

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

2 Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Balkon (2.Stock), Provisionsfrei, vermietet



Objekt-Nr. OM-311905

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Gawlik

13089 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,20 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf von Privat ohne Provision.

Sehr charmante und sonnige 2-Zimmer Wohnung mit 65,2 qm Wohnfläche im Dachgeschoß eines angenehm kleinen Mehrfamilienhauses - gebaut 1997/98 in hochwertiger Ausführung - in sehr gepflegtem Zustand.

Nicht nur auf Grund des kürzlich erneuerten Daches, sondern auch durch die hochwertige Bauweise ist das Raumklima im Sommer wie im Winter sehr angenehm.

1997 gebaut, (1998 Erstbezug) eingebettet in ein schön eingewachsenes Häuser-Ensemble (EG plus zwei Stockwerke) in sehr guter sowie sehr ruhiger Wohnlage (Berlin-Heinersdorf/Weißensee).

Die Wohnung verfügt über:

- Zwei helle, freundliche Zimmer (im Wohnzimmer gibt es Sonnenlicht aus zwei Seiten über ein zusätzliches Lichtband zwischen den zum Giebel hin aufeinander zulaufenden Pultdächern)
- Eingangsflur
- Gefliestes Bad mit Wanne und Fenster
- Küche - ebenfalls gefliest - mit zwei Fenstern
- Schönen, sehr gut nutzbaren Balkon
- Abstellkammer (unter Dachschräge)
- großzügiges Kellerabteil

Ausstattung

Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über eine Gaszentralheizung, Kessel erneuert in 2020.

Der Energieausweis besteht, Endenergie- und Primärenergieverbrauch des Gebäudes ist "C" klassifiziert.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger, abgeschlossener Kellerraum. Sowie gemeinsam genützte und ebenfalls abgesperrte Räume für Fahrräder sowie zum Wäschetrocknen.

Die Wohnung ist äußerst zuverlässig vermietet.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Verkehrsgünstig gelegen - Stadtteil Weissensee/ Heinersdorf - und angebunden mit guter Infrastruktur (fußläufig kurze Distanz zur nächsten Straßenbahn Station, Supermarkt, Getränke, Gastronomie usw. ebenfalls fußläufig), nur wenige Kilometer in das Stadtzentrum Berlin.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



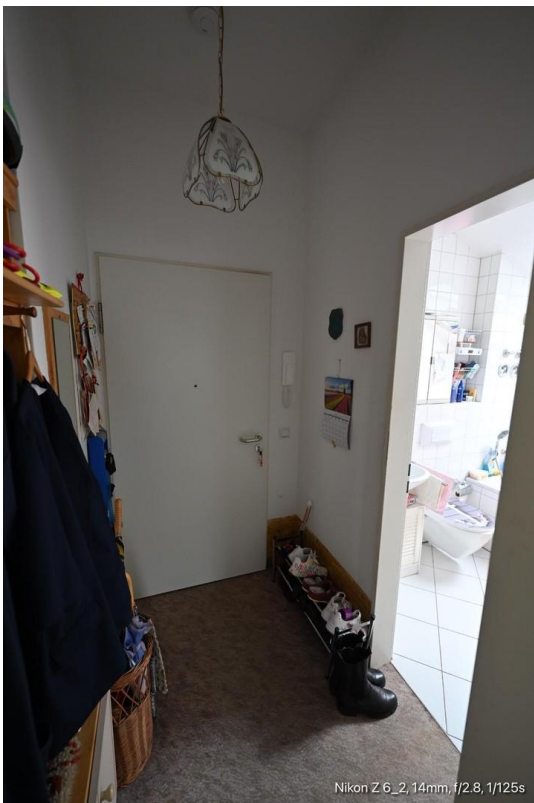
Außenansicht/ Balkon

Exposé - Galerie



Nikon Z 6_2, 14mm, f/2.8, 1/125s

Treppenhaus/ Eingang Wohnung



Nikon Z 6_2, 14mm, f/2.8, 1/125s

Flur



Nikon Z 6_2, 14mm, f/4.5, 1/250s

Bad/ WC mit Fenster und Wanne

Exposé - Galerie



Nikon Z 6_2, 14mm, f/2.8, 1/125s

Großzügiges Wohnzimmer



Nikon Z 6_2, 14mm, f/2.8, 1/250s

Französische Fenster ins Grüne

Exposé - Galerie



Nikon Z 6_2, 14mm, f/2.8, 1/250s

Blick in die Küche



Nikon Z 6_2, 14mm, f/2.8, 1/200s

Blick in Küche und Schlafz.

Exposé - Galerie



Nikon Z 6_2, 14mm, f/2.8, 1/160s



Nikon Z 6_2, 14mm, f/3.5, 1/250s

Tür in Küche



Nikon Z 6_2, 14mm, f/4.5, 1/250s

Küche mit zwei Fenstern

Exposé - Galerie



Geräumige Küche/ Essplatz



Schlafzi./franz.Fenster+Balkon

Exposé - Galerie



Nikon Z 6_2, 14mm, f/2.8, 1/160s

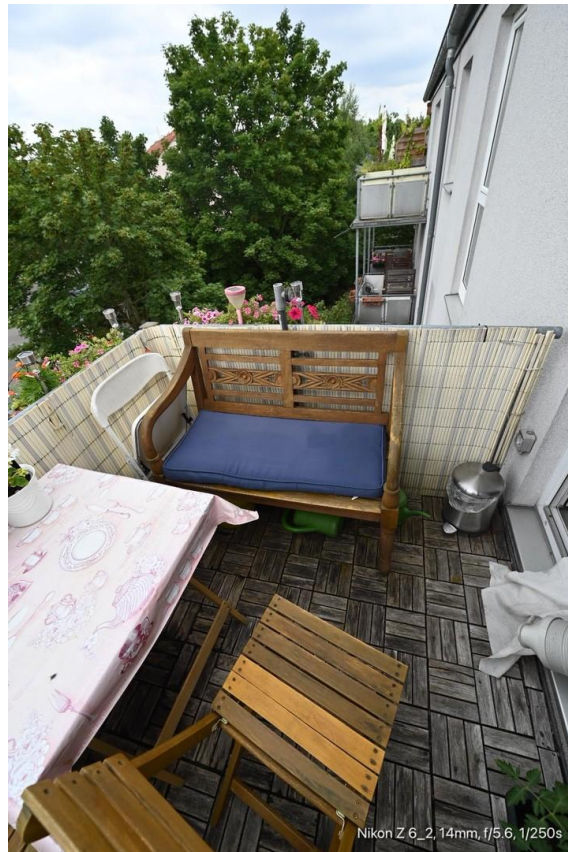
Schlafzimmer



Nikon Z 6_2, 17.5mm, f/5, 1/250s

Balkon/ruhig+grün+sonnig

Exposé - Galerie



Balkon/Blick in Baumwipfel



Eingang

Exposé - Galerie



Blick in das Gebäude-Ensemble



Ansicht Gebäudeseite/ Pultdach

Exposé - Galerie



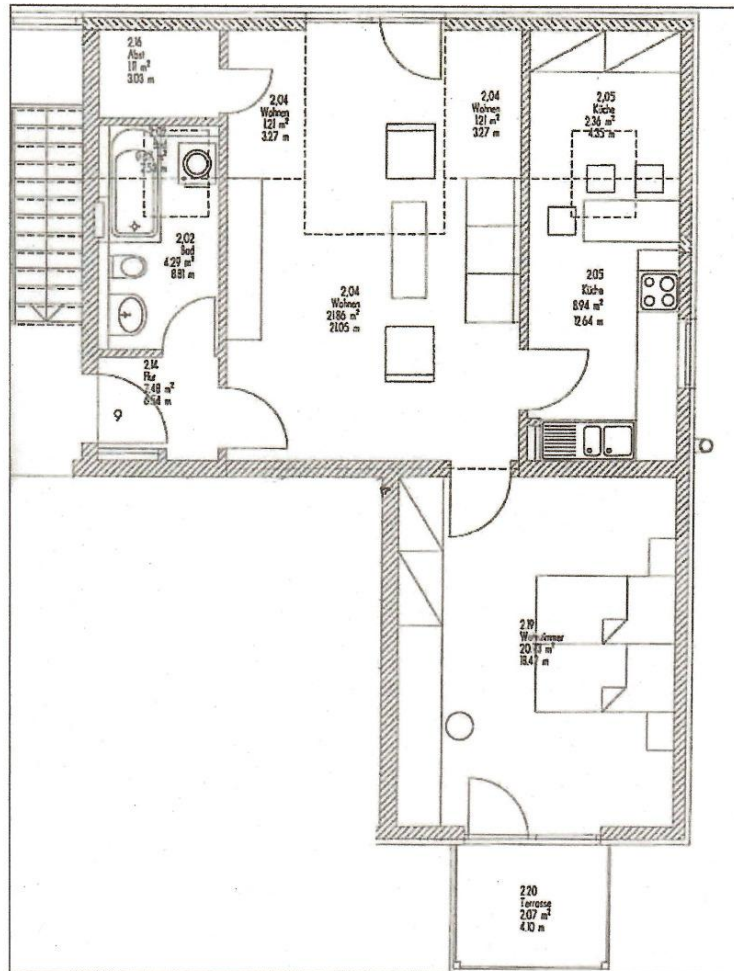
Sehr ruhige + idyllische Lage



Frontansicht Gebäude

Exposé - Grundrisse

Grundriss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

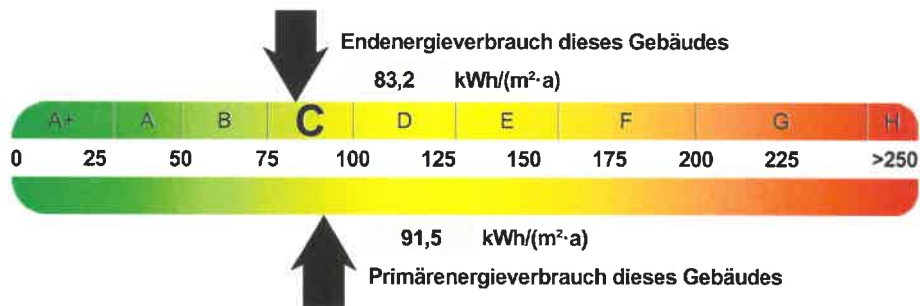
Gültig bis: **22.08.2028**

Aushang

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	[REDACTED], 13089 Berlin	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude ³	1997	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A _N)	693,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:

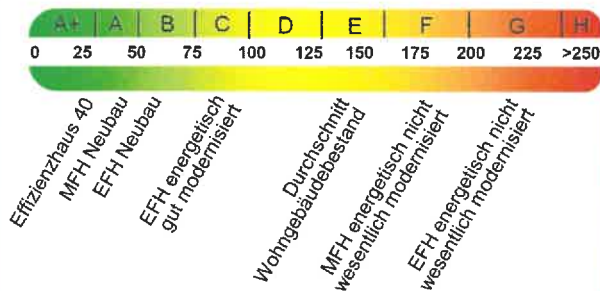
Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

83,2 kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie



EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Aussteller:

Frank König GmbH

Krossener Str. 4
10245

FRANK KÖNIG GmbH
HEIZUNG · SANITÄR
KROSSENER STRASSE 4
10245 BERLIN

23.08.2018

TEL.: 291 10 02 · FAX: 29 49 17 98

Datum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **22.08.2018**

Registriernummer²

BE-2018-002145785

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	[REDACTED] 13089 Berlin	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude ³	1997	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A _N)	693,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

Frank König GmbH

Krossener Str. 4
10245

FRANK KÖNIG GmbH
HEIZUNG / SANITÄR
KROSSENER STRASSE 4
10245 BERLIN

TEL: +49 30 10 02 · FAX: 29 49 17 9⁸

23.08.2018

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 das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

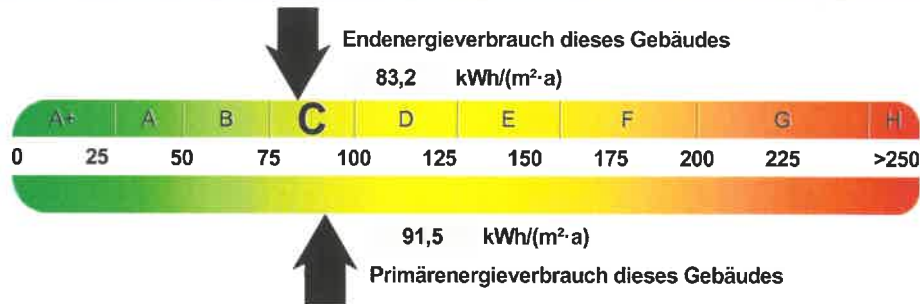
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BE-2018-002145785

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

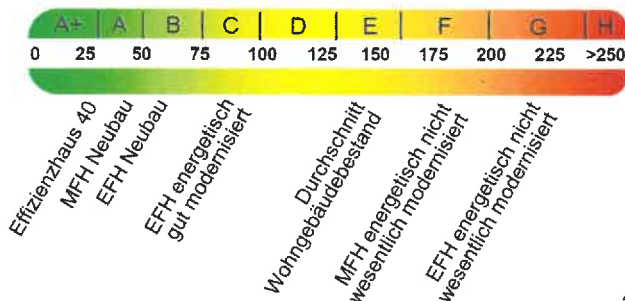
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

83,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	158476	45742	112734	1,13

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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{N,N}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: [REDACTED]
 PLZ / Ort: 13089 Berlin
 Gebäudeteil:
 Nutzfläche: 693,60 m²
 Anzahl Wohneinheiten: 9

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
 Einheit: kWh Heizwert
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H_i

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _i	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	47608	47608	34031	71,5	13577	28,5
01.01.2016	31.12.2016	52396	52396	37174	70,9	15222	29,1
01.01.2017	31.12.2017	58472	58472	41529	71,0	16943	29,0

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 13089
 Ort: Berlin

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017
 Kennwert: 83,2 kWh/(m² a)