

## 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.



0,3 km



0,8 km



8,0 km



12 km



20 km



16 km



17 km



18 km





Straßenansicht

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

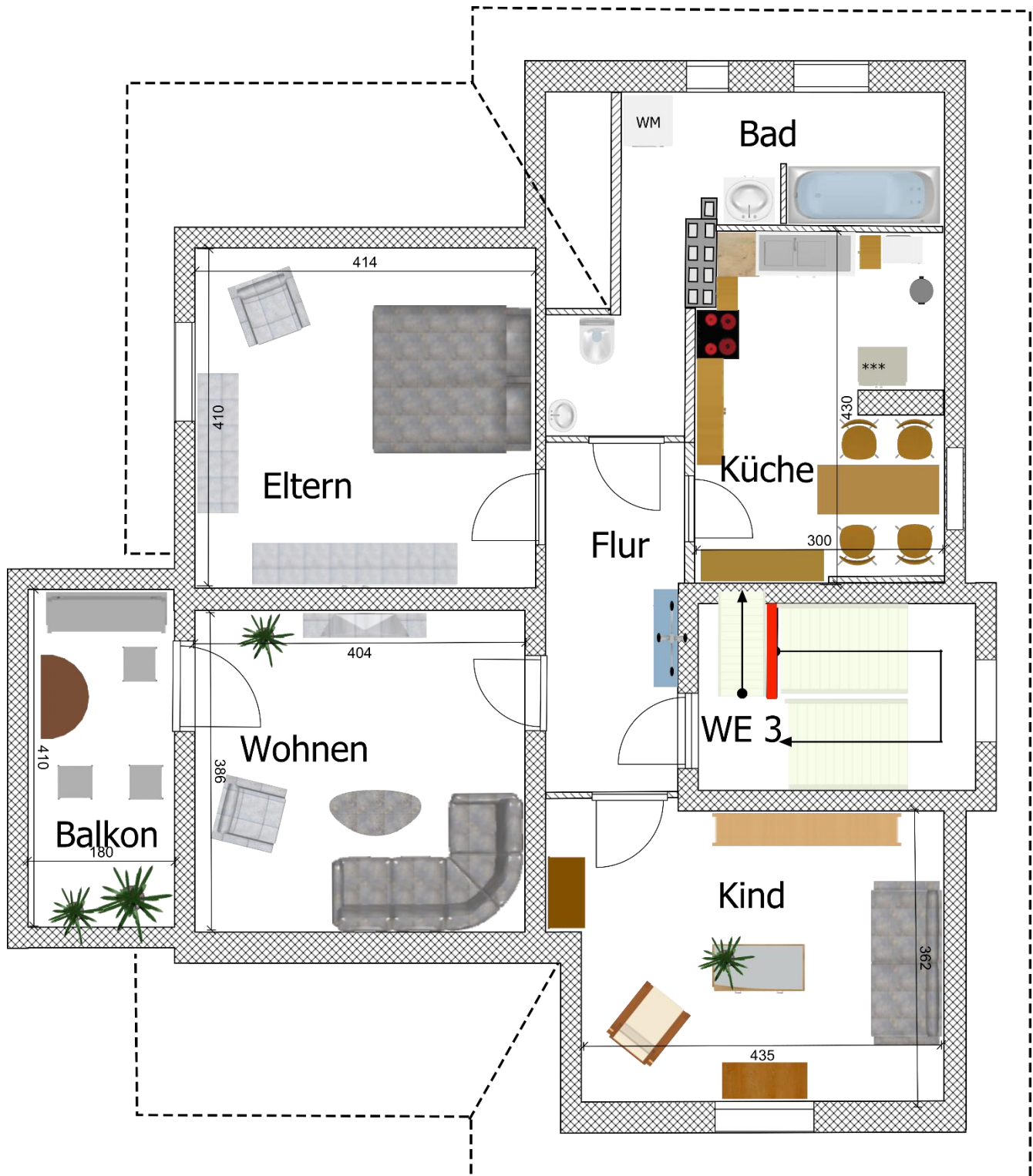
Das 1937 errichtete Gebäude befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden guten gepflegten Zustand und erhielt 1996 einen Fassaden-Vollwärmeschutz, Kunststofffenster und eine Dachdämmung.

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.

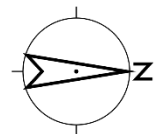
Derzeitiges Wohngeld: 150,-- €

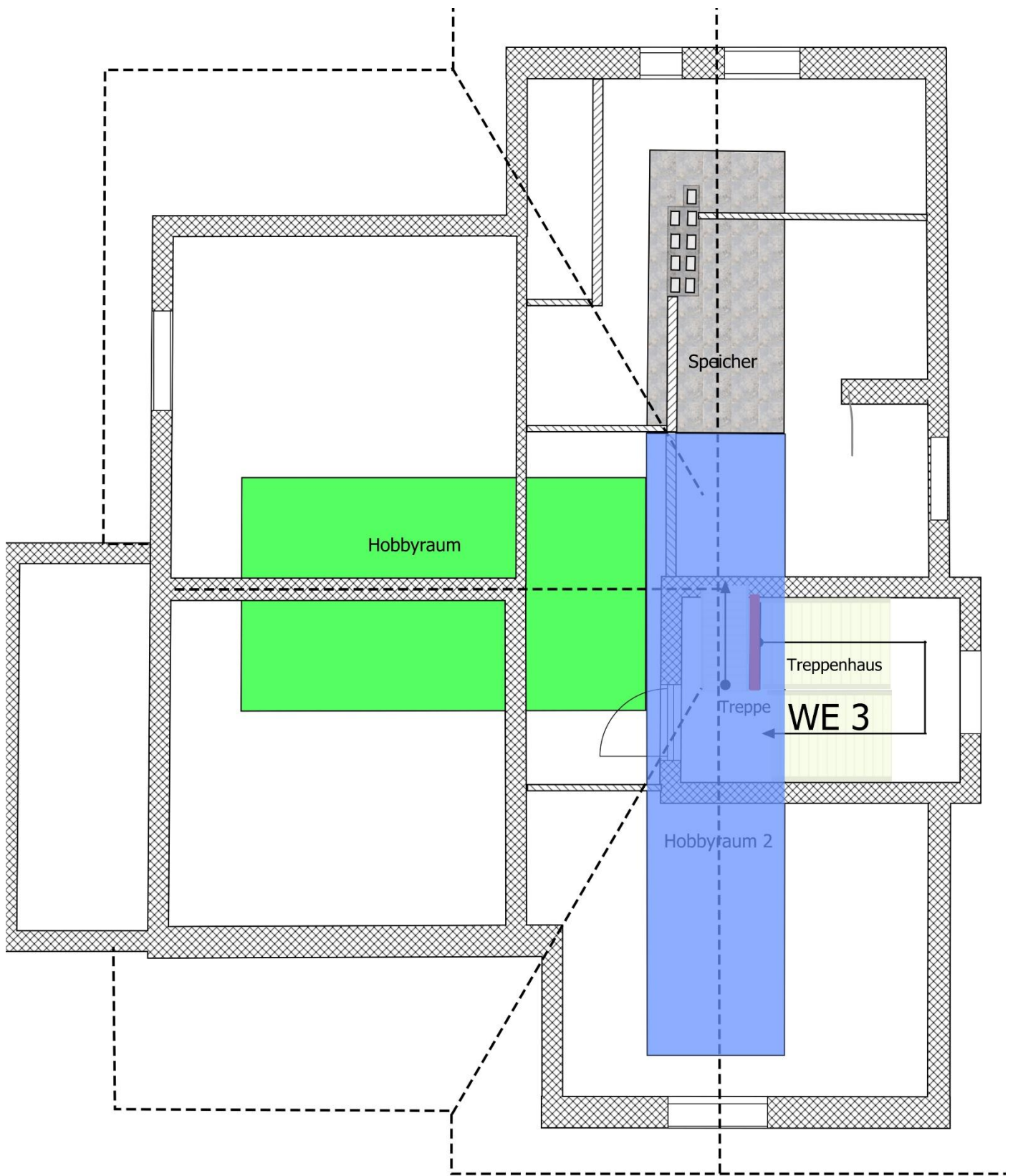
# Raumplan



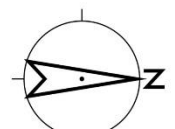
Petkuser Str. 16A, 12307 Berlin  
2. Obergeschoß WFL: 69 m<sup>2</sup>

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>Kind 2</b>  14,47 m <sup>2</sup>	Länge	150						100%	0,42
	Breite	28							
	Länge	414						100%	12,006
	Breite	290							
<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
	Breite								
<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

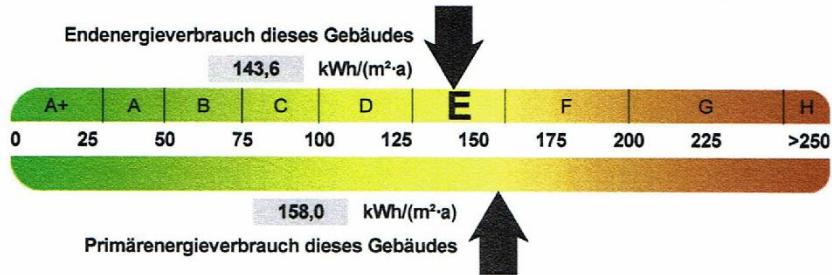
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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



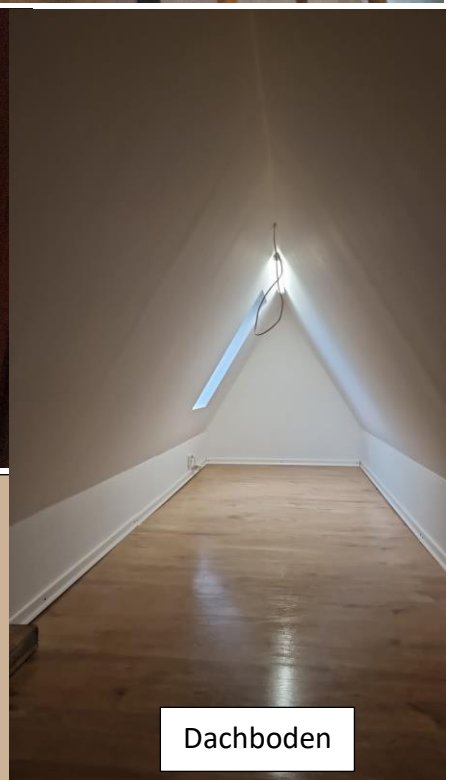
Küche



Schlafen



Kind



Dachboden