

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Wunderschöne vermietete 2 Zi. Altbauwohnung, zentral und ruhig in HH Barmbek, von PRIVAT OHNE MAKLER**



Objekt-Nr. **OM-323268**

### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Wohldorfer Strasse  
22081 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	1,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	278 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines 1901/1902 erbauten Wohngebäudes mit insgesamt 217 Wohneinheiten in einer ruhigen Seitenstraße im zentralen Hamburger Stadtteil Barmbek.

Die Wohnung ist vermietet und wird von einer Verwaltungsgesellschaft betreut. Sie hat eine Wohnfläche von 46,7 m<sup>2</sup> und wurde 2016 umfassend renoviert.

Außerdem besitzt die Wohnung einen Balkon, abgehend von der Küche, mit Ausblick in den grünen Innenhof.

## Ausstattung

Zimmeraufteilung:

Wohnen 14,48 m<sup>2</sup>, Schlafen 14,56 m<sup>2</sup>, Flur 2,2 m<sup>2</sup>, Bad 3,96 m<sup>2</sup>, Küche 10,62 m<sup>2</sup>, Balkon 0,88 m<sup>2</sup> (siehe Grundriss in Fotos)

Heizung: Fernwärme, Heizkosten 2023 ca. 500€

Küche: Einbauküche (2022 neu) mit Zugang zu dem Balkon

Bad mit Fenster: Badewanne, WC und Waschbecken (2016 neu),

Durchlauferhitzer (2023 neu)

Internet: Glasfaser

Der Energieausweis liegt vor. (siehe Fotos)

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist voll vermietet:

Netto Kaltmiete: 6.540€ + 1.800€ HK-/BK Vorauszahlungen

Wohngeld: 3.060€ + 276€ Verwaltergebühren

## Lage

Die Immobilie finden Sie in belebter Gegend in Hamburg Barmbek-Süd. Die Buslinien 171, 213 und 607 und die U-Bahnlinie U3 verkehren in der direkter Nähe. Zu Fuß erreichen Sie einige Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und das Einkaufszentrum Hamburger Meile. Außerdem gibt es fußläufig Grün- und Parkanlagen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur

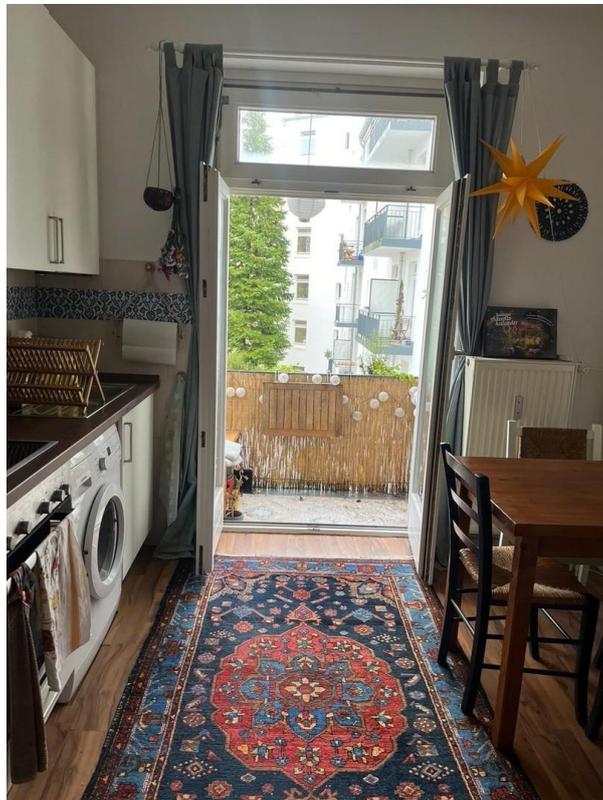
# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



