



Lohbrügge

Krusestr. 4, 21033 Hamburg

Mehrfamilienhaus Neubau von 8 WE

Standort

Lohbrügge gehört zu den Stadtteilen Hamburgs, die von der Wohnraumentwicklung der Metropole profitieren. Als Teil des historisch gewachsenen und vielseitigen Bezirks Bergedorf lernen immer mehr Menschen die Vorzüge Lohbrüggens zu schätzen. Die Nähe zur Großstadt Hamburg in Verbindung mit den Annehmlichkeiten einer grünen und lebenswerten Umgebung macht es einem leicht, sich Zuhause zu fühlen. Sämtliche Schulformen und Kitas sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der Bergedorfer S-Bahnhof und die verschiedenen Buslinien in Lohbrügge binden den Stadtteil gut an den öffentlichen Personennahverkehr an. Sowohl mit dem PKW als auch der S-Bahn gelangt man in nur gut 20-25 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in Lohbrügge gut zu erreichen. Fachgeschäfte finden sich in der Fußgängerzone Alte Holstenstraße, welche in die Fußgängerzonen Bergedorfs mit Anbindung an das CCB übergeht. Das grüne Zentrum lädt zum Spielen und Verweilen ein. Verschiedene Freizeitangebote wie das Bille-Bad in Bergedorf, unterschiedliche Sportvereine oder die Elbe und der Sachsenwald im näheren Umfeld bieten Erholungsmöglichkeiten für jeden Geschmack. Die Naherholungsgebiete Sander Tannen, Boberger Düne oder Bergedorfer Gehölz laden zum Wandern ein, sportlich Aktive kommen beim Golf, Reiten und Flugsport auf ihre Kosten.

Verkauf durch:

Institut für Bau, Immobilien und
VersicherungsAnalytik GmbH
Feldbrunnenstr. 43
20148 Hamburg

Frank Ahlring
Tel: (+49) 40 – 28 46 15 30
Handy: 0176 3765 8614
e-Mail: info@ibiv.eu

Exposé: Mehrfamilienhaus

Vorderansicht:



Hinteransicht:



Eckdaten für Investoren

Es handelt sich dabei um ein Mehrfamilienhaus mit 8/10 Wohneinheiten

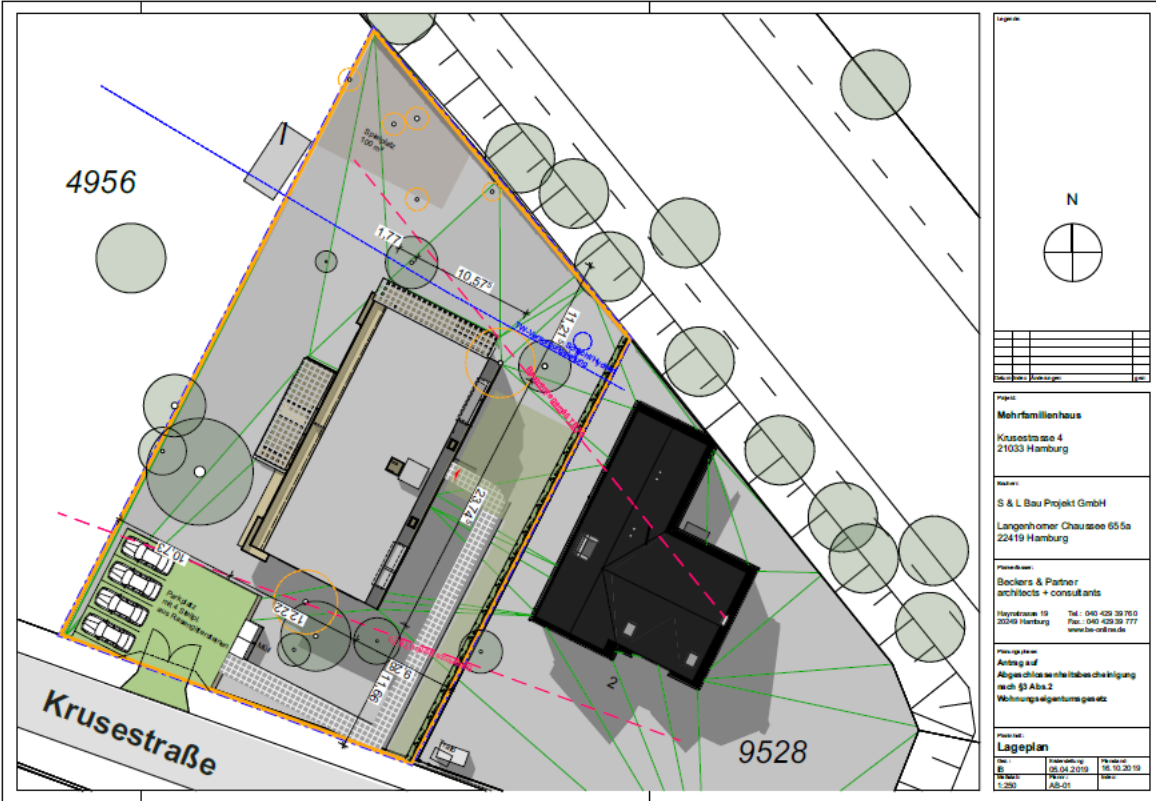
Eckdaten für Einzelverkauf siehe Preisliste

Aufteilung

WE1 - Duplex: 165,2 qm über 2 Stockwerke - EG.Wohnzimmer/Küche/1 Schlafzimmer/ 1 Bad/ Außenterrasse sowie innen Holzterasse,nach unten Geschoss. UG. 1 Wohnzimmer mit Küche/ 2 Schlafzimmer/ 1 Badezimmer/ Terrasse/ Abstellraum
WE2: 84,4 qm - 2 Schlafzimmer/1 Wohnzimmer/ Küche/Bad/Terrasse
WE3 - Duplex: 125,2 qm über 2 Stockwerke – EG Schlafzimmer/Wohnzimmer/ Küche/1 Bad/ Terrasse UG: 1 Schlafzimmer/Hobbyraum/1 Bad/ Terrasse/ Abstellraum
WE4: 82,1 qm - 2 Schlafzimmer/1 Wohnzimmer/ Küche/Bad/Loggia
WE5: 81,9 qm - 2 Schlafzimmer/1 Wohnzimmer/ Küche/Bad/Loggia
WE6: 59,2 qm - Schlafzimmer/1 Wohnzimmer/ Küche/Bad/Loggia
WE7: 100 qm - 3 Schlafzimmer/1 Wohnzimmer/Küche/Bad/Terrasse
WE8: 101 qm – 3 Schlafzimmer/1 Wohnzimmer/Küche/Bad Terrasse

Die Preisliste						
Wohnung	▼ Block ▼	Zimmer ▼	Lage	▼ Größe	▼ Verkaufspreis	▼ Verkaufsstand ▼
WE-01		4	KG/EG rechts	165,2 m ²	958.160,00 €	reserviert
WE-02		3	EG links	84,4 m ²	557.040,00 €	
WE-03		4	KG/EG mitte	125,2 m ²	788.760,00 €	
WE-04		3	1. OG links	82,1 m ²	529.545,00 €	
WE-05		3	1. OG rechts	81,9 m ²	520.065,00 €	
WE-06		2	1. OG mitte	59,2 m ²	381.840,00 €	
WE-07		4	DG links	100 m ²	670.000,00 €	
WE-08		4	DG rechts	101 m ²	656.500,00 €	
Gesamtsumme				799 m²	5.061.910,00 €	
Stellplätze 4 Stück á 19500€ = 78000€						
Folgende Kosten sind vom Käufer zu tragen:				1. Marklercourtage 3,5%		
				2. Grunderwerbsteuer 4,5% vom Kaufpreis		
				3. Notar- und Gerichtskosten ca. 2% vom KP		

Lageplan





Legende:

Projekt:
Mehrfamilienhaus
 Krusestraße 4
 21033 Hamburg

Bauherr:
 S & L Bau Projekt GmbH
 Langenhöner Chaussee 655a
 22419 Hamburg

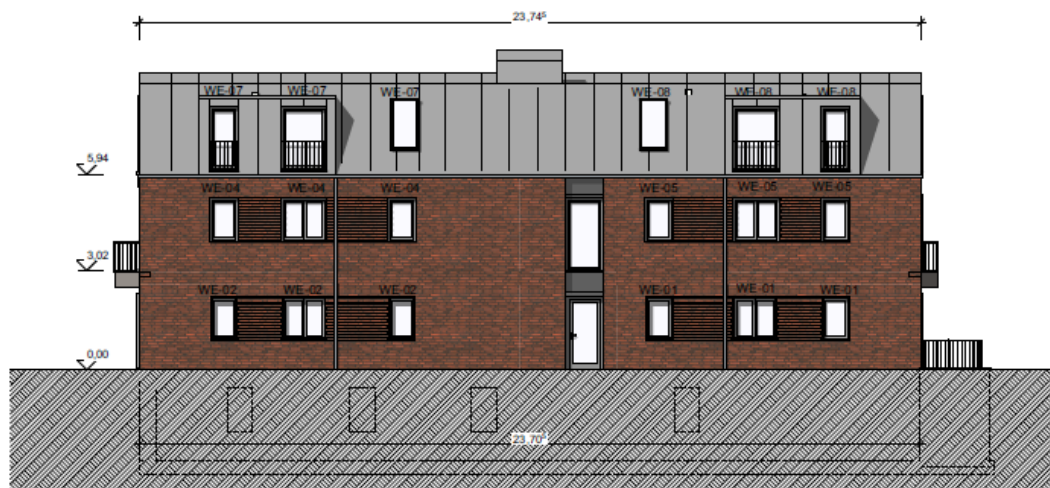
Planungsphase:
 Beckers & Partner
 architects + consultants

Haynstrasse 19 Tel.: 040 429 39 760
 20249 Hamburg Fax: 040 429 39 777
 www.beckers-arch.de

Planungsphase:
 Auftrag auf
 Abgeben des senkrechten Eintrags
 nach § 3 Abs. 2
 Wohnungseigentumsgesetz

Profil:
Ansicht Norden

Blatt:	1	1
Blatt:	2	2
Blatt:	3	3
Blatt:	4	4
Blatt:	5	5
Blatt:	6	6
Blatt:	7	7
Blatt:	8	8
Blatt:	9	9
Blatt:	10	10
Blatt:	11	11
Blatt:	12	12
Blatt:	13	13
Blatt:	14	14
Blatt:	15	15
Blatt:	16	16
Blatt:	17	17
Blatt:	18	18
Blatt:	19	19
Blatt:	20	20
Blatt:	21	21
Blatt:	22	22
Blatt:	23	23
Blatt:	24	24
Blatt:	25	25
Blatt:	26	26
Blatt:	27	27
Blatt:	28	28
Blatt:	29	29
Blatt:	30	30
Blatt:	31	31
Blatt:	32	32
Blatt:	33	33
Blatt:	34	34
Blatt:	35	35
Blatt:	36	36
Blatt:	37	37
Blatt:	38	38
Blatt:	39	39
Blatt:	40	40
Blatt:	41	41
Blatt:	42	42
Blatt:	43	43
Blatt:	44	44
Blatt:	45	45
Blatt:	46	46
Blatt:	47	47
Blatt:	48	48
Blatt:	49	49
Blatt:	50	50
Blatt:	51	51
Blatt:	52	52
Blatt:	53	53
Blatt:	54	54
Blatt:	55	55
Blatt:	56	56
Blatt:	57	57
Blatt:	58	58
Blatt:	59	59
Blatt:	60	60
Blatt:	61	61
Blatt:	62	62
Blatt:	63	63
Blatt:	64	64
Blatt:	65	65
Blatt:	66	66
Blatt:	67	67
Blatt:	68	68
Blatt:	69	69
Blatt:	70	70
Blatt:	71	71
Blatt:	72	72
Blatt:	73	73
Blatt:	74	74
Blatt:	75	75
Blatt:	76	76
Blatt:	77	77
Blatt:	78	78
Blatt:	79	79
Blatt:	80	80
Blatt:	81	81
Blatt:	82	82
Blatt:	83	83
Blatt:	84	84
Blatt:	85	85
Blatt:	86	86
Blatt:	87	87
Blatt:	88	88
Blatt:	89	89
Blatt:	90	90
Blatt:	91	91
Blatt:	92	92
Blatt:	93	93
Blatt:	94	94
Blatt:	95	95
Blatt:	96	96
Blatt:	97	97
Blatt:	98	98
Blatt:	99	99
Blatt:	100	100



Legende:

Projekt:
Mehrfamilienhaus
 Krusestraße 4
 21033 Hamburg

Bauherr:
 S & L Bau Projekt GmbH
 Langenhöner Chaussee 655a
 22419 Hamburg

Planungsphase:
 Beckers & Partner
 architects + consultants

Haynstrasse 19 Tel.: 040 429 39 760
 20249 Hamburg Fax: 040 429 39 777
 www.beckers-arch.de

Planungsphase:
 Auftrag auf
 Abgeben des senkrechten Eintrags
 nach § 3 Abs. 2
 Wohnungseigentumsgesetz

Profil:
Ansicht Osten

Blatt:	1	1
Blatt:	2	2
Blatt:	3	3
Blatt:	4	4
Blatt:	5	5
Blatt:	6	6
Blatt:	7	7
Blatt:	8	8
Blatt:	9	9
Blatt:	10	10
Blatt:	11	11
Blatt:	12	12
Blatt:	13	13
Blatt:	14	14
Blatt:	15	15
Blatt:	16	16
Blatt:	17	17
Blatt:	18	18
Blatt:	19	19
Blatt:	20	20
Blatt:	21	21
Blatt:	22	22
Blatt:	23	23
Blatt:	24	24
Blatt:	25	25
Blatt:	26	26
Blatt:	27	27
Blatt:	28	28
Blatt:	29	29
Blatt:	30	30
Blatt:	31	31
Blatt:	32	32
Blatt:	33	33
Blatt:	34	34
Blatt:	35	35
Blatt:	36	36
Blatt:	37	37
Blatt:	38	38
Blatt:	39	39
Blatt:	40	40
Blatt:	41	41
Blatt:	42	42
Blatt:	43	43
Blatt:	44	44
Blatt:	45	45
Blatt:	46	46
Blatt:	47	47
Blatt:	48	48
Blatt:	49	49
Blatt:	50	50
Blatt:	51	51
Blatt:	52	52
Blatt:	53	53
Blatt:	54	54
Blatt:	55	55
Blatt:	56	56
Blatt:	57	57
Blatt:	58	58
Blatt:	59	59
Blatt:	60	60
Blatt:	61	61
Blatt:	62	62
Blatt:	63	63
Blatt:	64	64
Blatt:	65	65
Blatt:	66	66
Blatt:	67	67
Blatt:	68	68
Blatt:	69	69
Blatt:	70	70
Blatt:	71	71
Blatt:	72	72
Blatt:	73	73
Blatt:	74	74
Blatt:	75	75
Blatt:	76	76
Blatt:	77	77
Blatt:	78	78
Blatt:	79	79
Blatt:	80	80
Blatt:	81	81
Blatt:	82	82
Blatt:	83	83
Blatt:	84	84
Blatt:	85	85
Blatt:	86	86
Blatt:	87	87
Blatt:	88	88
Blatt:	89	89
Blatt:	90	90
Blatt:	91	91
Blatt:	92	92
Blatt:	93	93
Blatt:	94	94
Blatt:	95	95
Blatt:	96	96
Blatt:	97	97
Blatt:	98	98
Blatt:	99	99
Blatt:	100	100



Legende:

Projekt:
Mehrfamilienhaus
Kruessstrasse 4
21033 Hamburg

Auftrag:
S & L Bau Projekt GmbH
Langenhornor Chaussee 655a
22419 Hamburg

Planungsphase:
Bockers & Partner
architects + consultants
Haynstrasse 19 Tel.: 040 429 39 760
20089 Hamburg Fax.: 040 429 39 777
www.bo-ckers.de

Planungsphase:
Antrag auf
Abgabe des Bauantrags nach § 3 Abs. 2
Wohnungseigentumsgesetz

Plan: **Ansicht Süden**

Dat.	Erstellung	Revidiert
05.04.2019	05.04.2019	05.10.2019
1:100	AB-07	AB-07



Legende:

Projekt:
Mehrfamilienhaus
Kruessstrasse 4
21033 Hamburg

Auftrag:
S & L Bau Projekt GmbH
Langenhornor Chaussee 655a
22419 Hamburg

Planungsphase:
Bockers & Partner
architects + consultants
Haynstrasse 19 Tel.: 040 429 39 760
20089 Hamburg Fax.: 040 429 39 777
www.bo-ckers.de

Planungsphase:
Antrag auf
Abgabe des Bauantrags nach § 3 Abs. 2
Wohnungseigentumsgesetz

Plan: **Ansicht Westen**

Dat.	Erstellung	Revidiert
05.04.2019	05.04.2019	05.10.2019
1:100	AB-06	AB-07

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 09.12.2031

Registriernummer²

Registriernummer wurde beantragt am 10.12.2021

1

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes MFH		
Adresse	Krusestraße 4, 21033 Hamburg		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}			
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.054,7 m²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ 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 beigelegt (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:

Ralf Nagel

Schanzenstraße 28
21614 Buxtehude

10.12.2021
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

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

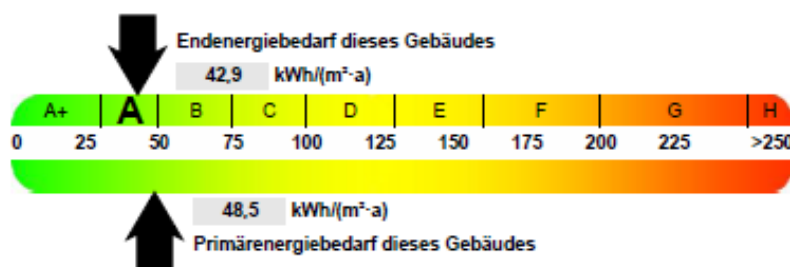
Registriernummer wurde beantragt am 10.12.2021

2

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 10,9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 48,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 53,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Ist-Wert 0,29 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 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]

42,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:	Solare Strahlungsenergie	Deckungsanteil:	16,6 %
			%
			%

Ersatzmaßnahmen⁶

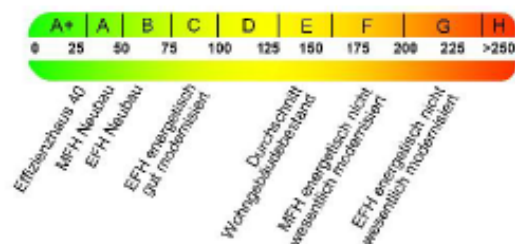
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswerte
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_f: 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

