

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Altbau-Juwel im Komponistenviertel - Sofort bezugsfrei!**



Objekt-Nr. OM-325704

**Wohnung**

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Ferenczi

13088 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	95,89 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	396 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sofort bezugsfrei!

Der gegenüber dem weißen See liegende Altbau wurde im Jahre 2006 mit sehr viel Sorgfalt rekonstruiert und einer Komplettsanierung unterzogen. Im Jahr 2021 wurde ein filigraner Stahl-Glas-Aufzug eingebaut.

Sie gelangen über einen gepflegten Hausflurbereich in die Wohnung im 2 OG. Die Wohnung hat ca. 95,89 qm Wohnfläche und ca. 3,8 qm Nutzfläche, 4 Zimmer, Küche, Wannenbad und zwei Balkone!

Die Altbauwohnung ist mit wunderschönem Stuck und Bildhauereien an den Decken geziert. Der Holzboden mit quadratischem Muster ist ein seltenes Fundstück. Die Holztüren und die Türrahmen verstärken den Altbaucharme.

Es gibt drei lichtdurchflutete Zimmer, ein viertes inneliegendes Durchgangszimmer (die Wand wurde nachträglich eingebaut – ein Rückbau ist leicht möglich), ein Wannenbad mit Fenster und eine vielseitig einsetzbare Kammer. Die vollfunktionsfähige Küche wird mitverkauft. Ebenso enthalten ist zudem ein Miteigentumsanteil an dem Innenhof mit zwei alten Statuen, einst vom Schloss Charlottenburg, und eine Lagerräumeinheit im Erdgeschoss. Der großzügige Innenhof hat eine abgeschlossene parkähnliche Lage, dort ist keine Geräuschemission spürbar. In baulicher Umsetzung sind zurzeit eine Rekreationssecke und neue Fahrradstellplätze.

In allen Räumen befinden sich ISO-Fenster, welche energetisch dämmen und Lautstärke komplett filtern. Durch die Lage der Zimmer heizt die Wohnung im Sommer nicht sonderlich auf, kühlt aber auch im Winter nicht über die Maße aus, sodass die Heizkosten relativ gering ausfallen. In allen Zimmern gibt es Rauchmelder.

Aus Erfahrung spielt die Wohnungslage an der Berliner Allee eine große Rolle bei der Entscheidungsfindung. Die meisten Leute empfinden es überraschend ruhig in der Wohnung, da die Fenster sehr gut die Außengeräusche regulieren. Wir selbst haben die Lage und die kurzen Wege zum öffentlichen Verkehr, vor allem mit Einkauf und Kindern, immer als gewinnbringend empfunden.

## Ausstattung

- Zwei Balkone mit Blick auf den Weissenseepark,
- Die vollfunktionsfähige Küche wird mitverkauft,
- Ein Kellerraum ist vorhanden,
- Statuen im Miteigentum Innenhof,
- ISO Fenster,
- Stahl-Glas-Aufzug
- Garderobe

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Wohnung ist nach Süden und Norden ausgerichtet. Sie liegt im Komponistenviertel, das seit einigen Monaten ein verkehrsberuhigter Kiezblock ist - ideal für Fahrradfahrer.

Durch eine Ausnahmeregelung für Anliegenschaft ist die Lage auch für Autofahrer von Vorteil, denn seitdem nicht-Anlieger den Kiezblock nicht in jede Richtung passieren dürfen, ist das

Parken in den umliegenden Straßen (z.B. Lindenallee, Bizetstraße) als Anwohner einfacher geworden.

Die Wohnung ist direkt gegenüber dem weißen Seer Park, mit bezauberndem Blick auf den Park aus den Fenstern heraus, im Winter sogar mit Seeblick. Das populäre Strandbad Weißensee ist in 4 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch andere Seen wie der Orankesee, Obersee und Faule See sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Viele Kitas sind in Laufnähe, und die renommierte Picasso-Grundschule wäre die Einzugschule Ihres Kindes.

Es gibt eine Vielzahl von Spielplätzen in der Umgebung sowie mehrere Familienzentren, mit schönen Angeboten für Kinder und Familien. Außerdem befinden sich eine Tanzschule, Musikschule, Karateangebot und viele weitere Kursangebote für Groß und Klein in unmittelbarer Nähe, zu Fuß erreichbar.

Die Tramhaltestelle M4 / M13 / 12 in Richtung Norden ist direkt vor der Tür. Mit der Tram kommt man innerhalb von 15 Minuten zum Alexanderplatz. Eine Umstiegsmöglichkeit auf die Ringbahn (S Greifswalderstraße) ist innerhalb von 9 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle ist in 3 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Bildungseinrichtung Peter-Edel, mit ihren regelmäßigen Kulturveranstaltungen ist direkt auf der anderen Straßenseite. Der lebendige Antonplatz mit Kino und Wochenmarkt ist in etwa 10 Minuten zu Fuß und 2 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Netto und Edeka sind ebenfalls wie alle nötigen Geschäfte des täglichen Bedarfs unweit. Dem Haus gegenüber im weißen See Park befindet sich ein Fitnessstudio. Tolle Restaurants z.B. entlang der Bizetstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Seltener Holzboden



Seltener Holzboden

# Exposé - Galerie



Blick vom Wohnzimmer aus



Stuck

# Exposé - Galerie



Stuck



Stuck

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer





# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



Blick von der Küche aus



Kinderzimmer 1 - ohne Bett

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1

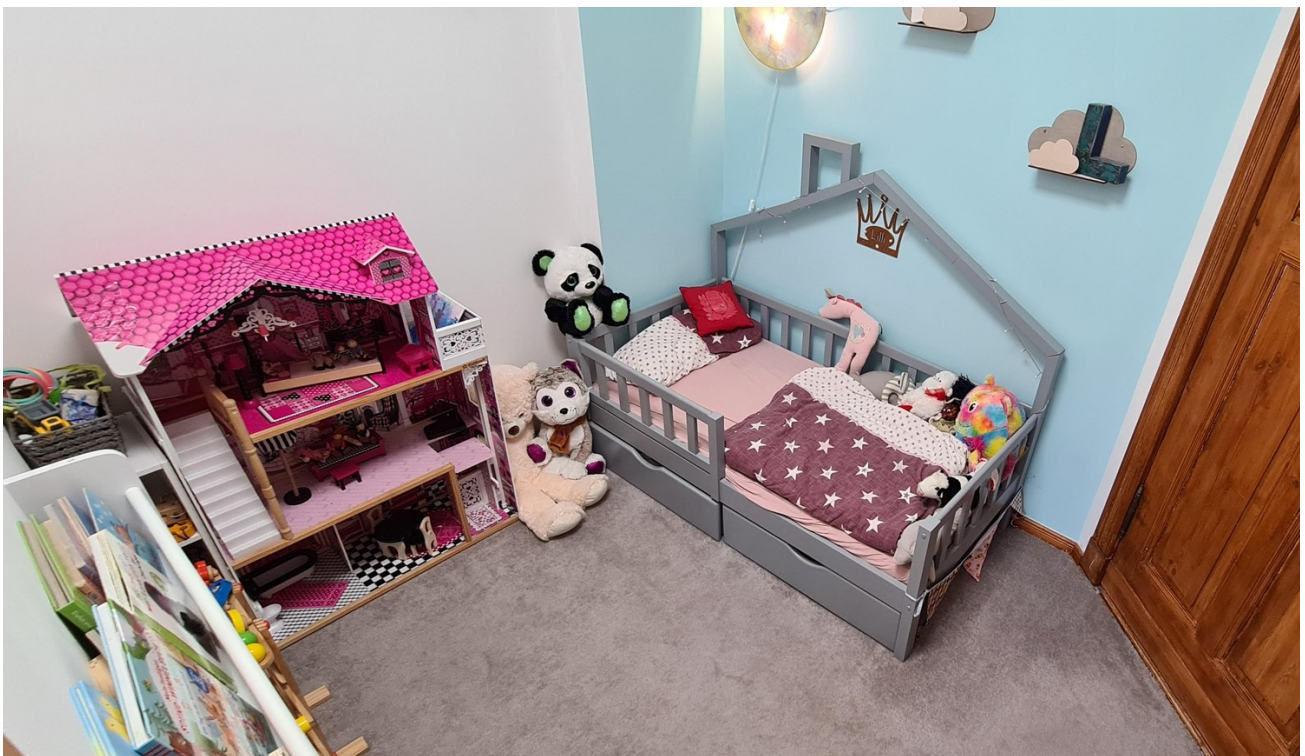


Kinderzimmer inzwischen leer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Bad



Lichtdurchflutetes Bad

# Exposé - Galerie



Balkon 1 mit Parkblick



Im winter Seeblick



Kammer

# Exposé - Galerie



Innenhof

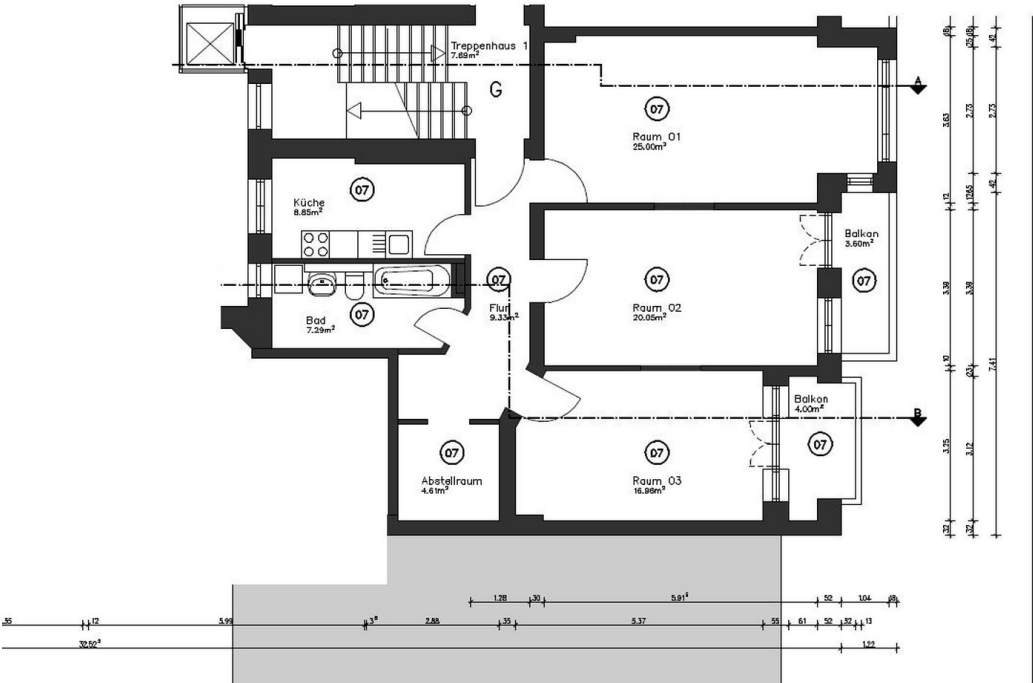


Statue im Innenhof



Wohnungstür

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

29.09.2029

Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2019-002900076

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Berliner Allee 132, 13088 Berlin		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	ca. 1905		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2005		
Anzahl Wohnungen	17		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.472,4 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

müller mess wärme gmbh  
Friedrich W. Fischer  
Hämmerstraße 8  
58708 Menden



30.09.2019  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

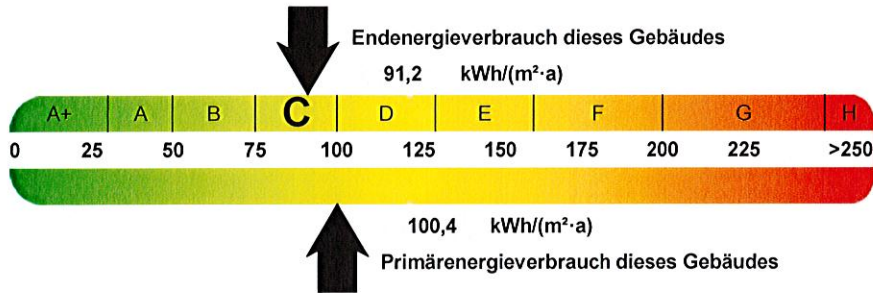
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2019-002900076

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

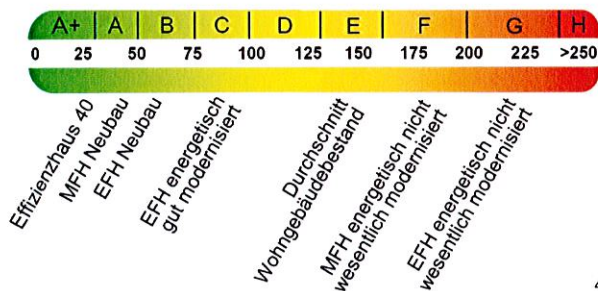
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

91,2 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						
01.01.2016	31.12.2018	Erdgas E	1,10	368667	97109	271557	1,13

## Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch 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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) 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.

<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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf –Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle –Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf –Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises