

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### 2 1/2 Zimmer EG-Wohnung mit eigenem Garten



Objekt-Nr. OM-315888  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **378.000 €**

13349 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	263 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr helle und ruhig gelegene 2 1/2 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung verfügt über Wohn- und Schlafzimmer, ein halbes Zimmer, Küche, Bad, eine kleine Abstellkammer sowie als besonderes Highlight eine große sonnige Terrasse und einen Garten zur alleinigen Nutzung.

Die Wohnung ist sehr gepflegt, letzte Renovierungen fanden im Spätherbst letzten Jahres statt.

Die Wohnung selbst ist weitgehend barrierefrei. Allerdings gibt es vor der Haustür und im Treppenhaus einige Stufen. Kein Aufzug.

Das monatlich vom Eigentümer zu entrichtende sog. Hausgeld beträgt momentan 263,00 €.

## Ausstattung

Die Einbauküche ist in einem sehr guten Zustand, die Gas-Therme für Warmwasser und den Gasherd wurde voriges Jahr erneuert.

Das Bad ist modern gefliest, aufwändige Modernisierungsarbeiten wie bspw. die Stranganierung sind bereits durchgeführt.

Die Wohnung ist gut geschnitten (vgl. Grundriss) und hat eine etwas mehr als 10 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Markise (mit Sonne von 11:00 bis 18:00 Uhr, je nach Jahreszeit).

Des Weiteren gehören ein ca. 110 m<sup>2</sup> großer Garten zur alleinigen Nutzung sowie ein rund 3 m<sup>2</sup> großer Kellerraum zur Wohnung.

Zudem besteht die Möglichkeit zur Nutzung der Anwohnerparkplätze mit Zufahrtschranke sowie des Gemeinschaftsfahrradkellers.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## 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 Belfast- und Cambridger Straße in Berlin Wedding.

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

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

Fußläufig sind die U-Bahnline 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 kleine 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	135,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Garten 01



