

# 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.

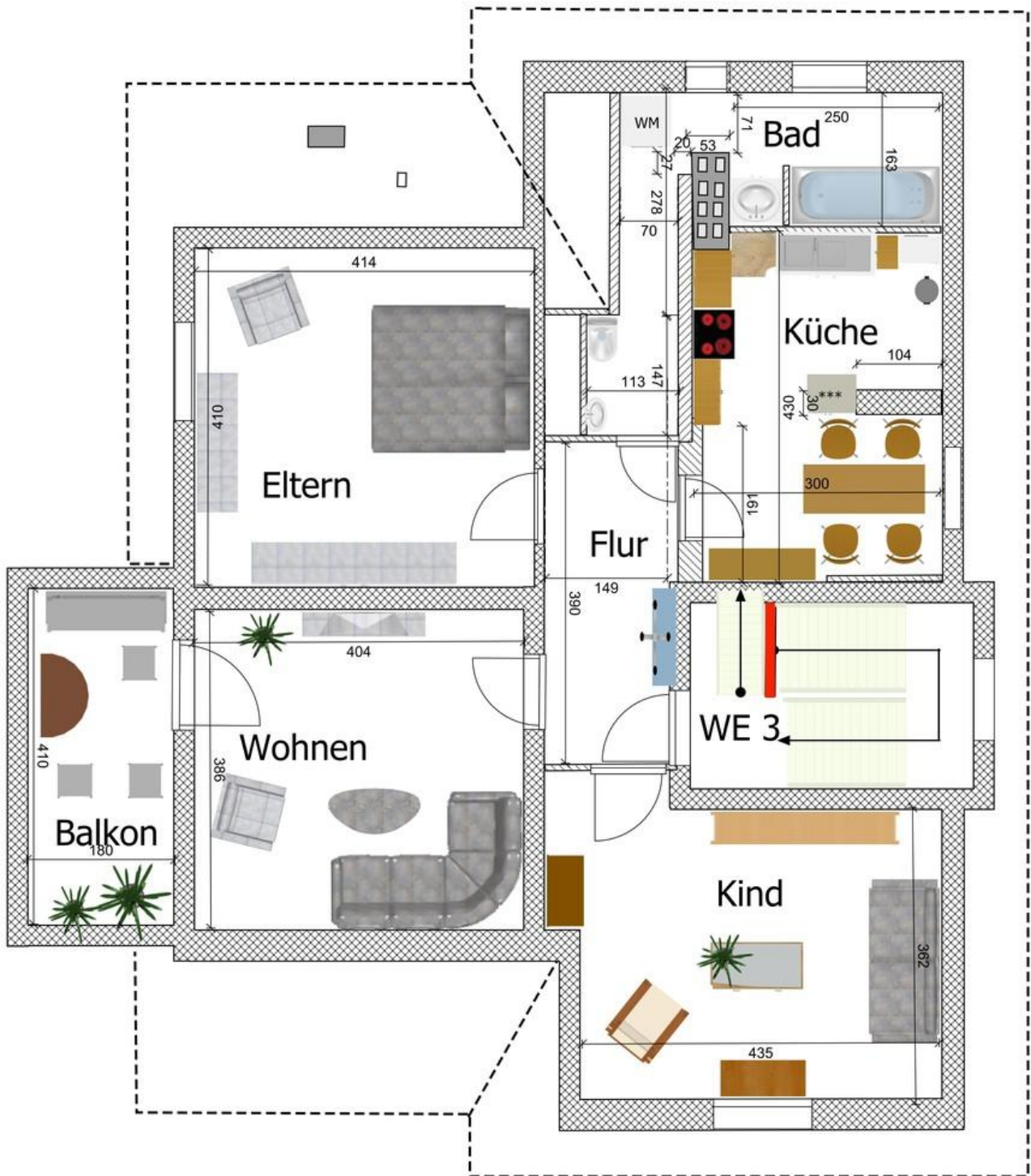
Durch die direkte Anbindung an den ÖPNV sind Sie in ca. 30 min. im Zentrum von Berlin oder am Flughafen Berlin-Schönefeld. Ärzte, Schulen, Gymnasium und Kitas sind ebenfalls in gut 700 m zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten u. Restaurants erreichen Sie in rd. 400 m.

