

Exposé

Wohnung in Berlin

Neubauwohnung in bester Lage Lichtenberg



Objekt-Nr. OM-258440

Wohnung

Vermietung: **1.040 € + NK**

Ansprechpartner:
Dimitri Rodionov

Am Tierpark 25
10315 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	3.120 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	34,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	70 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und lichtdurchflutete Neubau-Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im Zentrum von Berlin Lichtenberg. Die wunderschöne 1-Zimmer Etagenwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 34 m² und ist ab dem 1. August 2026 oder nach Vereinbarung bezugsfertig. Die durchdachte Raumaufteilung im geplanten Grundriss, eine moderne Bauweise sowie hochwertige Materialien sichern ein erstklassiges künftiges Wohngefühl.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung und Fliesen sowie Laminatböden ausgestattet. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt zudem für ein sehr gutes Raumklima. In allen Räumen sind elektrische Rollläden an Fenstern vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung wird mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, mit Markengeräten (Kühlschrank, Gefrierschrank, Ofen mit integrierter Mikrowelle, Geschirrspüler, Keramik-Kochfeld, ultra-flache Dunstabzugshaube). Der Wert der Küche liegt über 6.000 EUR.

WICHTIG - Die Wohnung wird ohne Möbel vermietet, nur mit der Küche. Die Möbel gehören dem Mieter und können übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Sehr geehrte Dame und Herren,

Die Wohnung wird privat angeboten, direkt vom Eigentümer. Makleranfragen sind nicht gewünscht.

Danke,

LG, Dimitri Rodionov

Lage

Charakteristisch für Lichtenberg sind die großen Grünflächen. So befinden sich die East Side Studios direkt am weitläufigen Tierpark Friedrichsfelde, der mit rund 160 Hektar Fläche der größte Landschaftstiergarten Europas ist. Die Szene-Kneipen der benachbarten Bezirke Friedrichshain und Mitte sowie des beliebten Weitlingkieses sind nur einen Katzensprung entfernt und immer einen abendlichen Besuch wert. Tagsüber lässt es sich am nur 3,5 Kilometer entfernten Rummelsburger See wunderbar entspannen. Für Einkäufe sind Supermärkte oder das nahe gelegene TierparkCenter bequem fußläufig erreichbar. Besonders ideal für Studierende: Auch die Hochschule für Technik und Wirtschaft befindet sich ganz in der Nähe.

Singles, Studierende, Pendler und junge Berufstätige fühlen sich wohl in Lichtenberg – zu Recht. Der Bezirk punktet mit einer sehr guten Verkehrsanbindung, gerade Friedrichshain und Mitte sind schnell und bequem erreichbar. Nur 400 Meter bis zur U-Bahn und 100 Meter bis zur Tram- und Bushaltestelle – Bewohner der East Side Studios sind im Nu dort, wo das Leben pulsiert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



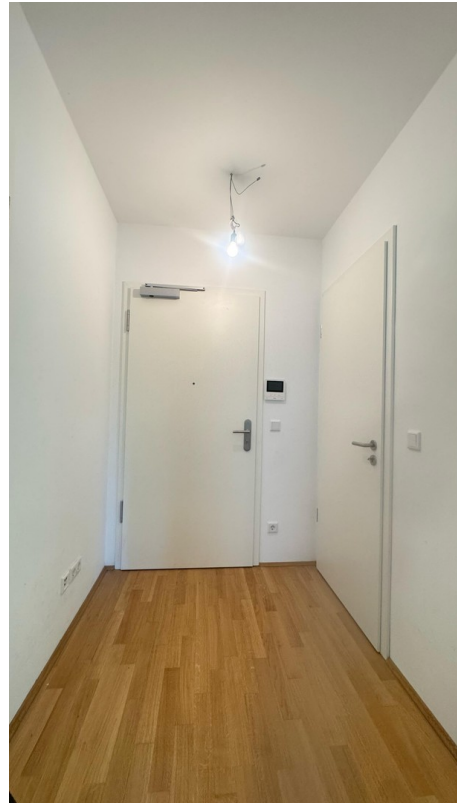
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



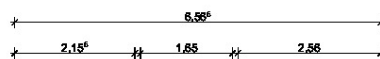
Exposé - Grundrisse

Am Tierpark 25, 27, 10315 Berlin
HAUS A, 1.OBERGESCHOSS, WE 10

PROJECT
Immobilien

Lichte Raumhöhe ca. 2.63m

barrierefrei nach §50 BauO Bln



Ort, Datum

Unterschrift

Stand 21.02.2020

Die Maßangaben sind Fertigmaße, Abweichungen sind möglich. Zur Einrichtungsplanung sind die angegebenen Maße nicht geeignet. Einrichtungsgegenstände können in der gezeigten Bauart gegenüber der bemusterten oder geschuldeten Ausstattungslinie abweichen. Die Darstellung von Küchenausstattung und Waschmaschine erfolgt nur beispielhaft und ist nicht Vertragsbestandteil.

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

Gültig bis: 04.04.2033

Registriernummer: BE-2023-004488551

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Alfred-Kowalke-Straße 29 10315 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2022		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	49		
Gebäudenutzfläche (A _n)	2.506	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Nah/Fernw.KWK, fossil		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Nah/Fernw.KWK, fossil		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 dem GEG, 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

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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
sb 19/7340
Lang Ingenieure GmbH & Co.KG
Pretzfelder Straße 24
91320 Ebermannstadt



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 04.04.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

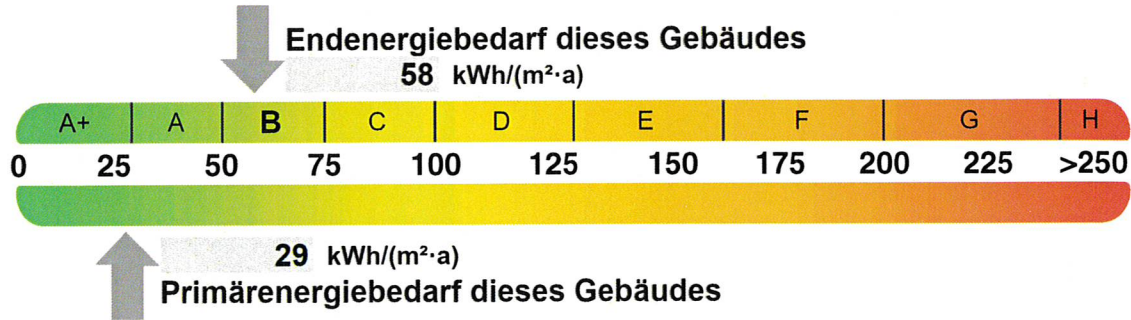
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BE-2023-004488551

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,34 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29 kWh/(m²·a) Anforderungswert 47 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,32 W/(m²·K) Anforderungswert 0,46 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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

58 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

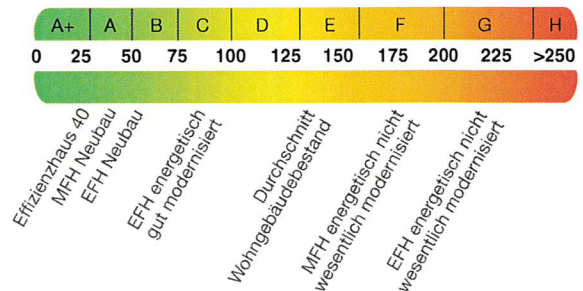
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

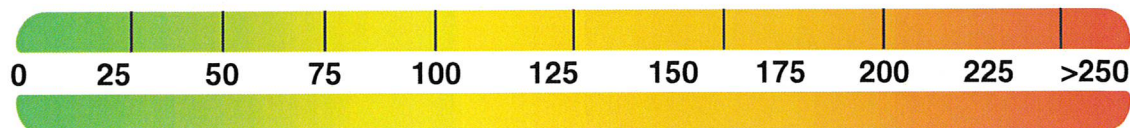
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2023-004488551

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

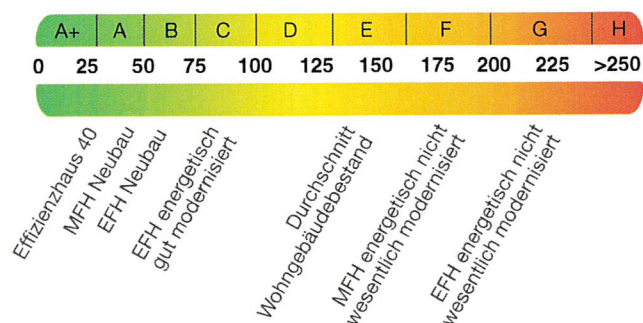
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2023-004488551

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Angabe hier nicht relevant

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

EAST SIDE STUDIOS





Darstellung kann Sonderwünsche enthalten, Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.
Die tatsächliche farbliche Ausführung der Außenfassade kann von den abgebildeten Ansichten geringfügig abweichen.

EAST SIDE STUDIOS

Nah dran an den Trendkiezen von Friedrichshain und dennoch in grüner Nachbarschaft entstehen Am Tierpark 25, 27 in sehr gut angebundener Lage die 49 hochwertigen EAST SIDE STUDIOS. Im KfW-55-Standard geplant, bietet der nachhaltige und moderne Neubau Wohnflächen von 24 bis 66m² mit 1, 1,5 und 2 Zimmern. Die kompakten Studios, die teilweise über Terrassen, Balkone und Dachterrassen verfügen, eignen sich perfekt für Singles, Studierende, Pendler und junge Berufstätige – und stellen damit für Sie als Kapitalanleger ein attraktives Investment mit sehr guter Vermietbarkeit dar.

Natur und Großstadtflair in einem: Lichtenberg vereint das Beste aus zwei Welten. In kaum einem anderen Teil der Stadt harmonieren die Kontraste so gut miteinander wie hier. Direkt am Tierpark Friedrichsfelde und in der Nähe der Rummelsburger Bucht liegen die Studios im Osten Berlins in grüner Umgebung und dennoch mitten in der Hauptstadt. Willkommen in Lichtenberg!

JETZT KONTAKT AUFNEHMEN!

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.east-side-studios.de



WI

Bunt und vielfältig, einzigartig und lebendig – Lichtenberg boomt und entwickelt sich mehr und mehr zum pulsierenden Trendviertel mit hippen Lokalen, alternativen Läden und umfassendem Freizeitangebot. Nicht zuletzt die Nähe zu Friedrichshain mit seinen Szene-Kiezen lockt viele junge Menschen in den aufstrebenden Bezirk.

WILLKOMMEN



MITTE

Berlin-Mitte hat nicht nur die bekanntesten, sondern auch die meisten Sehenswürdigkeiten unter allen Berliner Bezirken zu bieten. Aus allen historischen Epochen bis zur Moderne kann man hier die unterschiedlichsten Bauwerke bestaunen.

MAUERPARK
10 km/45 Minuten mit ÖPNV



MUSEUMSINSEL
9 km/35 Minuten mit ÖPNV



ALEXANDERPLATZ
8 km/25 Minuten mit ÖPNV



SIEGESSÄULE
13 km/50 Minuten mit ÖPNV



BRANDENBURGER TOR
10 km/40 Minuten mit ÖPNV



BERLINER DOM
9 km/35 Minuten mit ÖPNV



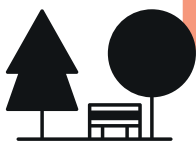
POTSDAMER PLATZ
11 km/35 Minuten mit ÖPNV



EAST SIDE GALLERY
7 km/30 Minuten mit ÖPNV



TIERGARTEN BERLIN
13 km/50 Minuten mit ÖPNV



VIKTORIAPARK
13 km/50 Minuten mit ÖPNV

TEMPELHOFER FELD
12 km/50 Minuten mit ÖPNV

TOP ANGEBUNDEN

IDEAL ALS KAPITALANLAGE

Singles, Studierende, Pendler und junge Berufstätige fühlen sich wohl in Lichtenberg – zu Recht. Der Bezirk punktet mit einer sehr guten Verkehrsanbindung, gerade Friedrichshain und Mitte sind schnell und bequem erreichbar. Nur 450 Meter bis zur U-Bahn und 100 Meter bis zur Tram- und Bushaltestelle – Bewohner der EAST SIDE STUDIOS sind im Nu dort, wo das Leben pulsiert.

U U-Bahn-Haltestelle **S** S-Bahn-Haltestelle **H** Bushaltestelle **T** Tramhaltestelle

VOLKSPARK FRIEDRICHSHAIN
7 km/30 Minuten mit ÖPNV

FRIEDRICHSHAIN

Friedrichshain ist in den letzten Jahren zu einem der Trendbezirke in Berlin geworden. Die Gegend ist bekannt für politische Graffitis an der East Side Gallery, hippe Läden und eine alternative Kultur.

BOXHAGENER PLATZ
5 km/25 Minuten mit ÖPNV

RUMMELSBURGER BUCHT
3,5 km/27 Minuten mit ÖPNV

TREPTOWER PARK
5,6 km/30 Minuten mit ÖPNV

HOCHSCHULE FÜR
TECHNIK UND WIRTSCHAFT
1,6 km/6 Minuten mit ÖPNV

**EAST
SIDE
STUDIOS**



TIERPARK BERLIN
500m/5 Minuten zu Fuß



EAST SIDE GALLERY

Die unter Denkmalschutz stehende East Side Gallery ist ein 1,3 Kilometer langes Teilstück der ehemaligen Berliner Mauer. Mit mehr als hundert originalen Mauer-malereien ist sie die längste Open-Air-Galerie der Welt.





DIE UMGEBUNG

NAH DRAN AN DEN HOTSPOTS BERLINS

Charakteristisch für Lichtenberg sind die großen Grünflächen. So befinden sich die EAST SIDE STUDIOS direkt am weitläufigen Tierpark Friedrichsfelde, der mit rund 160 Hektar Fläche der größte Landschaftstiergarten Europas ist. Die Szene-Kneipen der benachbarten Bezirke Friedrichshain und Mitte sowie des beliebten Weitlingkiezes sind nur einen Katzensprung entfernt und immer einen abendlichen Besuch wert. Tagsüber lässt es sich am nur 3,5 Kilometer entfernten Rummelsburger See wunderbar entspannen. Für Einkäufe sind Supermärkte oder das nahe gelegene TierparkCenter bequem fußläufig erreichbar. Besonders ideal für Studierende: Auch die Hochschule für Technik und Wirtschaft befindet sich ganz in der Nähe.

- 1** PLATTENBAUTEN
- 2** STREET ART
- 3** FRIEDRICHSHAIN
- 4** EAST SIDE GALLERY
- 5** TIERPARK BERLIN



STADTLERBEN

EAST SIDE STUDIOS



Darstellung kann Sonderwünsche enthalten, Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.
Die tatsächliche farbliche Ausführung der Außenfassade kann von den abgebildeten Ansichten geringfügig abweichen.



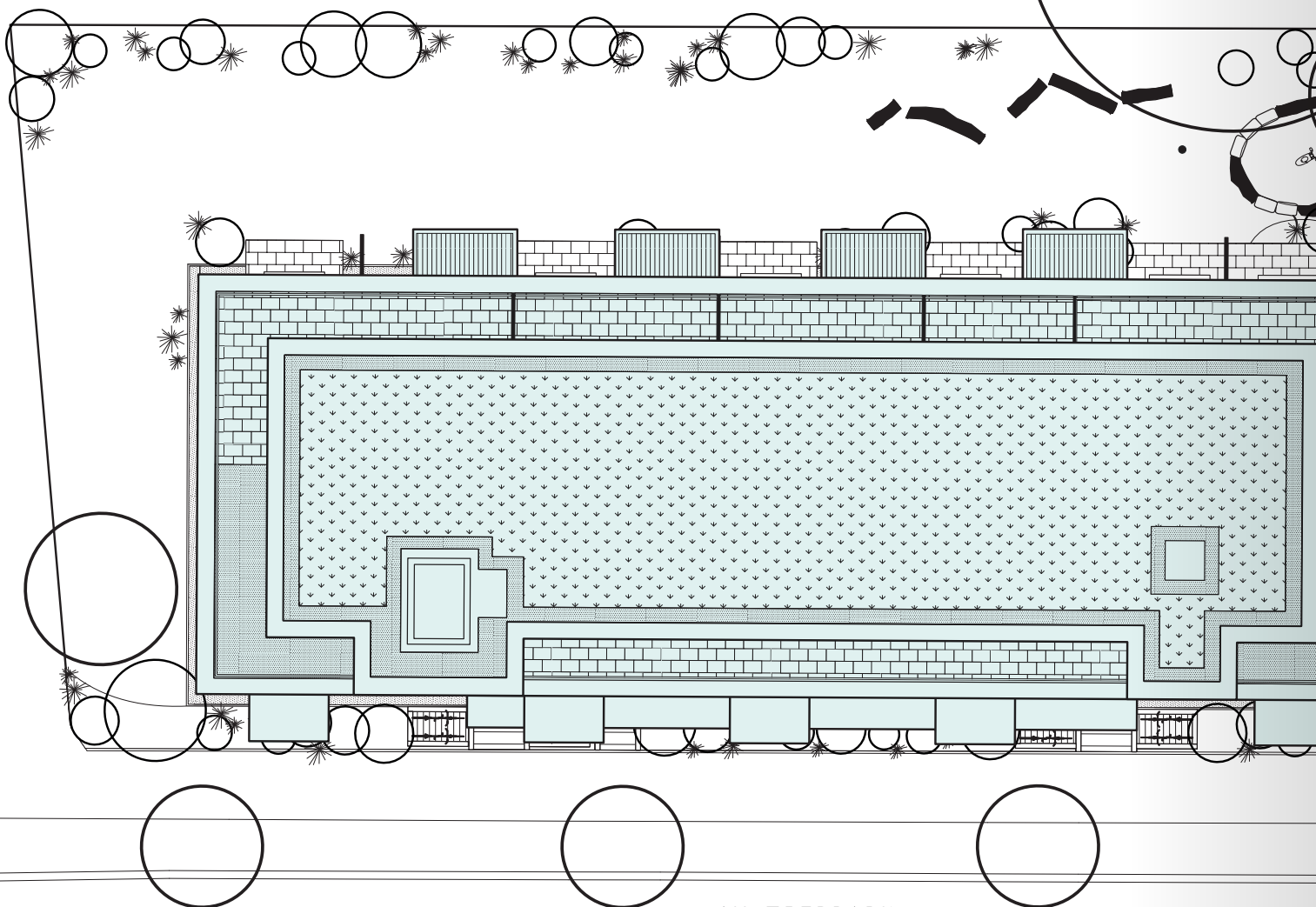
DAS GEBÄUDE

NACHHALTIG UND ENERGIEEFFIZIENT

Der hochwertige KfW-55-Neubau, der mit seiner zeitlosen Architektur begeistert, besteht aus fünf Geschossen plus Staffelgeschoss. Die harmonisch bepflanzte Wohnanlage bietet neben einer großen Grünfläche auch Fahrradstellplätze, einen Gemeinschaftsplatz und Spielmöglichkeiten für Kinder.

- Energieeffiziente KfW-55-Bauweise*
- 49 Studios mit 1, 1,5 oder 2 Zimmern
- Wohnflächen von 24 bis 66m²
- Mit Terrasse, (verglastem) Balkon oder Dachterrasse
- Hochwertige Ausstattung
- Fahrradstellplätze

* Der Energieausweis liegt noch nicht vor.



AM TIERPARK

WOHNUNGSVIELFALT

TERRASSENSTUDIO

Gemütlich im Freien sitzen, ein gutes Buch lesen oder den Abend ausklingen lassen – auf der eigenen Terrasse lassen sich schöne Stunden an der frischen Berliner Luft verbringen.

BALKONSTUDIO

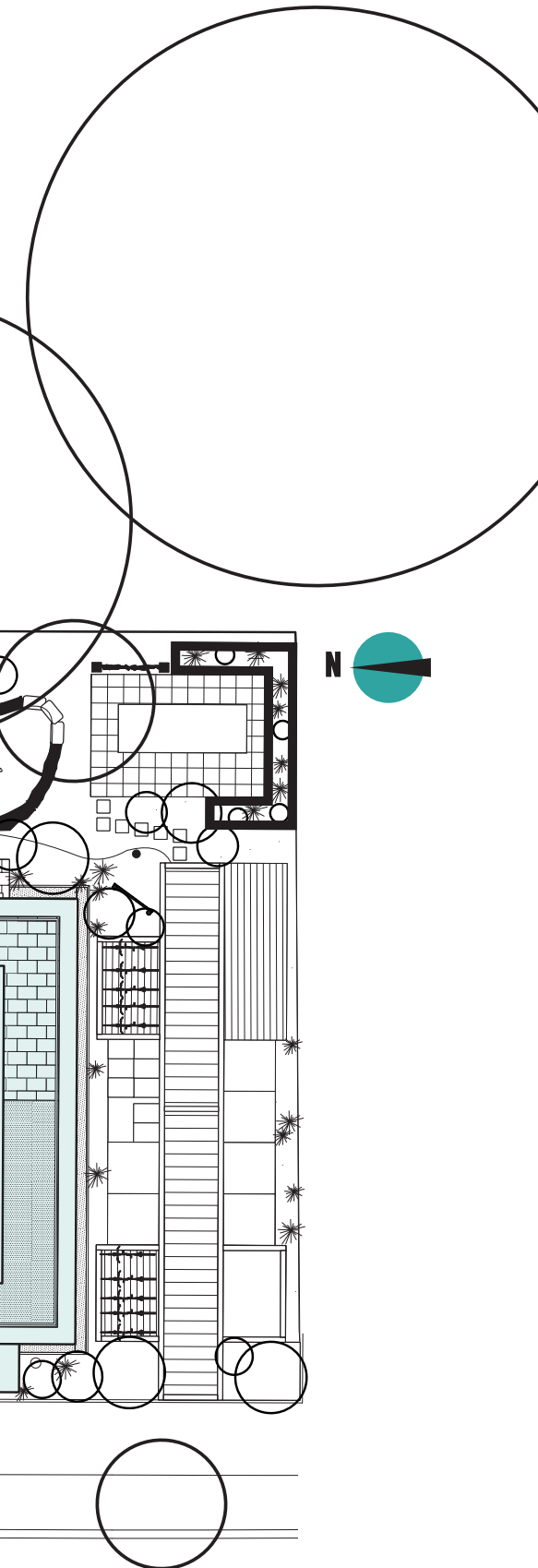
Auf ihrem Balkon können Ihre Mieter nach Feierabend gemütlich in der Sonne entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Die Wohneinheiten zur Straßenseite sind mit verglasten Balkonen ausgestattet.

DACHTERRASSENSTUDIO

Von der Sonne verwöhnt, bietet sich hier ein uneingeschränkter Blick in den Berliner Sternenhimmel. Die exklusive Dachterrasse verspricht einzigartige Wohlfühlmomente ohne einen Nachbarn oben drüber.

STUDIO

Helle Räume und ein freundliches Ambiente warten in den kompakten Studios mit durchdachter Raumaufteilung und moderner Ausstattung. Die bodentiefen Fenster lassen viel Licht in die Wohnräume, in denen sich Ihre Mieter sofort wohlfühlen werden.



EAST SIDE STUDIOS





DIE STUDIOS

SIE HABEN DIE WAHL

Die 49 modernen Studios verfügen über 1, 1,5 oder 2 Zimmer und Wohnflächen von 24 bis 66 m². Teilweise sind die variantenreichen Grundrisse mit einer Terrasse, einem (verglasten) Balkon oder einer Dachterrasse versehen. Kombinierte oder separate Wohn- und Schlafbereiche, hochwertige Badezimmer mit bodengleichen Duschen sowie praktische Hauswirtschaftsräume bieten jede Menge Wohnkomfort.



1-ZIMMER-STUDIO

WE 09 · 1. OG · ca. 24 m²

- Kompakter Wohnungsschnitt mit durchdachter Aufteilung
- Wohn-, Schlaf- und Essbereich mit offener Küche
- Hochwertiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss



1-ZIMMER-STUDIO MIT BALKON

WE 22 · 2. OG · ca. 36 m² · barrierefrei

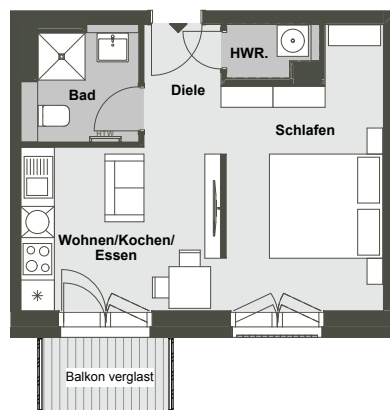
- Balkon in Ostausrichtung
- Kompakter Wohnungsschnitt mit durchdachter Aufteilung
- Wohn-, Schlaf- und Essbereich mit offener Küche
- Hochwertiges Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss



1,5-ZIMMER-STUDIO MIT VERGLASTEM BALKON

WE 42 · 4. OG · ca. 38m²

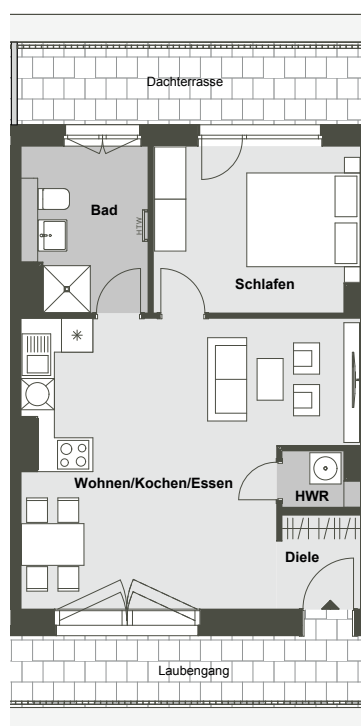
- Verglaster Balkon in Westausrichtung
- Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Optisch abgetrennter Schlafbereich
- Hochwertiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss



2-ZIMMER-STUDIO MIT DACHTERRASSE

WE 47 · SG · ca. 61m²

- Sonnige Dachterrasse in Ostausrichtung
- Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Geräumiges Schlafzimmer
- Hochwertiges Tageslicht-Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss



STUDIO-APARTMENTS ALS KAPITALANLAGE

Studio-Apartments stellen gerade in der aktuellen Marktsituation ein lukratives Investment für Kapitalanleger dar. Da das Angebot an kleinen Wohnungen auf dem ohnehin angespannten Immobilienmarkt begrenzt ist, konkurrieren Singles, Studierende, Wochenendpendler und junge Erwerbstätige um passenden Wohnraum. Die Folge: steigende Mietpreise und damit gute Aussichten für Investoren!



Hohe Vermietungschancen in der Weltmetropole Berlin

Vielzahl an potenziellen Mietinteressenten für Ihr Studio



AUSSTATTUNG

EINTRETEN UND WOHLFÜHLEN

Eine wohlig-warme Fußbodenheizung, Vinylboden, edle Wand- und Bodenfliesen sowie hochwertige Griffe und Schalter – die EAST SIDE STUDIOS punkten mit ihrer hochwertigen Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt und für langanhaltenden Wohnkomfort in den eigenen vier Wänden sorgt. Verwendung finden ausschließlich sorgfältig verarbeitete Produkte namhafter Hersteller.



Eiche-Optik

VINYLBODEN



Griffe
aus Edelstahl



Schalterprogramm
Gira Standard 55



ivory

mittelgreige

lichtgrau

creme

anthrazit

schwarz

weißgrau

weiß

BODENFLIESEN*

WANDFLIESEN

*Optional kann die Bodenfliese auch als Wandfliese verwendet werden, wofür wir Ihnen gerne ein Angebot unterbreiten.

DESIGNLINIE CLASSIC

SCHLICHTE ELEGANZ IN DEN BÄDERN

Modernes Design trifft auf geschmackvolle Rundungen: Die Designlinie Classic begeistert mit einem stimmungsvollen Gesamtbild und der Kombination aus dezent abgerundeter Keramik und schlicht-eleganten Armaturen. Perfekt ergänzt wird die Linie durch die hochwertigen Wand- und Bodenfliesen von Villeroy & Boch in gedeckten Naturtönen, die den Badezimmern zeitlose Eleganz verleihen. Auf Wunsch stehen Ihnen gegen Aufpreis zwei weitere Designlinien zur Auswahl.

- 1** DUSCHSYSTEM Grohe Power&Soul Cosmopolitan 130 mit Duscharmatur Grohe Essence
- 2** WASCHTISCHARMATUR Grohe Essence
- 3** WASCHTISCH Geberit Renova Plan
- 4** WC Geberit Renova



AUSSTATTUNG



EAST SIDE STUDIOS



Darstellung kann Sonderwünsche enthalten, Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.
Die tatsächliche farbliche Ausführung der Außenfassade kann von den abgebildeten Ansichten geringfügig abweichen.



HIGHLIGHTS

1 LEBENDIGER BEZIRK

Das aufstrebende Lichtenberg bietet gleichermaßen großstädtisches Leben und einen ruhigen Rückzugsort. In der Umgebung warten hippe Lokale, alternative Läden und ein vielfältiges Freizeitangebot.

2 GRÜNE UMGEBUNG

Weitläufige Grünflächen bestimmen das Stadtbild von Lichtenberg. Die EAST SIDE STUDIOS liegen unmittelbar an Europas größtem Landschaftstiergarten und auch die Rummelsburger Bucht ist schnell erreicht.

3 OPTIMALE ANBINDUNG

Die Umgebung punktet mit einer sehr guten Verkehrsanbindung an Friedrichshain und Mitte. Die U-Bahn erreichen Ihre Mieter in wenigen hundert Metern, eine S-Bahn- und Bushaltestelle in nur rund 100 Metern.

4 SEHR GUTE INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das TierparkCenter. Auch Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig erreichbar.

5 VIELFÄLTIGE GRUNDRISSE

Ideal als Kapitalanlage: Die kompakten Studios mit 1, 1,5 und 2 Zimmern sind das perfekte Zuhause für Singles, Studierende, Pendler und junge Berufstätige.

6 HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Vinylboden, Fußbodenheizung und Produkte namhafter Markenhersteller garantieren einen angenehmen Wohnkomfort.

7 BEITRAG ZUR UMWELT

Dank der energieeffizienten KfW-55-Bauweise* werden Energiekosten gesenkt und gleichzeitig die Umwelt geschont.