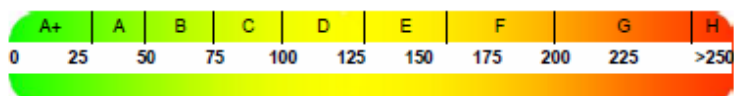
Registriernummer²

Registriernummer wurde beantragt am 10.12.2021

3

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Energieverbrauch



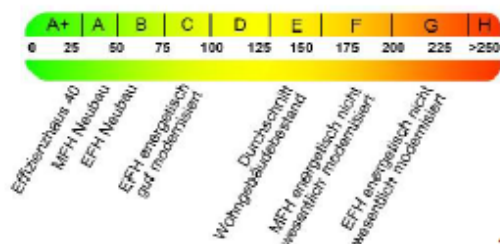
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[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						

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 ($A_{n,i}$) 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

Registriernummer²

Registriernummer wurde beantragt am 10.12.2021

4

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 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

☐ 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:

Ralf Nagel
Schanzenstraße 28, 21614 Buxtehude

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 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 Wärmequellen 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 sogenannte „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 gute Ressourcennutzung 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

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^*). 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 Warmwasserbereitungen. 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

Wohnflächenermittlung BV Krusestrasse 4, 21033 Hamburg
 Neubau eines Mehrfamilienhauses
 Auftraggeber: S&L Bau GmbH Krusestraße 4, 21033 Hamburg

Stand: 15. November 2019

Wohnungsnummer	Raumbeschreibung	Fläche [m²]	Gesamtfläche	Fläche [m²]	Gesamtfläche	Summe	Mietpreisobergrenze
		Terrassen und Loggien 50%		Terrassen und Loggien 50%			
WE-01(K)	Chem/Treppe	11,0 m²		11,0 m²			
WE-01(K)	Küche	11,8 m²		11,8 m²			
WE-01(K)	Terrasse	8,0 m²		3,0 m²			
WE-01(K)	Wohnzimmer	20,1 m²		20,1 m²			
WE-01(K)	Balkon/Terr	8,8 m²		8,8 m²			
WE-01(K)	Wohn	10,2 m²		10,2 m²			
WE-01(K)	Hobby	20,9 m²		20,9 m²			
WE-01(K)	Abd.	8,2 m²		8,2 m²			
WE-01(K)	Dach	13,9 m²		13,9 m²			
WE-01(K)	WC	7,4 m²		7,4 m²			
WE-01(K)	Wohn	10,2 m²		10,2 m²			
WE-01(K)	Terrasse	8,4 m²		8,2 m²			
Summe Wohnfläche WE-01			165,3 m²		167,0 m²		2064 MEA
		Terrassen und Loggien 50%		Terrassen und Loggien 50%			
WE-02	Bad	7,7 m²		7,7 m²			
WE-02	Terrasse	8,8 m²		3,4 m²			
WE-02	Wohn / Essz	20,9 m²		20,9 m²			
WE-02	Küche	11,8 m²		11,8 m²			
WE-02	Kind / Gard	9,1 m²		9,1 m²			
WE-02	Flur	8,4 m²		8,4 m²			
WE-02	Wohn	14,8 m²		14,8 m²			
Summe Wohnfläche WE-02			84,8 m²		81,1 m²		1060 MEA
		Terrassen und Loggien 50%		Terrassen und Loggien 50%			
WE-03(K)	Schlaf	10,7 m²		10,7 m²			
WE-03(K)	Wohn / Essz	20,2 m²		20,2 m²			
WE-03(K)	Chem/Terr	3,8 m²		3,8 m²			
WE-03(K)	Terrasse	4,2 m²		2,1 m²			
WE-03(K)	Bad	8,5 m²		8,5 m²			
WE-03(K)	Terrasse	12,5 m²		8,3 m²			
WE-03(K)	Abd.	7,4 m²		7,4 m²			
WE-03(K)	Bad	8,7 m²		8,7 m²			
WE-03(K)	Hobby	14,0 m²		14,0 m²			
WE-03(K)	Flur	5,5 m²		5,5 m²			
WE-03(K)	Schlaf 2	28,3 m²		28,3 m²			
Summe Wohnfläche WE-03			135,8 m²		117,3 m²		1534 MEA
Summe DG mit KG						356,2 m²	
		Terrassen und Loggien 50%		Terrassen und Loggien 50%			
WE-04	Bad	8,9 m²		8,9 m²			
WE-04	Küche	11,8 m²		11,8 m²			
WE-04	Kind	10,1 m²		10,1 m²			
WE-04	Wohn	13,9 m²		13,9 m²			
WE-04	Flur	7,4 m²		7,4 m²			
WE-04	Loggia	3,7 m²		1,9 m²			
WE-04	Wohn / Essz	20,2 m²		20,2 m²			
Summe Wohnfläche WE-04			82,1 m²		80,3 m²		1049 MEA
		Terrassen und Loggien 50%		Terrassen und Loggien 50%			
WE-05	Wohn	14,1 m²		14,1 m²			
WE-05	Kind	10,0 m²		10,0 m²			
WE-05	Bad	8,9 m²		8,9 m²			
WE-05	Flur	7,4 m²		7,4 m²			
WE-05	Küche	12,1 m²		12,1 m²			
WE-05	Wohn / Essz	27,9 m²		27,9 m²			
WE-05	Loggia	3,5 m²		1,8 m²			
Summe Wohnfläche WE-05			81,9 m²		80,2 m²		1049 MEA
		Terrassen und Loggien 50%		Terrassen und Loggien 50%			
WE-06	Schlaf	10,1 m²		10,1 m²			
WE-06	Bad	8,5 m²		8,5 m²			
WE-06	Chem/Terr	3,8 m²		3,8 m²			
WE-06	Loggia	2,8 m²		1,4 m²			
WE-06	Wohn / Essz	20,2 m²		20,2 m²			
Summe Wohnfläche WE-06			65,2 m²		67,0 m²		787 MEA
Summe 1.OG						210,3 m²	
		Terrassen und Loggien 50%		Terrassen und Loggien 50%			
WE-07	Wohn	17,2 m²		17,2 m²			
WE-07	Bad	8,2 m²		8,2 m²			
WE-07	Kind 1	9,0 m²		9,0 m²			
WE-07	Küche	12,3 m²		12,3 m²			
WE-07	Flur	7,4 m²		7,4 m²			
WE-07	Kind 2	13,3 m²		13,3 m²			
WE-07	Wohn / Essz	20,7 m²		20,7 m²			
WE-07	Terrasse	11,0 m²		5,5 m²			
Summe Wohnfläche WE-07			100,1 m²		94,6 m²		1230 MEA
		Terrassen und Loggien 50%		Terrassen und Loggien 50%			
WE-08	Wohn / Essz	24,3 m²		24,3 m²			
WE-08	Küche	12,3 m²		12,3 m²			
WE-08	Terrasse	11,1 m²		5,6 m²			
WE-08	Bad	8,2 m²		8,2 m²			
WE-08	Kind 1	9,0 m²		9,0 m²			
WE-08	Flur	7,4 m²		7,4 m²			
WE-08	Kind 2	13,5 m²		13,5 m²			
WE-08	Wohn	17,2 m²		17,2 m²			
Summe Wohnfläche WE-08			101,0 m²		95,5 m²		1249 MEA
Summe DG						190,1 m²	
Summe Mehrfamilienhaus Krusestrasse 4			799,7 m²		764,6 m²	764,6 m²	10000 MEA



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg

Firma
S & L Bauprojekt GmbH
Herr Hasip Lazami
Langenhörner Chaussee 655 a
22419 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung - B/WBZ 2

Wentorfer Straße 38 a
21029 Hamburg

Telefax 040 - 4 279 06 - 047
E-Mail Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau Andrea Stadie

Telefon - 040 - 428 91 - 43 33

GZ.: B/WBZ/05543/2019

Hamburg, den 18. November 2019

Verfahren

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Grundstück

Belegenheit

Baublock

Flurstück

Krusestraße 4
601-092
9527 in der Gemarkung: Lohbrügge

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Die beiliegenden Aufteilungspläne Nummer 1, 6 - 11 und 13 - 16 sind geprüft.

Die in den Aufteilungsplänen

mit Nummer 1 bis 8 bezeichneten Wohnungen einschließlich der mit den gleichen
Nummern versehenen Abstellräume im Kellergeschoss sind in sich abgeschlossen.

Die Abgeschlossenheit der Wohnungen und sonstigen Räume in dem zu errichtenden
Gebäude wird nach § 3 Abs. 2 WEG bescheinigt.



Kunden-WC
Aufzug

Termine nach Vereinbarung unter der
Telefon-Nr.: 42891 - 4000

Öffentliche Verkehrsmittel:
S2, S21 Bergedorf
Bus 235 Rathaus Bergedorf
alle Busse Mohnhof

Hinweise

1. Die in den Aufteilungsplänen gemachten Angaben zu den Raumgrößen und Raummaßen wurden nicht geprüft.
2. Das Ergebnis der Gebührenprüfung wird gesondert bekannt gegeben.

Stadie



S & L Bau GmbH

Langenhomer Chaussee 655a 22419 Hamburg

Verkäufer:

Firma

S & L Bau GmbH

Langenhomer Chaussee 655a

22419 Hamburg

Hamburg, denMärz 2020

.....

Käufer:

.....

.....

.....

Hamburg, denMärz 2020

.....

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 i.V.m. § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Institut für Bau, Immobilien und VersicherungsAnalytik GmbH

Feldbrunnenstr. 43
20148 Hamburg
Tel.: +49 40 28461530
Mail: info@ibiv.eu

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen zurück zu gewähren und ggf. bezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangenen Leistungen sowie Nutzung (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Geldwäschegesetz

Zur Verhinderung von Geldwäsche, sind wir als Immobilienmakler nach § 2 Absatz 1 Nr.10 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet. Die Identität unserer Kunden festzustellen, bevor ein mündlicher oder schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird, spätestens jedoch, wenn wir zu, ersten Mal mit Ihnen zusammentreffen. Bei natürlichen Personen benötigen wir eine Kopie des Personalausweises. Ist der Vertragspartner eine juristische Person, nehmen wir Einsicht in das Handelsregister und identifizieren den wirtschaftlichen Berechtigten mittels Einsicht in die Gesellschafterliste. Diese Daten müssen von uns fünf Jahre archiviert werden. Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind auch Sie als Vertragspartner verpflichtet, uns die entsprechenden Auskünfte mitzuteilen und den Ausweis bzw. die erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung vorzulegen. Wir bitten Sie, uns hierbei zu unterstützen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeiten erfolgt aufgrund der von uns und dem Auftraggeber oder anderen Auskunft Befugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf und Vermietung bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten können entweder durch schriftliche Vereinbarungen oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeiten in Kenntnis und auf der Basis des Ihnen vorliegenden Objekt-Exposés und seiner Bedingungen oder von uns erteilter Auskünfte zustande.
3. Unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit, Exposé etc. sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Empfänger unserer Nachweis-/Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag vereinbart zu haben, abschließt; weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigen Geschäfts ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form und ggfs. des Eintritts eventuell darin vereinbarter aufschiebender Bedingungen oder bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der maklerseits geleisteten Maklertätigkeiten steht. Die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind von unserem Vertragspartner mitzuteilen.
7. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, sowie die aufrechenbare Forderung nicht bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.
8. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist und dies schriftlich unverzüglich, d.h. spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Nachweises/Exposé mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, so hat der Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstanden sind, dass der Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.
9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit dies grundsätzlich zulässig ist.
10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die das wirtschaftliche Interesse der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.