# Exposé - Galerie



Garten 02



Wohnzimmer 01



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 02



Wohnzimmer 02

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 01



Schlafzimmer 02



# Exposé - Galerie



kleines Zimmer



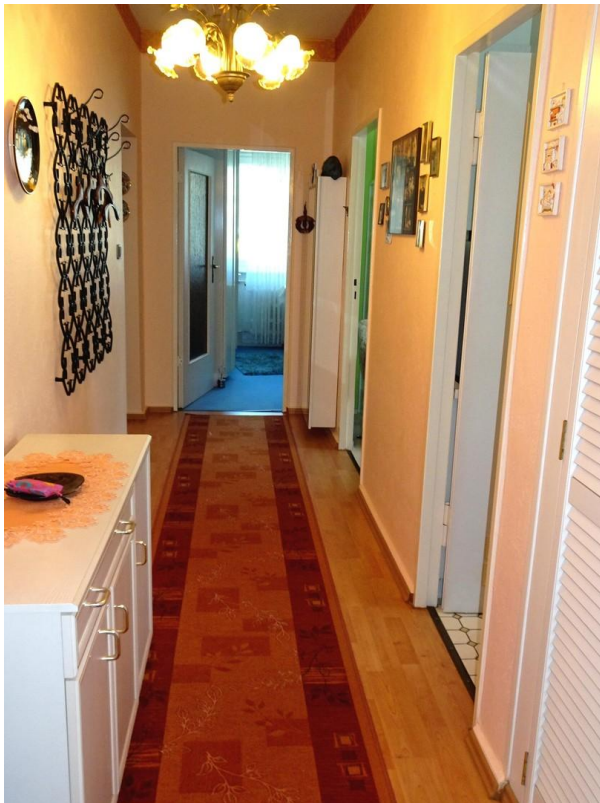
Küche



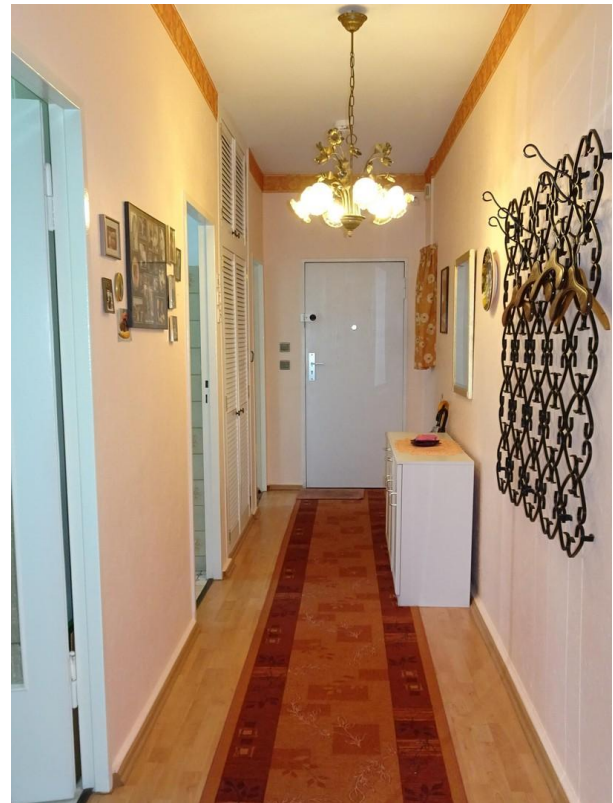
# Exposé - Galerie



Bad



Flur (von Wohnungstür)



Flur (zur Wohnungstür)



# Exposé - Galerie



Garten 03



Garten 04



# Exposé - Galerie



Terrasse 01



Umfeld 01



# Exposé - Galerie



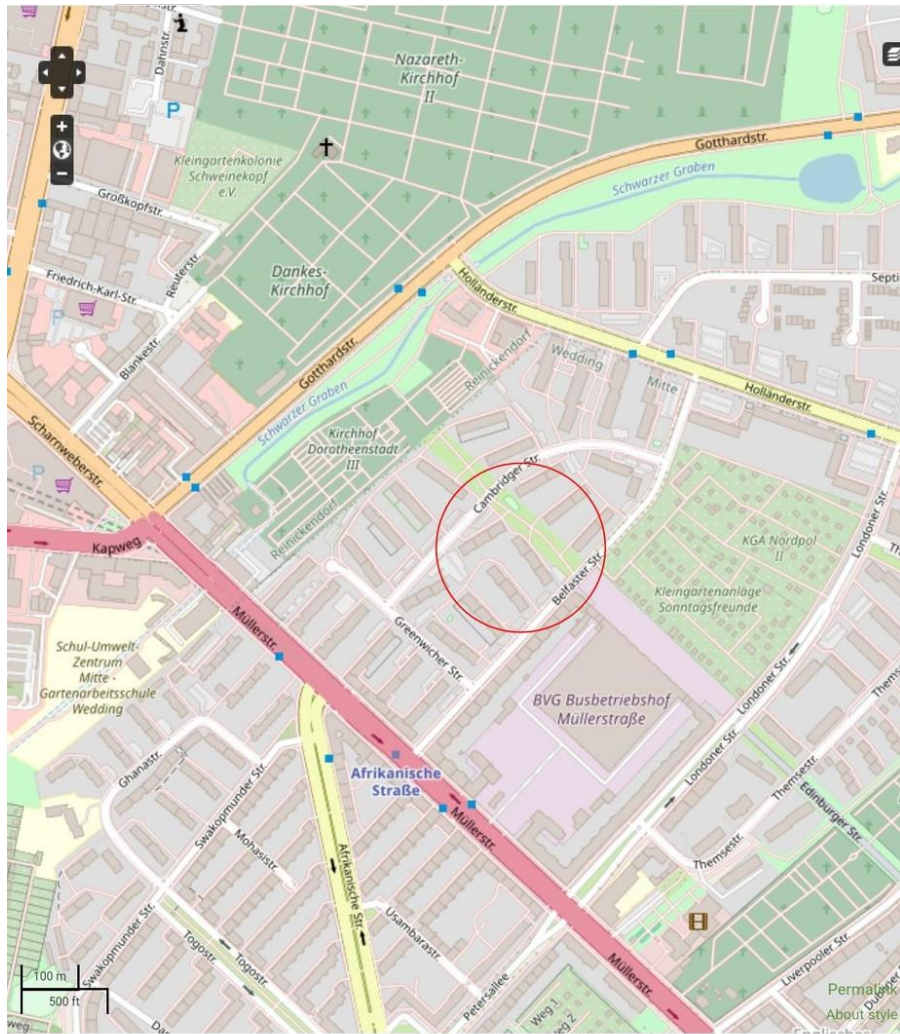
Umfeld 02



Umfeld 03



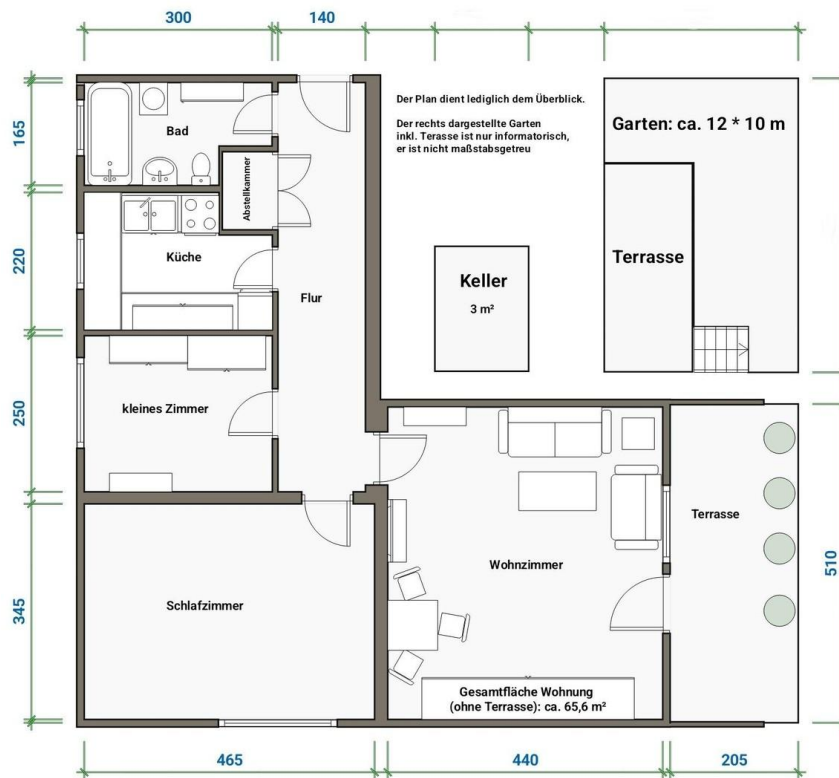
# Exposé - Galerie



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Lageplan

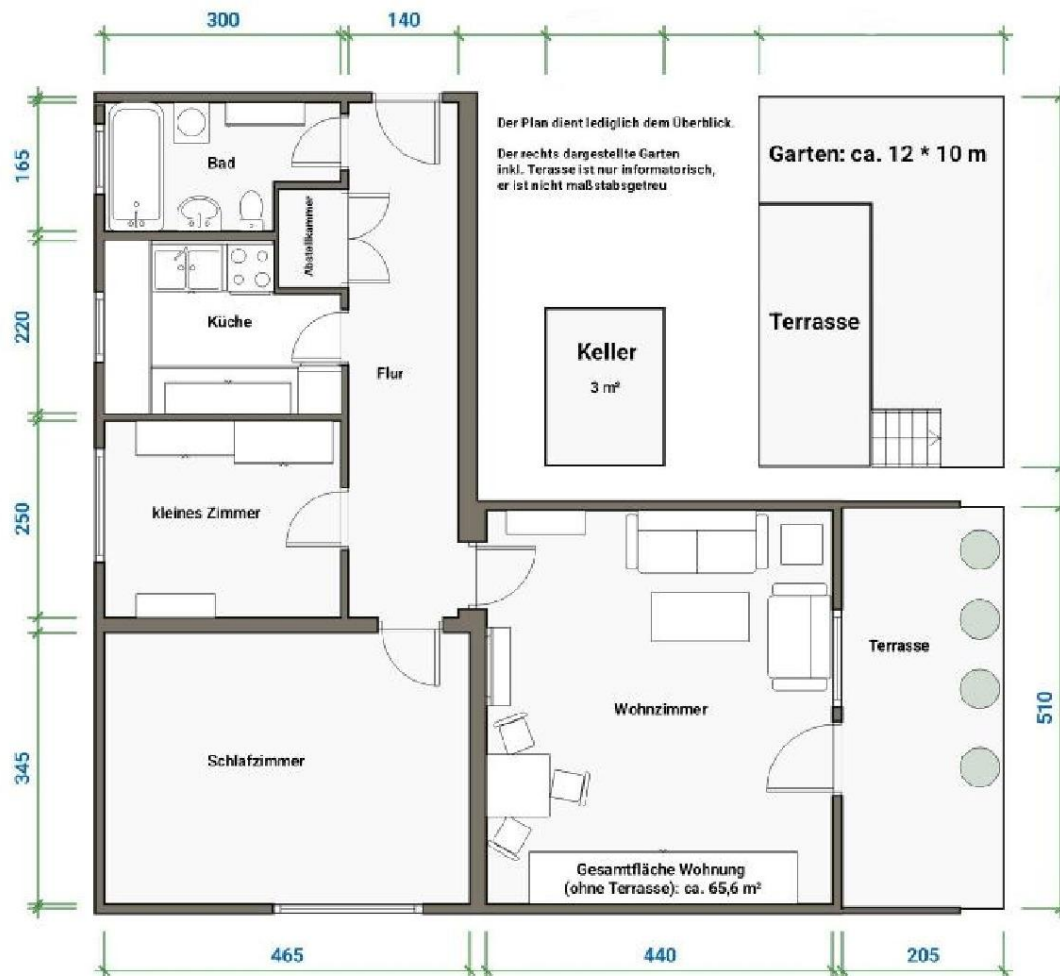
# Exposé - Grundrisse



Grundriss



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

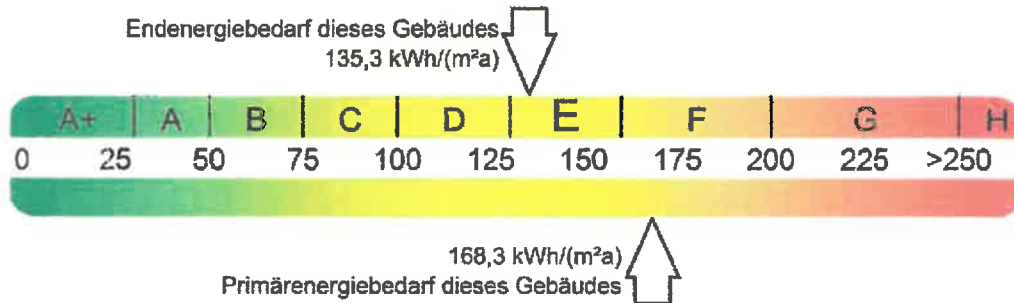
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2016-000808316  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 32,7 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a) x Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K) Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

135,3 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:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

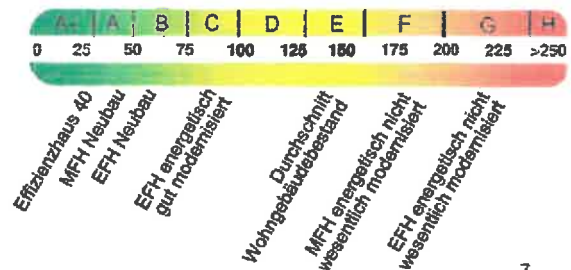
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>: W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## 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 Angabe

<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