

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Provisionsfrei | Bezugsfertige ETW | 100 qm mit Balkon  
und Stellplatz | Wohnen an der Havel-Bucht**



Objekt-Nr. **OM-301912**

### Wohnung

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
René Posser  
Telefon: 030 84419461

Hugo-Cassirer-Straße 11  
13587 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2020
Etagen	17
Zimmer	4,00
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €
Hausgeld mtl.	450 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2025
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etage	5. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im hier beigefügten Exposé zum Immobilienangebot im pdf Format finden Sie alle Informationen und Dokumentationen zur Eigentumswohnung. Vorab folgendes:

Elegantes Wohnhochhaus des Baujahres 2018 bis 2020, Neubauniveau für höchste Ansprüche, ausgesuchte Markenqualität, überdurchschnittlicher Wohnwert, beeindruckendes Qualitätsniveau, neue Elektrik, energetisch überdurchschnittlich gute Merkmale (A, gemäß Energieausweis), moderate Nebenkosten inklusive Grundsteuerbelastung (die bereits für 2025 festgestellt wurde).

Die Eigentumswohnung hat eine Nutzfläche von rund 100 qm, inklusive einem über 10 qm großen Balkon. Bei Ermittlung der Wohnfläche kam die Balkonfläche mit 50% zu Ansatz.

## Ausstattung

- Bei Bedarf kann ein Tiefgaragenstellplatz erworben werden
- Balkon zum Park mit Blick auf die Bucht
- Offener Wohnbereich mit Einbauküche
- Dreifach verglaste und zum Teil bodentiefe Fenster
- Alle Fenster mit elektrischem Sonnenschutz
- Fussbodenheizung in allen Räumen
- "A" - Optimaler (energiesparender) Energieausweis
- Echtholzparkett
- Zwei Badezimmer, Dusch-Badewanne
- und vieles mehr, vgl. beigefügtes Exposé

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Immobilienangebot ist provisionsfrei für den Käufer

Teamcreb Immobilienmanagement GmbH

Höhmannastraße 2

14193 Berlin

+49 30 844 19 461

office@teamcreb.de

www.teamcreb.de

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Registernummer: HRB 227158 B

Aufsichtsbehörde für die Zulassung gemäß § 34c GewO

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Abteilung Immobilien und Verkehr

Ordnungsamt (Gewerbe)

Finanzamt für Körperschaften

Steuernummer 37/555/51510

## **Lage**

Das beeindruckende Wohnhochhaus auf einer Halbinsel der Havel ist das Wahrzeichen der Spandauer Maselakebucht vis a vis der Insel Eiswerder. Eine Brücke führt vom Maselakepark zum "Alten Nordhafen". Der "Park am Wasser" ist eine große Gartenanlage an der Maselakebucht und Treffpunkt für Angler, Surfer, Schwimmer und alle "Wasserfreunde und Bootsanleger".

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



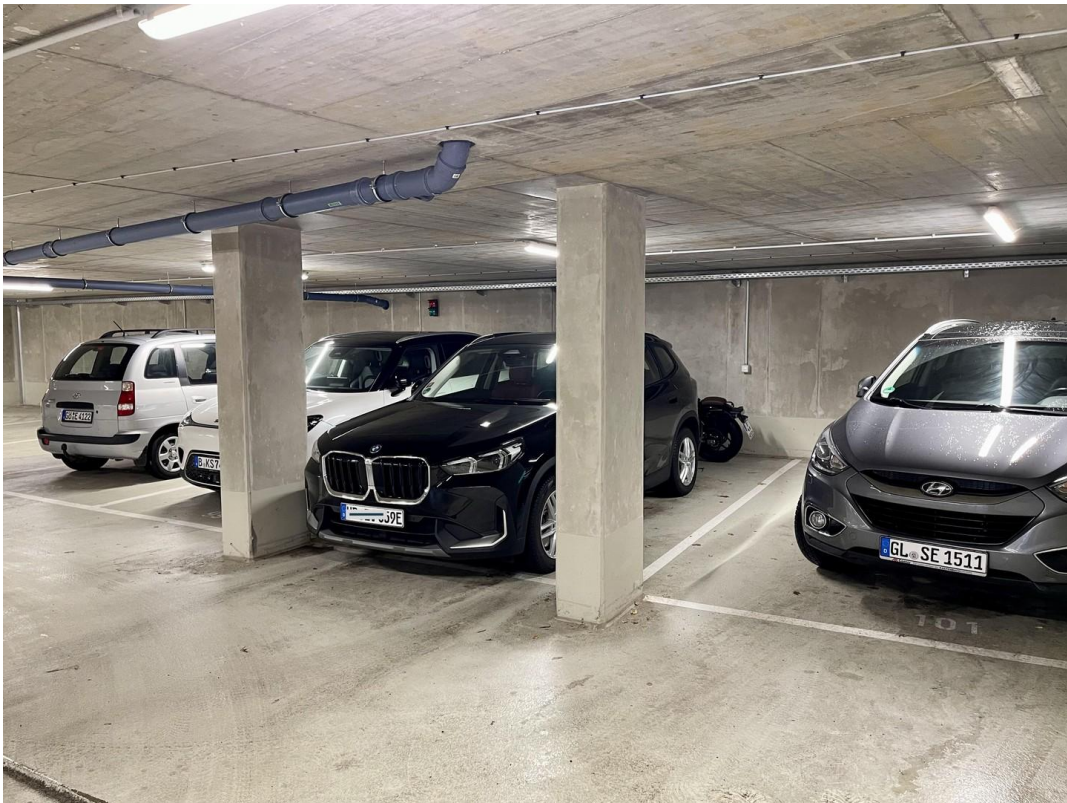
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



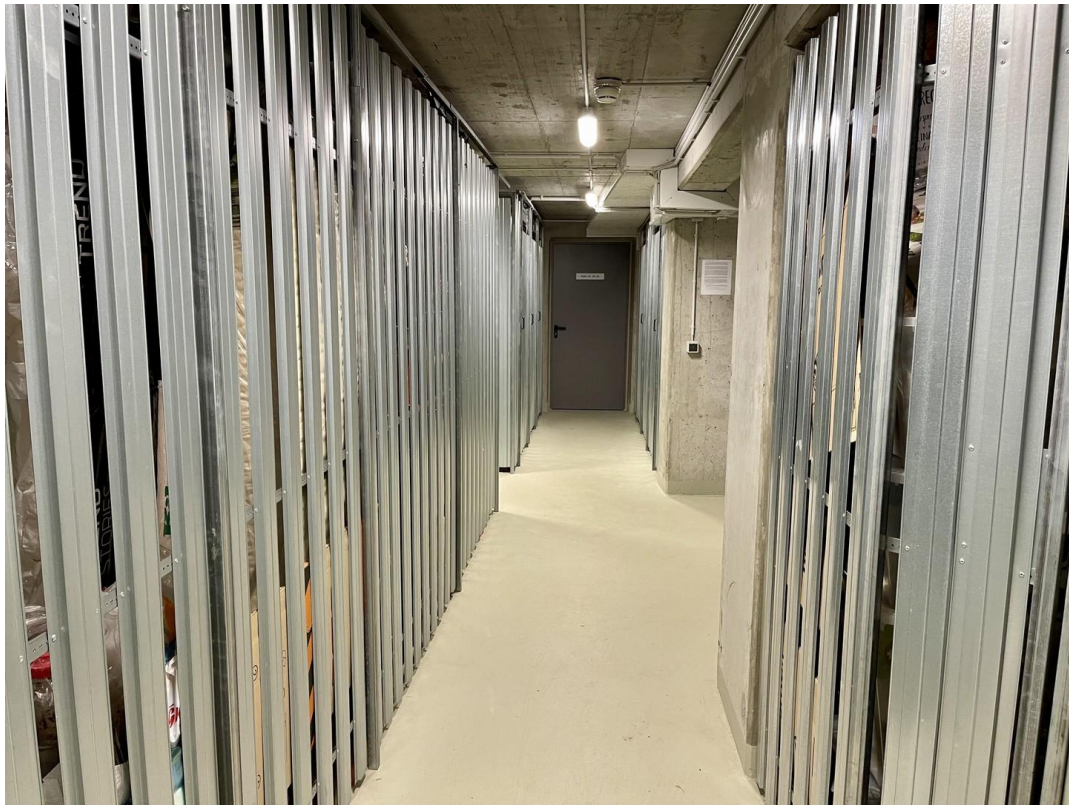
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



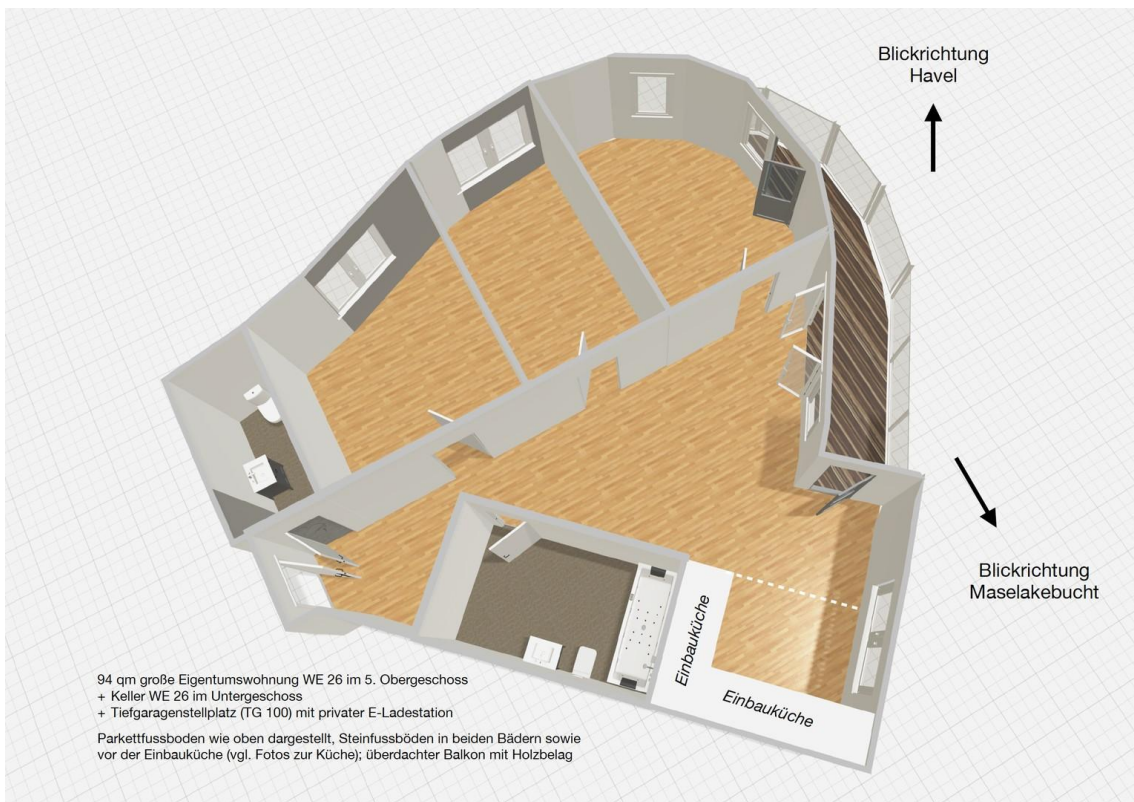
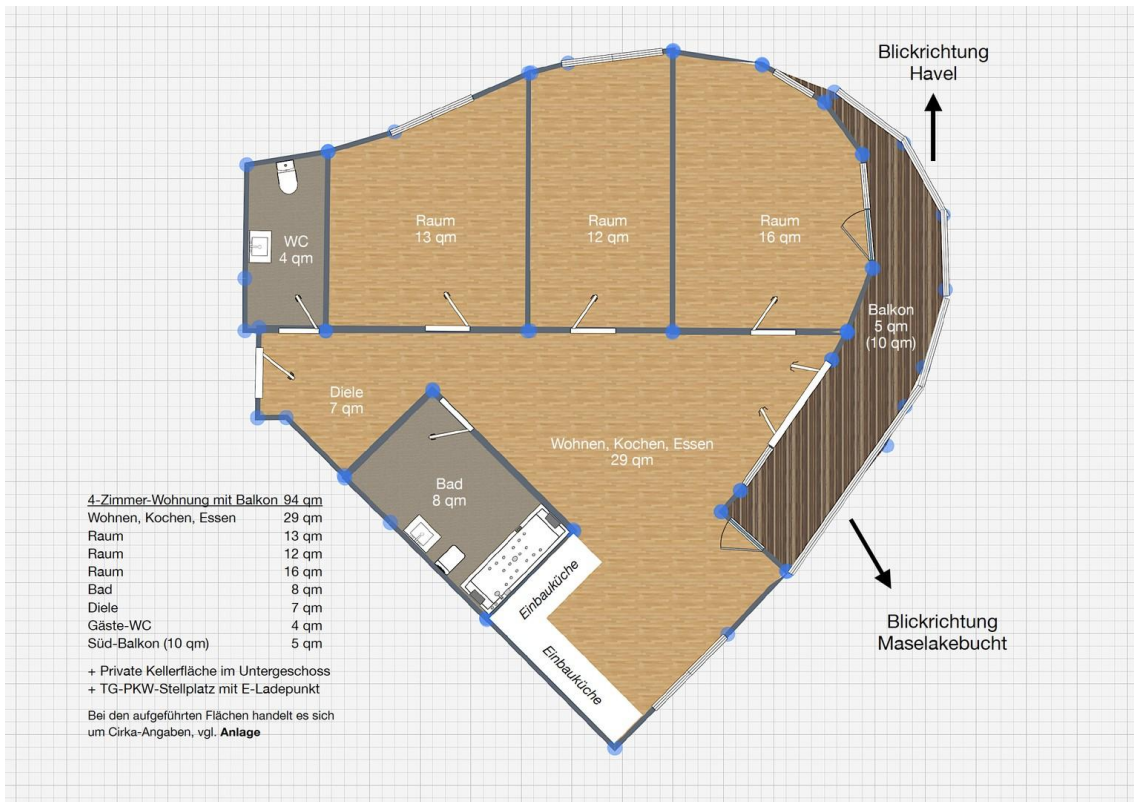
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

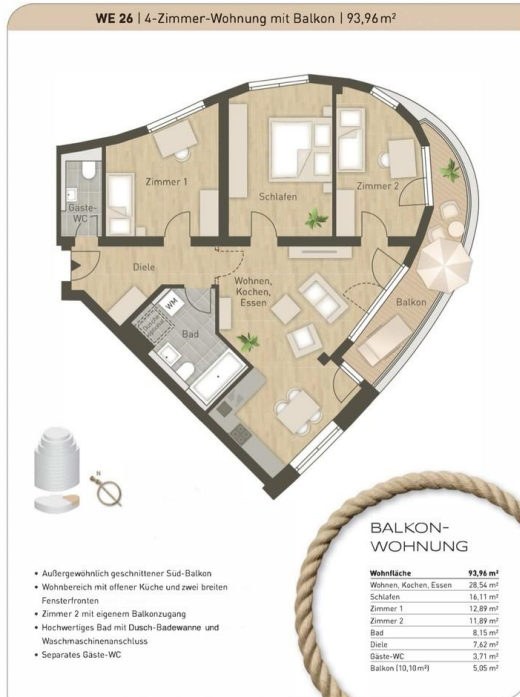


# Exposé - Galerie

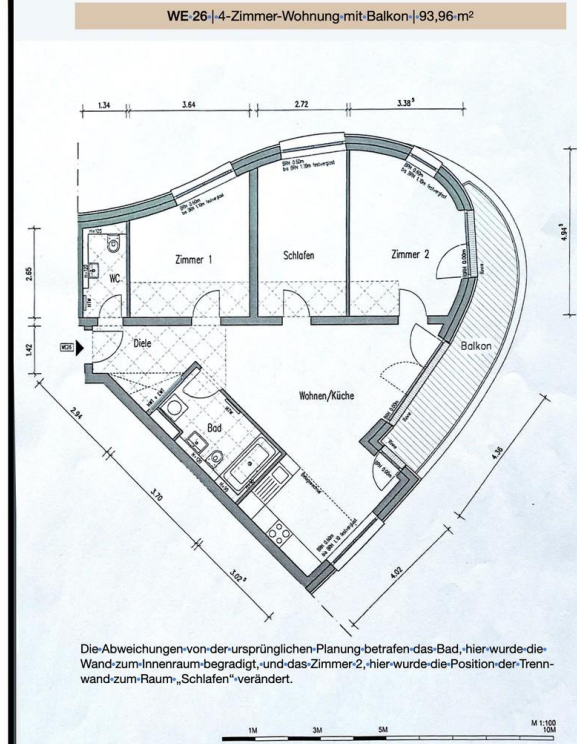


# Exposé - Galerie

## Ursprüngliche Planung



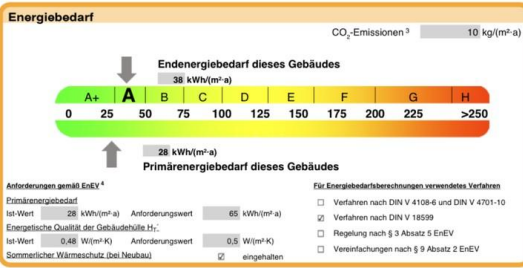
## Tatsächlich realisierte Planung



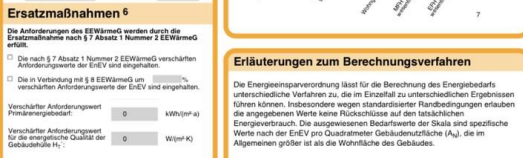
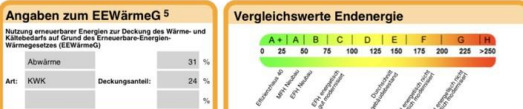
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer <sup>2</sup> BE-2019-002679807 2  
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)



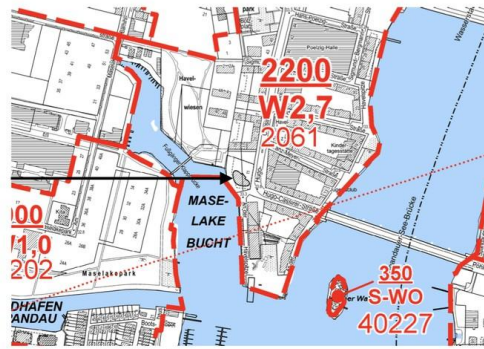
Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **38 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



<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 Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV <sup>5</sup> nur bei Neubaus <sup>6</sup> nur bei Neubaus im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG <sup>7</sup> EEn: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## BORIS Berlin Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

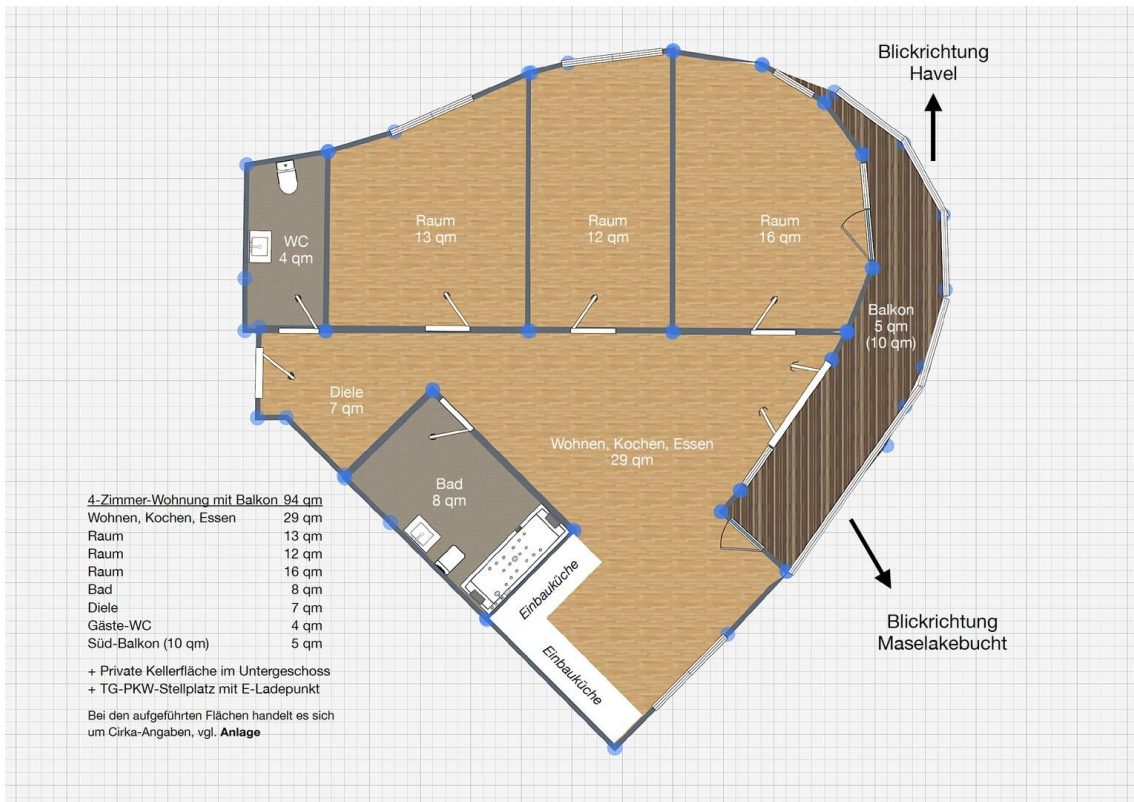
Bodenrichtwerte: 01.01.2024  
Erstellungsdatum: 16.06.2024  
gewählte Adresse: Hugo-Cassirer-Straße 11 13587 Berlin Hakenfelde



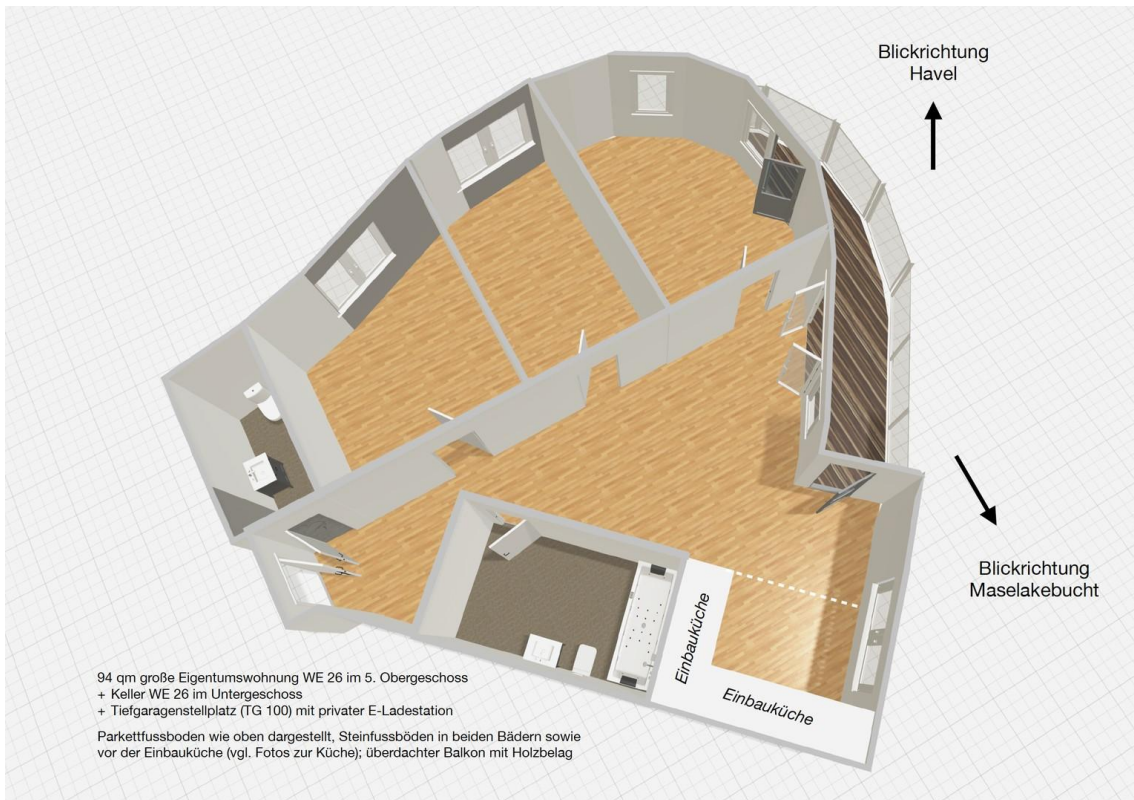
Bodenrichtwert (in Euro/m <sup>2</sup> )	2200,00
Bodenrichtwert-Nummer	2061
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk / Spandau	Spandau
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
gebietsstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietsstypische GFZ	2,70
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2024
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Link zu PDF

Hinweis zum Bezirk: In Ausnahmefällen kann eine BRW-Zone mehrere Bezirke beinhalten. Bei diesen Zonen wird jeweils der Bezirk angezeigt, in der die Bodenschichtzone überwiegend liegt. Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten in Berlin finden Sie unter: [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss). © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, AdB, III - Geoinformation