Küche mit Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon mit Aussicht

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

# Exposé - Galerie

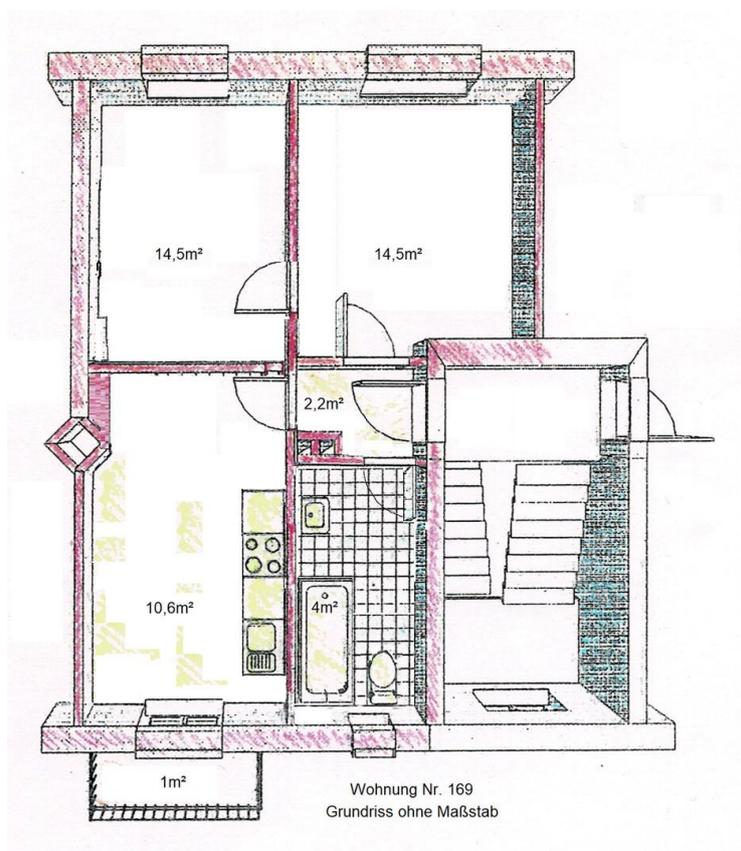


Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Raum	Länge m	Breite m	Faktor	Tellflächen qm	Raumgröße qm	Wohnung qm
				46,70	gesamt	46,70
Wohnen	4,95 -1,13	2,95 0,11		14,60 -0,12	14,48	
Schlafen	4,55	3,20		14,56	14,56	
Flur	1,32 -0,20	1,75 0,55		2,31 -0,11	2,20	
Bad	2,35 -0,19	1,73 0,56		4,07 -0,11	3,96	
Küche	3,78 -1,65	2,99 0,41		11,30 -0,68	10,62	
Balkon	1,02	1,72	0,5	0,88	0,88	

# Exposé - Galerie

**techem**

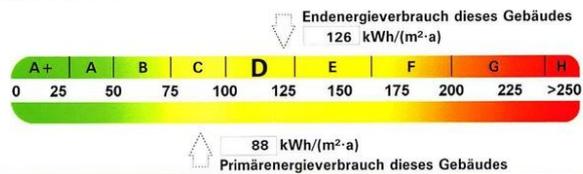
## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer<sup>2)</sup> HH-2019-002694668  
(oder -Registriernummer wurde beantragt am...<sup>3)</sup>)

3

### Energieverbrauch

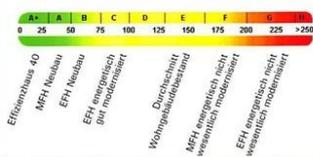


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 126 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	bis	Energieträger <sup>4)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.16	31.12.16	Nah-/Fernwärme	0,70	321.057		321.057	1,11
01.01.17	31.12.17	Nah-/Fernwärme	0,70	316.357		316.357	1,14
01.01.18	31.12.18	Nah-/Fernwärme	0,70	294.619		294.619	1,17
01.01.16	31.12.18	Warmwasserzuschlag	0,70	199.643	199.643		

### Vergleichswerte Endenergie<sup>5)</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) 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.

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3)</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4)</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
AF-Nr.: 2010000326294 EA-Nr.: 0015052361405190000905204

# Exposé - Grundrisse

