

Exposé

Wohnung in Berlin

Spreeblick, Tiergarten, EBK, Lift, TG-Stellplatz mit Wallbox



Objekt-Nr. **OM-213214**

Wohnung

Vermietung: **1.340 € + NK**

Altonaer Straße 21
10555 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	14	Übernahmedatum	15.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	67,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	4,60 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	490 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene 67m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 4. Etage des Towers. Sie hat einen großen Nord-West-Balkon, auf dem man früh am Morgen und ab dem Mittag Sonne hat und am Abend einen wunderbaren Sonnenuntergang mit Blick auf die Spree genießen kann. Das Besondere ist der durch Glaselemente abgetrennte Bereich, welcher nach Bedarf ganz oder teilweise geöffnet oder geschlossen werden kann und dadurch auch bei kühlen Temperaturen ein "draußen" sitzen ermöglicht.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Badmöbeln (Waschtischunterschrank und beleuchteter Spiegelschrank) ausgestattet und hat eine bodentiefe Dusche.

Das gehobene Ambiente wird abgerundet durch den Service eines Concierge.

Dieser begrüßt Ihre Gäste in der attraktiven Lobby und kümmert sich um verschiedene Anliegen wie beispielsweise die Annahme Ihrer Paketlieferungen.

Ausstattung

TG-Stellplatz mit Wallbox und eigenem Stromzähler (nicht limitiert durch Lademanagement).

Die Wohnung hat eine hochwertige Ausstattung mit geöltem Echtholzparkett in Eiche und hochwertigen Fliesen.

Einbauküche mit Bosch-Markengeräten. Darunter großer Kühlschrank und großes Eisfach, Induktionskochfeld und Backofen, Spülmaschine und Umlufthaube (kann zusätzlich über die Gebäudeentlüftung unterstützt werden).

LED Deckenspots in den Flurbereichen.

Ethernet-Verteilung mit 4 LAN-Dosen und Patchfeld in Schaltschrank, Steckdose für Router im Schaltschrank.

Die Wohnung verfügt über einen separaten Technikraum, in diesem ist ein Waschmaschinenanschluss installiert mit Zulauf, Ablauf und abgesicherter Steckdose.

Die Wohnung wird zentral über die Haustechnik entlüftet.

Das Schlafzimmer kann trotz Lage zur Straße lärmfrei belüftet werden über ein speziell dafür konzipiertes Fenster. Dieses verfügt über zwei Isolierglasebenen, zwischen die Außenebene und die Zwischenebene wird über Schalldämmung und einen passiven Wärmetauscher frische Luft eingeleitet. Die innere Scheibe kann dann gedreht oder gekippt werden während der Äußere Fensterflügel geschlossen bleibt. Alternativ können zur Stoßlüftung auch beide Ebenen geöffnet werden.

Im 2. UG gibt es einen Fahrradabstellplatz und Kellerabteil.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigungstermine können erst nach Vorliegen von Seite der Mietinteressenten komplettierter Unterlagen vereinbart werden. Dazu gehören u.a. Selbstauskunft, Schufa-Bonitätscheck, Einkommensnachweis, Mietzahlungsbestätigung vom bisherigen Vermieter, Identitätsnachweis und der Nachweis einer Haftpflichtversicherung. Die entsprechenden Vorlagen können auf der Seite des Vermittlers "Ohne-Makler" heruntergeladen werden, bzw. müssen vom Interessenten beigelegt werden.

Melden Sie sich gerne, falls noch Fragen bestehen und wenn Sie ernsthaftes Interesse an der Wohnung haben.

Lage

Das Gebäude Berlin OASIS Tower liegt in am Übergang von Tiergarten nach Moabit im Hansaviertel, direkt an der Spree. Mit einer idealen Verkehrsanbindung, auch für eine fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV:

Zu Fuß sind es bis

U-Bahn-Haltestelle U9 Hansaplatz 230 Meter

S-Bahn-Haltestelle Tiergaren 550 Meter

S-Bahn-Haltestelle Bellevue 850 Meter

800 Meter zur Siegessäule und 1,9 km zum Kurfürstendamm

Die A100 ist mit dem Auto in 3,9 km Entfernung zu erreichen.

In nächster Nähe finden sich in an der U-Bahn-Haltestelle Hansaplatz u.a. ein gut sortierter Rewe-Markt, eine Apotheke und ein Bäcker

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum in Wohnung



Glasfaltwand geschlossen

Exposé - Galerie



Ausblick nach Norden



Ausblick nach Südost

Exposé - Galerie



Lobby



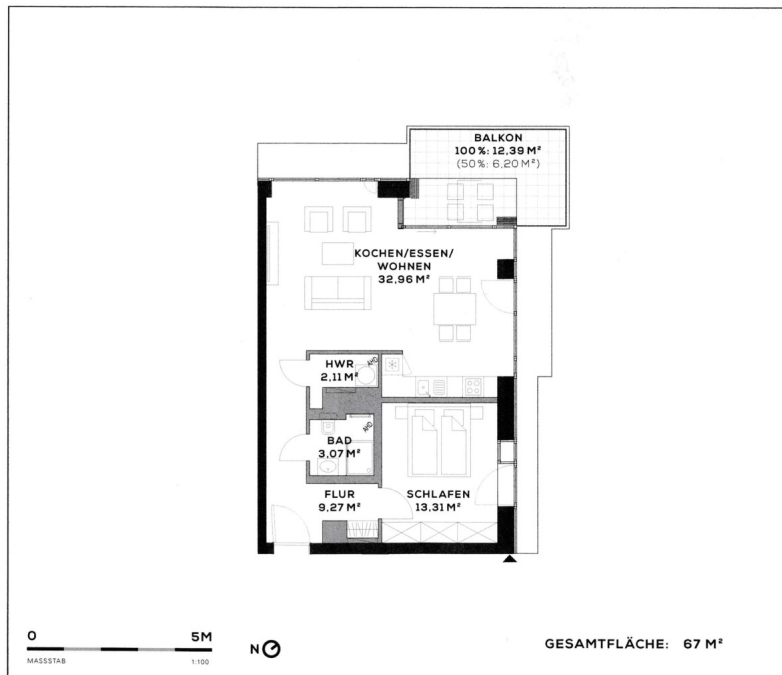
Concierge

Exposé - Galerie



B&L Gruppe/Foto: HJ Darlison

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Registriernummer ² BE-2021-003498597

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 17.01.2031

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Altonaer Straße 21, 10555 Berlin		
Gebäudeteil	----		
Baujahr Gebäude ³	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl Wohnungen	70		
Gebäudenutzfläche (A _N)	8333 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah-/Fernwärme KWK, fossiler Brennstoff		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



andreas wilke
bauphysik
brandschutz
baukonstruktion

Büro für Bauphysik und
Baukonstruktion GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Mandy Biering
Schlaatzweg 1
14473 Potsdam

18.01.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

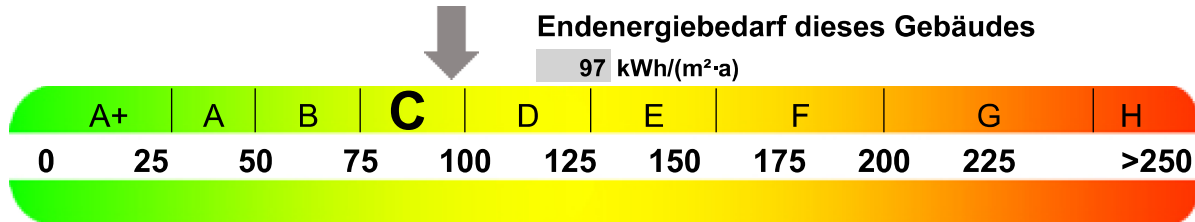
Registriernummer ² BE-2021-003498597

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



46 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 46 kWh/(m²·a) Anforderungswert 87 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,64 W/(m²·K) Anforderungswert 0,65 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 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

97 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	Werte
Wärme aus Wärmenetzen		98 %
<input type="text"/>		<input type="text"/> %
<input type="text"/>		<input type="text"/> %

Ersatzmaßnahmen ⁶

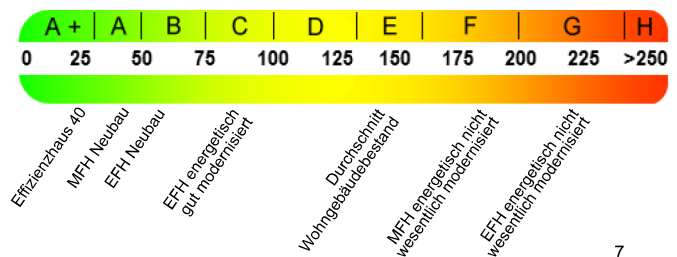
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 1 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 85,8 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' : 0,64 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus