

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Ein-Zimmer-Wohnung mit großem sonnigen Balkon



Objekt-Nr. OM-315879

**Wohnung**

Verkauf: **178.000 €**

13349 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,10 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	236 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr helle und ruhig gelegene Wohnung verfügt über ein großes Zimmer mit rund 21 m<sup>2</sup>, Küche inkl. Einbaumöbel, gefliestes Bad sowie eine geräumige Abstellkammer.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen ca. 6,5 m<sup>2</sup> großen sonnigen Balkon und einen separaten, ca. 5 m<sup>2</sup> großen Keller.

Außerdem sind Anwohnerparkplätze und ein Gemeinschaftsfahrradkeller vorhanden.

Das monatlich vom Eigentümer zu entrichtende sog. Hausgeld beträgt momentan rund € 236,-.

## Ausstattung

Die Wohnung ist - mit Ausnahme der Küche - leer (vgl. Fotos).

Die Einbauküche ist in gutem Zustand und nutzt bestmöglich den verfügbaren Platz. Eine Gas-Therme für Warmwasser und einen Gasherd sind ebenso vorhanden wie ein Waschmaschinen- bzw. Spülmaschinenanschluss. Im Schrank (rechts vom Fenster) befindet sich ein Kühlschrank inkl. Gefrierfach.

Im Wohnzimmer kann ein Bereich ggf. als Schlafbereich (durch Raumteiler abtrennbar) genutzt werden.

Die vom Flur zugängliche, knapp 2 m<sup>2</sup> große Abstellkammer ist durch Lamellentüren abgetrennt und ist so auch als 'begehbarer Kleiderschrank' zu nutzen.

Das Bad ist gefliest mit Badewanne. Ein Waschbecken mit Unterschrank sowie ein kleiner Badezimmer-Schrank sind vorhanden.

Alle Räume wurden nach dem Auszug des Vormieters frisch gestrichen.

Zudem gibt es die Möglichkeit zur Nutzung der Anwohnerparkplätze mit Zufahrtschranke und einen gemeinsamen Fahrradkeller.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Kontakt & Besichtigungen

Termine für die Besichtigung können zeitnah und direkt mit dem Eigentümer abgestimmt werden.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht entweder über das Portal-Formular oder per eMail an

KDL-Berlin@online.de

Sonstiges

Finanzielle Belastungen für die Wohnung bestehen nicht; weder bei Banken noch bei anderen Institutionen.

Nach erfolgreicher Kaufabwicklung kann die Wohnung sofort bezogen werden.

Weitere Fotos sowie Unterlagen zur Wohnung können bei Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer) über ein Cloudverzeichnis von uns verfügbar gemacht werden.

ANMERKUNG für Makler:

Aus gegebenem Anlass möchten wir alle verzweifelten Makler auf der Suche nach Neukunden dringend bitten, belästigende und sich anbietenden SPAM-Mails an uns zu unterlassen.

Kontaktieren Sie uns daher nur, wenn Sie einen konkreten Kauf-Interessenten haben.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnten Siedlung aus den 60-er Jahren mitten im Bereich der Belfaster- und Cambridger Straße in Berlin Wedding.

Viel grün und die Vorgärten der Erdgeschoßwohnungen machen die Wohnlage zu einer sehr ruhigen grünen Oase.

Da beide vorgenannten Straßen nur einspurig befahren werden können, gibt es lediglich Anliegerverkehr, Verkehrslärm gibt es dementsprechend praktisch nicht.

Fußläufig sind die U-Bahnlinie U6 (U-Bhf. Afrikanische Straße) und einige Busse zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie am Kurt-Schumacher-Platz das Einkaufscenter namens 'Der Clou'.

Der Volkspark Rehberge und der Schillerpark sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	162,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 02

# Exposé - Galerie



Bad 01



Bad 02



Küche 01

# Exposé - Galerie



Küche 02



Küche 03

# Exposé - Galerie



Küche 04



Kammer 01

# Exposé - Galerie



Kammer 02



Balkon 01



# Exposé - Galerie



Balkon 02

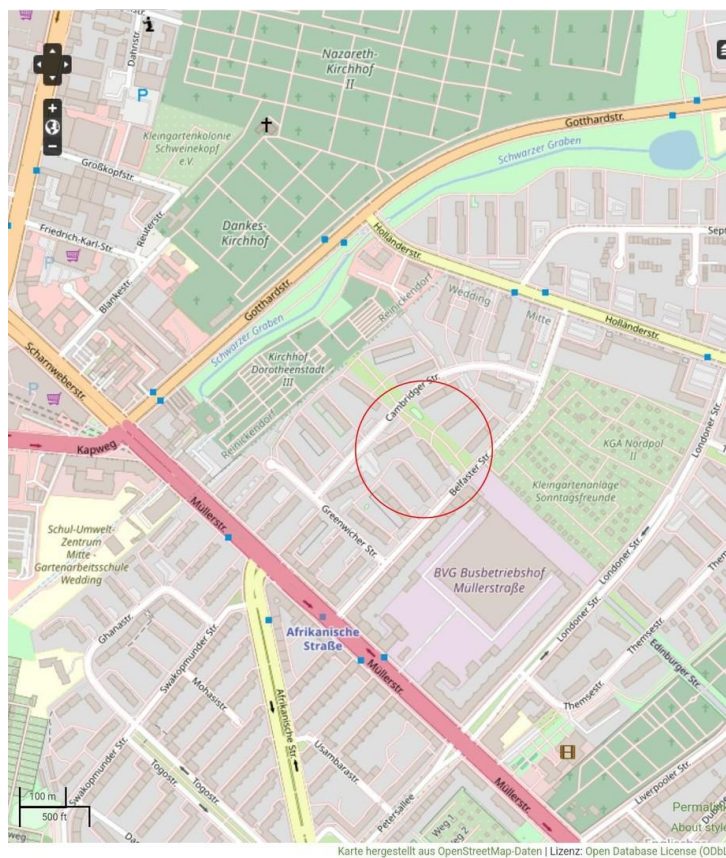


Aussenansicht 02

# Exposé - Galerie

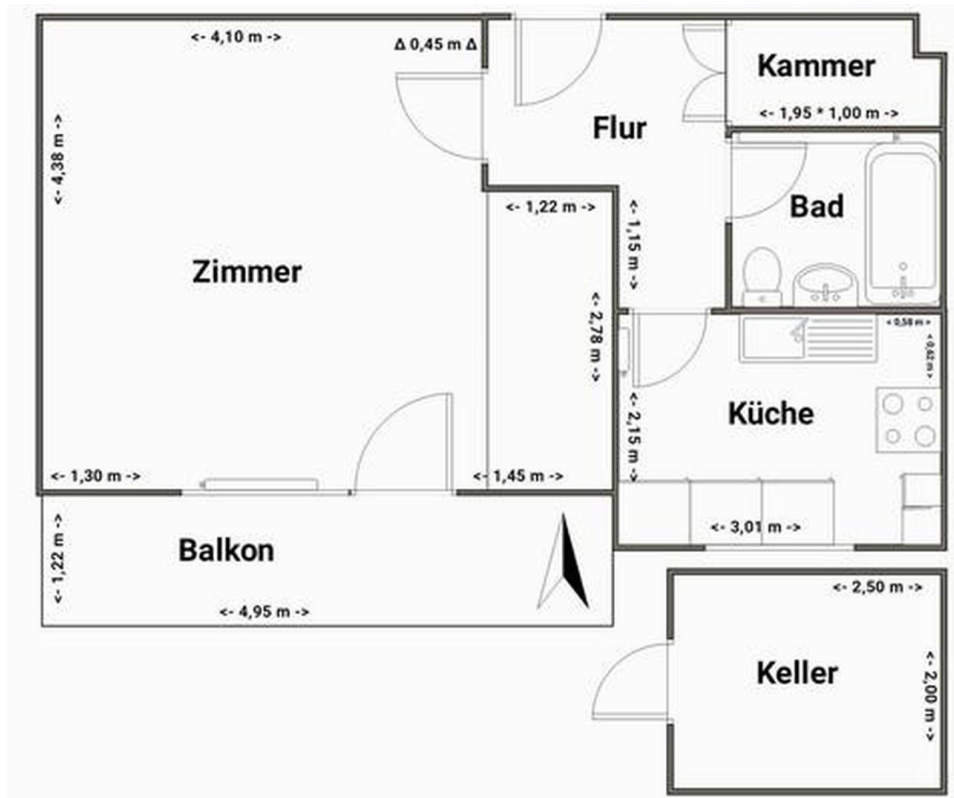


Aussenansicht 01

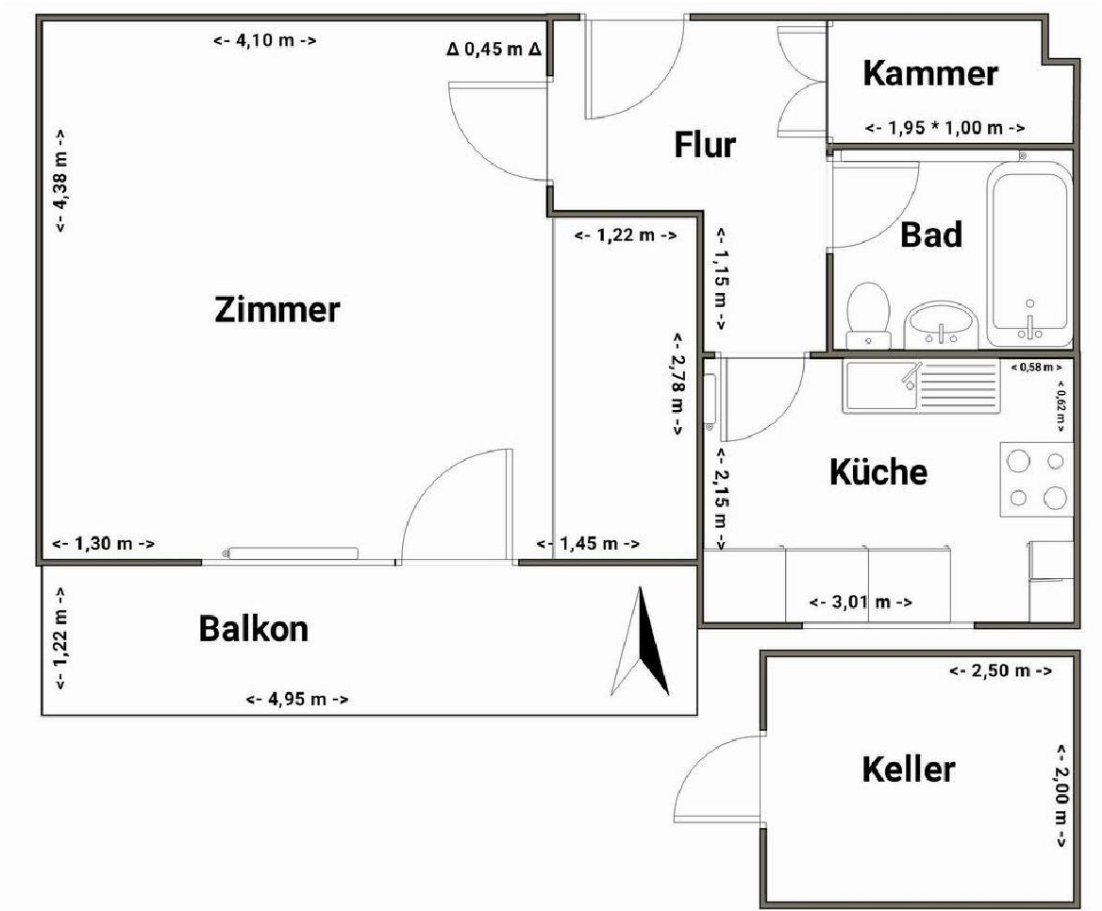


Lageplan

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

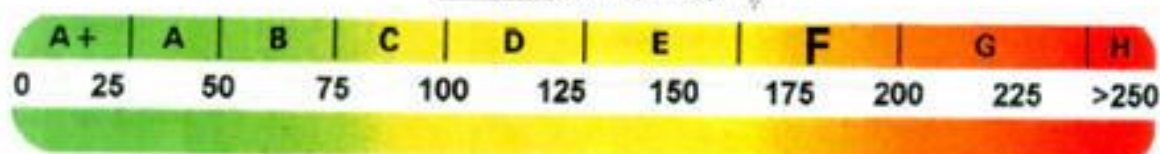
Registriernummer<sup>2)</sup> BE-2018-001936493  
(oder \*Registriernummer wurde beantragt am: ...\*)

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

162 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

178 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

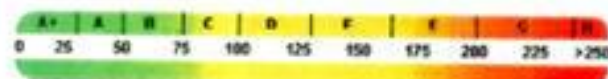
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

162 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						
01.01.15	31.12.15	Heizöl	1,10	957.210		957.210	1,15
01.01.16	31.12.16	Heizöl	1,10	1.041.340		1.041.340	1,12
01.01.17	31.12.17	Heizöl	1,10	966.970		966.970	1,13
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	1,10	474.494	474.494		

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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<sub>n</sub>) 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

Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus