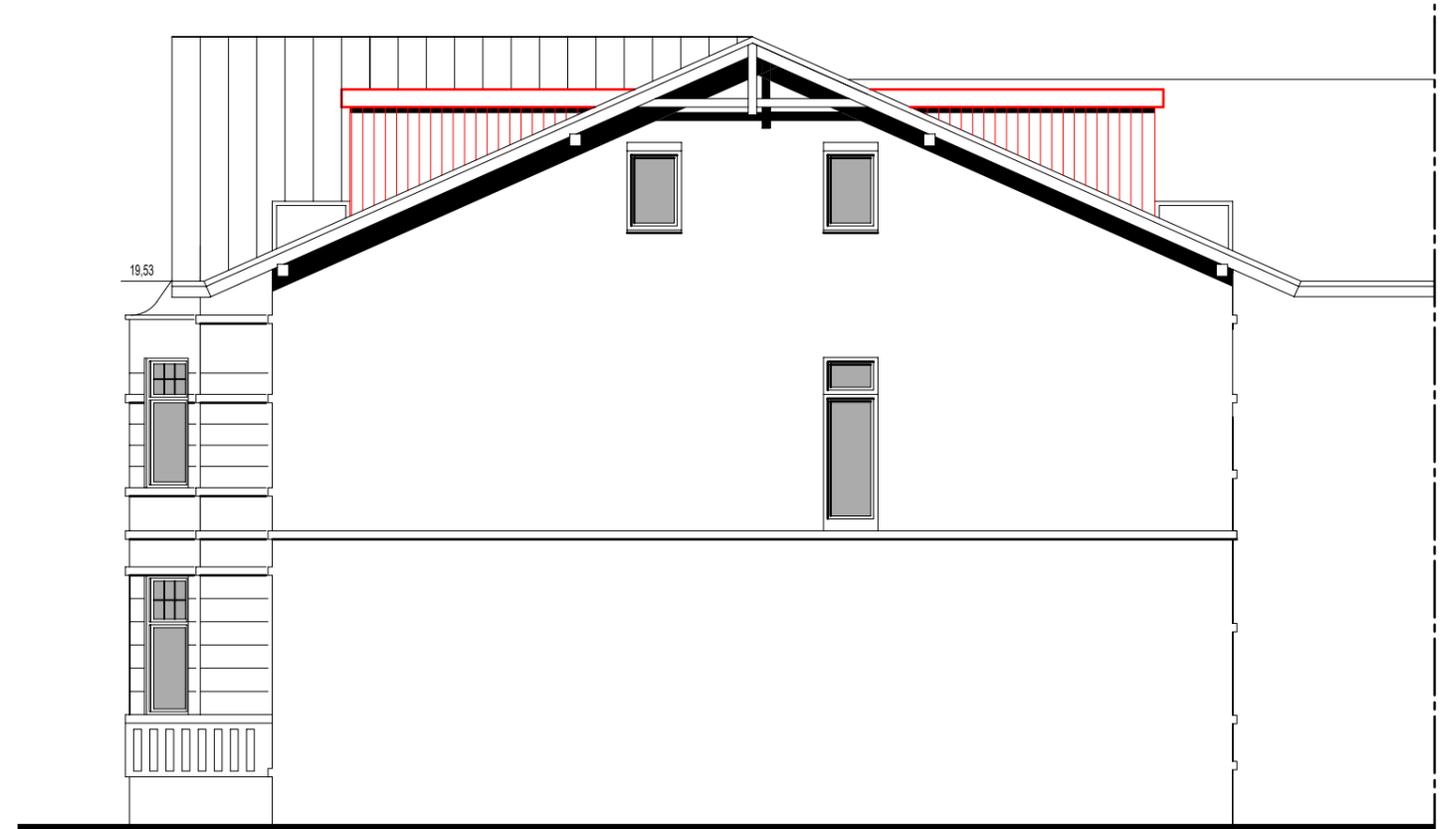
Objekt: Mehrfamilienhaus	
Ort/Adresse: 22043 Hamburg, Schatzmeisterstrasse 27	
Planinhalt: Untergeschoss	
Maßstab: 1:100	Datum: 18.09.2024
Übersicht:	Blatt-Nr.: 1
Architekt: CAH-Service - Flächen	

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



WEST-ANSICHT (Straßenansicht)



SÜD-ANSICHT



OST-ANSICHT (Gartenansicht)

Projekt:	Einbau einer Dachgaube in ein Mehrfamilienhaus	Projektnummer:	20-229
Bauort:	Schatzmeisterstraße 27 22043 Hamburg	Plannummer:	02
Planinhalt:	Ansichten	Maßstab:	1:100
Bauherr:	Ralph Dreher Bahnhofstraße 19 69151 Neckargemünd	Planung:	i.A. Bernd Runge, Architekt Architektur- und Ingenieurbüro Peter Reiber GmbH Rosenstraße 45 04192 87870
		Plandatum:	13.12.2022 08.02.2023 09.03.2023

## Wohnflächen

Projekt: 21-06 Dreher, HH, Schatzmeisterstraße 27

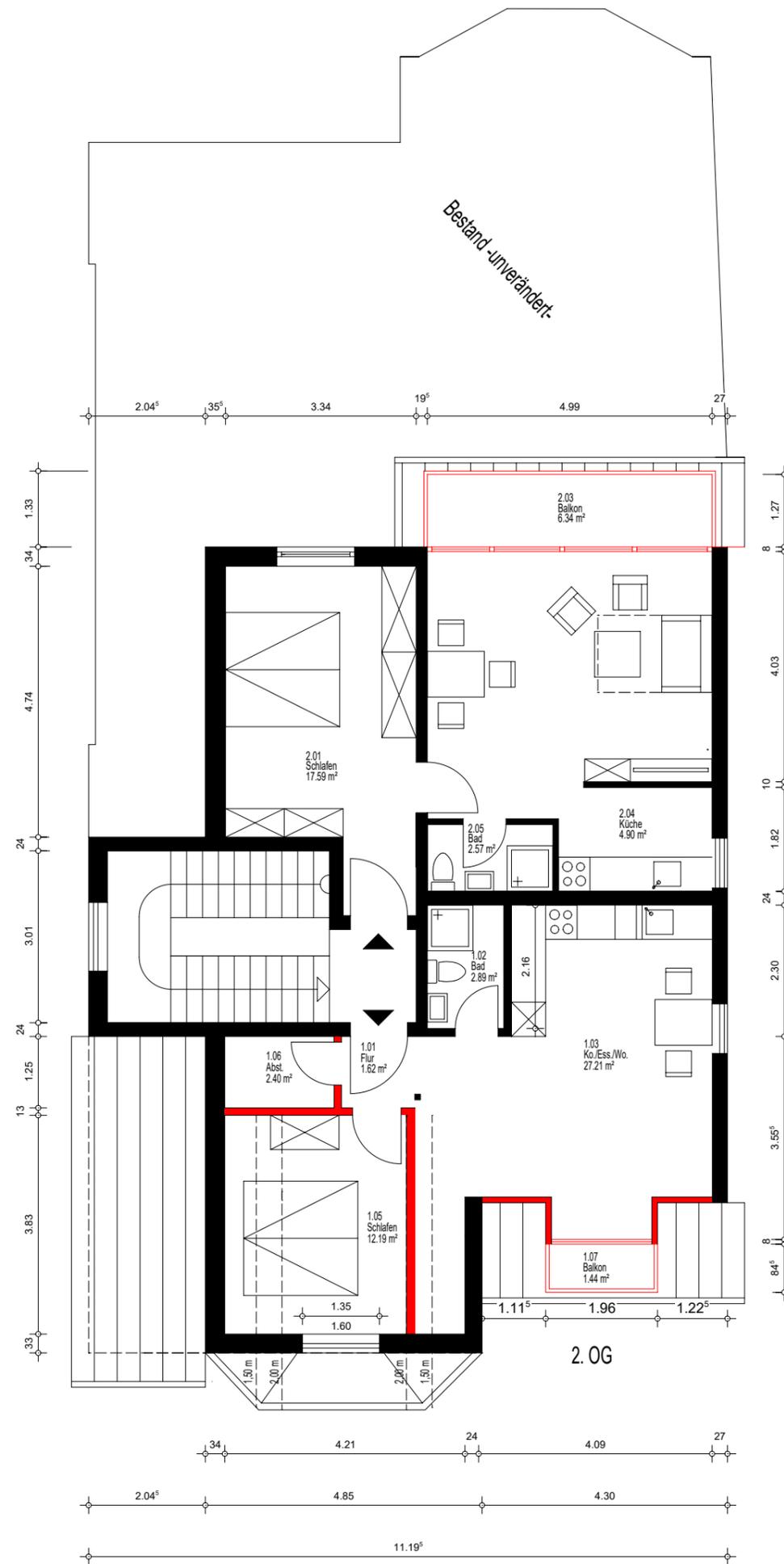
Ersteller: Bernd Runge

Datum: 09.03.2023

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]	
<b>Wohnfläche</b>					
<b>1.01</b>					
	Flur	1	1.293*1.250	1,616	
			Summe	1,616	
<b>1.02</b>					
	Bad	1	2.160*1.340	2,894	
			Summe	2,894	
<b>1.03</b>					
	Ko./Ess./Wo.	1	3.515*2.300	8,085	
		2	5.201*2.811	14,618	
		3	2.975*0.744	2,215	
		4	1.171*0.679	0,796	
		5	1.720*0.871	1,499	
			Summe	27,213	
<b>1.05</b>					
	Schlafen	1	3.830*3.184	12,193	
			Summe	12,193	
<b>1.06</b>					
	Abst.	1	1.916*1.250	2,395	
			Summe	2,395	
<b>1.07</b>					
	Balkon	1	1.840*0.785	1,444	
			Summe	1,444	<b>WE 1 ges.</b>
<b>2.01</b>					
	Schlafen	1	4.740*2.060	9,764	
		2	6.115*1.280	7,827	
			Summe	17,591	
<b>2.03</b>					
	Balkon	1	4.990*1.270	6,337	
			Summe	6,337	
<b>2.04</b>					
	Küche	1	2.690*1.820	4,896	
			Summe	4,896	
<b>2.05</b>					
	Bad	1	2.200*1.170	2,574	
			Summe	2,574	<b>WE 2 ges.</b>
<b>Summe Wohnfläche</b>				<b>79,153</b>	<b>31,40</b>

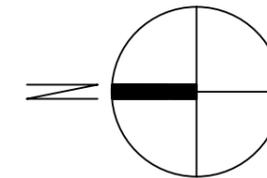
Aufgestellt: Bad Bramstedt, 09.03.2023

Bernd Runge , Architekt  
Architektur- und Ing.-Büro  
Peter Reiber  
Bad Bramstedt



LEGENDE

- Bestand
- Neubau



Projekt: Einbau zweier Dachgauben in ein Mehrfamilienhaus		Projektnummer: 20-229
Bauort: Schatzmeisterstraße 27 22043 Hamburg		Plannummer: 02
Planinhalt: 2. OG Grundriss		Maßstab: 1:100
Bauherr: Ralph Dreher Bahnhofstraße 19 69151 Neckargemünd	Planung: i.A. Bernd Runge, Architekt Architektur- und Ingenieurbüro Peter Reiber GmbH Rosenstraße 45 04192 87870	Plandatum: 13.12.2022 16.02.2023 09.03.2023

# Mein Sanierungsfahrplan



## Energieberater

ePotenziale  
Andreas Rosenfelder  
Beraternummer: 200155  
Vorgangsnr. (BAFA): EBW 85029074

## Gebäudeadresse

Schatzmeisterstraße 27  
22043 Hamburg



ePotenziale  
INGENIEURBÜRO FÜR  
ENERGIEBERATUNG

Herr  
Ralph Dreher  
Bahnhofstraße 19  
69151 Heidelberg

ePotenziale  
Andreas Rosenfelder  
Bergheimer Straße 12  
69115 Heidelberg  
+49 6221 7250630  
info@epotenziale.de  
www.epotenziale.de

## Ihr Sanierungsfahrplan

Sehr geehrter Herr Dreher,

heute erhalten Sie Ihren persönlichen Sanierungsfahrplan für die Sanierung Ihres Gebäudes in Hamburg. Das Gebäude soll mittels BEG Einzelmaßnahmen oder BEG WG (KfW Programm 261) modernisiert werden. Die Bundesrepublik Deutschland unterstützt die energetische Sanierung mit Fördergeldern. Der Energieverbrauch der letzten Jahre liegt vor. Der Sanierungsfahrplan stellt keine detaillierte Fachplanung dar. Er ist nicht als Grundlage für die Ausführung von Leistungen durch Unternehmen geeignet. Zur Umsetzung des Sanierungsfahrplans müssen Sie einen Architekten und weitere Fachplaner beauftragen. Nach aktuellem Kenntnisstand empfiehlt es sich folgende Fachplaner hinzuzuziehen: Statiker, Planer für technische Gebäudeausrüstung, Bauakustiker. Ein Energieeffizienz-Experte muss die Planung und den Bau begleiten, um später die Bestätigung nach Durchführung, die für die Gutschrift des Tilgungszuschusses erforderlich ist, ausstellen zu können. Bei der angegebenen Gesamtinvestitionssumme handelt es sich lediglich um eine grobe Schätzung. Eine detailliertere Kostenberechnung und ein Kostenvoranschlag wird der beauftragte Architekt im Rahmen der weiteren Planung erstellen. Koppeln Sie die vorgeschlagenen Effizienzmaßnahmen am besten an die sowieso anfallenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, um Kosten zu sparen. So wird der Zustand Ihres Hauses mit jedem Sanierungspaket aufgewertet, sodass nach Abschluss des Fahrplans ein guter, zukunftsfähiger energetischer Standard erreicht ist: Die Wohnqualität steigt, Wohnkomfort und die Behaglichkeit verbessern sich.

**Ich wünsche Ihnen gutes Gelingen!**

Andreas Rosenfelder

Bericht erstellt am 9. November 2023

# Ihr Haus heute – Bestand

Im Rahmen der Vor-Ort-Analyse des Gebäudes wurden die hier dargestellten besonderen baulichen Ausgangsbedingungen vorgefunden.



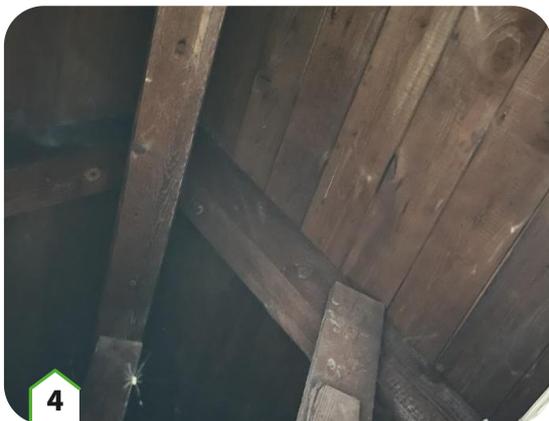
1



2



3



4

Gebäudedaten	
Standort	Hamburg
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1904
Wohnfläche	ca. 611 m <sup>2</sup>
Vollgeschosse	3
Keller	ja / beheizt
Dach	beheizt
Baujahr Heizung	2001
Bisherige Sanierungen	Das Dach wurde in den 70/80er Jahre saniert.
Erneuerbare Energien	nein

**1 Dachgeschoss**  
Wasserschaden durch das Dach

**2 Anlagentechnik**  
Alter Niedertemperatur Heizkessel

**3 Außenfenster**  
Einfachverglaste Bestandsfenster

**4 Dach**  
Ungedämmtes Dach

# Ihr Haus heute – energetischer Istzustand

## Überblick zum energetischen Istzustand und Sanierungsbedarf ihres Hauses

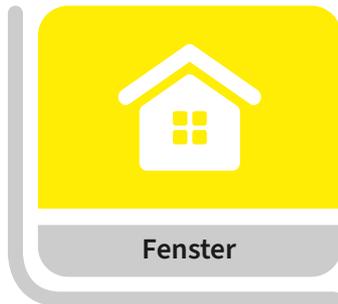
Skala zur Energieeffizienz:



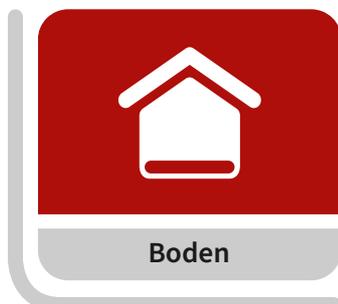
*inklusive Kellerwänden*



*oberer Gebäudeabschluss*



*inklusive Dachfenster*



*unterer Gebäudeabschluss*



*inkl. Speicherung und Übergabe*

# Ihr Haus heute – Beschreibung und Erläuterung

## So sind die Grafiken zu verstehen

Zur Übersichtlichkeit werden im Sanierungsfahrplan einzelne Bau- und Anlagenteile unterschiedlichen Komponenten zugeordnet. Diese haben jeweils einen wesentlichen Anteil an der energetischen Gesamtqualität des Gebäudes. Jede Komponente wird durch ein charakteristisches Piktogramm dargestellt, welche sich in dem gesamten Dokument wiederfinden.

Die energetische Bewertung der einzelnen Komponenten erfolgt anhand der berechneten energetischen Kennwerte und wird farblich dargestellt.

In der Mitte finden Sie die energetische Gesamtbewertung für Ihr Haus heute. Mit den Piktogrammen werden zum einen die Gebäudehülle (Dach, Fenster, Wände, Boden) und zum anderen die Anlagentechnik (Heizung, Warmwasser, Wärmeverteilung, Lüftung) bewertet.

Im Verlauf der Sanierung zeigen die Piktogramme den voraussichtlichen energetischen Zustand nach erfolgreicher Sanierung auf.

## Individuelle Ausgangssituation für Ihre Sanierung

Gegenstand dieser Energieberatung ist ein 1890 errichtetes Mehrfamilienhaus in Hamburg.

Das dreigeschossige Wohnhaus ist unterkellert. Die Außenwand ist noch Baualtersspezifisch und verfügt über keine wärmedämmende Schicht.

Der überwiegende Teil der Fenster sind aus dem Jahr 2013. Die Kellerfenster sind noch Einfachverglast und im Dachgeschoss gibt es noch Fenster aus dem Jahr 1987.

Das Dach wurde wohlmöglich in den 1970/80er Jahre saniert, verfügt aber ebenfalls über keine Wärmedämmung. Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen Niedertemperatur Heizkessel.

Auch die Trinkwarmwasserversorgung erfolgt über den Heizkessel. Aufgrund von Fehlermeldungen sollte dieser in absehbarer Zeit ausgetauscht werden.

Die Wärmeverteilung des Gebäudes erfolgt über Radiatoren und im EG über eine Fußbodenheizung.

# Ihr Sanierungsfahrplan

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Herzstück des iSFP, die Fahrplanseite.

Hier finden Sie einen langfristigen Überblick zum energetischen Zustand Ihres Gebäudes und die umzusetzenden Sanierungsmaßnahmen. Angefangen mit dem Istzustand hin zum Zielzustand nach Umsetzung aller Maßnahmenpakete. Der energetische Zustand wird dabei jeweils anhand des Primärenergiebedarfs beurteilt und farblich dargestellt. Dunkelgrün entspricht dem höchsten Effizienzniveau, dunkelrot dem niedrigsten. Zusätzlich werden auch die Investitionskosten sowie die Förderungen für die einzelnen Maßnahmenpakete ausgegeben. Informationen zu Energiekosten, CO<sub>2</sub>-Emissionen und erwarteten Endenergieverbrauch werden nur für den Ist- und Zielzustand dargestellt. Die Zeitleiste zeigt den individuell mit Ihnen abgestimmten Umsetzungszeitpunkt für das jeweilige Maßnahmenpaket an. Detaillierte Informationen zu den jeweiligen Einzelmaßnahmen finden Sie in der Umsetzungshilfe.

## Einordnung der energetischen Gesamtbewertung des Hauses auf der Farbskala

	q <sub>p</sub> in kWh/(m <sup>2</sup> a)	Beschreibung
	≤ 30	Fortschrittlicher Standard
	≤ 60	Gesetzliche Anforderung an Neubauten Stand 2020
	≤ 90	Gesetzliche Anforderung an Neubauten Stand 2002/2009
	≤ 130	Teilsaniertes Gebäude
	≤ 180	Teilsaniertes oder unsaniertes Gebäude
	≤ 230	Teilsaniertes oder unsaniertes Gebäude
	> 230	Teilsaniertes oder unsaniertes Gebäude

## Primärenergiebedarf

Der Primärenergiebedarf berücksichtigt neben dem Endenergiebedarf des Gebäudes auch den Energieaufwand für die vorgelagerten Prozessketten außerhalb des Gebäudes. Dazu gehören die Gewinnung, Aufbereitung, Umwandlung und Verteilung der jeweils eingesetzten Brennstoffe.

## (erwarteter) Endenergieverbrauch

Der erwartete Endenergieverbrauch beruht auf einem Abgleich mit dem berechneten Endenergiebedarf (Energienmenge für Heizung, Warmwasser, Lüftung), dem individuellen Nutzerverhalten und Klimafaktoren. Liegen keine Verbrauchsdaten zum Abgleich vor, wird mit einem typischen Verbrauchsfaktor der erwartete Endenergieverbrauch ermittelt.

## Sowieso-Kosten

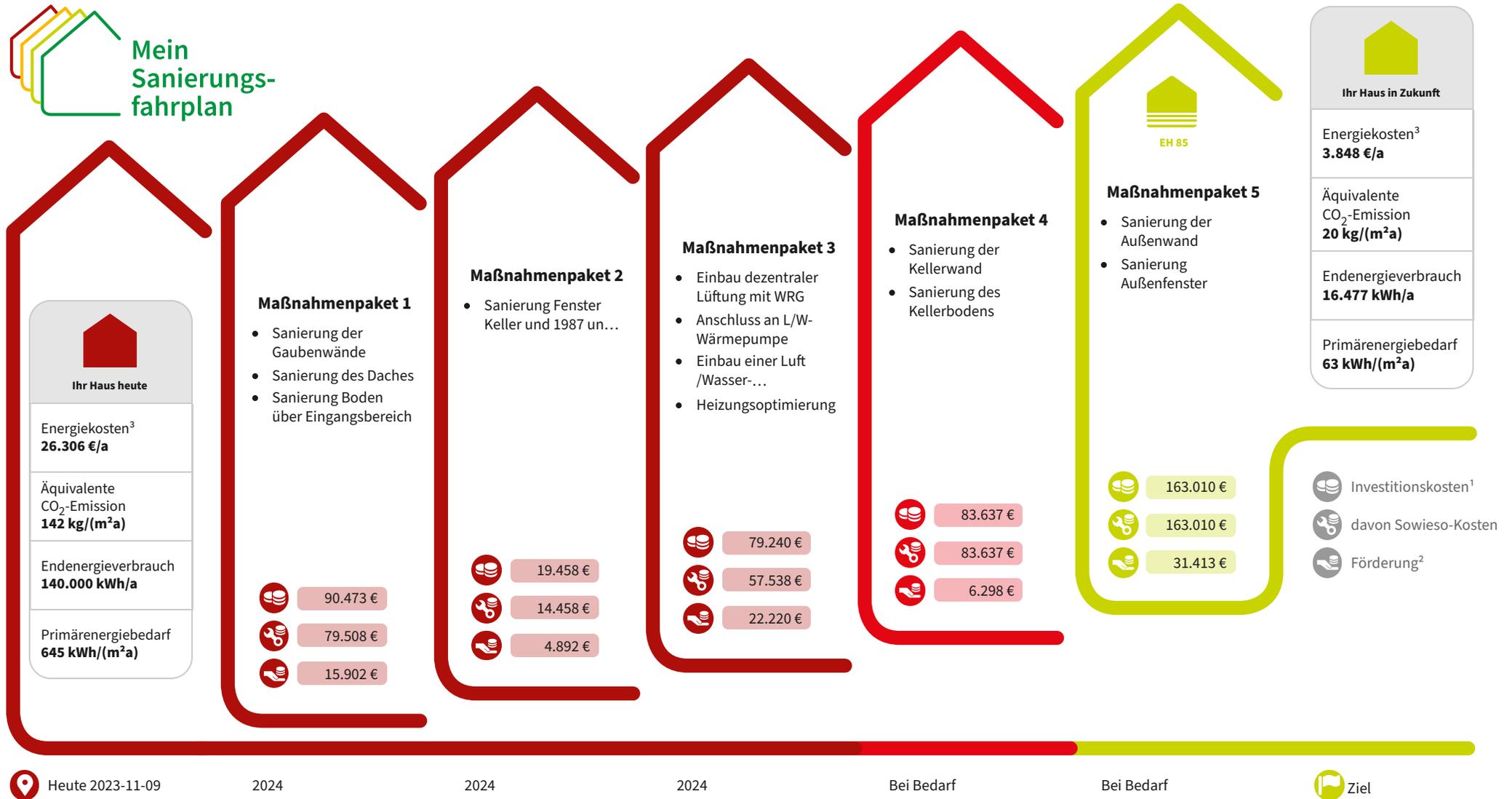
Zu den Sowieso-Kosten zählen im iSFP die Kosten, die ohnehin für notwendige Instandsetzungen anfallen, sowie Kosten für sonstige Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Komfortverbesserung).

## Energieträger und Energiepreise

Je nach Anlagenkonzept können für Heizung, Warmwasser und Lüftung in Ihrem Haus unterschiedliche Energieträger eingesetzt werden. Im Folgendem sehen Sie die eingesetzten Energieträger mit Ihren aktuellen Energiepreisen bzw. derzeit übliche Energiepreise, die zur Berechnung der Energiekosten zugrunde gelegt wurde.

Energieträger	Hilfsstrom	Erdgas	Energieträger 2	Energieträger 3
Grundpreis heute (brutto)	100,00 €/a	100,00 €/a	-	-
Arbeitspreis heute (brutto)*	34,00 Cent/kWh	10,00 Cent/kWh	-	-

\* Der Arbeitspreis bezieht sich auf den Heizwert.



<sup>1</sup> Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenüberschlag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans. Es handelt sich hierbei nicht um eine Kostenermittlung nach DIN 276. Zu den tatsächlichen Ausführungskosten können Abweichungen auftreten. Vor Ausführung sind konkrete Angebote von Fachfirmen einzuholen.

<sup>2</sup> Die Förderbeträge wurden anhand der Konditionen der zum Zeitpunkt der Erstellung des ISFP geltenden Förderprogramme berechnet und sind rein informativ. Es besteht kein Anspruch auf die genannte Förderhöhe. Fördermöglichkeiten können zum Umsetzungszeitpunkt höher oder niedriger ausfallen, daher bitte zum Umsetzungszeitpunkt nochmals prüfen.

<sup>3</sup> Die Energiekosten wurden mit heutigen Energiepreisen und anhand des erwarteten Endenergieverbrauchs nach Umsetzung des jeweiligen Maßnahmenpakets berechnet. In der Langfristperspektive können Energiepreise schwanken.

## Ihr Haus in Zukunft – das sind Ihre Vorteile

Ein gut gedämmtes Gebäude schafft Wohn-Komfort, erhält die Bausubstanz und spart langfristig Energiekosten. Zudem wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß nachhaltig reduziert und so ein wesentlicher Beitrag für das Erreichen bestehender Klimaziele geleistet. Durch die Umstellung der Wärmeerzeugung wird der verbleibende Wärmebedarf vorwiegend regenerativ gedeckt.

**Neben der Einsparung von Energie, Treibhausgasen und Heizkosten bringt die energetische Sanierung Ihres Hauses auch andere Vorteile mit sich. Die Verbesserungen, die der Sanierungsfahrplan für Ihr Haus vorsieht, sind hier zusammengefasst:**



**Thermischer Komfort: frei von unangenehmer Zugluft, Hitze- oder Kältestrahlung**

Unbehagliche Zugluft wird durch dichtere Türen und Fenster verhindert. Auch die Dämmung von Wänden und Dach erhöht die Behaglichkeit beträchtlich.



**Sommerlicher Hitzeschutz: Schutz vor Überhitzung im Sommer**

Verschattungen für Dach- und Fassadenfenster sind der wichtigste Überhitzungsschutz. Auch die Dämmung von Dach und Fassade verbessert den Hitzeschutz.



**Wohngesundheit: frei von Feuchtigkeit, Schimmel und Giften in Innenräumen**

Gedämmte, warme Bauteile und eine gesicherte Lüftung sorgen für ein gesundes Raumklima ohne Schimmel und Wohngifte.



**Immobilienwert: Steigerung des Marktwertes des Gebäudes**

Der Gebrauchswert eines sanierten Gebäudes kann mit neu errichteten Gebäuden mithalten. Das steigert gleichzeitig auch den Marktwert des Gebäudes.

# Ihr Haus in Zukunft – energetischer Zielzustand

## Überblick zum energetischen Zielzustand Ihres Gebäudes nach Sanierung

### Skala zur Energieeffizienz:



**Wände**

*inklusive Kellerwänden*

**Dach**

*oberer Gebäudeabschluss*

**Lüftung**

**Fenster**

*inklusive Dachfenster*

**EH 85**

**Ihr Haus in Zukunft**

**Warmwasser**

**Boden**

*unterer Gebäudeabschluss*

**Heizung**

**Wärmeverteilung**

*inkl. Speicherung und Übergabe*

 Nutzung regenerativer Energie für:  
Warmwasserbereitung: Photovoltaik, Wärmepumpe  
Heizung: Photovoltaik, Wärmepumpe

 Photovoltaik (PV) zur  
solaren Stromerzeugung

## Kostendarstellung

Die Kosten der energetischen Sanierung sind eine zentrale Frage, um die Entscheidung für eine energetische Sanierung zu treffen. Dabei haben Energieeffizienzmaßnahmen am Gebäude den großen Vorteil, dass sie die Heizkosten regelmäßig senken. Hier werden zu jedem Maßnahmenpaket die ungefähren Kosten der Sanierung dargestellt. Neben den Investitionskosten des Maßnahmenpakets werden die anteiligen Sowieso-Kosten und eine mögliche Förderung nach aktuellem Stand betrachtet.

Darüber hinaus werden Ihnen die verbrauchsabgeglichenen Energiekosten im Istzustand und nach Umsetzung der jeweiligen Maßnahmenpakete dargelegt. Anhand der Energiekosten, die nach Durchführung der Maßnahmenpakete erwartet werden, können Sie den Effekt der energetischen Verbesserung ablesen. Diesen Einsparungen gegenüber stehen die Kosten, die mit den Sanierungsmaßnahmen verbunden sind.

Maßnahmenpakete	Investitions- kosten <sup>1</sup> €	davon Sowieso- Kosten €	Förderung <sup>2</sup> €	Energie- Kosten <sup>3</sup> €/a
Istzustand				26.306
1 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung der Gaubenwände</li> <li>• Sanierung des Daches</li> <li>• Sanierung Boden über Eingangsbereich</li> </ul>	90.473	79.508	15.902	23.088
2 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung Fenster Keller und 1987 und AT</li> </ul>	19.458	14.458	4.892	21.762
3 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau dezentraler Lüftung mit WRG</li> <li>• Anschluss an L/W-Wärmepumpe</li> <li>• Einbau einer Luft /Wasser-Wärmepumpe</li> </ul>	79.240	57.538	22.220	13.400
4 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung der Kellerwand</li> <li>• Sanierung des Kellerbodens</li> </ul>	83.637	83.637	6.298	12.290
5 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung der Außenwand</li> <li>• Sanierung Außenfenster</li> </ul>	163.010	163.010	31.413	3.848

Die Energiekosten reduzieren sich durch die Erlöse aus der PV-Anlage um ca. 475 €/a.

