

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Sanierte 2-Raum-Wohnung in Berlin Neukölln Nähe  
Tempelhofer Feld, Energieklasse B, frei ab Ende 2027**



Objekt-Nr. OM-319141

### Wohnung

Verkauf: **333.400 €**

Emser Str. 71  
12051 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	31.12.2027
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	63,40 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	63,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	238 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 3 Stock eines 2014 kernsanierten Altbaus und besteht aus einer Wohnküche mit Loggia, Bad, Flur sowie 2 Zimmern. Der Blick von Schlafzimmer, Loggia und der Küche zeigt auf einen ruhigen Hinterhof und dahinter eine parkähnliche Anlage mit Bäumen und viel Grün.

Die Loggia ist von zwei Zimmern aus betretbar. Die Einbauküche ist mit Hängeschränken, Kühlschrank, Induktionsherd, Backofen und Spülmaschine ausgestattet. Das vordere, große Zimmer zeigt zur Straße und ist durch die Südlage sehr sonnig. In den Zimmern liegt noch der original, abgeschliffene Holzboden. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Das hochgeflieste Badezimmer mit Wannenbad hat ein Fenster.

Die Wohnung ist geeignet für Singles, Paare, WGs und kleine Familien. Zu den anderen Bewohnern des Hauses besteht ein guter Kontakt und Austausch.

Schnelles Internet ist per Glasfaser, DSL oder Kabel verfügbar.

Die Wohnung ist gut wärmeisoliert und wird mit Fernwärme beheizt. In den 266 € Hausgeld ist ein Abschlag für die Heizung und Warmwasser enthalten.

In der Umgebung finden Sie in Laufweite:

- das Tempelhofer Feld 3 Minuten
- Einkaufsmöglichkeiten 3 Minuten
- S und U-Bhf Hermannstr. 7 Minuten
- Grundschule 15 Minuten
- Bars und Restaurants 10 Minuten
- Parkplätze

Momentan wird die Wohnung noch durch die Eigentümerfamilie bewohnt, ist aber ab 31. Dezember 2027 bezugsfrei. Wir würden für die Zwischennutzung eine ortsübliche Miete zahlen die vom Kaufpreis abgezogen werden kann.

Alle Angaben dienen nur der Illustration. Vorbehaltlich Abweichungen und Irrtümer.

The apartment is located on the 3rd floor of an old building that was completely renovated in 2014 and consists of a kitchen--living room with loggia, bathroom, hallway and 2 rooms. The view from the bedroom, loggia and kitchen points to a quiet backyard and behind it a park-like area with trees and lots of greenery.

The loggia can be accessed from two rooms. The fitted kitchen is equipped with wall cabinets, refrigerator, induction stove, oven and dishwasher. The front, large room faces the street and is very sunny due to its southern exposure. In the rooms there is still the original, sanded wooden floor. The apartment has a cellar compartment. The high-tiled bathroom with tub has a window.

The apartment is suitable for singles, couples, shared flats and small families. There is good contact and exchange with the other residents of the house.

Fast Internet is available via fiber optics, DSL or cable.

The apartment is well thermally insulated and is heated with district heating. The 258 € house fee includes a discount for heating and hot water.

In the surrounding area you will find within walking distance:

- Tempelhofer Feld 3 minutes
- Shops 3 minutes

- S and U-Bhf Hermannstr. 7 minutes
- Primary school 15 minutes
- Bars and restaurants 10 minutes
- Parking place

At the moment, the apartment is still occupied by the owner family, but will be vacant from December 31, 2027. We would pay a local rent for the interim use, which can be deducted from the purchase price.

All information is for illustrative purposes only. Subject to deviations and errors.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

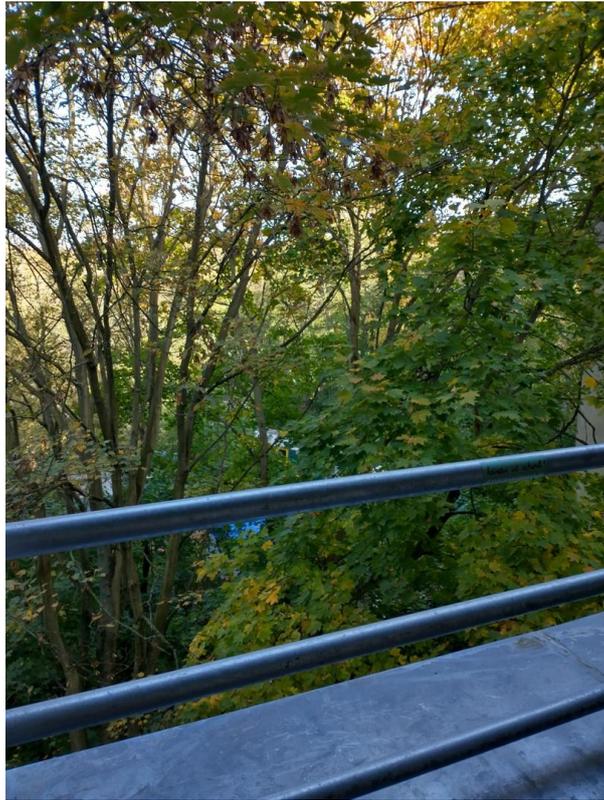
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



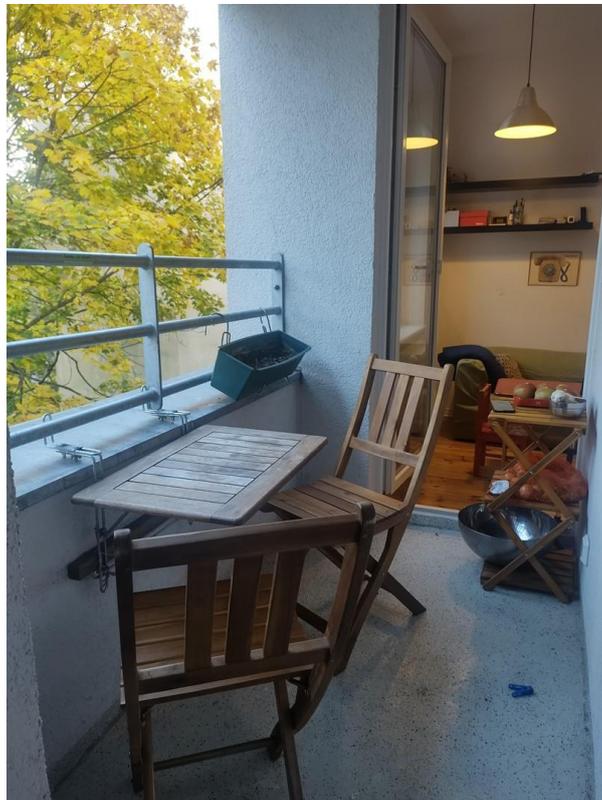
# Exposé - Galerie



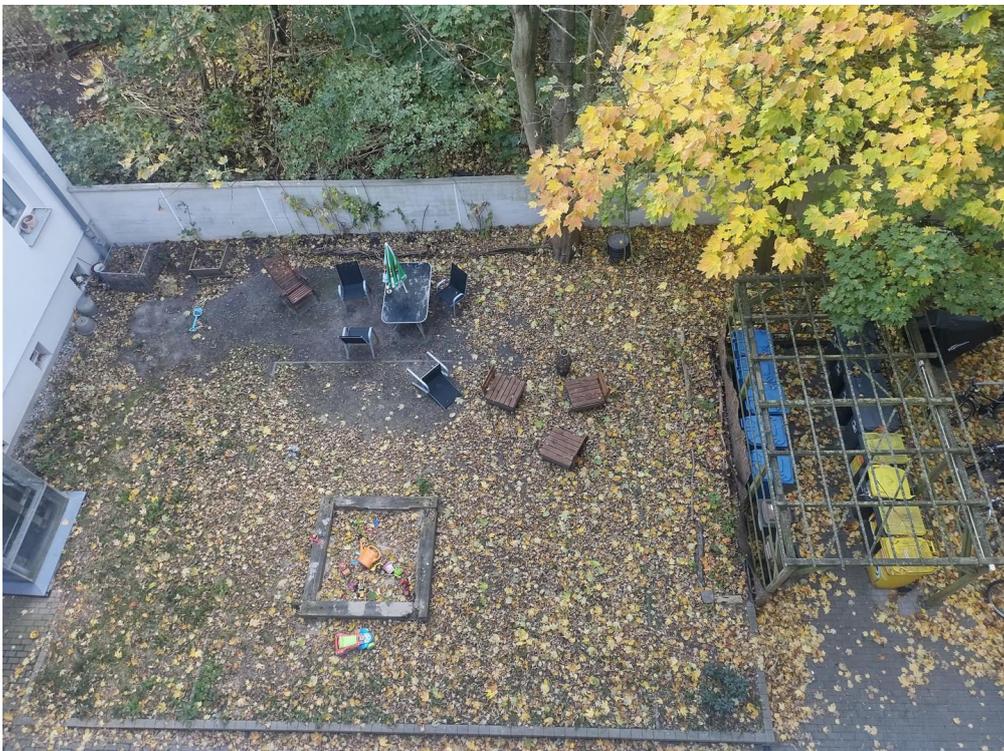
# Exposé - Galerie



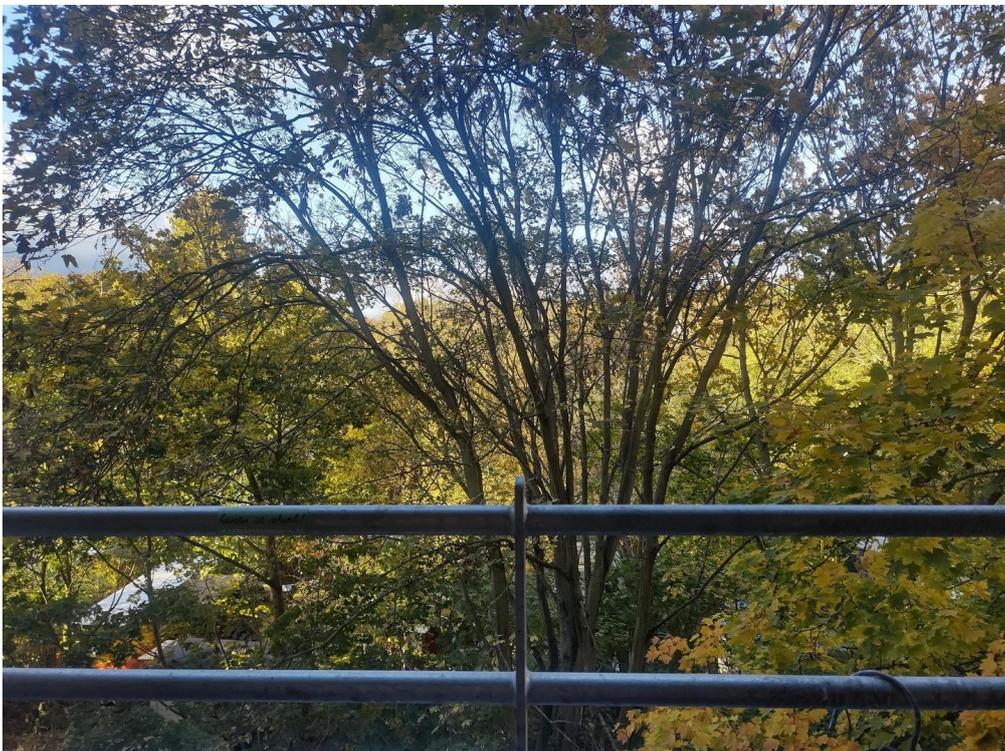
# Exposé - Galerie



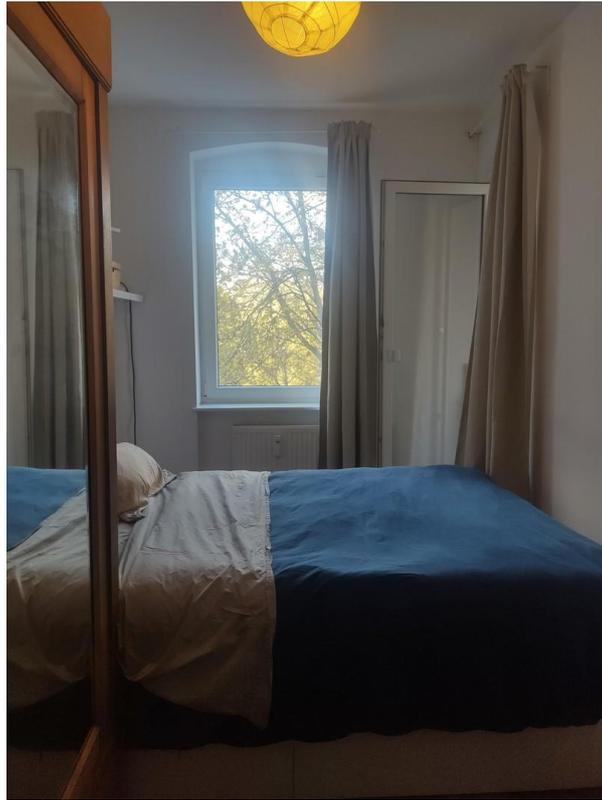
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



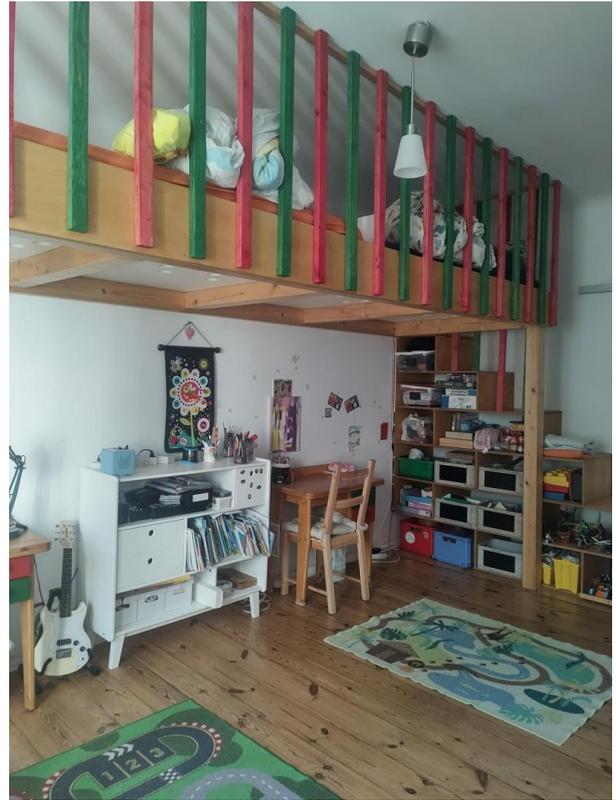
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

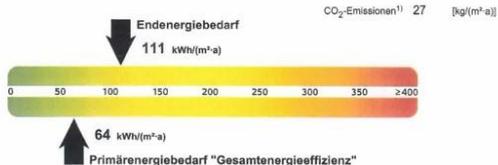


# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

### Energiebedarf



**Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>**  
 Primärenergiebedarf  
 Ist-Wert: 64 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 68 kWh/(m²·a)  
 Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3)</sup>  
 Ist-Wert: 0,73 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,45 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 18559  
 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für			Gesamt in kWh/(m²·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
KWK fossil	88,5	21,4	0,0	109,9
Strom	0,0	0,0	0,8	0,8

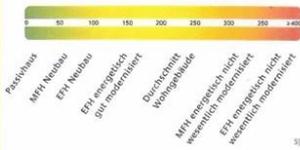
### Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

**Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEVärmeG**  
 Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

**Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEVärmeG**  
 Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

**Primärenergiebedarf**  
 Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)  
 Transmissionswärmeverlust H<sub>t</sub><sup>3)</sup>  
 Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### 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<sub>n</sub>).

<sup>1)</sup> Freiwillige Angabe. <sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV. <sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. <sup>4)</sup> z.B. elektrisch betriebene. <sup>5)</sup> EPH: Effizienter Wohnbau. MfU: Modernisierter Wohnbau.

# Exposé - Grundrisse

