



GROSSZÜGIGE HELLE WOHNUNG AM MÜHLENTEICH IN WEDEL

Diese helle und großzügige Wohnung liegt in einmaliger Lage direkt am idyllischen Wedeler Mühlenteich – ruhig, grün und dennoch zentral. Nur 300 m trennen Sie vom Bahnhof und der charmanten Einkaufsstraße mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften des täglichen Bedarfs.

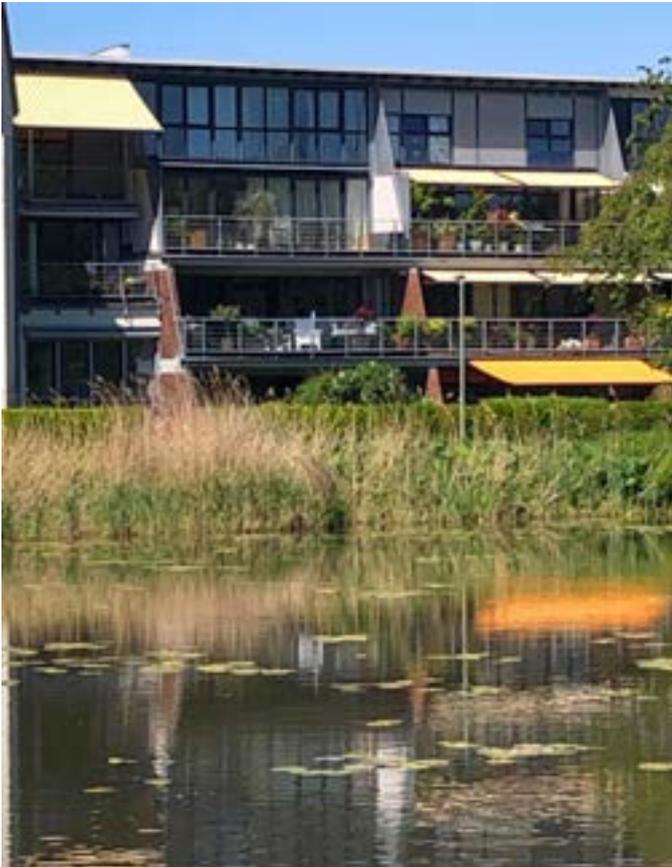
Der große Balkon mit Südausrichtung bietet einen herrlichen Blick über das Wasser und wird schnell zum Lieblingsplatz. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnkomplex mit Aufzug und Tiefgarage. Die zwei dazugehörigen Stellplätze sind bequem per Fahrstuhl erreichbar.

Der durchdachte Grundriss mit bodentiefer Verglasung zur Wasserseite umfasst drei Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer, ein Vollbad sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Zwei helle, flexibel nutzbare Nebenräume eignen sich ideal für Homeoffice, Hobby oder Gäste.

Schulen, das große Ärztezentrum und weitere wichtige Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Nähe – ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder Berufstätige mit Anspruch an Lage und Lebensqualität.

Kurzzusammenfassung

- Maisonette-Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus, Dachgeschoss ohne Schrägen
- Erstbezug 2006
- Wohnfläche 130,28 m², Nutzfläche 28,83 m²
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Fahrstuhl
- Einbauküche
- Großzügiger Eingangsbereich ins Gebäude durch Laubengänge
- Balkon mit Süd-Ost Ausrichtung und Markise
- 1 Kellerraum



Lernen Sie Ihre neue Umgebung kennen!

Der moderne Wohnkomplex besteht aus mehreren Einheiten, verteilt auf ein langgestrecktes, viergeschossiges Gebäude. Dieses liegt leicht zurückversetzt hinter einem kleinen Vorgarten am ruhigen Fußweg entlang des Mühlenteichs.

Die direkte Umgebung bietet alles für ein entspanntes Leben: Der Bus- und S-Bahnhof sowie Wedels zentrale Einkaufsstraße sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch eine Grundschule und ein Gymnasium befinden sich in direkter Nähe – ideal für Familien mit Kindern.

Wedel selbst überzeugt durch seine attraktive Lage an der Elbe. Der nahegelegene Yachthafen, der Elbstrand und das Erlebnis- und Sportbad „Badebucht“ bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Erholung.

Kulturell begeistert die Stadt mit dem Theaterschiff „Batavia“, dem Barlach-Museum und dem Kino und Theater Wedel – alles bequem erreichbar. So verbinden sich Natur, Kultur und Infrastruktur zu einem außergewöhnlich lebenswerten Umfeld direkt vor Ihrer Haustür.

oben: Blick auf das Haus
unten: Blick auf den Mühlenteich





oben und unten: Mühlenteich und Umgebung

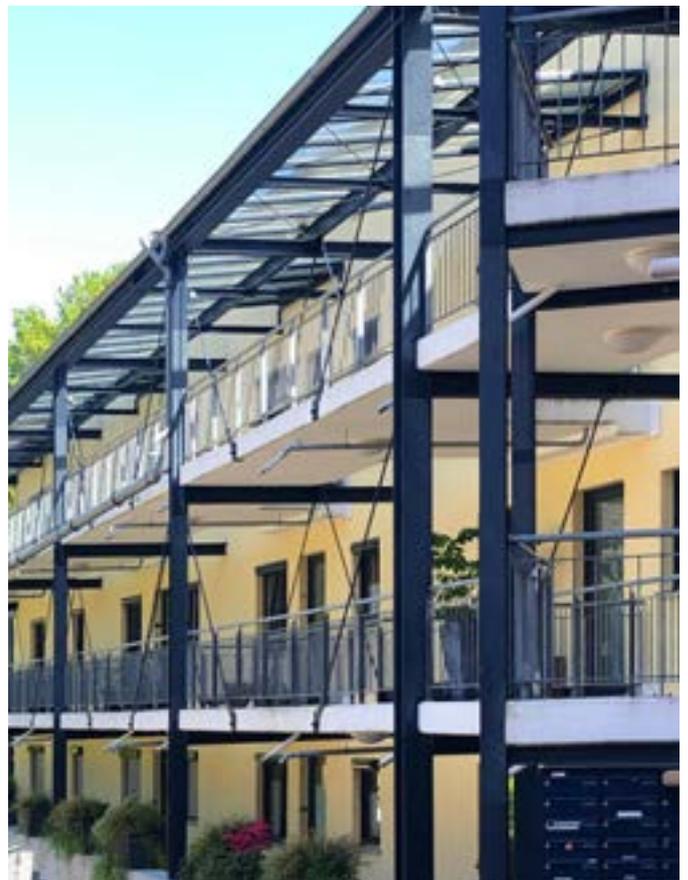


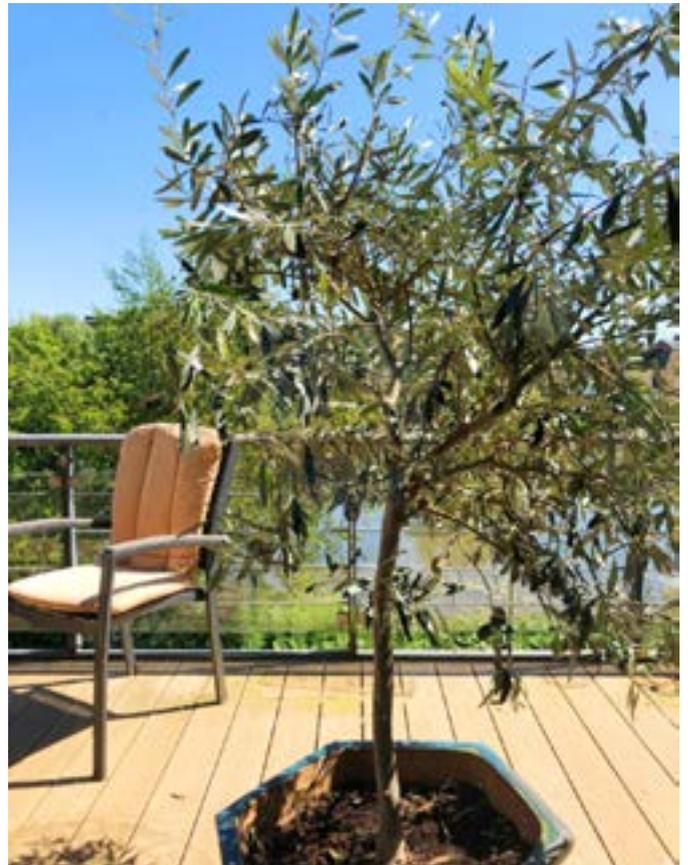


Die Wohnanlage

Es handelt sich um eine ruhige, gepflegte Wohnanlage mit einem angenehmen nachbarschaftlichen Klima. Leerstand gibt es keinen – die Nachfrage nach Wohnungen in dieser Anlage ist konstant hoch.

oben: Blick auf die Maisonettewohnung und Terrasse
unten links: Überdachter Hauseingang
unten rechts: Grosszügiger Laubengang





oben und unten: Balkon mit Blick auf den Mühlenteich





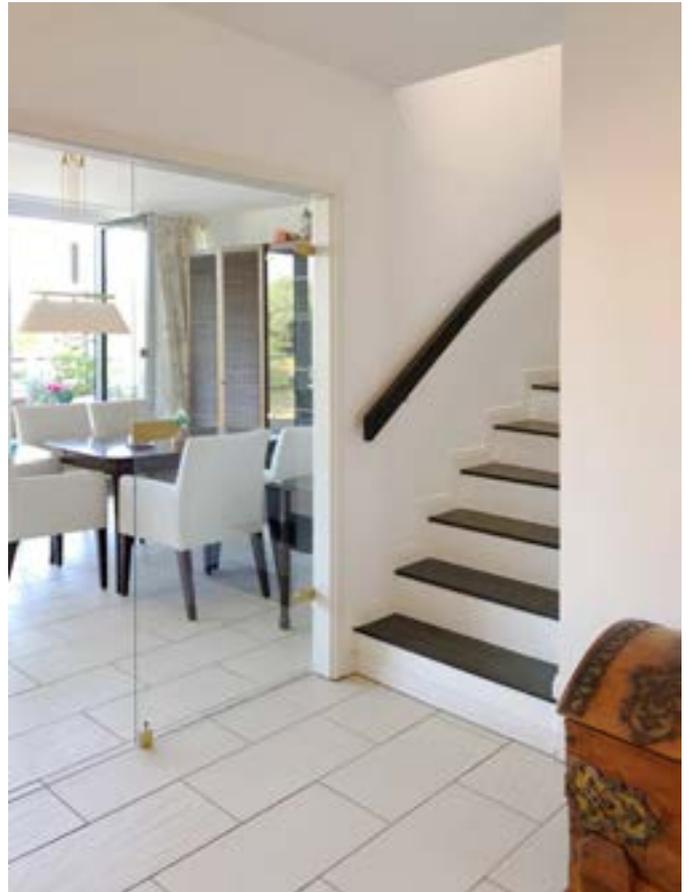
oben und unten: Wohn- und Esszimmer



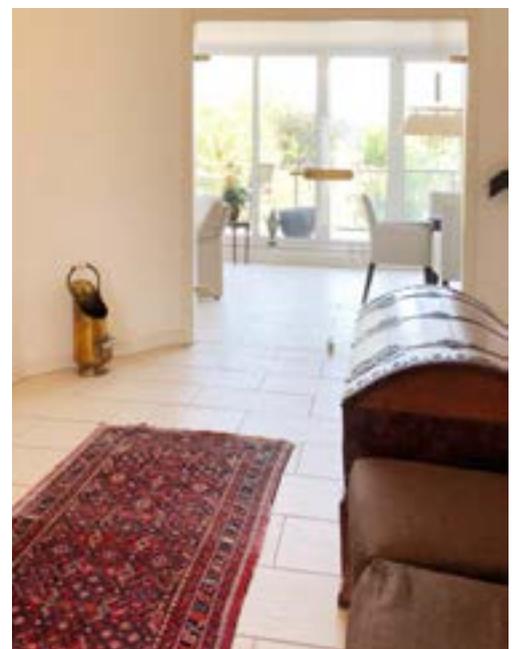


oben und unten: Wohn- und Esszimmer





oben und unten: großzügiger Flur und Eingangsbereich unten





oben und unten links: Küche
unten rechts: Hauswirtschaftsraum





oben links und unten: Badezimmer mit Dusche unten
oben rechts: Flur unten



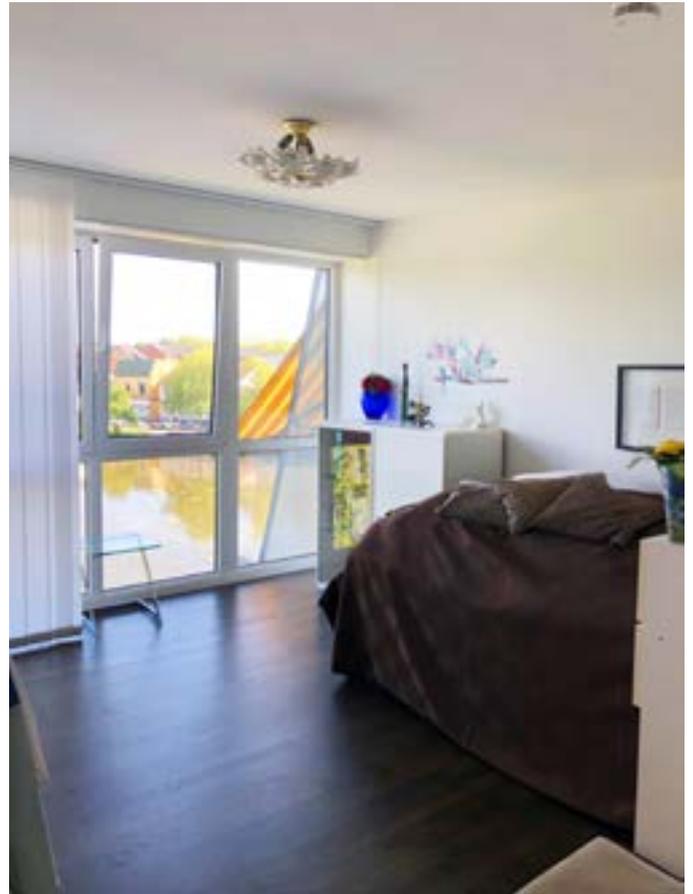


oben und unten: Schlafzimmer unten



oben und unten: Treppe und Flur oben





oben links: Zimmer 1 oben
oben rechts: Zimmer 2 oben
unten links: Flur oben

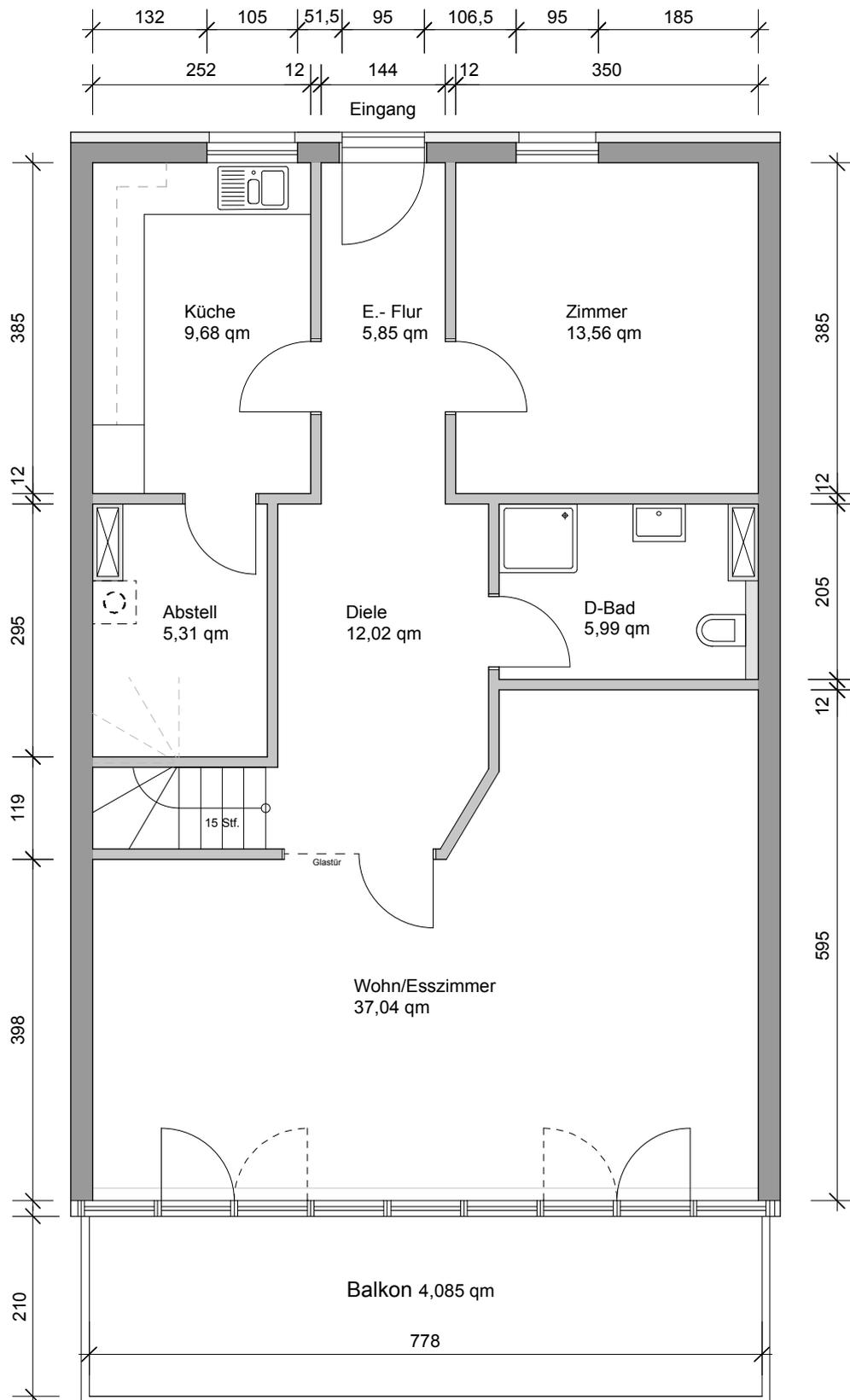


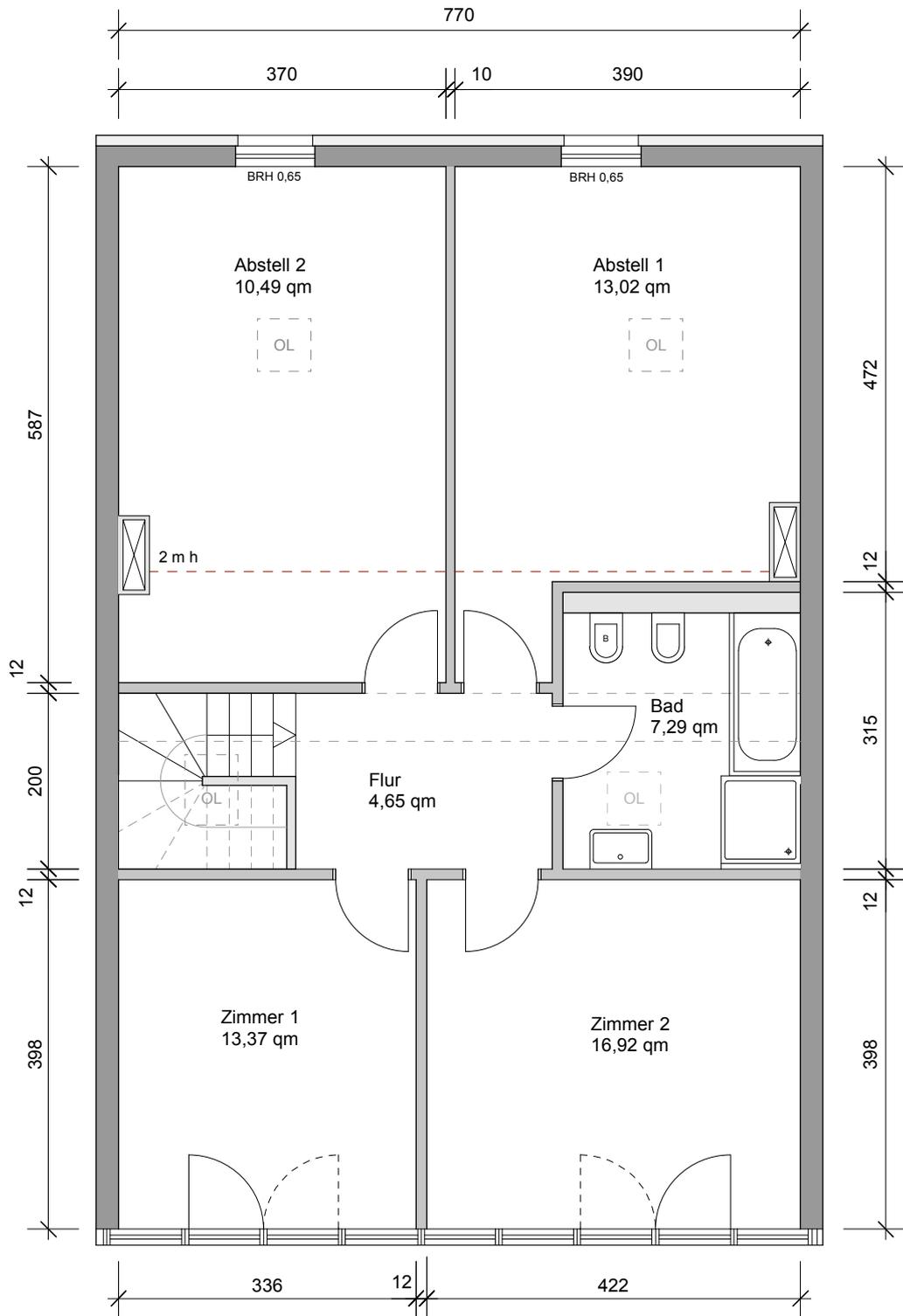
oben und unten: Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet, WC und Tageslicht





oben und unten: flexibles Nebenzimmer/Nutzfläche mit z.T. niedriger Deckenhöhe





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

 Gültig bis: **20.03.2035**

Registriernummer: SH-2025-005640845

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Mühlenstraße 25 22880 Wedel		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2006		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	25		
Gebäudenutzfläche (A _N)	3.873,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

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 dem GEG, 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

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

 Schornsteinfegermeister u. Energieberater (HWK)
 Björn Dannemann
 Luruper Weg 26
 25469 Halstenbek

Unterschrift des Ausstellers



 Ausstellungsdatum **21.03.2025**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** SH-2025-005640845 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe⁸			
Summe⁸			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe⁸	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

- Erkennungs-Kit
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch nicht
unterstützt, Modernisierung
- Wärmepumpe
Wärmepumpe
- MFH energetisch nicht
unterstützt, Modernisierung
- EFH energetisch nicht
unterstützt, Modernisierung

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

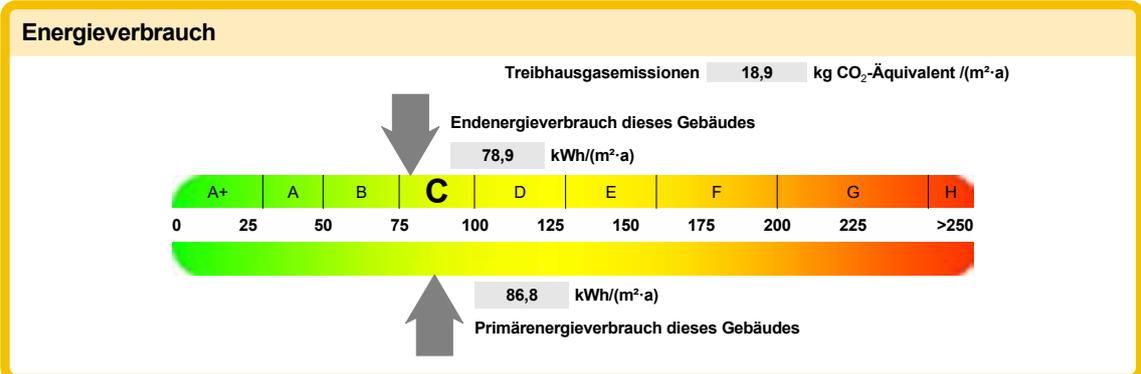
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SH-2025-005640845 3

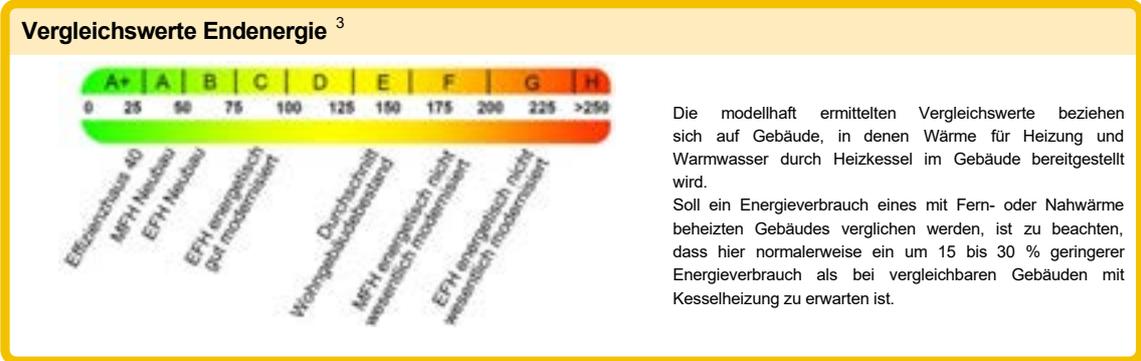


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 78,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas E	1,10	808081	232416	575665	1,19

weitere Einträge in Anlage



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, Verbrauchspass 5.1.8

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers
Registriernummer:

SH-2025-005640845

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	Wärmeerzeugung	Wärmepumpe mit solarer Unterstützung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen nach Verfahren B, falls noch nicht geschehen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

 weitere Einträge im Anhang

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:

 Schornsteinfegermeister u. Energieberater (HWK), Björn Dannenmann
 Luruper Weg 26, 25469 Halstenbek

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 Wärmegewinne 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 Warmwasserbereitung an. 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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

DATEN IM ÜBERBLICK

Allgemeine Informationen

Objekt Nr.	
Immobilie	Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung, Maisonettewohnung auf zwei Ebenen, Whg Nr. 19, Haus 3
Straße u. Nr.	Mühlenstraße 25
PLZ und Ort	22880 Wedel
Baujahr	Erstbezug 2006
Verfügbar ab	Juli 2025
Wohnfläche	130,28 m ² (Nutzfläche: 28,83 m ²)
Zimmer	4 Zimmer, 2 Bäder, 1 Einbauküche, 1 Abstellraum, 1 Balkon
Extra	1 PKW Tiefgaragenstellplatz, 1 Kellerraum, Aufzug
Hausgeld	772,65– € / Monat

Ausstattung

- sehr gepflegter Zustand
- Wohnzimmer: Bodentiefe Fenster
- Wohnzimmer / Flur / Bäder / Schlafzimmer: geflieste Böden
- Kinderzimmer: Bodentiefe Fenster und Laminat
- Einbauküche: Induktionsherd, Geschirrspüler, Gefrierkombi
- Bad: Wanne und Dusche
- Gäste Bad: Dusche
- Doppelgeschossiger Balkon mit Markise

Energieinformationen

- Heizungsart: Gasheizung
- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Raumprogramm

- Wohnzimmer 36,95 m²
- Schlafzimmer 13,55 m²
- Kinderzimmer 1 13,37 m²
- Kinderzimmer 2 16,91 m²
- Küche 9,67 m²
- Abstellraum 5,89 m²
- Flur unten 17,75 m²
- Flur oben 4,46 m²
- Bad 7,20 m²
- Gäste-WC 5,99 m²
- Balkon 16,33 m²

Preis

Verkaufspreis	695.000,– €
Verkaufsprovision	zzgl. 3,2% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

„Brigitta Höppner Klare Immobilien“ führt entgeltlich als Makler eine Nachweis- und/ oder Vermittlungstätigkeit für ihre Kunden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durch. Soweit zwischen „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ und dem Kunden nicht Abweichendes vereinbart wurde, gilt Folgendes:

1. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektadresse der „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ sind nur für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne Zustimmung der „Brigitta Höppner Klare Immobilien“, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließen ein Dritter oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet der „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

2. Doppeltätigkeit

Die „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

3. Eigentümerangaben

„Brigitta Höppner Klare Immobilien“ weist darauf hin, dass die unsererseits weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter bzw. einem Dritten stammen und von „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ weder auf ihre Vollständigkeit noch auf ihre Richtigkeit überprüft worden sind.

4. Haftungsbegrenzung

Die Haftung von „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten von „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

5. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt sein. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

6. Honoraranspruch

Der Honoraranspruch ist verdient, sobald der Hauptvertrag durch unsere Vermittlung und / oder aufgrund unseres Nachweises zustande gekommen ist. Der Honoraranspruch ist fällig und zahlbar nach Rechnungserteilung. Der Honoraranspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg über einen Vertrag über ein anderes des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird, schließlich, wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen. Dies beinhaltet den Kauf / die Miete weiterer Objektflächen sowie die Anmietung / den Erwerb nachbarschaftlicher Objekte. Der Anspruch auf Honorar bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag rückgängig gemacht oder infolge von Anfechtung oder aus sonstigem Rechtsgrund hinfällig oder für unwirksam erklärt wird. Dies betrifft auch die Auflösung infolge aufschiebender Bedingungen.



Ich bin gebürtige Hamburgerin und arbeite nach dem Abitur und einem Studium der Freien Kunst und Philosophie seit vielen Jahren selbstständig.

Der Austausch mit Menschen bereitet mir große Freude – ebenso wie meine langjährige Leidenschaft für Architektur und Kunst.

Käufer:innen und Verkäufer:innen beim Immobiliengeschäft zu begleiten, sie individuell zu beraten und zuverlässig zu unterstützen, erfüllt mich sehr. Deshalb engagiere ich mich mit voller Überzeugung und Einsatzbereitschaft für jedes einzelne Projekt.

Ansprechpartnerin:

Brigitta D. Höppner
Klare Immobilien GmbH
Hogenkamp 3
25421 Pinneberg
info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033