In Zukunft ist davon auszugehen, dass die Energiekosten durch Preissteigerungen der Energieträger und politische Maßnahmen weiter steigen werden. Dann sparen Sie durch die Sanierung noch höhere Energiekosten ein.

- 1 Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenüberschlag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans. Es handelt sich hierbei nicht um eine Kostenermittlung nach DIN 276. Zu den tatsächlichen Ausführungskosten können Abweichungen auftreten. Vor Ausführung sind konkrete Angebote von Fachfirmen einzuholen.
- 2 Die Förderbeträge wurden anhand der Konditionen der zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP geltenden Förderprogramme berechnet und sind rein informativ. Es besteht kein Anspruch auf die genannte Förderhöhe. Fördermöglichkeiten können zum Umsetzungszeitpunkt höher oder niedriger ausfallen, daher bitte zum Umsetzungszeitpunkt nochmals prüfen.
- 3 Die Energiekosten wurden mit heutigen Energiepreisen und anhand des erwarteten Endenergieverbrauchs nach Umsetzung des jeweiligen Maßnahmenpakets berechnet. In der Langfristperspektive können Energiepreise schwanken.

# Ihre nächsten Schritte

## So starten Sie Ihre Sanierung

- Es gibt verschiedene bundesweite und regionale Förderprogramme. Gerne unterstütze ich Sie bei der Beantragung von Fördermitteln. Für die Beantragung von KfW- bzw. BAFA-Fördermitteln ist die Einbindung eines gelisteten Energieeffizienz-Experten erforderlich.
- Bei Maßnahmen, welche die Luftdichtheit des Gebäudes erhöhen (z. B. Erneuerung der Fenster, Dämmen der Außenwände), ist es wichtig, die Luftfeuchtigkeit im Blick zu behalten. Denn findet weniger Luftaustausch statt, kann sich Feuchtigkeit anreichern und an kalten Flächen niederschlagen; das kann zu Schimmel führen. Eventuell sollte eine Lüftungsanlage eingebaut werden. Ein Lüftungskonzept sollte daher erstellt werden, es schafft hier Sicherheit und ggf. Planungsgrundlage.
- Maßnahmen, die den Wärmebedarf verringern, verursachen auch eine neue Verteilung der Wärme. Es sollte ein Hydraulischer Abgleich erstellt werden. Beachten Sie dazu die Hinweise in der Umsetzungshilfe. Ich kann auch dabei unterstützen.
- Schließen Sie mit der Firma Ihrer Wahl einen Bauvertrag ab. Im Bauvertrag werden die konkreten Leistungen beschrieben, ein Zeitplan mit verbindlichen Abnahmeterminen festgelegt, Zahlungsfristen und Mängelansprüche geregelt. Auch Fristen aus bewilligten Förderungen sollten dabei erfasst werden.
- Ich unterstütze Sie gerne bei der Baubegleitung. Diese wird in vielen Fällen gefördert: Sowohl die KfW als auch das BAFA übernehmen bis zu 50% der Kosten. Bei der Baubegleitung wird die Baustelle mehrmals kontrolliert und der Baufortschritt dokumentiert. Damit kann eine qualitativ hochwertige Ausführung sichergestellt werden. Mithilfe eines sogenannten Blower-Door-Tests kann die Luftdichtheit des Gebäudes überprüft werden. Wann dieser idealerweise erfolgen sollte, damit eventuelle Mängel noch behoben werden können, ist in der Umsetzungshilfe beschrieben.

## Einbindung weiterer Planer und Sachverständiger

Der vorliegende Sanierungsfahrplan ist das Ergebnis der Energieberatung und ersetzt keine Ausführungsplanung. Bevor die Bauarbeiten zur Umsetzung der Maßnahmen beginnen, sollten Sie die Bauteile auf Schäden und Nutzbarkeit kontrollieren lassen. Hierfür empfehle ich Ihnen die Einbindung von:

- Architekt, zur Planung und Bauleitung
- Statiker, Prüfung der Dachtragfähigkeit für Photovoltaik
- Fachplaner Haustechnik, Lüftungsplanung, Heizungsanlage
- Energieberater, zur Beantragung von Fördermittel



Mehr Infos unter:  
[www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de)  
Hotline 0800-0115 000

Quellenverweis für Bilder und Grafiken:  
ePotenziale S. 1, 3, 7

Software: EVEBI, 13.1.6  
Druckversion: 2.4.1.1\_0ea1c2d  
Rechtsgrundlage: GEG 2023  
Norm: DIN V 18599