

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Wunderschöne kernsanierte 2-Zi-Whg, ca 56,18qm mit Balkon



Objekt-Nr. OM-326643

### Wohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Meisenstrasse 16  
22305 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1954	Summe Nebenkosten	140 €
Etagen	4	Mietsicherheit	2.340 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	56,18 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	56,18 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	1. OG
Heizkosten	70 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung – Helle 2-Zimmerwohnung mit Balkon!

Diese charmante 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Rotklinkerhauses bietet modernen Wohnkomfort. Die Wohnung überzeugt mit einem einzigartigen, neu verlegten Vinylboden in naturgetreuer Holzoptik, der dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleiht.

Die Küche ist bereits mit allen notwendigen Anschlüssen für die Installation einer modernen Küche ausgestattet, einschließlich Wasser- und Stromanschlüssen für Herd, Spüle und Geschirrspüler. Die Elektrik sowie alle Leitungen wurden komplett erneuert. Ein Balkon, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist, rundet dieses attraktive Angebot ab.

## Ausstattung

Die Wohnung wird mit einer neuen, eigenen Gasterme beheizt. Die Heizkosten sind nicht in der Bruttomiete enthalten. Der Mieter hat die Freiheit, den Gasversorger selbst zu wählen und einen individuellen Versorgungsvertrag abzuschließen.

Bitte beachten Sie, dass auch die Wasser- und Stromkosten nicht in den Nebenkosten enthalten sind. Diese werden direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

WICHTIG!

Keine telefonische Terminvergabe!

Anfragen für Besichtigungstermine können nur berücksichtigt werden, wenn wir vorab eine ausgefüllte Mieter-Selbstauskunft erhalten. Das Dokument finden Sie im Anhang.

Uns erreichen täglich hunderte Mails von Interessenten. Aufgrund der Vielzahl an Anfragen ist eine individuelle Beantwortung 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.

Bitte Bewerbung nur mit ausgefüllter Selbstauskunft einreichen.

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 auf der Grenze zwischen Barmbek/Wandsbek. Zentral gelegen zum Wandsbeker Quaree und Fühlsbüttler Straße. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig gut zu erreichen. Wenige Gehminuten zur U2 und U1 Habichtstraße und Alter Teichweg.

### **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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick von der Küche raus zum B

