

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

**keine Makler-Courtage | 3-Zimmer DG-Wohnung |  
Lichtenrade | 3-Familienhaus**



Objekt-Nr. OM-321705

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **270.000 €**

12307 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1937	Hausgeld mtl.	150 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes 3 Parteien Haus - sonnige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung - Terrasse -

Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine attraktive grüne Umgebung, die unmittelbare Nähe zur Buckower-Feldmark und den Brandenburger Wäldern aus. Zum Entspannen und für Radtouren genau das Richtige.

Ein besonderes Highlight dieser 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung ist der überdachte Südbalkon mit Blick ins Grüne, von ca. 7 m<sup>2</sup> Fläche, der sich ideal für sonnige und entspannte Stunden im Freien eignet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Wohnviertel von Lichtenrade. Die Wohnlage ist besonders bei Familien sehr beliebt.

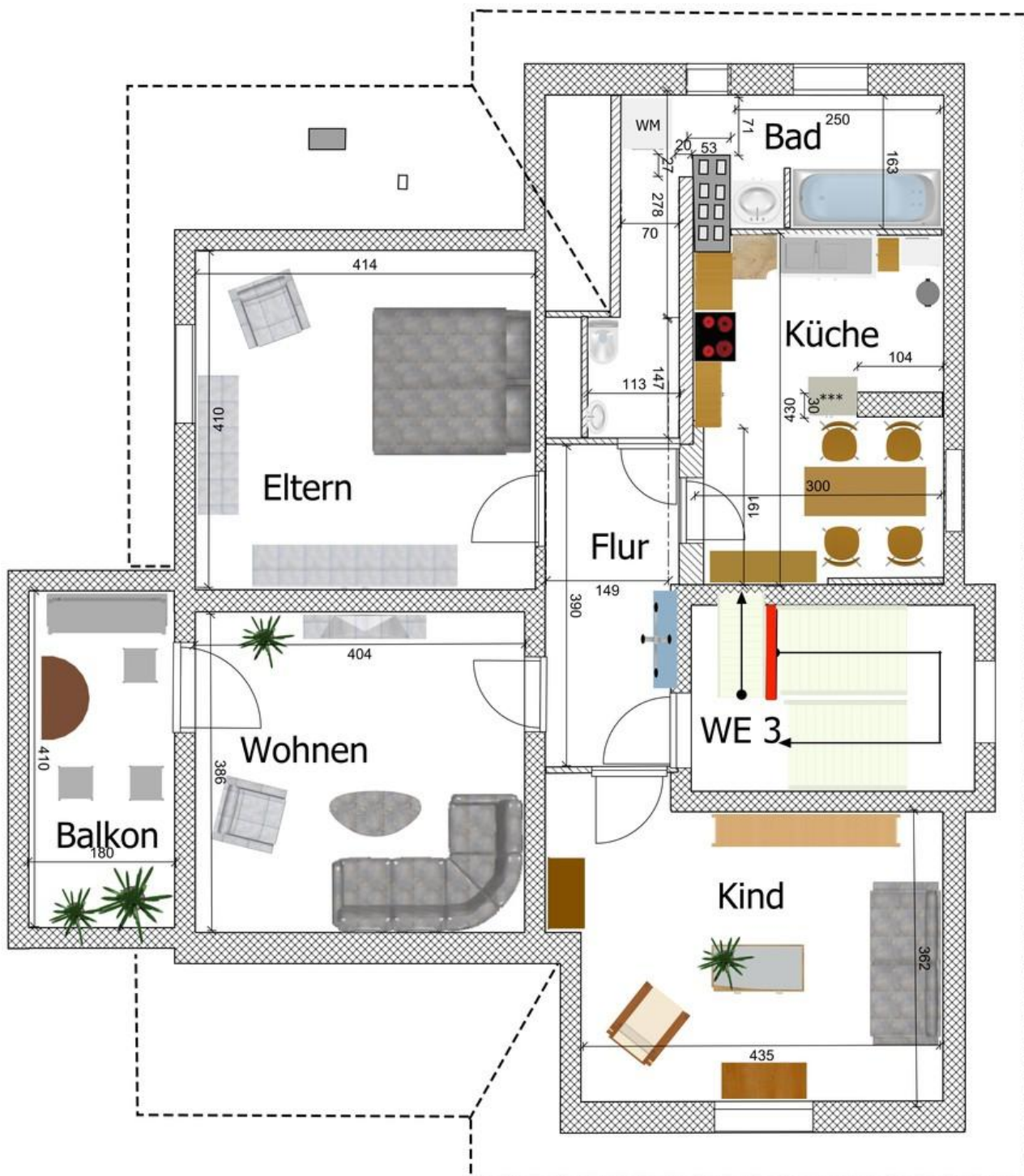
Durch die direkte Anbindung an den ÖPNV sind Sie in ca. 30 min. im Zentrum von Berlin oder am Flughafen Berlin-Schönefeld. Ärzte, Schulen, Gymnasium und Kitas sind ebenfalls in gut 700 m zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten u. Restaurants erreichen Sie in rd. 400 m.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

