

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Perfekt für Familien: Geräumige, neu renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit neuer Einbauküche in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-314504

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:
Vo

10249 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,12 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	500 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige, neu renovierte 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet mit ca. 110 m² und hohen Decken viel Raum für die Bedürfnisse von Familien. Die hellen, modernisierten Räume, kombiniert mit einem stilvollen Vinylboden und einer nagelneuen Einbauküche, schaffen eine moderne und zugleich gemütliche Wohnatmosphäre, in der sich jedes Familienmitglied wohlfühlen kann.

Die frisch sanierte Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre ideale Lage. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Die ruhige Terrasse lädt zudem zu entspannten Stunden im Familienkreis ein.

Falls Sie Interesse an der Wohnung haben, bitten wir Sie, uns über das Portal zu kontaktieren und Ihre Telefonnummer zu hinterlassen. Wir werden uns bemühen, zeitnah mit Ihnen in Verbindung zu treten. Für die Vermietung benötigen wir folgende Unterlagen:

- Ihren Personalausweis oder Reisepass
- Eine aktuelle Meldebescheinigung
- Verdienstnachweise für Juli und August 2024
- Eine SCHUFA-Auskunft
- Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom vorherigen Vermieter

Ausstattung

- Neu renoviert: Die Wohnung ist komplett modernisiert und bezugsfertig, sodass Sie ohne weitere Renovierungsarbeiten direkt einziehen können.
- Hohe Decken: Die hohen Decken verleihen den Räumen ein großzügiges Raumgefühl und schaffen eine luftige, helle Wohnatmosphäre.
- Moderne Einbauküche: Die nagelneue, voll ausgestattete Küche bietet neue, funktionsfähige Geräte und viel Stauraum – perfekt für Familien, die gerne kochen.
- 1 Badezimmer mit Badewanne und 1 Gästebad mit Dusche bieten Flexibilität im Alltag.
- Terrasse: Die ruhige Terrasse bietet einen privaten Außenbereich, ideal für Familien, die gerne Zeit im Freien verbringen oder gemütliche Sommerabende genießen.
- Keller: bietet zusätzlichen Stauraum für selten genutzte Gegenstände.
- Rollos: In allen Räumen sind Rollos installiert, die nicht nur für Privatsphäre sorgen, sondern auch helfen, die Temperatur in der Wohnung zu regulieren.
- Vinyl- und Fliesenboden: Die Kombination aus pflegeleichtem Vinylboden und stilvollen Fliesen sorgt für eine moderne Optik und ist besonders praktisch für Familien mit Kindern.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

- Der Mietvertrag wird zunächst auf 5 Jahre ab dem Mietvertragsbeginn befristet abgeschlossen, da der Vermieter sowie dessen Angehörige, die Wohnung als Eigenbedarf nutzen könnten. Nach Ablauf der ersten 5 Jahre können die Vertragsparteien über den Abschluss eines neuen Mietvertrages verhandeln.

- 2 Jahre Kündigungsausschluss

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage in Berlin-Friedrichshain. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen.

- Öffentlicher Nahverkehr: M5, M6, M8, M10: ca. 5 Gehminuten und S-Bahn Landsberger Allee: ca. 15 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten: Netto: 1 Gehminute und REWE: 5 Gehminuten
- Bildungseinrichtungen: Schulen und Kitas: 10-15 Gehminuten
- Gesundheit: Vivantes Krankenhaus Friedrichshain: ca. 10 Gehminuten

Infrastruktur:

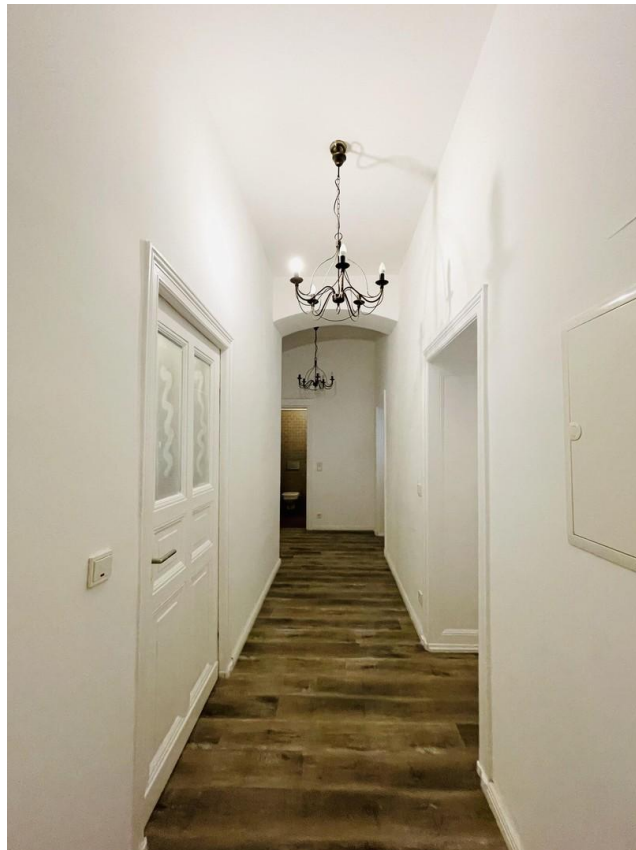
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Breite Flur und hohe Decken

Exposé - Galerie



Eltern- bzw. Kindschlafzi. 1



Eltern- bzw. Kindschlafzi. 2

Exposé - Galerie



Eltern- bzw. Kindschlafzi. 3



Großzügiges Wohnzimmer



Tageshelles Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Badewanne



Hochwertiges Badezimmer

Exposé - Galerie



Gästebad mit Dusche



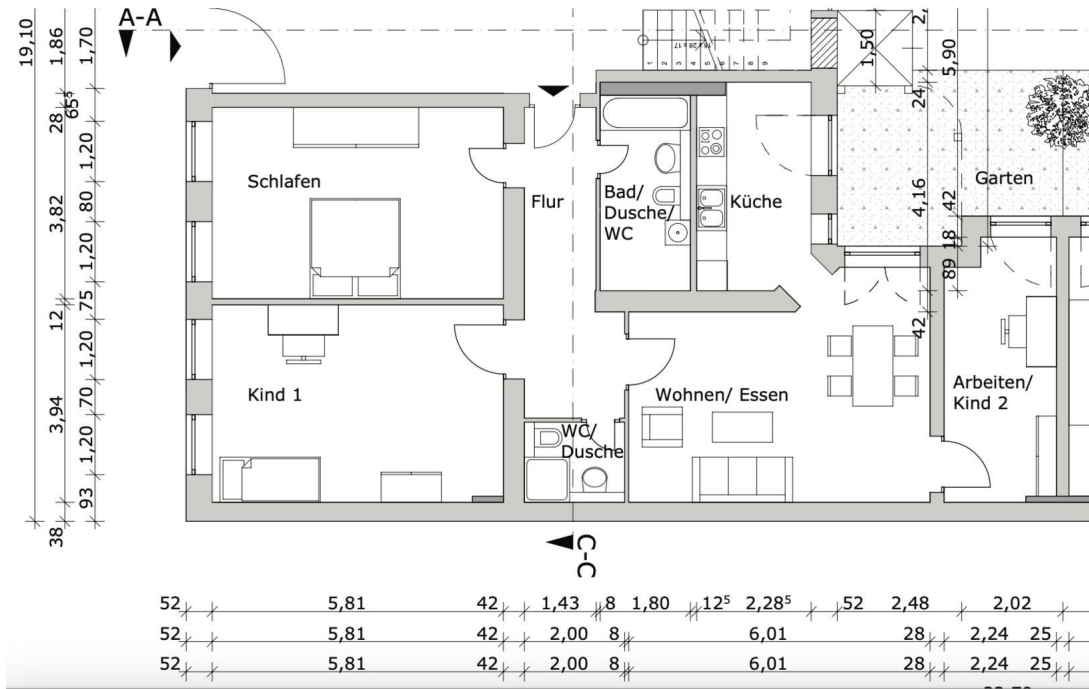
Nagelneue Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche mit Vollausrüstung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 07.07.2024

1

Gebäude

Gebäudetyp	alle anderen Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Wilhelm - Stolze - Str. , 10249 Berlin		
Gebäudeteil	EG bis 4. OG und DG im VH und Seitenflügel		
Baujahr Gebäude	1906		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2011		
Anzahl Wohnungen	22		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.233 m ²		
Erneuerbare Energien	Kraft-Wärme_Kopplung		
Lüftung	Freie Lüftung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 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 4).

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. 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

Dipl.-Ing. Gabriele Hausotte
Ingenieurbüro für Baustatik und Baukonstruktion
Pariser Str. 5
10719 Berlin

07.07.2014

Datum



Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

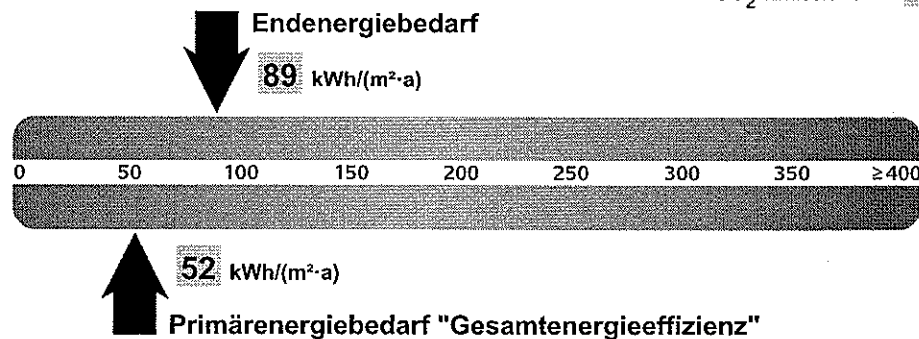
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Wilhelm - Stolze - Str. 10249 Berlin
EG bis 4. OG und DG im VH und Seitenflügel

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen¹⁾ 13 [kg/(m²·a)]



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 52 kWh/(m²·a) Anforderungswert 87 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,55 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 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
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Nah-/Fernwärme KWK-fossiler	65,9	22,3	0,0	88,2
Strom-Mix	0,2	0,6	0,0	0,8

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäude
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz