

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Nahe Spree - Dachgeschosswohnung zum Erstbezug mit eigener Wärmepumpe



Objekt-Nr. **OM-239252**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.399.000 €**

Ansprechpartner:
Anton Schmittlein Construction GmbH
Telefon: 030 25485173

Corinthstraße 53
10245 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	148,94 m ²	Badezimmer	2
Hausgeld mtl.	589 €	Etage	5. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Kauf angeboten wird eine neu errichtete, geräumige und familientaugliche DG-Wohnung im Gartenhaus eines klassischen Berliner Altbaus.

Dank eingebauter Luftwärmepumpe besticht sie neben ihrer Ausstattung mindestens genauso mit ihren geringen Energieverbrauchswerten. Denn laut den Angaben zum Energieausweis nach EnEV (siehe Anlage) ergibt sich einen Jahresendenergiebedarf von 12,1 Kilowattstunde pro Quadratmeter und Jahr kWh/(m²*a) und ein Jahresprimärenergiebedarf von 21,8 (kWh/(m²*a). Die Wohnung hat die Energieeffizienzklasse A+.

Der für den gesamten Altbau formal erforderliche Energieausweis weist hingegen einen Jahresendenergieverbrauch von 115,1 kWh/(m²*a) und ein Jahresprimärenergieverbrauch von 126,6 kWh/(m²*a) aus. Der Altbau hat die Energieeffizienzklasse D.

Der durchdachte Grundriss bietet neben einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur nach Südosten ausgerichteten Terrasse u. a. eine komplette Markeneinbauküche mit Quarzkompositarbeitsplatte sowie Geräten und Induktionsfeld der Fa. Bosch, drei Schlafzimmer, ein Haupt- und Gästebad sowie ein geräumiges Entrée mit Oberlicht.

Die intelligente Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Trennung der quasi "öffentlichen" Räume der Wohnung, also des Wohnzimmers und der Küche, vom privaten Bereich mit seinen drei Schlafzimmern und dem Hauptbad. Darüber hinaus bietet sich ein der Küche angeschlossenes Zimmer ideal als kleines Büro für das Homeoffice oder zur Unterbringung von Gästen an.

Ausstattung

Gehobene Ausstattung auf ca. 149 m²:

- Eichenparkett in Fischgrätoptik in allen Räumen mit Ausnahme der Bäder,
- Beheizung mittels Luft-Wärmepumpe für die Fussbodenheizung,
- Markeneinbauküche der Fa. Nolte, u. a. mit Quarzkomposit-Arbeitsplatte, Bosch Einbaugeräten und Bosch 80-cm-Induktionskochfeld und viel Stauraum,
- gespachtelte Wände,
- elektrisch steuerbarer Sonnenschutz an den Fenstern und Terrassentüren,
- bodengleiche Duschen in den Bädern und großflächige, bündig eingefasste Spiegel über den Waschtischen,
- neu errichteter Aufzug mit Anbindung an das Zwischenpodest zwischen 4. und 5. OG,
- Videogegensprechanlage,
- Möglichkeit zum Einbau eines Kamins auf eigene Kosten,
- ruhige, zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und hohem Freizeitwert (u. a. Spree und Plänterwald)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Unser Projekt № 115 - erwerben Sie die Wohnung direkt von einem erfahrenem Bauträger!

Wir sind ein alt-ingesessenes Berliner Immobilienunternehmen, das in den vergangenen 40 Jahren tausende Bestandswohnungen im Berliner Altbau modernisiert sowie instand gesetzt und dabei viele hundert Dachgeschosswohnungen neu errichtet hat.

Schauen Sie sich hierzu auch gerne unsere Referenzen unter <https://www.anton-schmittlein.de/Referenzen> an.

Lage

Oberbaumbrücke im Westen, Spree im Süden, Halbinsel Stralau im Osten und der Verkehrsknotenpunkt Ostbahnhof im Norden - zwischen diesen Fixpunkten befindet sich die neu errichtete Wohnung in der Corinthstraße 53 im sogenannten "Rudolfkiez". Eine Gegend, die sich lange etwas im Abseits der städtebaulichen Entwicklung befunden hat, erwacht gerade zu neuem Leben!

Namhafte Unternehmen wie Universal Music, die Deutsche Bahn, Coca Cola, Porsche, Volkswagen, die Modefirma Liebeskind oder der Lieferdienstleister Wolt befinden sich unweit der Corinthstraße mit Büros und Niederlassungen und bilden damit das Fundament für eine weitere aufstrebende Entwicklung dieses Stadtteils.

Die hier breit dahin fließende Spree mit ihrem Berlin-Wahrzeichen Molecule Man, die Halbinsel Stralau mit ihrem fast dörflchen Charakter und der Treptower Park und Plänterwald mit ihren großzügigen Wiesen- und Waldflächen eröffnen unzählige Erholungsmöglichkeiten nicht weit entfernt von Ihrer neuen Wohnung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



DG-Wohnung mit EBK...

Exposé - Galerie



...mit viel Stauraum...



...und Markengeräte von Bosch

Exposé - Galerie



Geräumiger Wohn(t)raum



Exposé - Galerie



Großzügige Südost-Terrasse



Exposé - Galerie



Gemütliches Gästezimmer



Spielwiese und Schlaf-

Exposé - Galerie



zimmer für die Kleinen



Schlafzimmer zum 1. Hof

Exposé - Galerie



Schlafzimmer zum 2. Hof



Duschbad

Exposé - Galerie



Hauptbad...



...mit Badewanne und Dusche

Exposé - Galerie



Blick von Halbinsel Stralau



Blick von Halbinsel Stralau

Exposé - Galerie



Treptower Park



Molecule Man

Exposé - Galerie



Oberbaumbrücke



Blick entlang der Spree

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020

Gültig bis: **12.10.2032** Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) **1**

Gebäude	
Gebäudeart	Dachgeschossneubau
Adresse	Cornelstraße 53 10245 Berlin
Gebäudejahr	Dachgeschossneubau
Baujahr Gebäude	2022
Bezugs-Wärmeerzeuger ^{1,2}	2022
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudeoberfläche (A _g)	395,5 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix
Erneuerbare Energien	Art: Ausenluft Verwendung: Heizung & Warmwasser
Art der Lüftung ⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁴	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gefilterte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspelnormfähige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0 Nächster Fälligkeitstermin der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)

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 über die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudeoberfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den eigentlichen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche 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.

Datenherkunft Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Unterschrift des Ausstellers

Energieberatung Phili GmbH
Büro Berlin - Dpl.-Ing. Werner Hoes
Vincenz-Gebäude-Str. 19
10403 Berlin

Werner Hoes
Ausstellungsdatum: 13.10.2022

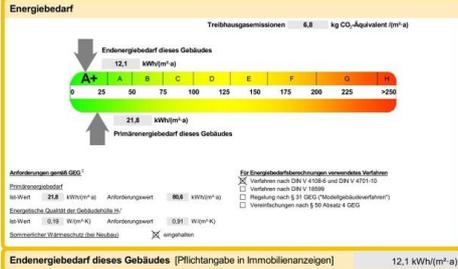
¹ Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls des angegebenen Änderungsstandes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einlösbar
³ Modernisierungen möglich bei Kältemittel-Besatz mit Übergabestation
⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Hilfsmittel: Software AG, Energieberater 1000 (20-PL) 11.8.1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) **2**



Maßnahmen zur Einsparung⁵

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 18 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 18 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

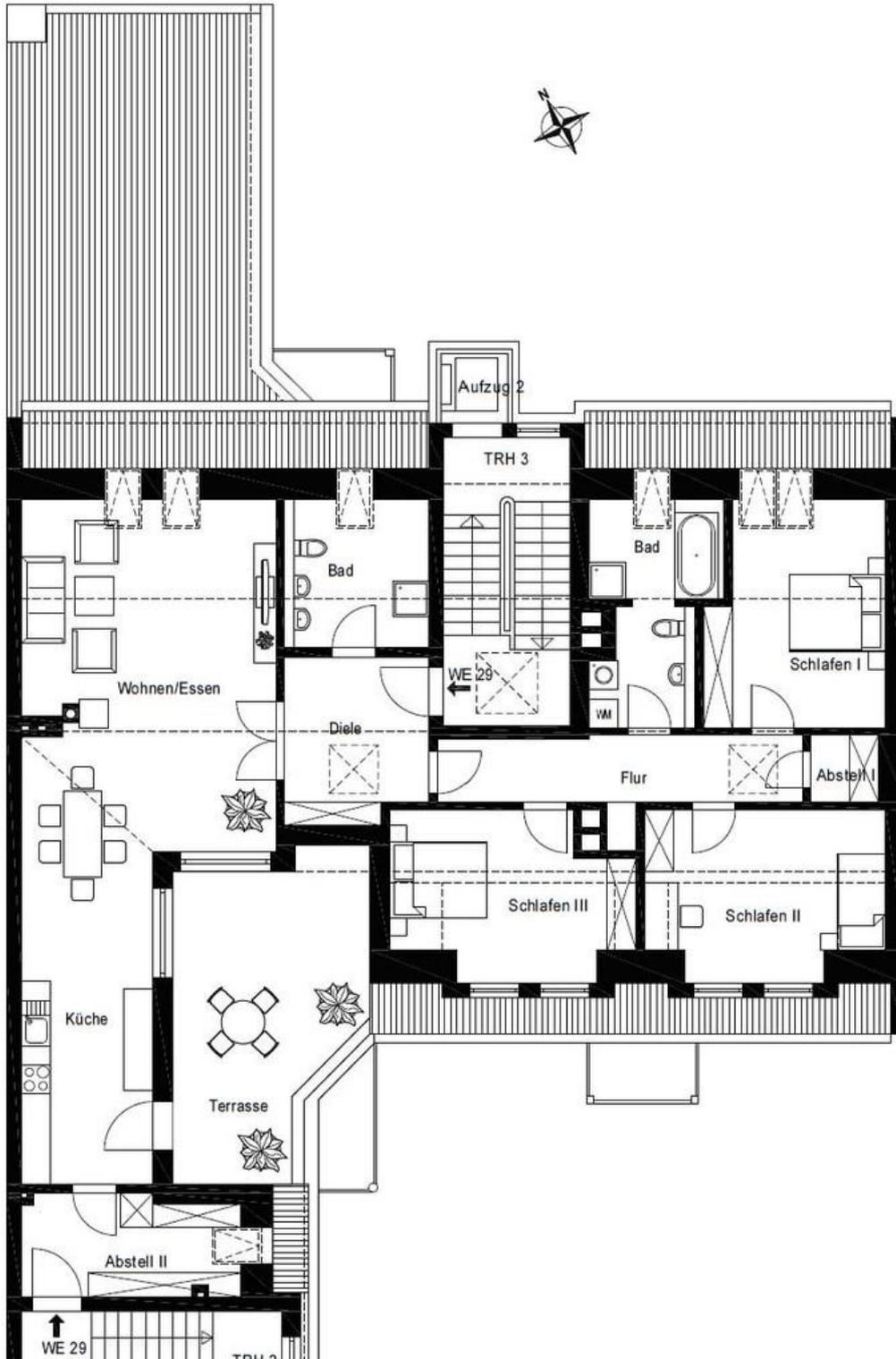
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn standardisierter Randbedingungen erlaufen für angegebenen Werte keine Berücksichtigung auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skalenspezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

Hilfsmittel: Software AG, Energieberater 1000 (20-PL) 11.8.1

Exposé - Grundrisse



Grundriss_SE29