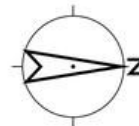


# Exposé - Grundrisse



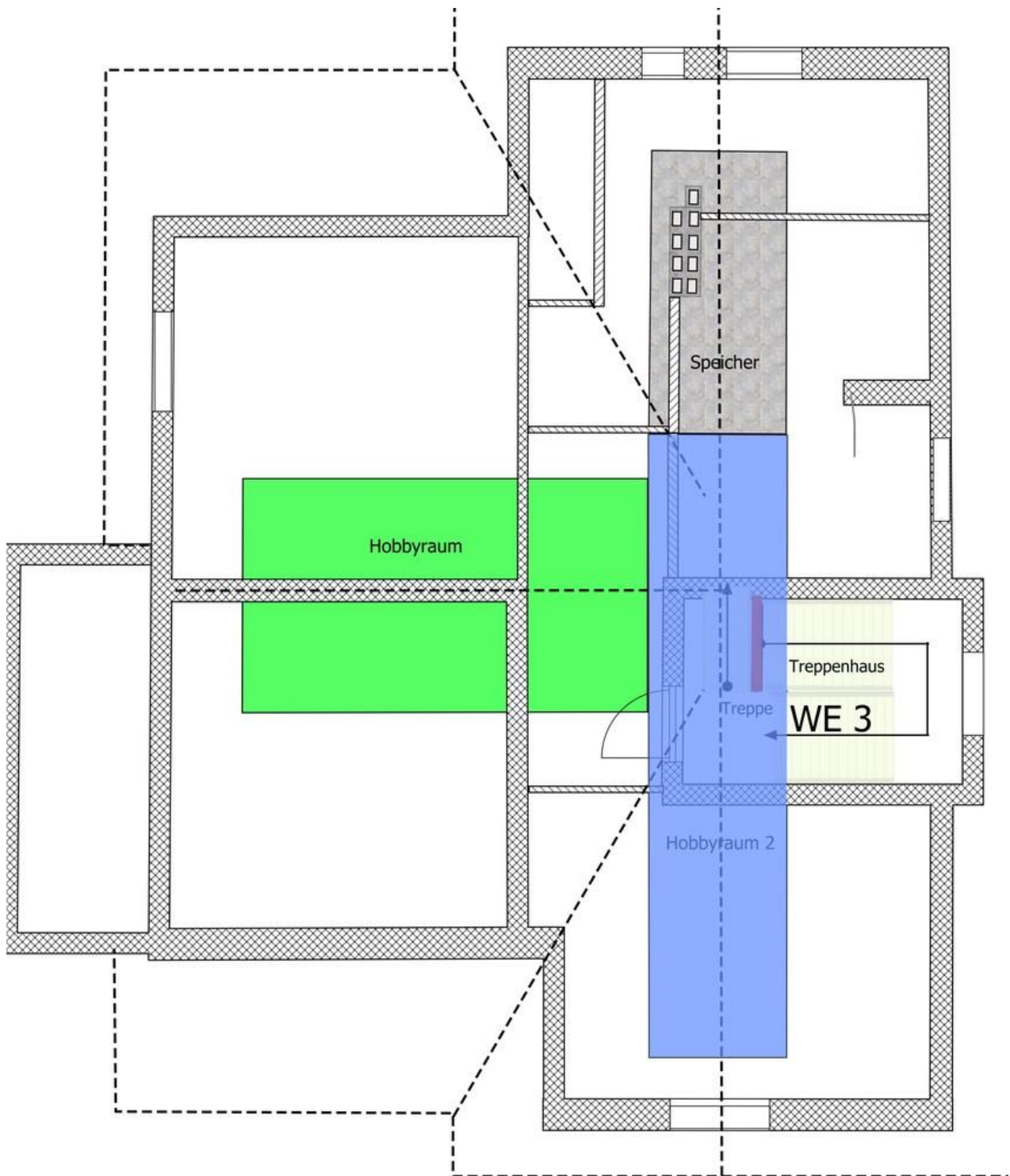
Petkusser Str. 16A, 12307 Berlin  
2. Obergeschoß GF: 76 m<sup>2</sup>

M 1:75

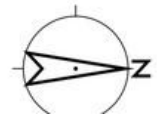


Raumplan DG

# Exposé - Grundrisse



Petkusser Str. 16A, 12307 Berlin  
Dachgeschoss Hobbyraum NFL:20 m<sup>2</sup>



Raumplan Hobbyraum



# Exposé - Grundrisse



Wohnen



Kinderzimmer



# Exposé - Grundrisse



Küche



Schlafen

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



## EXPOSÉ

EIGENTUMSWOHNUNG

IM SÜDEN VON BERLIN

80 qm WFL

**keine Makler - Courtage**

270.000,- €

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Wohnviertel von Lichtenrade.

**Freistehendes 3 Parteien Haus - sonnige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung - Terrasse -  
bezugsfrei**

Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine attraktive grüne Umgebung, die unmittelbare Nähe zur Buckower-Feldmark und den Brandenburger Wäldern aus. Zum Entspannen und für Radtouren genau das Richtige. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der überdachte Südbalkon mit Blick ins Grüne, mit ca. 7 m<sup>2</sup> Fläche, der sich ideal für sonnige und entspannte Stunden im Freien eignet. Die Wohnlage ist besonders bei Familien sehr beliebt. Durch die direkte Anbindung an den ÖPNV sind Sie in ca. 30 min. im Zentrum von Berlin oder am Flughafen Berlin-Schönefeld. Ärzte, Schulen, Gymnasium und Kitas sind ebenfalls in gut 700 m zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants erreichen Sie in rd. 400 m.





Grundbuch von Lichtenrade Band 346 Blatt 10458, Miteigentumsanteil 262,21/1000, Grundstück 768 m<sup>2</sup>

Das 1937 errichtete Gebäude befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden guten gepflegten Zustand und erhielt 1996 einen Fassaden-Vollwärmeschutz, Kunststofffenster und eine Dachdämmung.

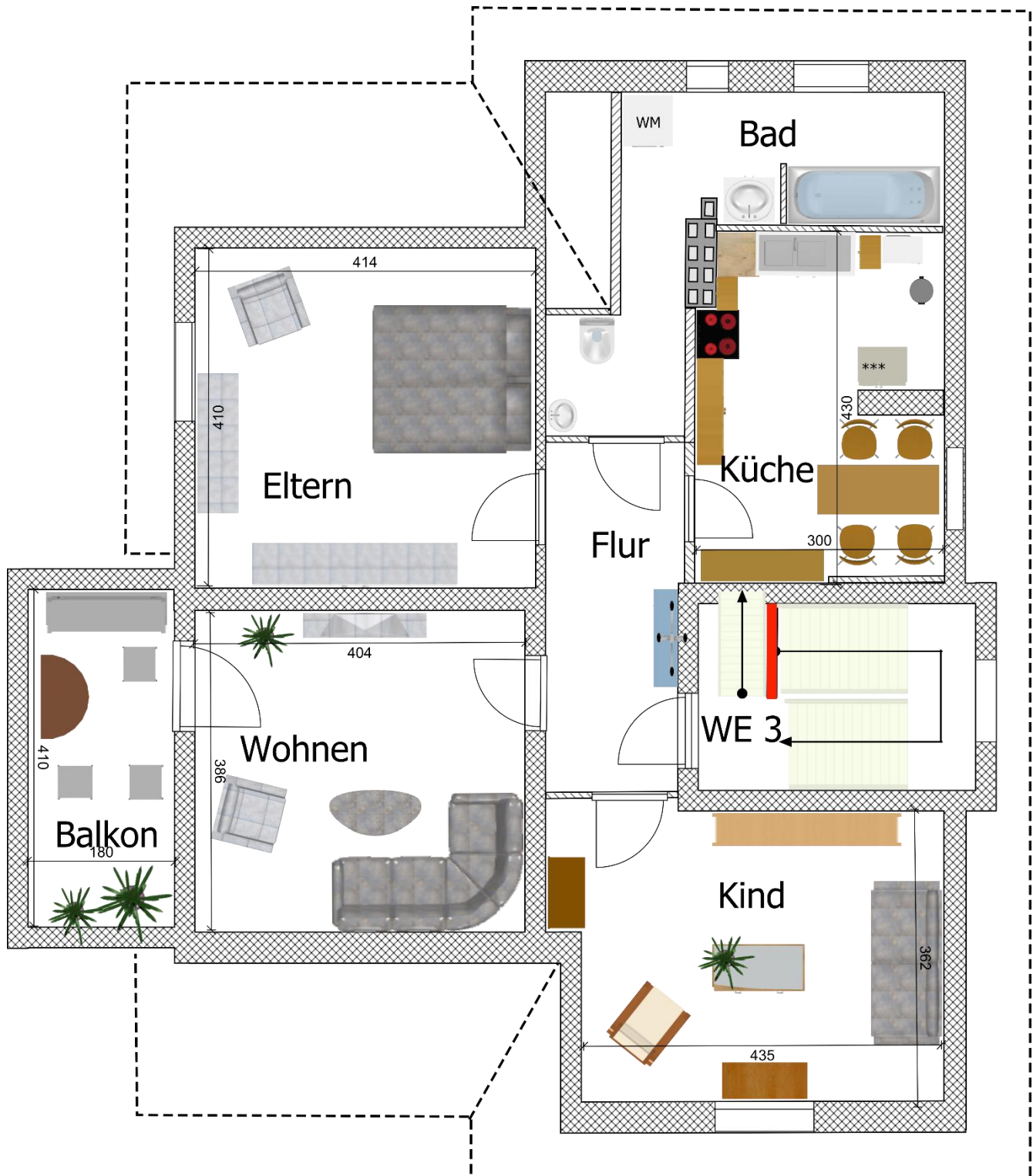
Vollkeller - Dachausbau - Mauerwerksbau - Betonziegeldach - Kunststofffenster - Gasetagenheizung 2018

Zur in der 2. Etage gelegenen Eigentumswohnung gehört ein separater Abstellraum im Keller und ein 20 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum im Dachgeschoß.

Derzeitiges Wohngeld: 150,-- €

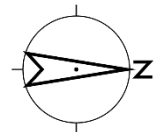


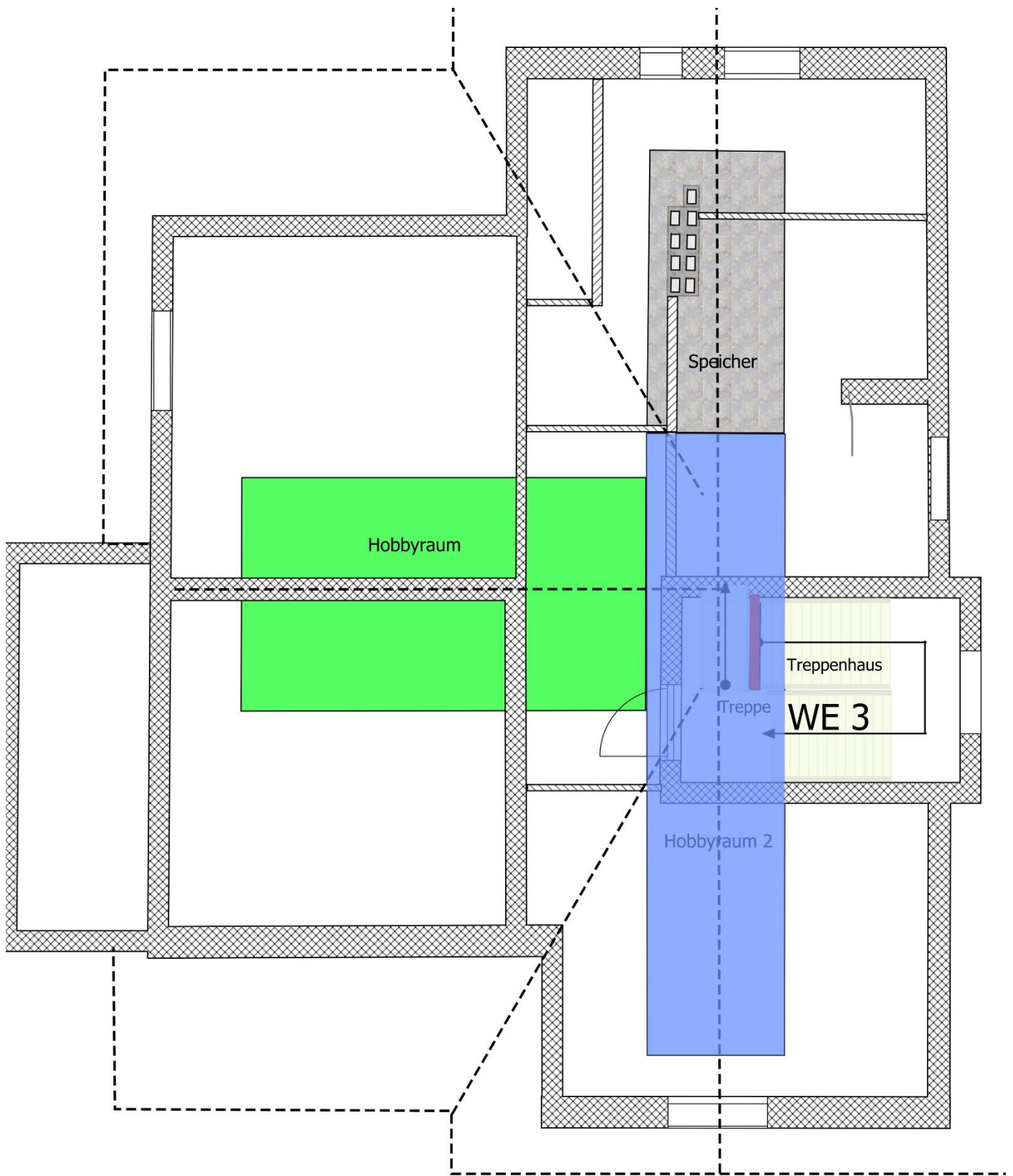
# Raumplan



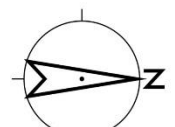
Petkusser Str. 16A, 12307 Berlin  
2. Obergeschoß WFL: 69 m<sup>2</sup>

M 1:75





Petkuser Str. 16A, 12307 Berlin  
 Dachgeschoss Hobbyraum NFL:20 m<sup>2</sup>





WOHNFLÄCHENBERECHNUNG DIN 277								
<b>BV:</b>		12307 Berlin, Petkusser Str. 16A -2. OG-						
<b>BH:</b>		Nadine Zimmermann						
	Maße	Abzug 1	Abzug 2	Abzug 3	Schräge 1	Balkon	Nutzung %	Fläche (qm)
<b>Flur</b> 5,20 m <sup>2</sup>	Länge	349					100%	5,2001
	Breite	149						
<b>Bad/ WC</b>  7,83 m <sup>2</sup>	Länge	147					100%	1,6611
	Breite	113						
	Länge	278					100%	1,946
	Breite	70						
	Länge					163	50%	0,489
	Breite					60		
	Länge	190					100%	3,097
	Breite	163						
	Länge	71					100%	0,3763
	Breite	53						
<b>Küche</b>  11,33 m <sup>2</sup>	Länge	430					100%	11,352
	Breite	264						
	Länge					430	50%	1,29
	Breite					60		
<b>Wohnen</b>  14,83 m <sup>2</sup>	Länge	404					100%	10,3828
	Breite	257						
	Länge					404	50%	2,6058
	Breite					129		
<b>Kind 1</b>  14,47 m <sup>2</sup>	Länge	370					100%	12,913
	Breite	349						
	Länge					349	50%	1,13425
	Breite					65		
<b>Schlafen</b>  14,49 m <sup>2</sup>	Länge	414					100%	12,006
	Breite	290						
	Länge					414	50%	2,484
	Breite					120		
<b>Kind 2</b> 0,00 m <sup>2</sup>	Länge						100%	0
<b>DG Hobby</b>  12,05 m <sup>2</sup>	Länge	1300					25%	6,5
	Breite	200						
	Länge	600					25%	5,55
	Breite	370						
<b>Wohnfläche (DIN 277)</b>		<b>Gesamt</b>		<b>80,20 qm</b>				
Ich versichere, dass alle Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden. Der Berechnung liegen die Bestandspläne vom 1978 zu Grunde.								
Berlin, 12.01.2023								
Ort/Datum		Unterschrift						



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

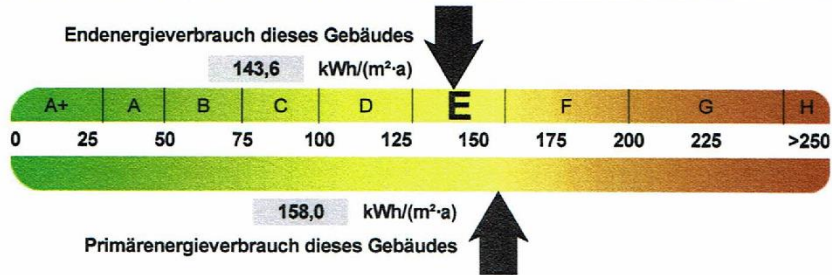
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2015-000408968

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

143,6 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						
01.02.2011	31.01.2012	Erdgas E	1,10	38365	6906	31459	1,09
01.02.2012	31.01.2013	Erdgas E	1,10	54874	9877	44997	1,00
01.02.2013	31.01.2014	Erdgas E	1,10	65823	11848	53975	1,00
01.02.2011	31.01.2014	Leerstandszuschlag	1,10	18899	5493	13406	0,93







Wohnen



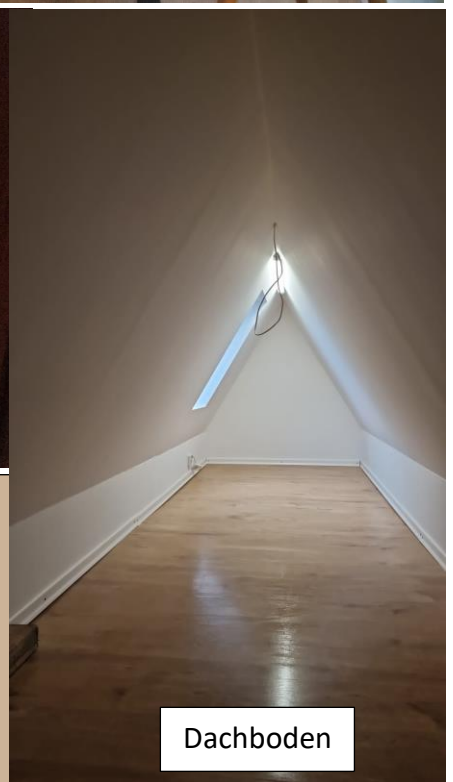
Küche



Schlafen



Kind



Dachboden