# Exposé - Energieausweis

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

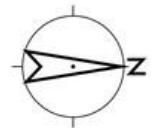


# Exposé - Grundrisse



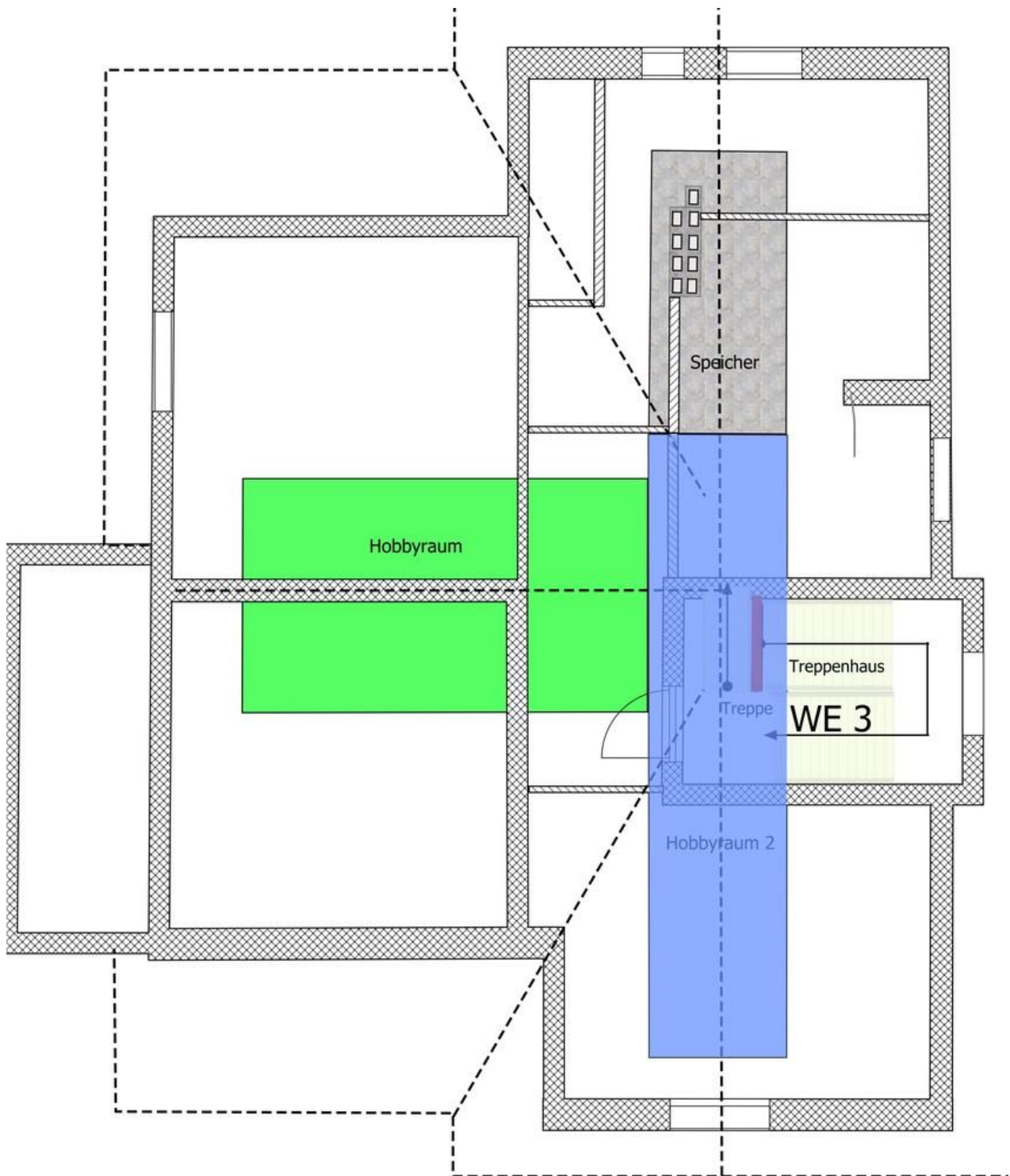
Petkuser Str. 16A, 12307 Berlin  
2. Obergeschoß GF: 76 m<sup>2</sup>

M 1:75

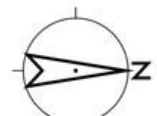


Raumplan

# Exposé - Grundrisse



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



Raumplan Hobbyraum



# Exposé - Grundrisse



Bad

# Exposé - Grundrisse



Wohnen



Kinderzimmer



# Exposé - Grundrisse



Küche



Schlafen



# Exposé - Anhänge

1.

## Exposé

80 qm WFL

EIGENTUMSWOHNUNG

IM SÜDEN VON BERLIN

**Keine Makler - Courtage**

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

**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 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. 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.







**3-Eigentümer - Vollkeller - Dachausbau - Mauerwerksbau - Betonziegeldach - Kunststoffenster**

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 Baulalter entsprechenden guten gepflegten Zustand und erhielt 1996:

Fassaden-Vollwärmeschutz, Kunststoffenster, Dachdeckung, Dachdämmung und 2018 Gasetagenheizung.

Zur in der 2. Etage gelegenen Eigentumswohnung gehört ein:

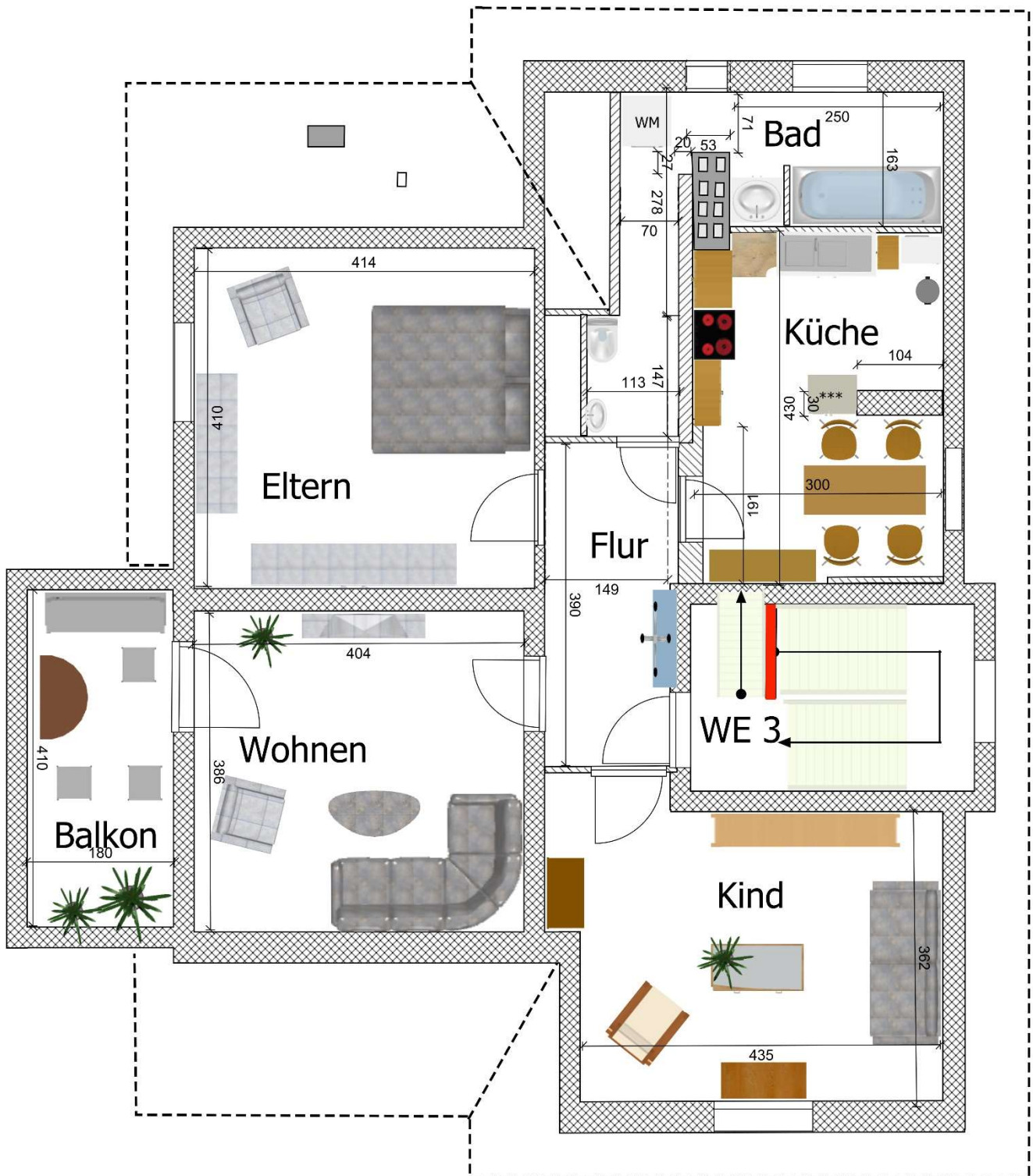
separater Abstellraum im Keller

20 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum im Dachgeschoß.

Derzeitiges Wohngeld: 150,-- €

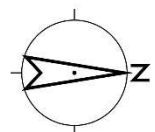


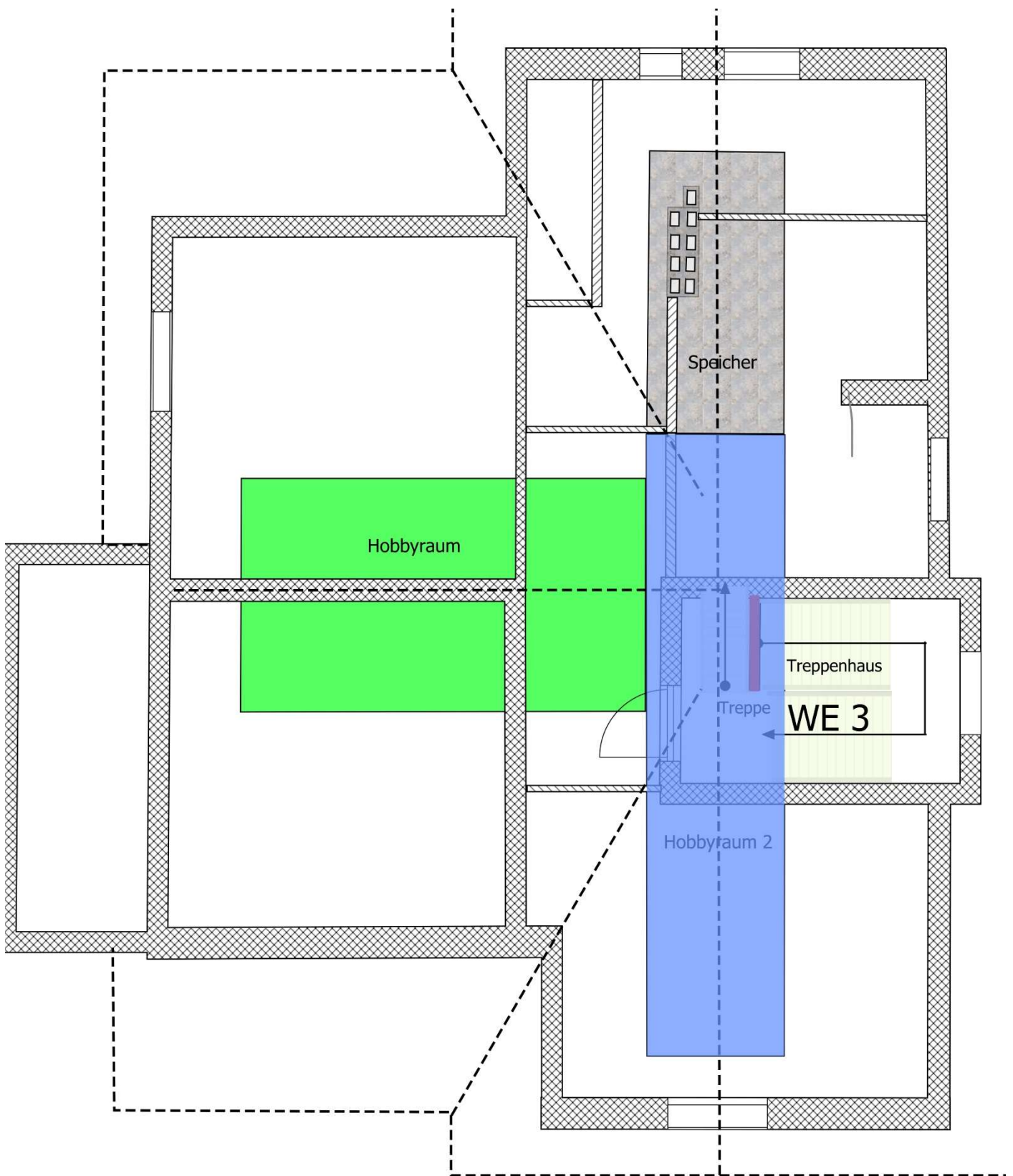
# Raumplan



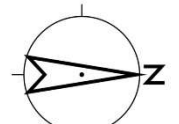
Petkusser Str. 16A, 12307 Berlin  
2. Obergeschoß GF: 76 m<sup>2</sup>

M 1:75





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







# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

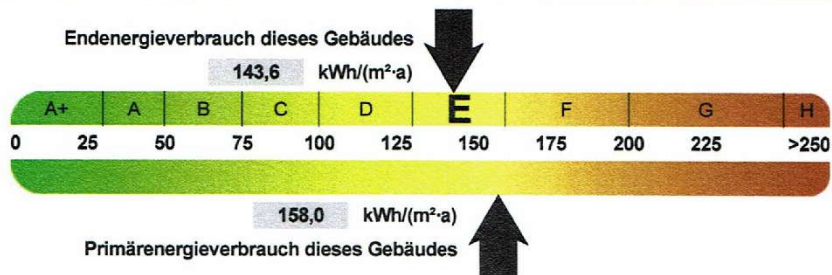
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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

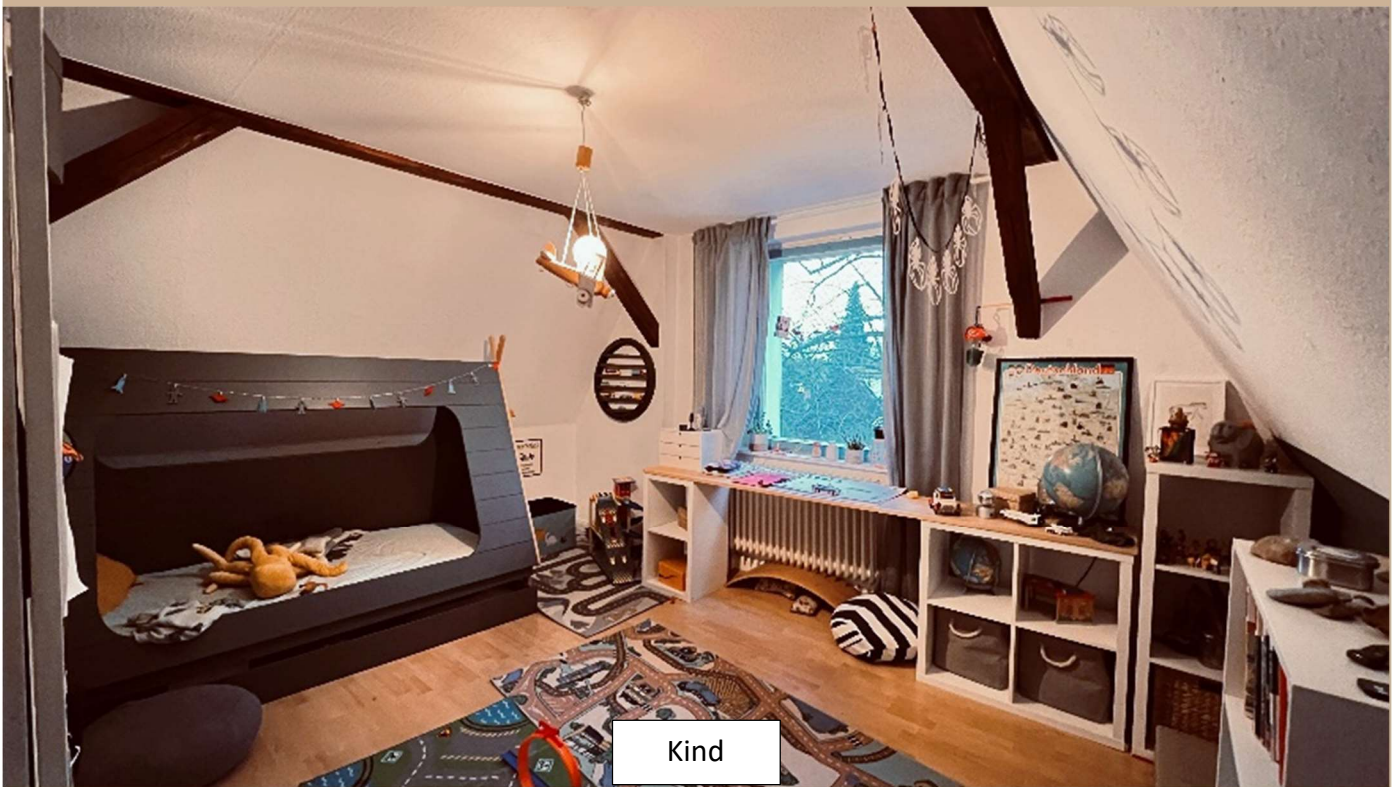


Küche



Schlafen

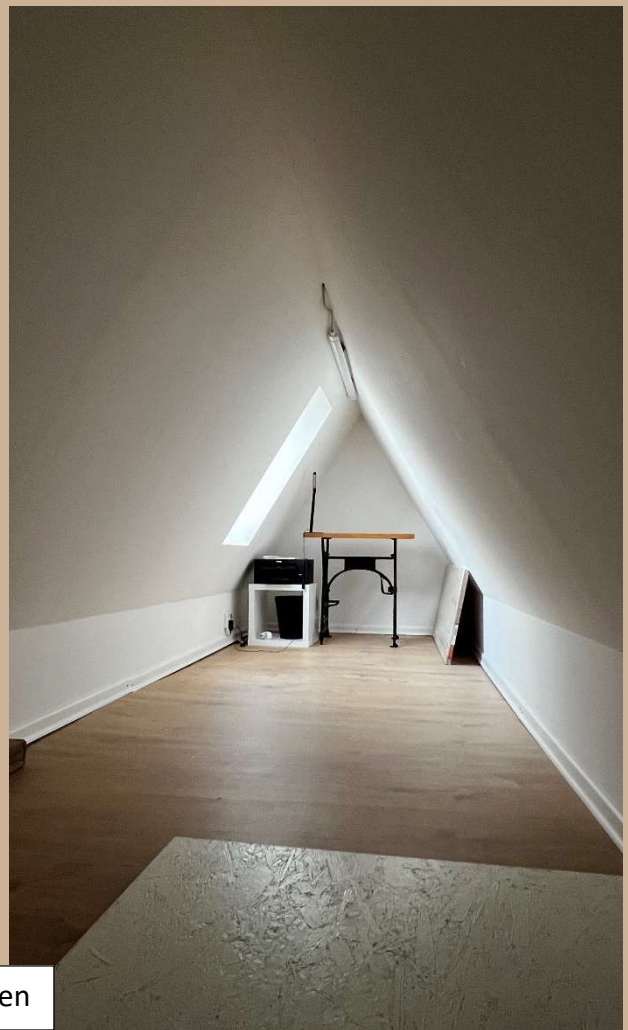




Kind



Dachboden







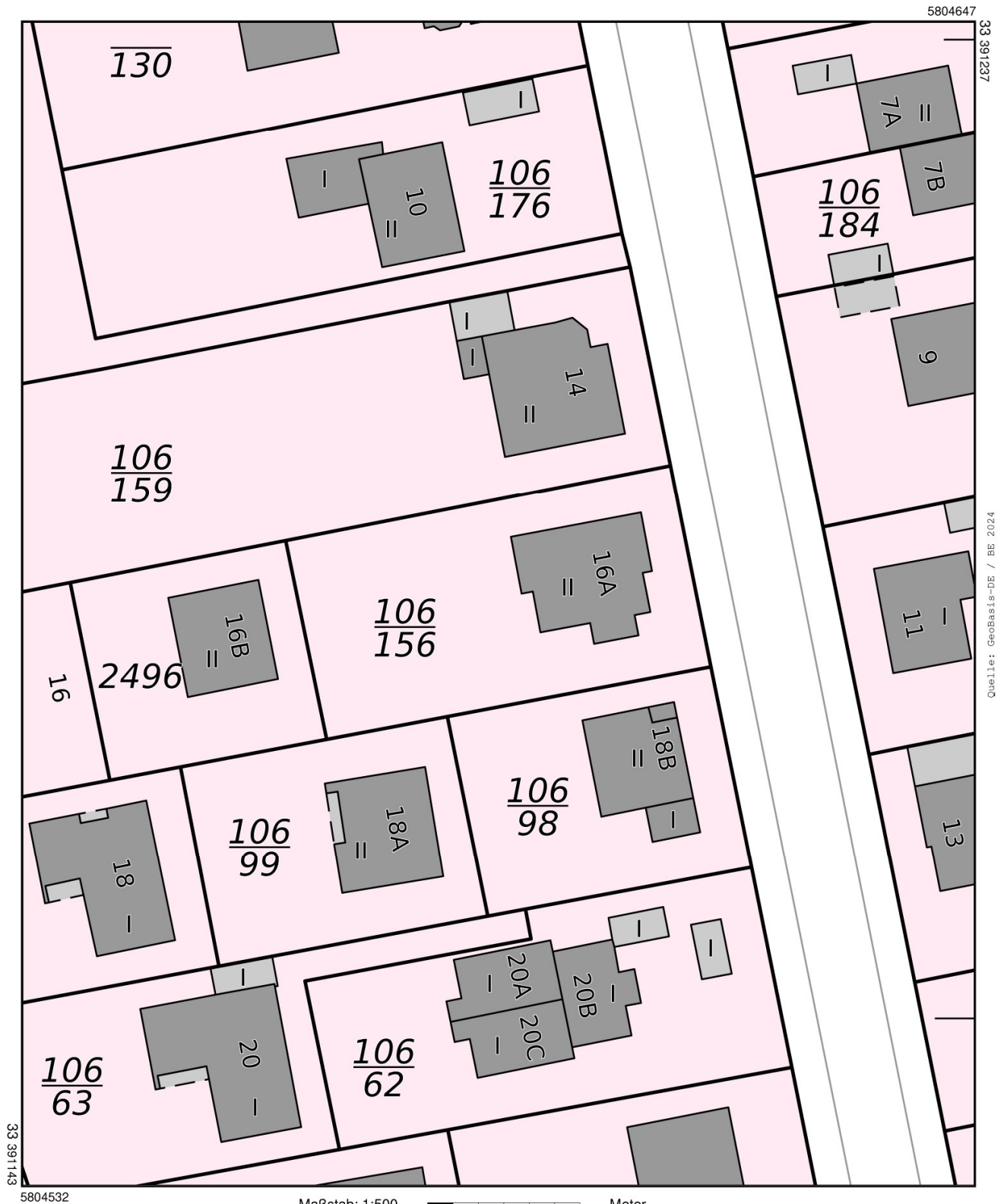
# Liegenschaftskarte

Erstellt: 23.10.2024

Maßstab: 1:500

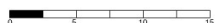
Flurstück: 106/156  
Flur: 1  
Gemarkung: Lichtenrade

Stadtbezirk: Tempelhof-Schöneberg  
Bundesland: Berlin



5804532

Maßstab: 1:500



Meter