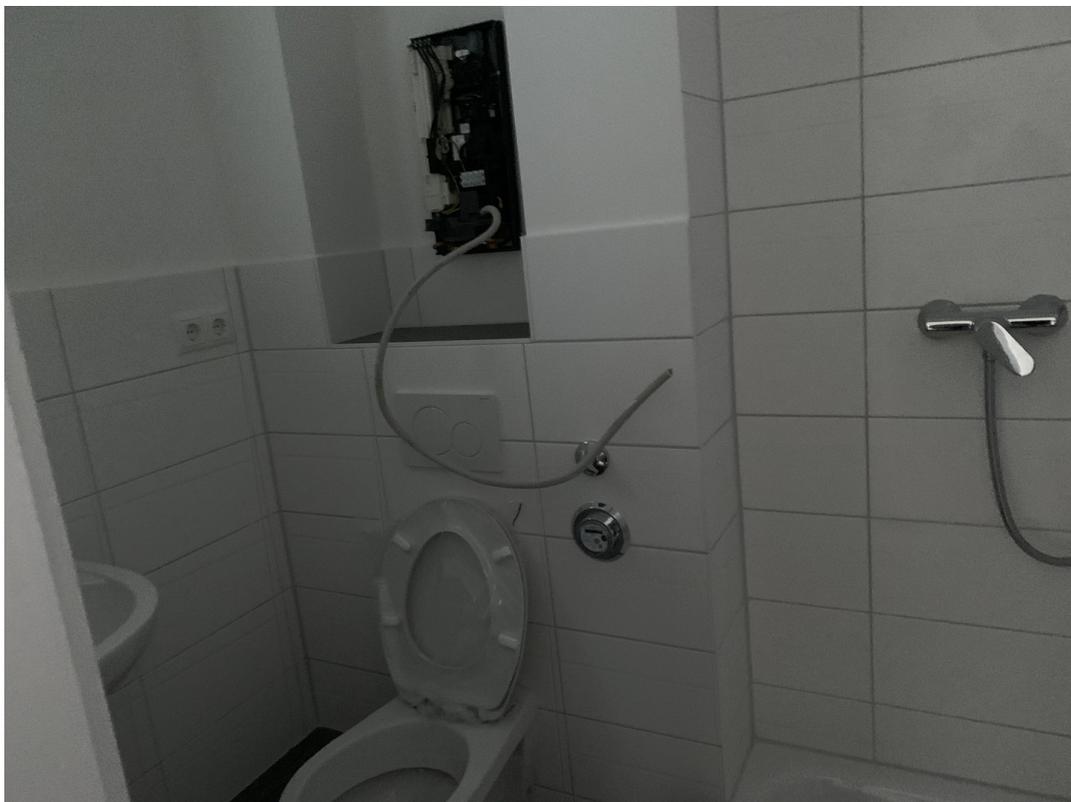


WZ mit Blick zum Fenster

# Exposé - Galerie



Neues Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



Bad vor der Dusche



Dusche



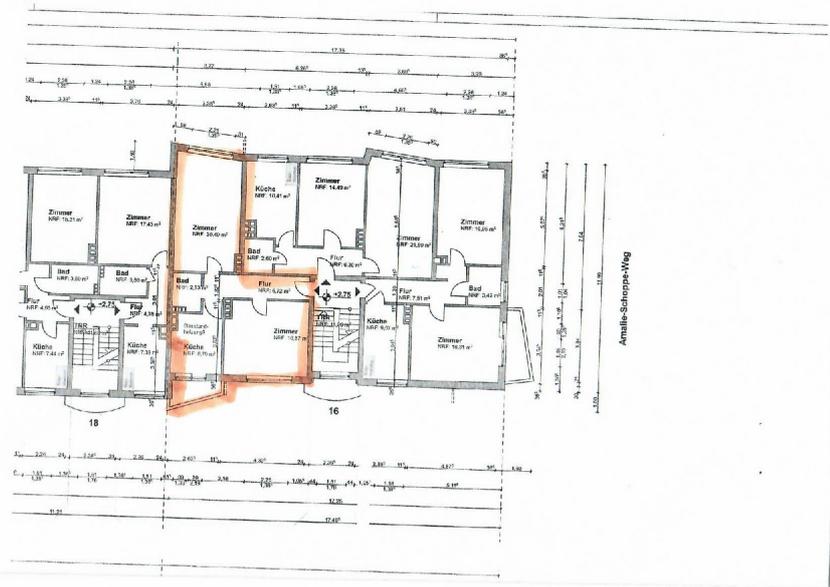
Küche

# Exposé - Galerie



Küche von der Wandseite

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Mieterselbstauskunft

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 05.05.2031

Registriernummer<sup>2</sup>

HH-2021-003657818

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Meisenstr. 16, 22305 Hamburg		
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1956		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1970-2019 Diverse		
Anzahl Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	950,4 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	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 beigefügt (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

<sup>1</sup> 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

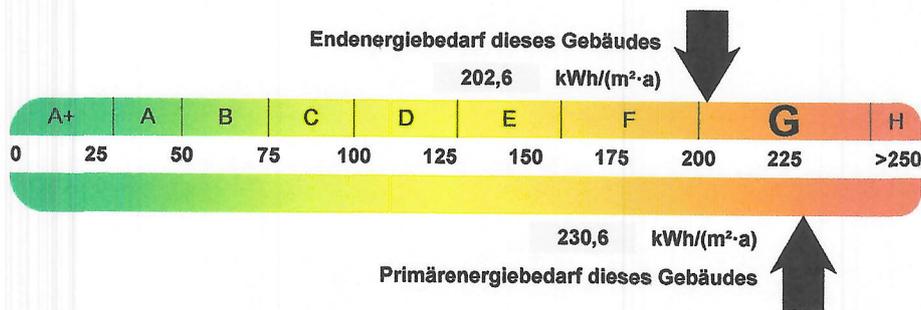
Registriernummer <sup>2</sup>

HH-2021-003657818

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 53,8 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 230,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 70,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 1,50 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·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/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

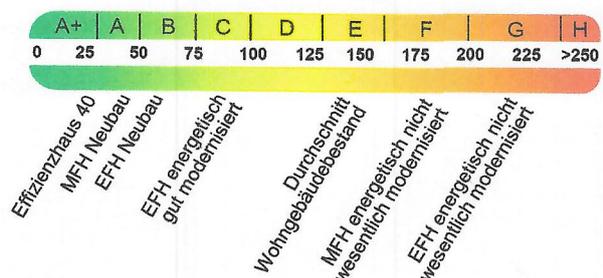
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<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> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

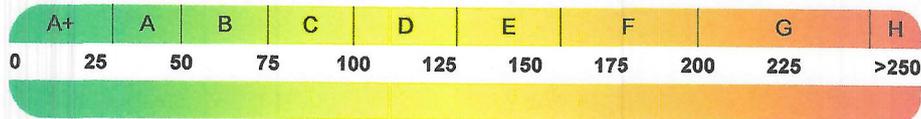
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

HH-2021-003657818

3

## Energieverbrauch



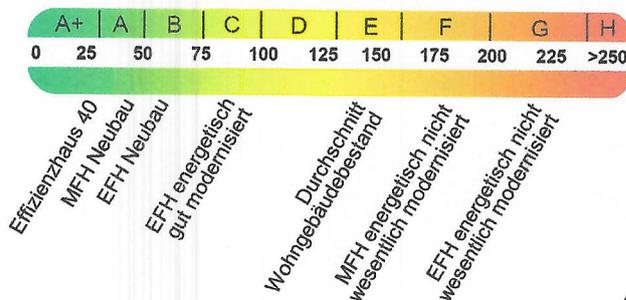
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
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.

<sup>4</sup>

## Erläuterungen zum Verfahren

<sup>1</sup>Das 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.

<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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

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)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## Mieterselbstauskunft

**Objekt:** Meisenstraße 16, 1. OG links, Hamburg

**Wohnung:** Nr. 318.007.00

**Miete:** 780 EUR + 70 EUR Betriebskosten + 70 EUR Heizkosten

**Kaution:** 2.340 EUR

## Angaben zur Identität

### 1. Mietinteressent

- **Name:** [Name einfügen]
- **Vorname:** [Vorname einfügen]
- **Geburtsdatum:** [Geburtsdatum einfügen]
- **Familienstand:** [Familienstand einfügen]
- **Staatsangehörigkeit:** [Staatsangehörigkeit einfügen]
- **Aktuelle Anschrift:** [Anschrift einfügen]
- **Telefon:** [Telefonnummer einfügen]
- **E-Mail:** [E-Mail-Adresse einfügen]

### 2. Mietinteressent (falls zutreffend)

- **Name:** [Name einfügen]
- [weitere Daten analog 1. Mietinteressent]

## Angaben zur Einkommenssituation

- **Derzeitiger Arbeitgeber:** [Arbeitgeber einfügen]
  - **Beschäftigt seit:** [Datum einfügen]
  - **Beschäftigt als:** [Beruf einfügen]
  - **Beschäftigungsverhältnis:**
    - Unbefristet
    - Befristet bis: [Datum einfügen]
    - Selbstständig
    - Sonstiges: [einfügen]
  - **Monatliches Nettoeinkommen:** [Betrag einfügen]
-

## Erklärung des Mietinteressenten

- Die Wohnung wird für [Anzahl] Personen benötigt.
  - Es besteht keine Absicht, weitere Personen aufzunehmen oder die Wohnung unterzuvermieten.
  - Haustiere: [Ja/Nein; falls ja, welche?]
  - Ich/Wir erkläre(n), dass die Angaben wahrheitsgemäß sind.
- 

## Erforderliche Unterlagen zur Selbstauskunft

Bitte stellen Sie folgende Unterlagen bereit (nicht benötigte Informationen können geschwärzt werden):

- **Letzte drei Gehaltsabrechnungen** oder
- Bei Selbstständigen: aktuelle BWA und letzter Einkommensteuerbescheid
- **Bonitätsauskunft der Schufa**

Alternativ:

- **Elterngeldbescheid, Unterhaltsbescheid, Rentenbescheid** oder **BAföG-Bescheid**
  - Bei Kostenübernahme durch das Jobcenter: **Bewilligungsbescheid** und **Kostenübernahmeerklärung**
- 

## Datenschutzhinweise

Die Verarbeitung Ihrer Daten erfolgt gemäß Art. 6 Abs. 1 DSGVO zur Feststellung eines geeigneten Mieters. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben, außer dies ist zur Vertragserfüllung notwendig (z. B. Heizkostenablesefirmen).

Sollte kein Mietvertrag zustande kommen, werden Ihre Daten innerhalb von drei Monaten gelöscht.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer Daten.