# Exposé - Grundrisse



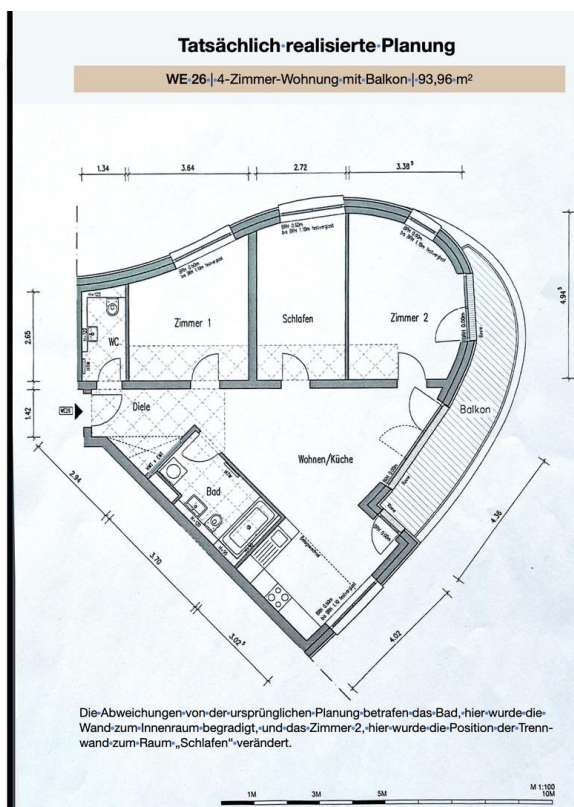
Grundriss mit qm pro Raum



Grundriss 3D

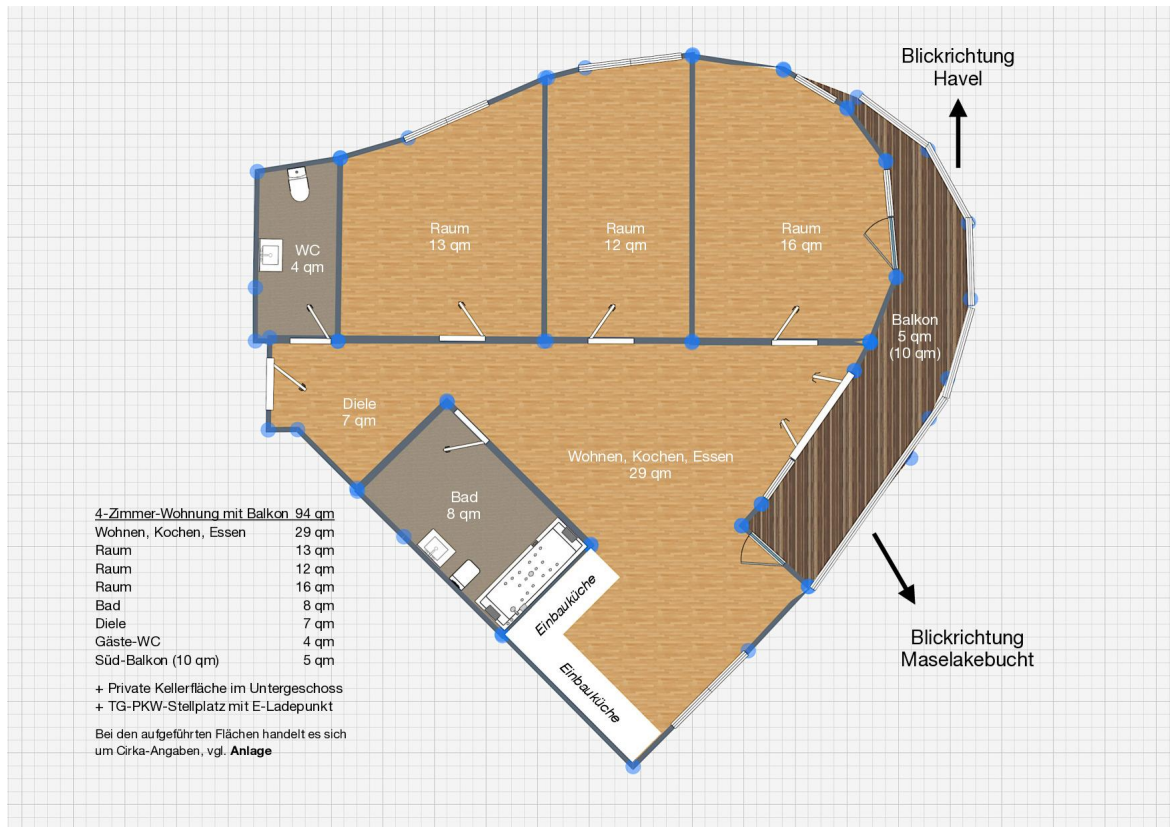


# Exposé - Grundrisse

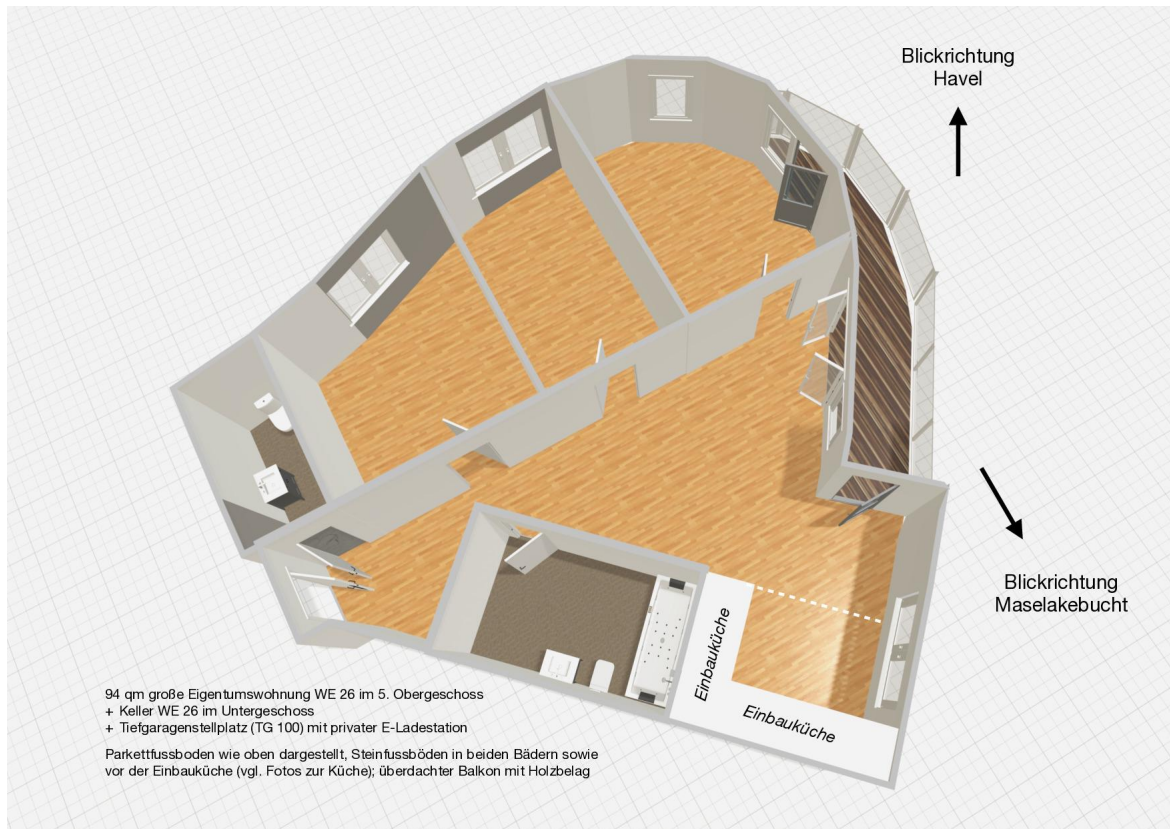


Grundrisse

# Exposé - Grundrisse



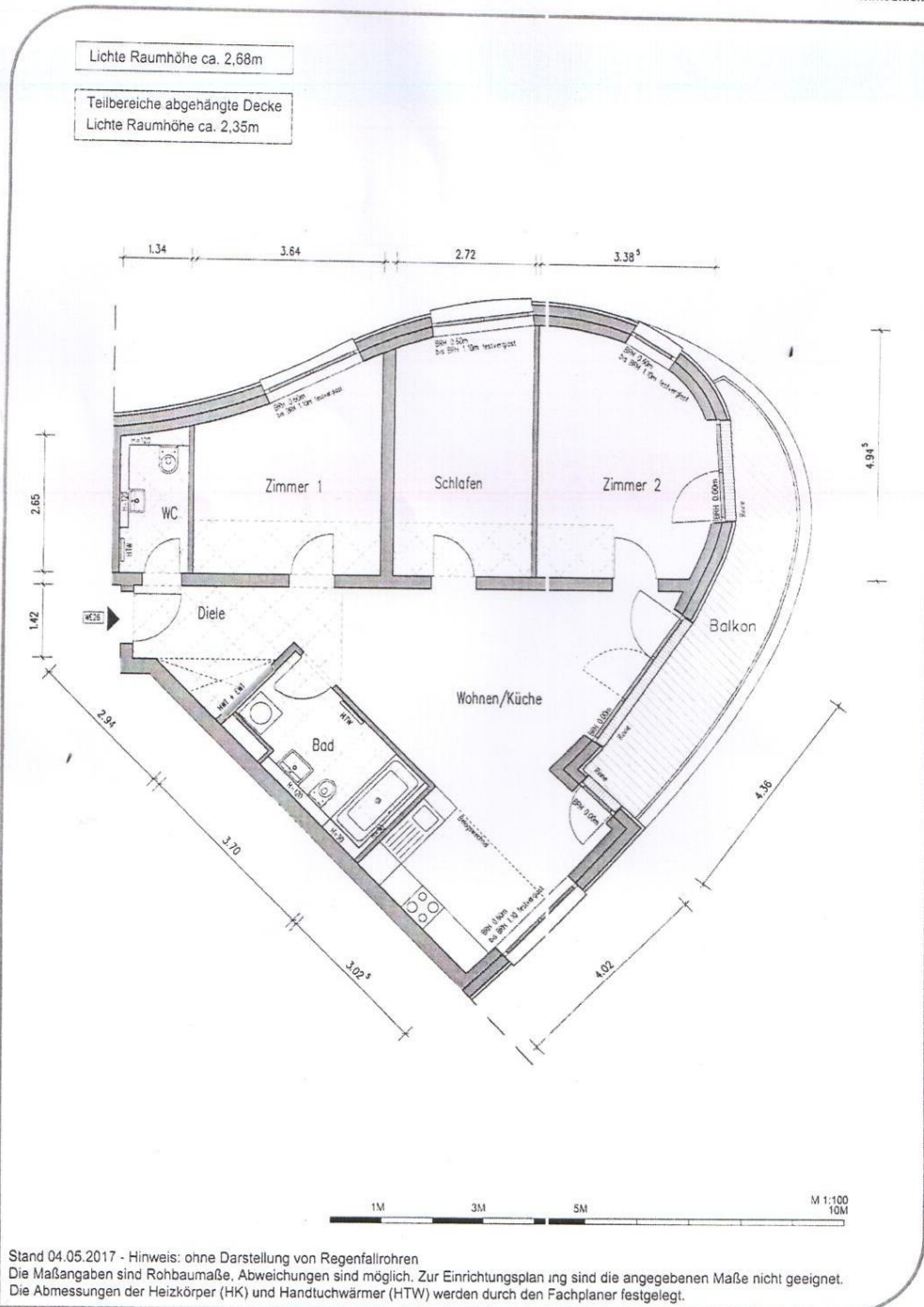
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Hugo-Cassirer-Straße 11, 13587 Berlin-Spandau  
5.OG, WE 26

PROJECT  
Immobilien



# Exposé - Grundrisse

WE 26 | 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon | 93,96 m<sup>2</sup>



- Außergewöhnlich geschnittener Süd-Balkon
- Wohnbereich mit offener Küche und zwei breiten Fensterfronten
- Zimmer 2 mit eigenem Balkonzugang
- Hochwertiges Bad mit Dusch-Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC

## BALKON- WOHNUNG

Wohnfläche	93,96 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen, Essen	28,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,15 m <sup>2</sup>
Diele	7,62 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,71 m <sup>2</sup>
Balkon (10,10 m <sup>2</sup> )	5,05 m <sup>2</sup>

# Exposé - Anhänge

1. Exposé zum Immobilienangebot
2. Energieausweis "A"
3. Bodenrichtwert zum 01.01.2024

A scenic view of a lake with a modern building in the background under a blue sky with clouds. The lake is surrounded by lush green trees and reeds. The water is calm, reflecting the sky and the surrounding greenery. In the distance, a prominent white, cylindrical building with many windows stands out against the blue sky. Other modern buildings are visible behind a line of trees. The overall atmosphere is bright and pleasant.

# Eigentumswohnung an der Havel-Bucht

100 qm - 4 Zimmer - Balkon - Aufzüge  
Tiefgaragenstellplatz | Energieeffizienz „A“

Wohnen auf der  
Havel-Halbinsel  
Hugo-Cassirer-Straße 11  
ETW 94 qm | 5. OG

Hugo-Cassirer-Straße 11  
13587 Berlin

- Bezugsfreie Eigentumswohnung
- Nutzfläche 100 qm / Wohnfläche 94 qm
- ETW im 5. Obergeschoss, inklusive 2 Aufzüge
- 4 Zimmer mit Balkon und eigenem Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz ist bei Interesse verfügbar

= ETW Kaufpreis 650.000 Euro (ohne Stellplatz)  
• Provisionsfrei für den Käufer

1. Insel Eiswerder in der Oberhavel
2. Spandauer Altstadt an der Zitadelle
3. Urban Tech Republic (ehem. Flughafen Tegel)
4. Tegeler Innenstadt am Tegeler See
5. Olympiastadion nördlich des Grunewald
6. City West - Kurfürstendamm (von/bis)
7. Kaufhaus des Westens (Tauentzienstraße)
8. Ernst-Reuter-Platz/Straße des 17 Juni
9. City Ost - Brandenburger Tor/Regierungsviertel

Grunewald

Fernsehturm





Das beeindruckende Wohnhochhaus auf einer Halbinsel der Havel ist das Wahrzeichen der Spandauer Maselakebucht vis a vis der Insel Eiswerder. Eine Brücke führt von den Havelwiesen zum Maselakepark und dem „Alten Nordhafen“. Die weitläufige Parkanlage liegt direkt an der Maselakebucht; Die Bucht, die zur Havel führt, ist ein Treffpunkt für Angler, Surfer, Schwimmer und alle „Wasserfreunde und Bootsanleger“.

