

Exposé

Wohnung in Hamburg

Neu sanierte helle 2 Zimmer Wohnung, 47,77 qm mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-328212**

Wohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Amselstrasse 15
22081 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1954	Mietsicherheit	2.370 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	47,77 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	47,77 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	1. OG
Heizkosten	70 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	140 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive, frisch sanierte 2-Zimmerwohnung befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Seitenstraße unweit des Eilbekparks.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen und einladenden Zustand:

Böden: neu verlegtes Laminat im Schlafzimmer.

Elektrik: Erneuert für ein zeitgemäßes Wohnen.

Wände: Frisch verspachtelt und gestrichen für ein perfektes Finish.

Sanitäreinrichtung: Neue Toilette eingebaut.

Ausstattung der Küche:

Einbauküche mit E-Herd (Ceranfeld) und Abzugshaube.

Licht- und Steckdosenleiste

Spüle mit Einhand-Mischbatterie.

Fenster: Im Badezimmer und Schlafzimmer wurden neue Fenster eingebaut.

Badezimmer:

Tageslichtbad mit Fenster.

Badewanne

Diese Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables und ruhiges Wohnen in zentraler Lage.

Ausstattung

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Ferner sind ein Trockenkeller sowie Fahrradkeller zur Nutzung vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Das Objekt wird mit Fernwärme beheizt.

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

Lage

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Anwohnerstraße im beliebten Stadtteil Barmbek-Süd, unweit des Eilbek-Parks und der Hamburger Meile.

Einkaufsmöglichkeiten: Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Anbindung: Die U-Bahn-Station Dehnhaide ist nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie schnell und unkompliziert in der Stadt unterwegs sind.

Mobilität: Mit dem Bus oder Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in etwa 10 Minuten.

Parkmöglichkeiten: In der Straße stehen ausreichend kostenfreie Parkplätze zur Verfügung.

Die grüne und zugleich zentrale Lage macht diese Wohnung besonders attraktiv.

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	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Neue Stromkasten



Exposé - Galerie



Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Mieterselbstauskunft

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **04.07.2027**

Registriernummer ² HH-2017-001353096

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus Mittelhaus	
Adresse	Amselstr. 13 - 15, 22081 Hamburg-Barmbek/Süd	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude 14231682 1	
Baujahr Gebäude ³	1954	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991	
Anzahl Wohnungen	26	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.534,8 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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:



BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG
 i.A. Dipl.-Ing. (FH) Steen Thorsen
 Doberaner Weg 10, 22143 Hamburg

Steen Thorsen

05.07.2017

Ausstellungsdatum

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 nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

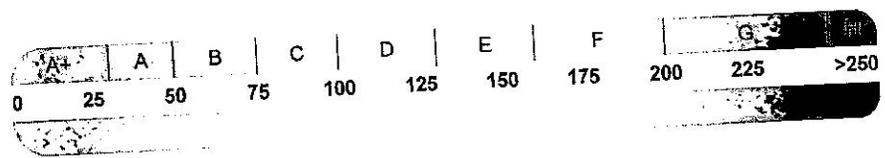
Registriernummer ²

HH-2017-001353096

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf
 Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T
 Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

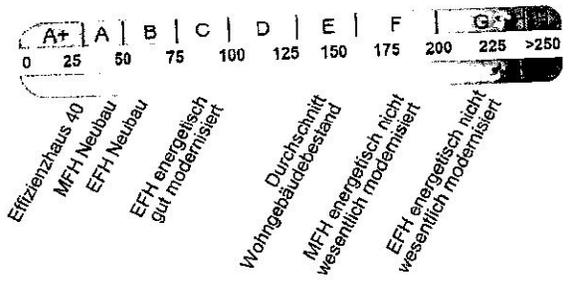
Art:	Deckungsanteil:	%

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

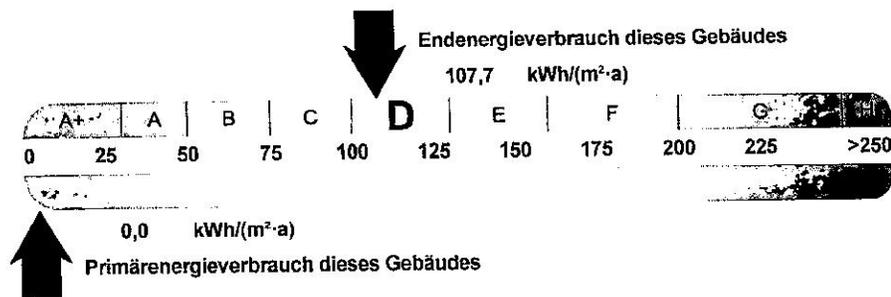
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

HH-2017-001353096

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

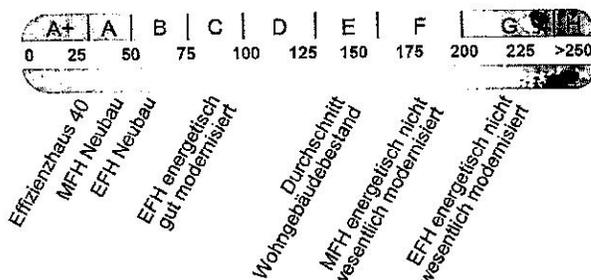
107,7 kWh/(m²-a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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	31.12.2016	Kraft-Wärme-Kopplu...	0,00	349037	—	349037	1,16
01.01.2014	31.12.2016	Warmwasserzuschlag	0,00	92109	92109	—	

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.

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_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-2017-001353096

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	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke/unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung der Kellerdecke/des unteren Gebäudeabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft.

Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

DEZENTRALE WARMWASSERAUFBEREITUNG:

Nach § 19, Abs. 2 wird eine dezentrale Warmwasserbereitung angenommen, wobei der Endenergieverbrauch um eine Pauschale von 20 kWh/(m²a) erhöht wird.

GEBÄUDENUTZFLÄCHE:

Ist die Gebäudenutzfläche nicht bekannt, wird sie vereinfacht aus der beheizte Wohnfläche berechnet.

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 die zulässige Nettokaltmiete höchstens **10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen (§ 556d Abs. 1 BGB).

In bestimmten Fällen gelten jedoch Ausnahmen von der Mietpreisbremse. Damit diese greifen, ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter darüber zu informieren.

Für die angebotene Wohnung (**Objekt: Amselstraße 15, 1 links, WG-Nr. 313.018.00**) überschreitet die geforderte Nettokaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 % aufgrund des **Bestandsschutzes**.

Die Vormiete betrug ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses **790 €**.

(Hinweis: Der Hamburger Mietenspiegel ist einsehbar unter: www.hamburg.de/mietenspiegel)

Bestätigung durch den Mietinteressenten

Ich/wir habe(n) die Hinweise zur Mietpreisbremse gelesen und verstanden.

Ort, Datum:

Unterschrift(en):

Mieterselbstauskunft

Objektdetails

- **Adresse:** Amselstraße 15, 1 OG links
- **Wohnungsnummer:** 313.018.00
- **Größe:** 47,77 m²
- **Nettokaltmiete:** 790,00 €
- **Nebenkosten:** 70,00 €
- **Heizkosten:** 70,00 €
- **Kautions:** 2.370,00 €
- **Gewünschter Mietbeginn:**1.02.2025.....

Angaben zur Identität

1. Mietinteressent

Name:

Vorname:

2. Mietinteressent

Name:

Vorname:

1. Mietinteressent**2. Mietinteressent**

Geburtsdatum: Geburtsdatum:

Familienstand: Familienstand:

Staatsangehörigkeit: Staatsangehörigkeit:

Anschrift: Anschrift:

Telefon: Telefon:

E-Mail: E-Mail:

Angaben zur Einkommenssituation**1. Mietinteressent****2. Mietinteressent**

Arbeitgeber:

Arbeitgeber:

Beschäftigt seit:

Beschäftigt seit:

Beschäftigt als:

Beschäftigt als:

Beschäftigungsverhältnis:

Beschäftigungsverhältnis:

- unbefristet angestellt- unbefristet angestellt- befristet bis:- befristet bis:- selbstständig- selbstständig

Nettoeinkommen pro Monat: € Nettoeinkommen pro Monat: €

Weitere Angaben

- Die Wohnung wird für Personen benötigt.
- Es bestehen keine Absichten, die Wohnung unterzuvermieten oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.
- Haustiere:
- Einwilligung zur Datenverarbeitung gemäß DSGVO.

Erforderliche Unterlagen

Bitte reichen Sie folgende Dokumente ein (nicht erforderliche Angaben können geschwärzt werden):

- **Angestellte:** Letzte drei Gehaltsabrechnungen
 - **Selbstständige:** Aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) und letzten Einkommensteuerbescheid
 - **Sonstige Nachweise:**
 - Elterngeldbescheid
 - Unterhaltsbescheid
 - Rentenbescheid
 - BAföG-Bescheid
 - **Bei Arbeitslosigkeit:**
 - Bewilligungsbescheid für Arbeitslosengeld
 - Kostenübernahmeerklärung des Jobcenters
-

Datenschutzhinweise

Die Datenverarbeitung erfolgt zur Prüfung Ihrer Eignung als Mieter und basiert auf einem berechtigten Interesse des Vermieters (Art. 6 Abs. 1 f DSGVO).

- **Zweck:** Feststellung eines geeigneten Mieters und Abschluss des Mietvertrags.
- **Verarbeitung:** Daten werden nur an Dienstleister wie Handwerker oder Heizkostenablesefirmen weitergegeben.
- **Löschung:**
 - **Ohne Mietvertrag:** Daten werden in der Regel 3 Monate nach Erhebung gelöscht.
 - **Mit Mietvertrag:** Daten werden nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf der Verjährungsfrist gelöscht.
- **Rechte des Mietinteressenten:**
 - Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung und Datenübertragbarkeit.
 - Beschwerderecht bei der Datenschutzbehörde.

Bei unwahrheitsgemäßen Angaben kann der Mietvertrag auch nach Abschluss angefochten werden.