Eigentumswohnung mit Balkon  
94 qm im 5. Obergeschoss  
(plus Tiefgaragenstellplatz)



Parkanlage an der  
Maselakebucht



Maselakebucht

Maselakepark

## IMMOBILIENANGEBOT

Hugo-Cassirer-Straße 11 in 13587 Berlin | 5. OG

Der Erwerb der Balkon-Wohnung mit PKW-Stellplatz\* ist provisionsfrei für den Käufer

- Havel - Wohnen auf einer Halbinsel
- Barrierefreies Wohnhochhaus
- 17 Etagen mit zwei Aufzügen, das Verkaufsobjekt liegt in der 5. Etage
- Bezugsfreie Eigentumswohnung mit Balkon zum Park, Baujahr 2018-2020, Wohnfläche 94 qm, 4 Zimmer, Neubau-Energieeffizienz
- Plus private Kellerfläche im Untergeschoss\*
- Plus weitere Untergeschossflächen\* für Fahrräder, Surfbretter und Angelzubehör
- Plus Gemeinschaftsbalkon in jeder Etage
- Weitblick aus der 5. Etage Richtung Havel
- Parkblick aus der 5. Etage auf die Bucht
- Beitrag zur Umwelt durch energieeffiziente KfW-70-Bauweise, inkl. Schallschutz

\*) Der Tiefgaragenstellplatz mit privater E-Ladestation kann separat erworben werden, alle Untergeschossflächen, inklusive der Tiefgarage, sind mit 2 Auszügen erreichbar



## DETAILS & KAUFPREISE

Hugo-Cassirer-Straße 11 in 13587 Berlin | 5. OG

Modern, inkl. ausgesuchter Markenqualität

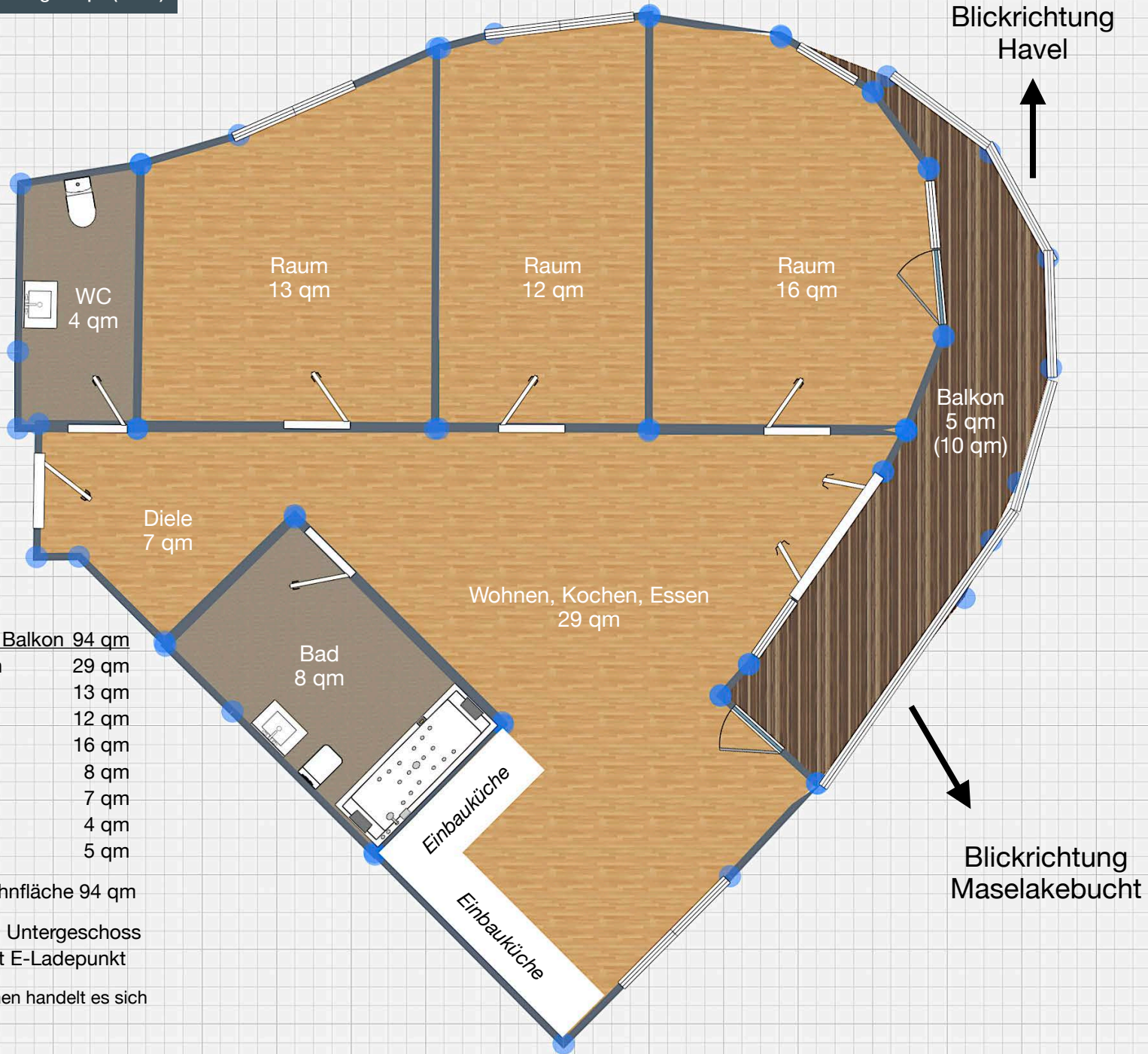
- Balkon zum Park mit Blick auf die Bucht
- Offener Wohnbereich mit Einbauküche
- Dreifach verglaste und zum Teil bodentiefe Fenster, alle mit elektrischen Sonnenschutz
- Fussbodenheizung in allen Räumen
- „A“ - Optimaler Energieausweis, die Effizienz tendiert auf Neubauniveau
- Echtholzparkett sowie Steinfussböden in den Badezimmern und vor der Einbauküche
- Zwei hochwertige Badezimmer („Grohe/ Duravit), inkl. Dusch-Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Moderne Eck-Einbauküche mit technischen Details und hochwertiger Ausstattung
- Video-Gegensprechanlage und vieles mehr
- Wohngeld monatlich 450 Euro
- Der Käufer schuldet keine Maklerprovision

= Kaufpreis 650.000 Euro (6.915 Euro/qm)

+ Bei Bedarf kann der hauseigene Tiefgaragenstellplatz für 50.000 Euro erworben werden

Berlin, im I. Quartal 2025





**4-Zimmer-Wohnung mit Balkon 94 qm**

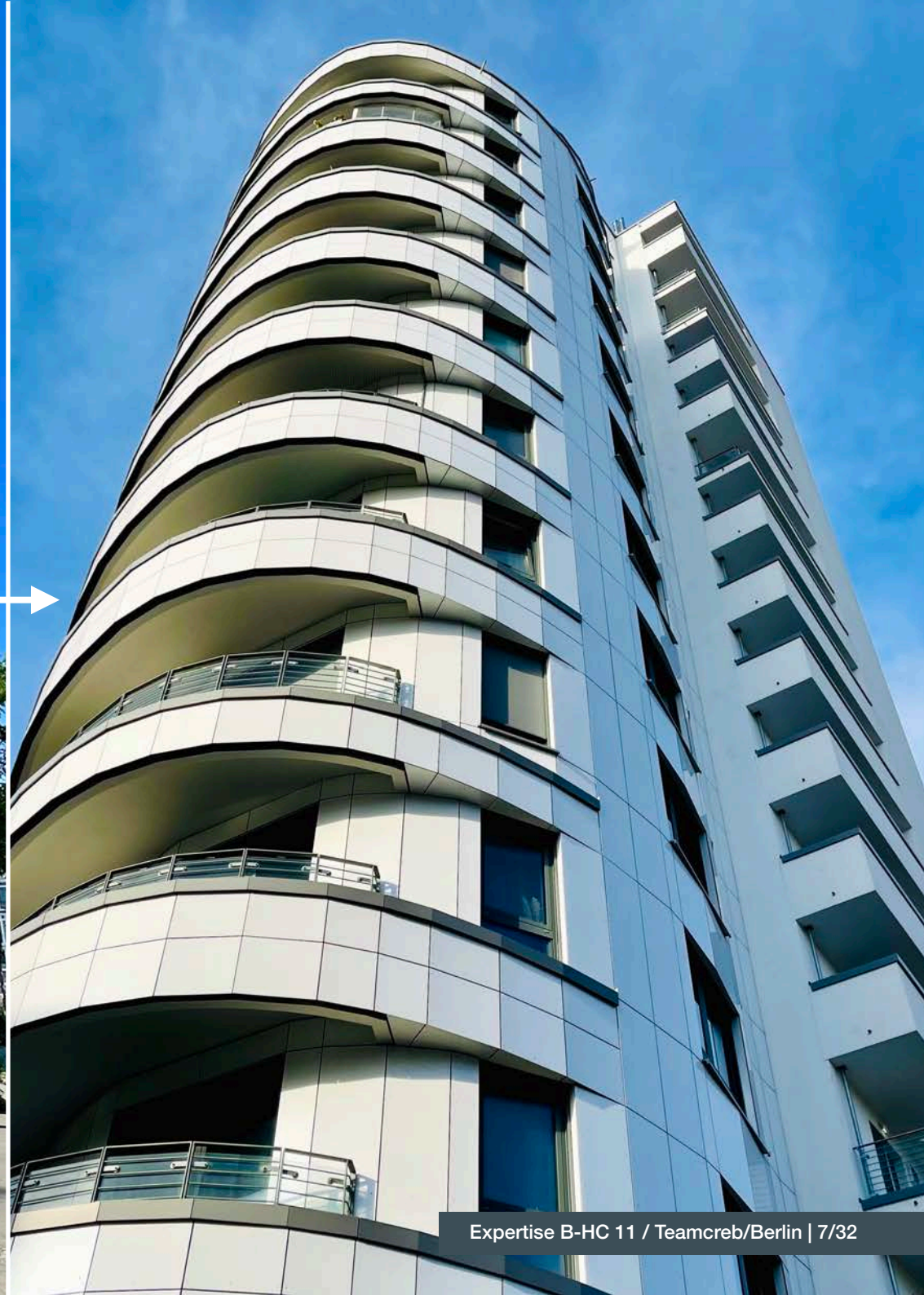
Wohnen, Kochen, Essen	29 qm
Raum	13 qm
Raum	12 qm
Raum	16 qm
Bad	8 qm
Diele	7 qm
Gäste-WC	4 qm
Süd-Balkon (10 qm)	5 qm

Nutzfläche 100 qm | Wohnfläche 94 qm

+ Private Kellerfläche im Untergeschoss

+ TG-PKW-Stellplatz mit E-Ladepunkt

Bei den aufgeführten Flächen handelt es sich

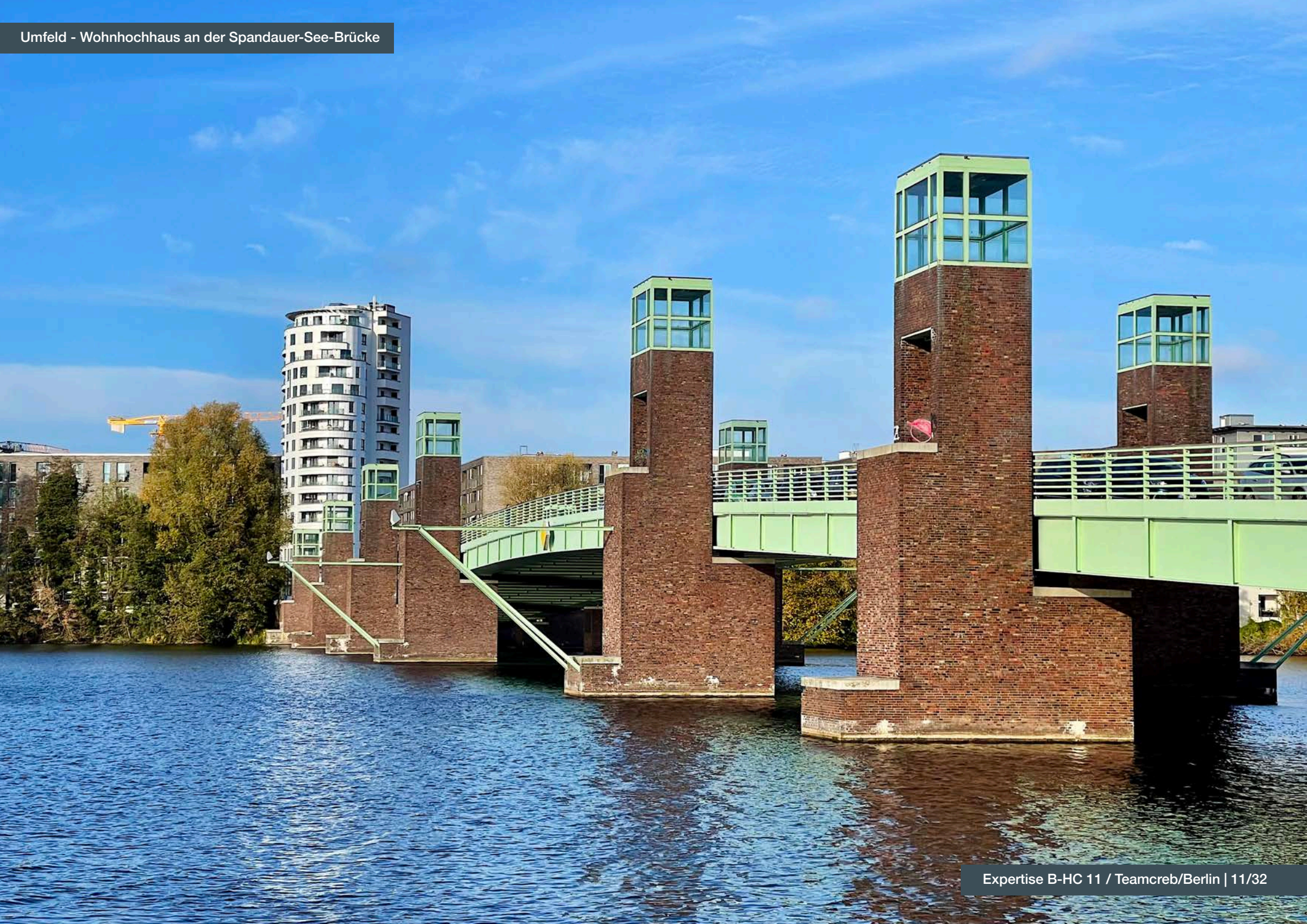


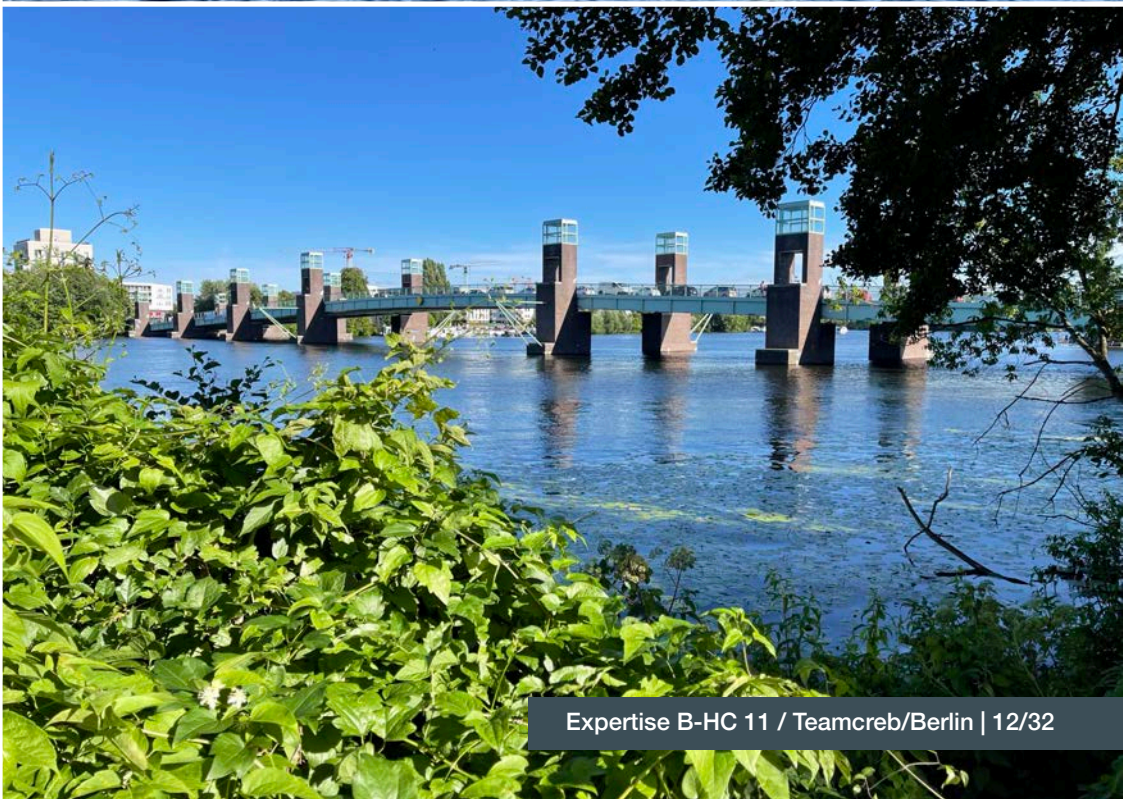












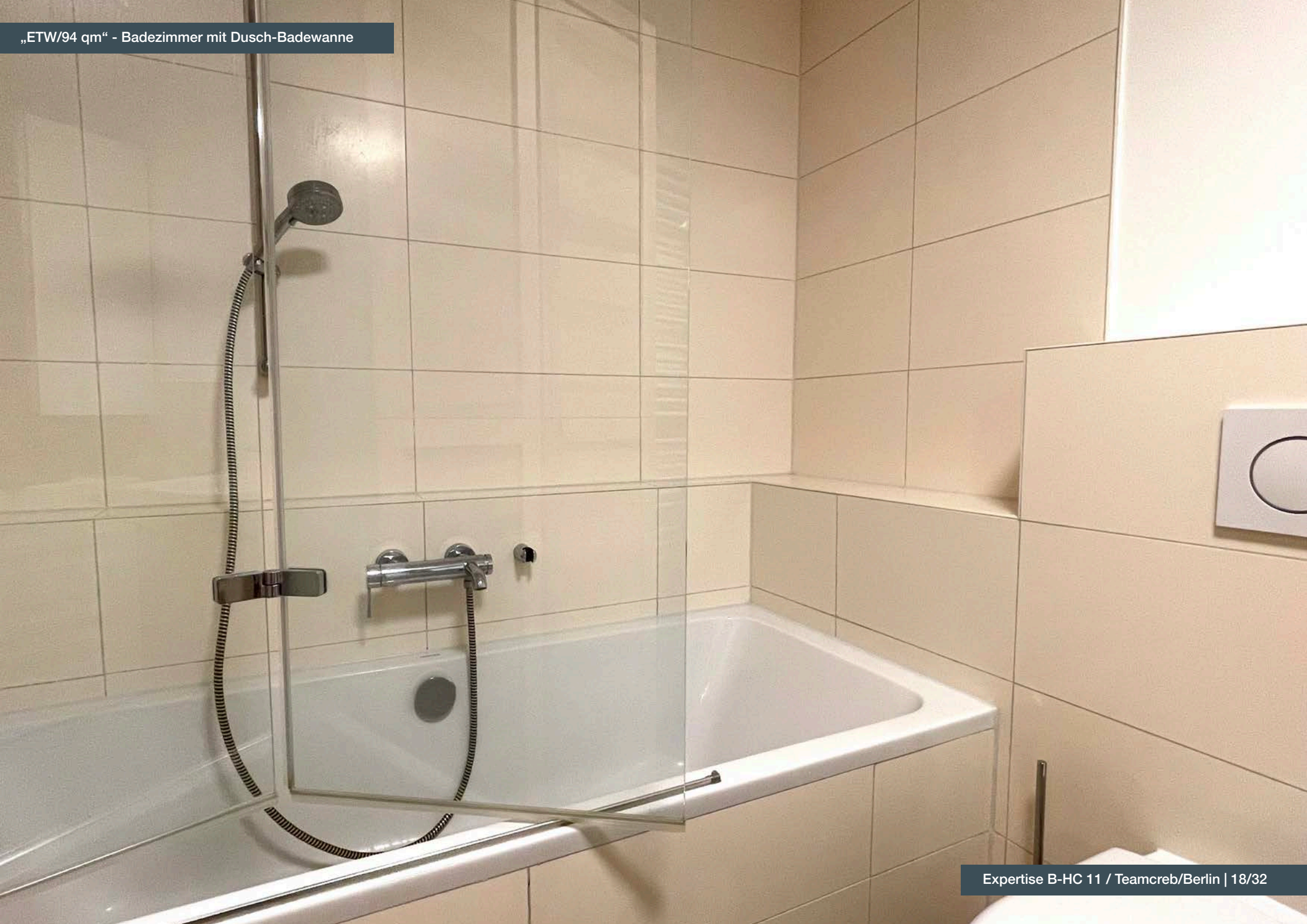












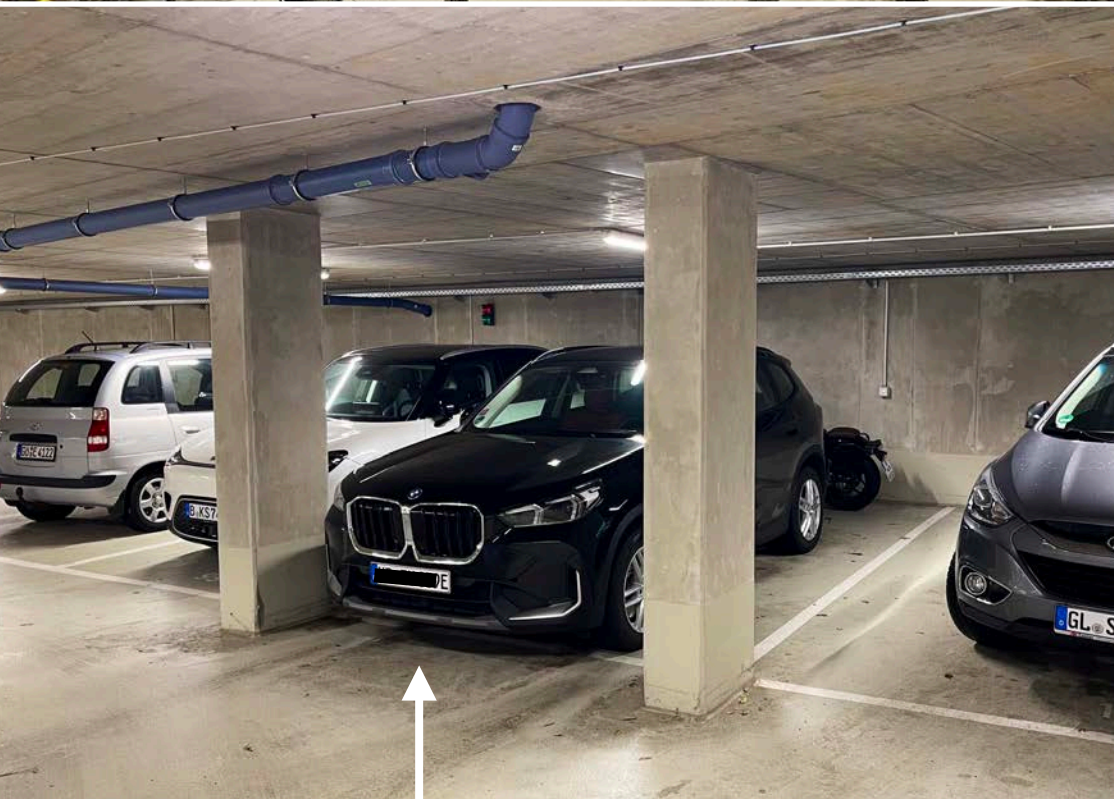






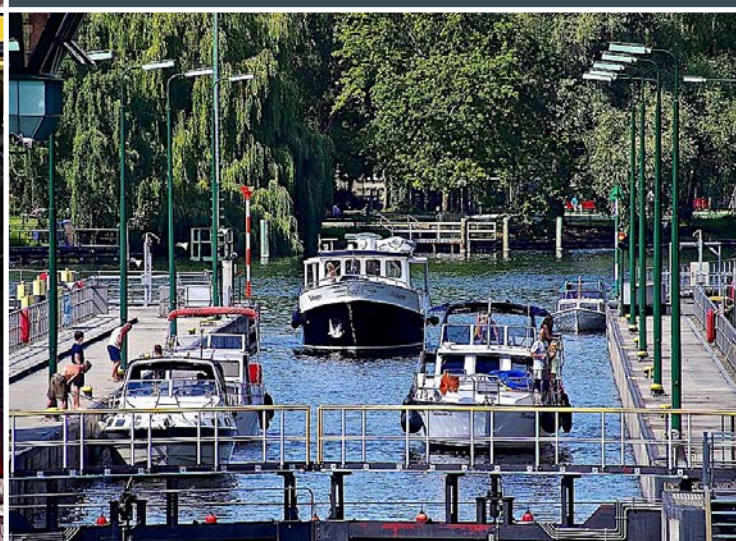








„Das Umfeld bietet Flüsse, Seen und Buchten sowie Grünanlagen und Plätze am Ufer der Havel. Vor Ort finden sich Schulen, Kitas, Spiel- und Sportplätze, Kirchen, Büros, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und viel Lebenswertes. Die beliebte Spandauer Altstadt liegt im Einzugsgebiet und mit Auto/Bus/Bahn ist man in 20 Minuten am Ku'damm und in 30 Minuten am Gendarmenmarkt.“



Fernsehturm am  
Alexanderplatz

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

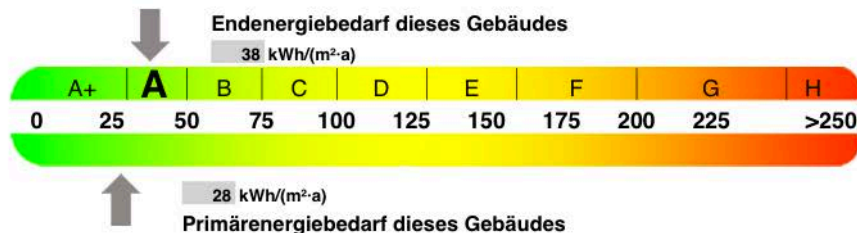
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002679807  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 10 kg/(m<sup>2</sup>-a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 28 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 65 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>

Ist-Wert 0,48 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,5 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 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

38 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)

Abwärme	31 %
Art: KWK	Deckungsanteil: 24 %
	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

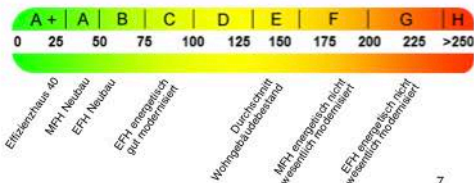
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: 0 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>: 0 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

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

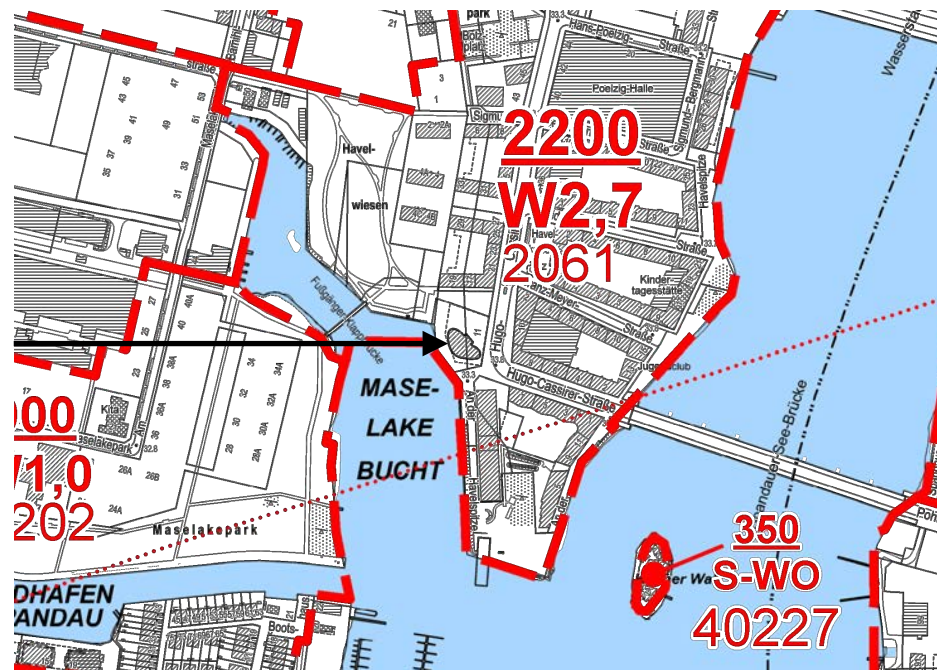
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

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



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2024  
Erstellungsdatum: 16.06.2024  
gewählte Adresse: Hugo-Cassirer-Straße 11 13587 Berlin Hakenfelde



## Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m <sup>2</sup> )	2200,00
Bodenrichtwert-Nummer	2061
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Spandau
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	2,70
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2024
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Link zu PDF

### Hinweis zum Bezirk:

In Ausnahmefällen kann eine BRW-Zone mehrere Bezirke beinhalten. Bei diesen Zonen wird jeweils der Bezirk angezeigt, in der die Bodenrichtwertzone überwiegend liegt.

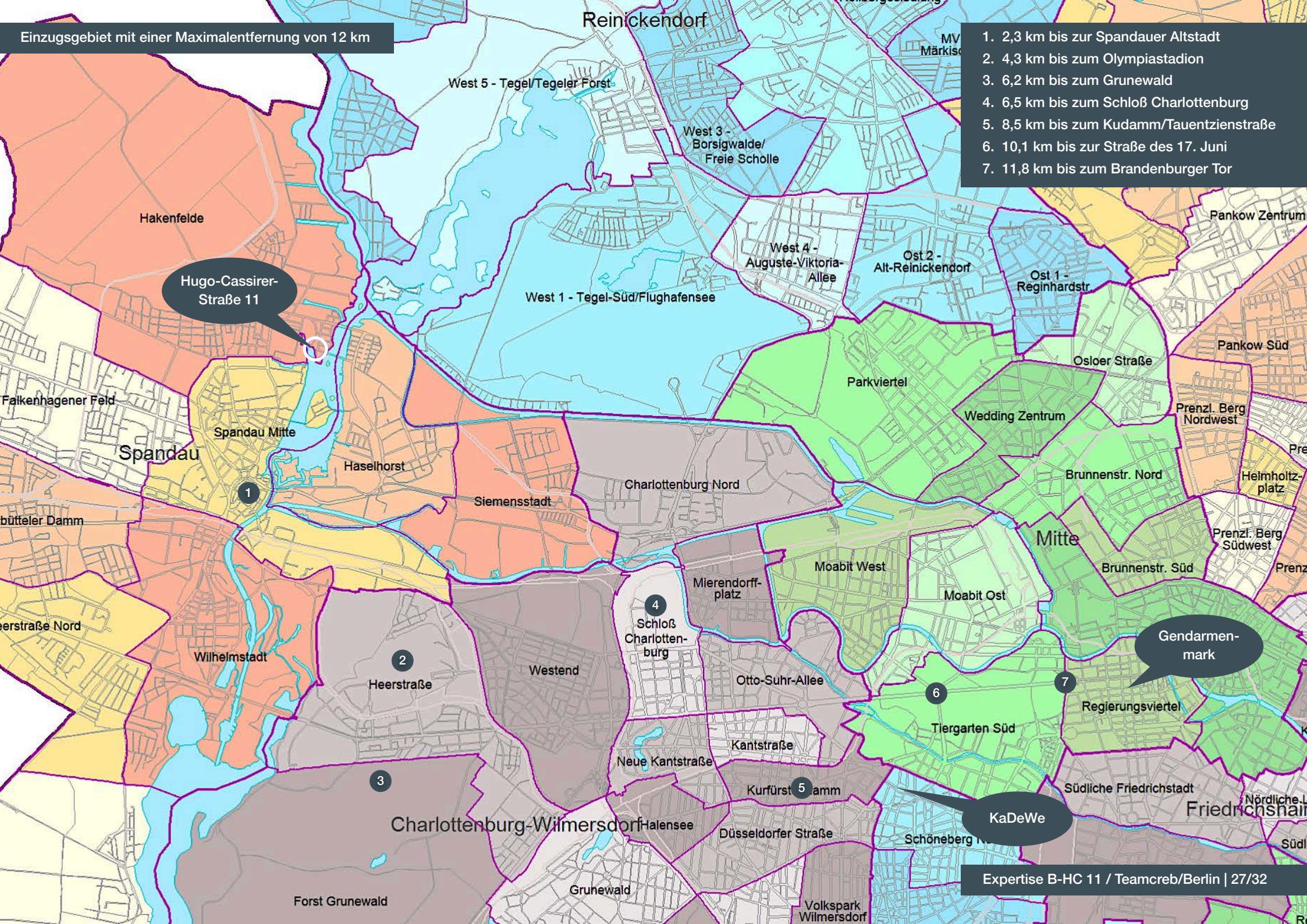
Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten in Berlin finden Sie unter [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

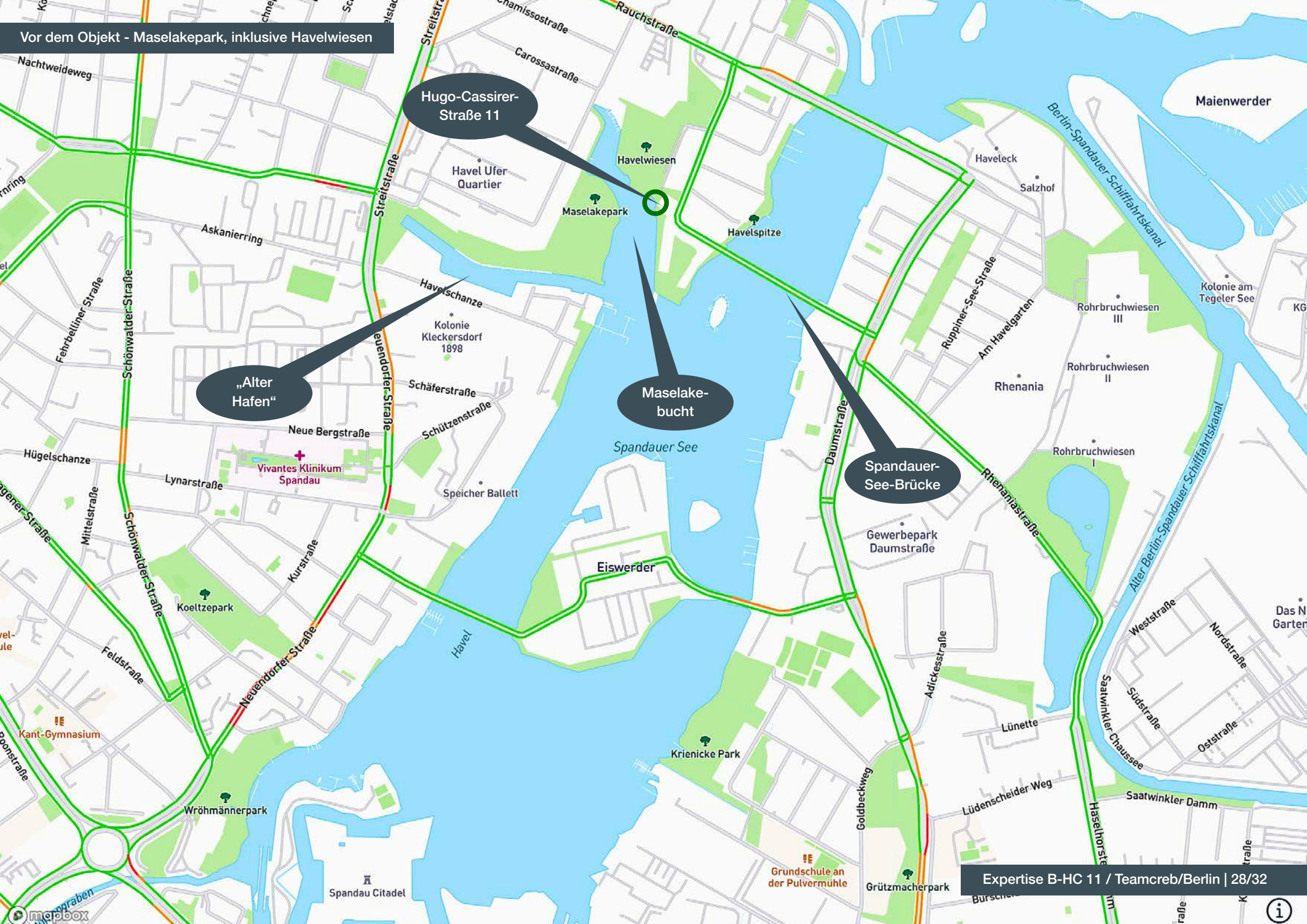
© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, A



Einzugsgebiet mit einer Maximalentfernung von 12 km

1. 2,3 km bis zur Spandauer Altstadt
2. 4,3 km bis zum Olympiastadion
3. 6,2 km bis zum Grunewald
4. 6,5 km bis zum Schloß Charlottenburg
5. 8,5 km bis zum Kudamm/Tauentzienstraße
6. 10,1 km bis zur Straße des 17. Juni
7. 11,8 km bis zum Brandenburger Tor





Hugo-Cassirer-Straße 11

„Alter Hafen“

Maselakebucht

Spandauer-See-Brücke



Expertisen der Teamcreb Immobilienmanagement GmbH basieren auf internationalen Standard. Die Beratungsgesellschaft für gewerbliche und wohnwirtschaftliche Markt- und Standortanalysen, sachverständige Bewertungen, Kaufpreisermittlungen und Gewerbeimmobilienmaklerin beachtet die Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors. Falls noch nicht im Vorfeld begründet, ist dieses Immobilienangebot der maklerrechtliche Ersthinweis für die Nachweis- und Vermittlungstätigkeit der Teamcreb.

Das Immobilienangebot wird auch zu streng vertraulichen Informationszwecken bereitgestellt und soll dem Leser eine sachdienliche Übersicht zu den komplexen Investitionsrahmenbedingungen vermitteln. Die zur Verfügung gestellten Informationen sind nicht geeignet, die technische, rechtliche oder wirtschaftliche Basis für eine Entscheidung über eine mögliche Investition bereitzustellen. Ebenso wenig sind diese als Rechts-, Steuer- und/oder Anlageberatung zu verstehen.

Die in diesem Immobilienangebot enthaltenen Informationen und Daten etc. beruhen ausschließlich auf Angaben Dritter. Eine Rechtsberatung ist uns nicht gestattet und eine solche führen und führen wir nicht durch. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir die in diesem Immobilienangebot enthaltenen Informationen und Daten etc. weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben. Es ist aus diesem Grund nicht auszuschließen, dass Angaben in diesem Immobilienangebot nicht oder nicht mehr zutreffend sind. Die im Immobilienangebot enthaltenen Flächenangaben sind ca.-Angaben. Die grafischen Darstellungen und Visualisierungen (KI-generiert) wurden uns von Dritter und Verkäuferseite zur Verfügung gestellt und entsprechen Angabegemäß dem aktuellen Planungsstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Die auf den Bildern und Plänen sichtbaren Einrichtungsgegenstände und PKWs zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Zum Verkaufsgegenstand gehören die auf Seite 13 bis 16 abgebildete Einbauküche (ohne Deckenleuchte, Tisch, Stühle, Kaffeemaschine und Abfalleimer) sowie die Bad-Armaturen auf den Seiten 17 bis 20.

Unsere Exposé und Expertisen basieren auf wissenschaftlichen Arbeitsmethoden. Trotz größter Sorgfalt bei der Zusammenstellung der hier enthaltenen Informationen, Daten, Berechnungen und Anlagen übernehmen wir für die Richtigkeit und die Vollständigkeit keine Haftung und Verantwortung, sei es vertraglich, deliktisch oder in sonstiger Weise.

Vor einer Investitionsentscheidung empfehlen wir, alle Risiken, Konditionen und Bedingungen intensiv zu prüfen und unter anderem technischen, rechtlichen und steuerlichen Rat einzuholen. Hat der Empfänger bereits Kenntnis vom angebotenen Vertragsgegenstand, ist er verpflichtet, uns hierauf in angemessener Frist nach der ersten Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit schriftlich hinzuweisen.

Das Angebotsobjekt, eine 94 qm große Eigentumswohnung in der 5. Etage Hugo-Cassirer-Straße 11 in 13587 Berlin, wird provisionsfrei für die Käuferin/den Käufer angeboten. Der Angebotspreis beträgt 650.000 Euro (ohne PKW-Stellplatz). Der Tiefgaragenstellplatz (TG 100) kann für 50.000 Euro erworben werden.

Wir verweisen auf unsere, diesem Exposé/dieser Expertise beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Das vorliegende Immobilienangebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und streng vertraulich. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet.

**Teamcreb  
Immobilienmanagement GmbH**

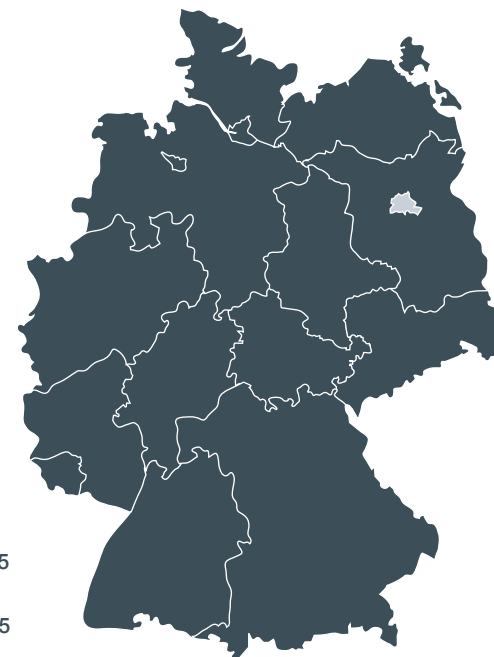
Höhrmannstraße 2  
14193 Berlin

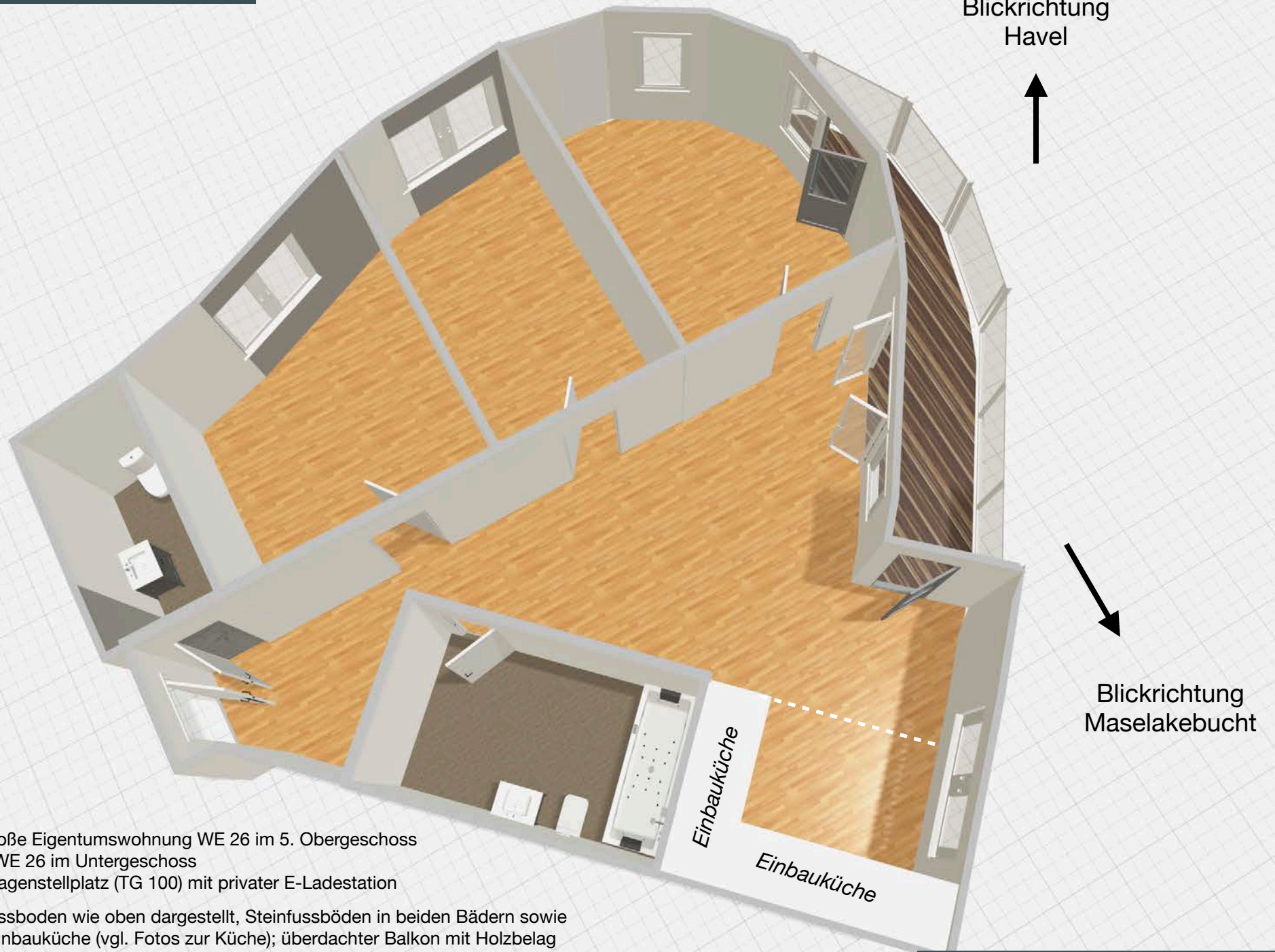
+49 30 844 19 461  
office@teamcreb.de

Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 227158 B

Geschäftsführung  
Simone Aufleiter

Anlage  
30 | 3D-Grundriss Stand I. Q 2025  
31 links | Fläche gemäß Planung  
31 rechts | Fläche Stand I. Q 2025  
32 | Keller- und Stellplatzplan





94 qm große Eigentumswohnung WE 26 im 5. Obergeschoss  
+ Keller WE 26 im Untergeschoss  
+ Tiefgaragenstellplatz (TG 100) mit privater E-Ladestation

Parkettfußboden wie oben dargestellt, Steinfußböden in beiden Bädern sowie vor der Einbauküche (vgl. Fotos zur Küche); überdachter Balkon mit Holzbelag

## Ursprüngliche Planung

WE 26 | 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon | 93,96 m<sup>2</sup>



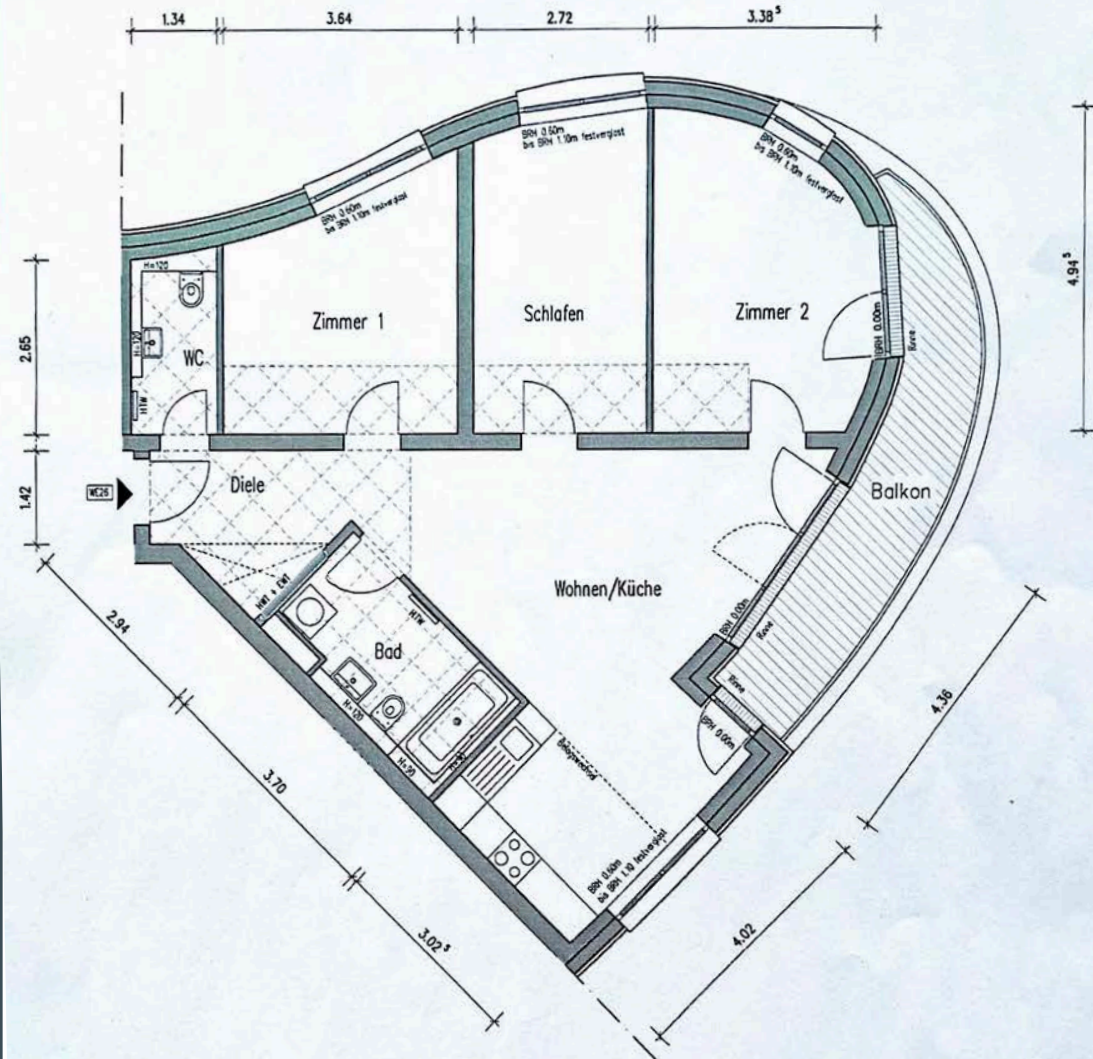
### BALKON- WOHNUNG

- Außergewöhnlich geschnittener Süd-Balkon
- Wohnbereich mit offener Küche und zwei breiten Fensterfronten
- Zimmer 2 mit eigenem Balkonzugang
- Hochwertiges Bad mit Dusch-Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC

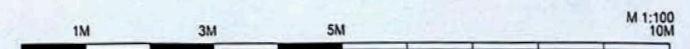
Wohnfläche	93,96 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen, Essen	28,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,15 m <sup>2</sup>
Diele	7,62 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,71 m <sup>2</sup>
Balkon (10,10 m <sup>2</sup> )	5,05 m <sup>2</sup>

## Tatsächlich realisierte Planung

WE 26 | 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon | 93,96 m<sup>2</sup>

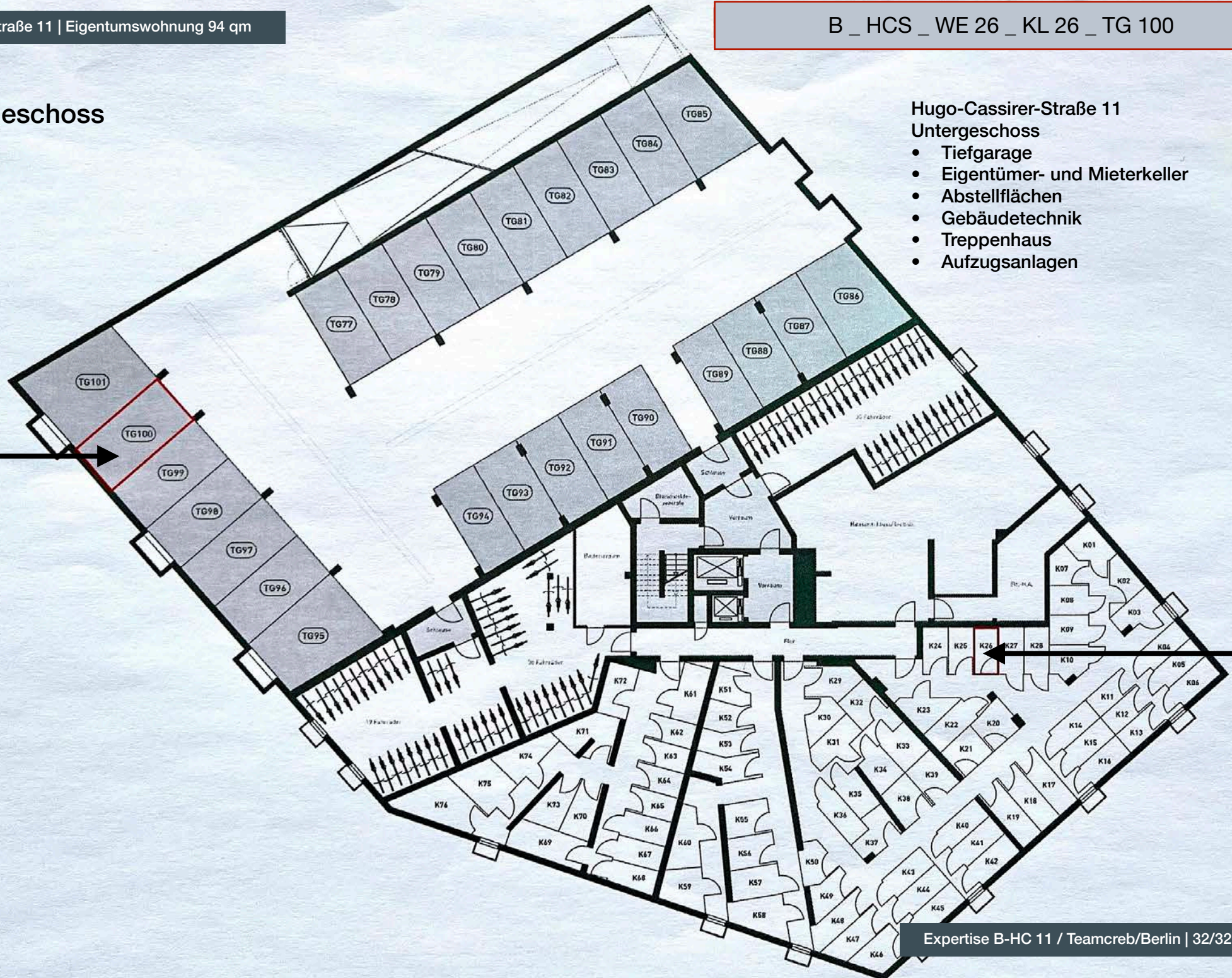


Die Abweichungen von der ursprünglichen Planung betreffen das Bad, hier wurde die Wand zum Innenraum begradigt, und das Zimmer 2, hier wurde die Position der Trennwand zum Raum „Schlafen“ verändert.



# Untergeschoss

- Tiefgarage
- Eigentümer- und Mieterkeller
- Abstellflächen
- Gebäudetechnik
- Treppenhaus
- Aufzugsanlagen



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002679807

Gültig bis: 05.05.2029

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Hugo-Cassirer-Straße 11, 13587 Berlin-Spandau		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2018		
Anzahl Wohnungen	76		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	7423 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: -----	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**BASIC**

Basic GmbH  
Stein, M.Sc.  
Mittelstraße 5  
96163 Gundelsheim

06.05.2019

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung 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>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

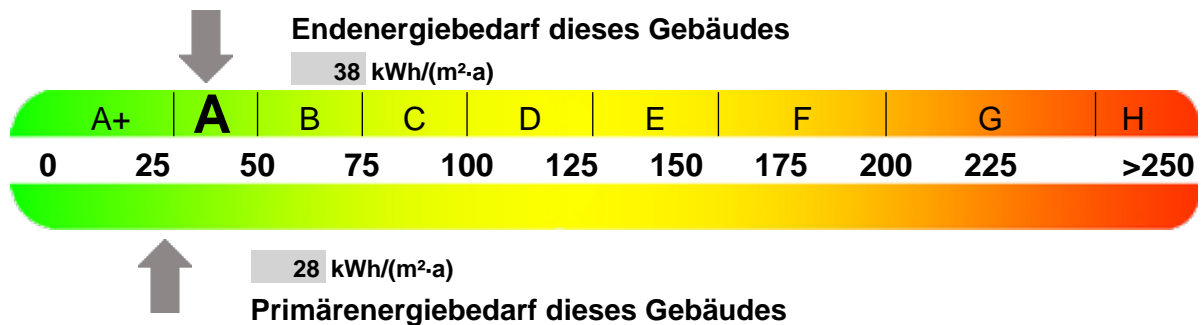
Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002679807

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 10 kg/(m<sup>2</sup>-a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 28 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 65 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,48 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,5 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 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

38 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
Abwärme	31 %
KWK	24 %
	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

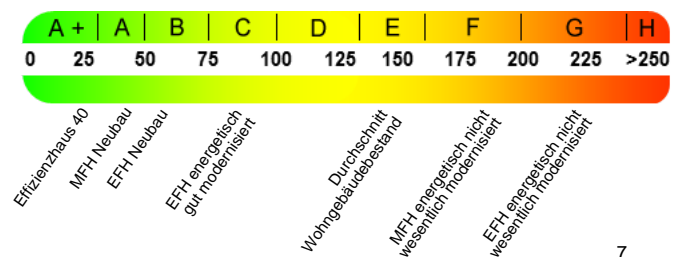
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: 0 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0 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  
Angabe

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

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

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

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

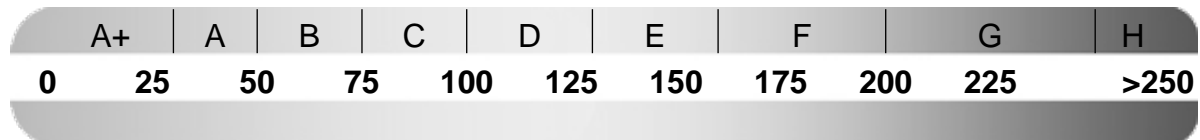
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002679807

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



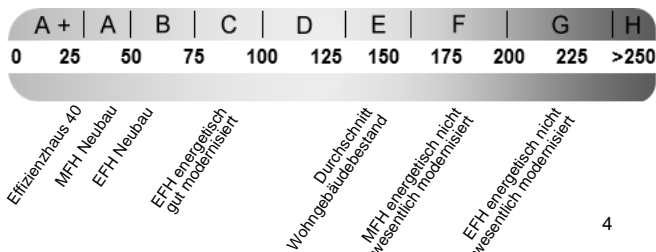
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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 die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung 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  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## 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 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 auch die so genannte "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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). 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 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 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

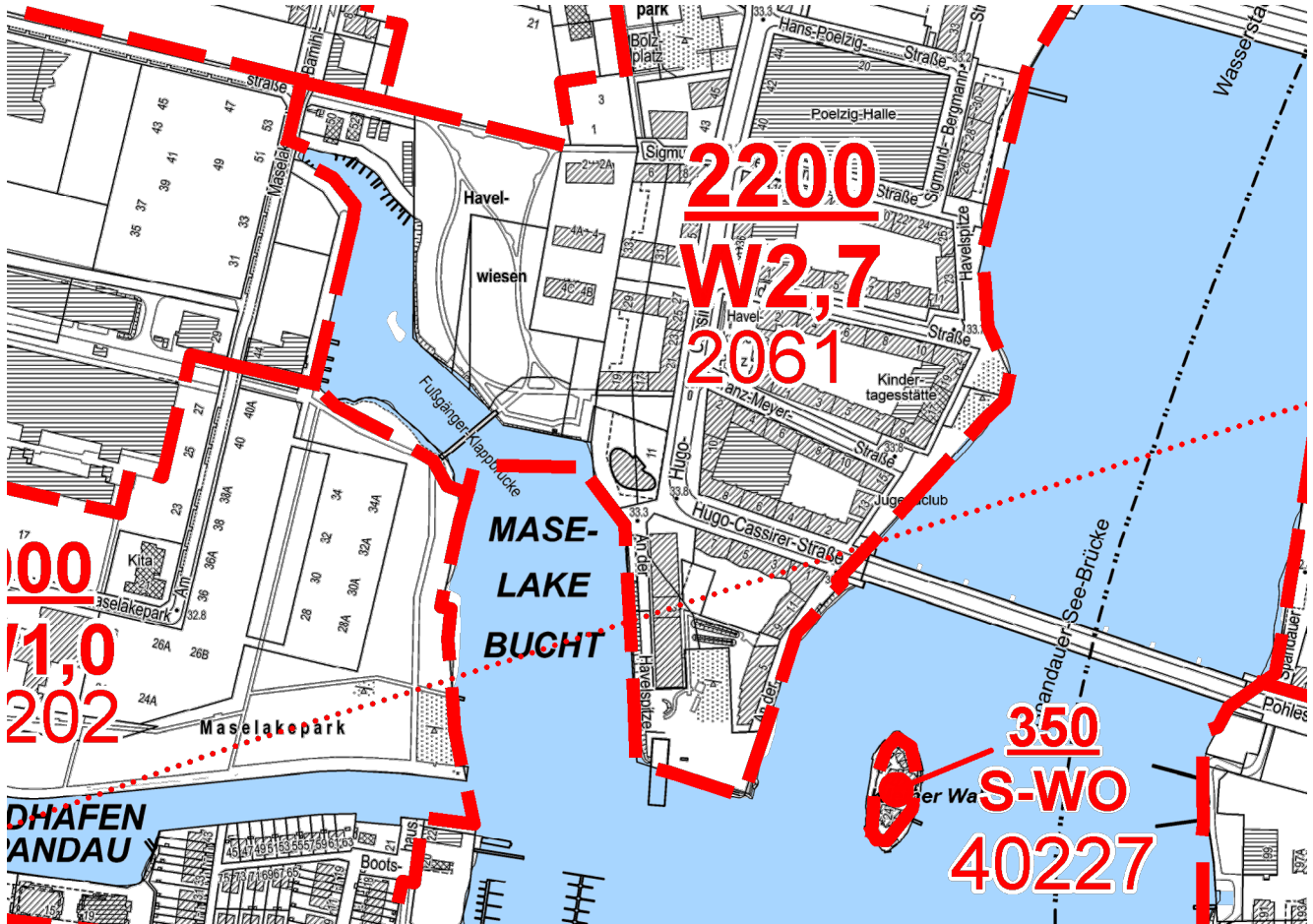
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### 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.

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

Bodenrichtwerte: 01.01.2024  
 Erstellungsdatum: 16.06.2024  
 gewählte Adresse: Hugo-Cassirer-Straße 11 13587 Berlin Hakenfelde



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m²)	2200,00
Bodenrichtwert-Nummer	2061
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Spandau
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	2,70
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2024
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Link zu PDF

Hinweis zum Bezirk:  
 In Ausnahmefällen kann eine BRW-Zone mehrere Bezirke beinhalten. Bei diesen Zonen wird jeweils der Bezirk angezeigt, in der die Bodenrichtwertzone überwiegend liegt.  
 Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten in Berlin finden Sie unter: [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss).  
 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. III - Geoinformation -