8 WERTBESTAND

Planungssicherheit für Generationen: Ihre Traumwohnung bietet zusätzlich ein krisensicheres Sachkapital – für Sie und Ihre Familie.

9 FINANZVORTEIL

Bei PROJECT Immobilien erwerben Sie Ihre Eigentumswohnung direkt vom Bauträger und sparen so zusätzliche Provisionsgebühren.

10 VERKAUFSTEAM

Unsere Mitarbeiter betreuen Sie individuell und kompetent vom ersten Informationsgespräch bis zur Übernahme Ihrer eigenen vier Wände.

* Der Energieausweis liegt noch nicht vor.

SICHERHEIT



KOSTENSICHERHEIT



Mit uns haben Sie die volle Kostensicherheit, etwaige Preiserhöhungen tragen wir. Für Sie gilt immer der vertraglich vereinbarte Kaufpreis.

PREIS-LEISTUNGSSICHERHEIT



Bei uns zahlen Sie den Kaufpreis in Raten. Die KaufpreISRaten werden nur für erbrachte Leistungen fällig, die Sie vor Zahlung der Rate überprüfen können. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch unabhängige Gutachter. Erst dann zahlen Sie die letzte Rate.

FERTIGSTELLUNGSSICHERHEIT



Als finanzmarktunabhängiger Bauträger geben wir Ihnen die Sicherheit, dass Ihre Immobilie bereits vorfinanziert und somit die Fertigstellung garantiert ist. Diese Garantie ist im Kaufvertrag festgehalten. Bei Verspätung erhalten Sie Schadensersatz.

MARKENQUALITÄT



Wir verwenden ausschließlich Markenprodukte namhafter Hersteller, wodurch die Ausstattung stets dem aktuellen Stand der Technik entspricht.

* Der Energieausweis liegt noch nicht vor.



AFTER-SALES-BETREUUNG

Wir lassen Sie auch nach Vertragsunterzeichnung nicht alleine. Unsere Mitarbeiter und vor allem unsere technischen Kundenbetreuer stehen bis zur Schlüsselübergabe stets an Ihrer Seite.



SCHLÜSSELFERTIGER BAU

Wir übernehmen sämtliche Planungs- und Koordinationsleistungen für Sie. Sie müssen nur Ihren Schlüssel entgegennehmen.



ENERGIEAUSWEIS

Wir stellen Ihnen einen nach der gültigen Energieeinsparverordnung erstellten Energiebedarfsausweis für Ihre Wohnung zur Verfügung.*



GEPRÜFTE ENDABNAHME

Die Endabnahme Ihrer Wohnung wird für Sie kostenfrei von einem zertifizierten Prüfinstitut, wie zum Beispiel der DEKRA, begleitet, das die Ausführung der Baumaßnahmen prüft und etwaige Mängel protokolliert.



5 JAHRE GEWÄHRLEISTUNG

Sollten nach Abnahme bzw. Übergabe durch uns verschuldete Mängel auftreten, übernehmen wir hierfür noch 5 Jahre lang die volle Gewährleistung.

PORTFOLIO

AUSWAHL BERLINER OBJEKTE



BERLIN-FRIEDRICHSHAIN BOSSESTRASSE 7

Friedrichshain hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Beliebtheit gewonnen. Vor allem Studierende und junge Berufstätige zieht es in den alternativen Bezirk, der für seine bunte Nachtszene bekannt ist. In der Bossestraße 7 entsteht mit BOSSE & SPREE ein Neubau mit modernen Apartments, die genau das passende Zuhause für die junge Mietzielgruppe bieten. Für Kapitalanleger wiederum stellen sie eine attraktive Investition dar.



BERLIN-MITTE TEGELER STRASSE 8,9

Im boomenden Bezirk Mitte, mit kurzen Wegen zum Bundestag sowie den Niederlassungen mehrerer renommierter Arbeitgeber, entsteht Studio Living Berlin B.1. Die kompakten Apartments mit moderner Möblierung und hochwertiger Küchenzeile eignen sich ideal für Berufspendler und Angestellte der umliegenden Unternehmen. Für Kapitalanleger wiederum stellen sie eine attraktive Investition dar.



BERLIN-WILMERSDORF WEXSTRASSE 15

In unmittelbarer Nähe zum Volkspark Wilmersdorf errichteten wir die ParkSuites mit 207 möblierten Mikro-Apartments zur Kurzzeitvermietung. Dank attraktiver Lage mit S- und U-Bahn-Anschluss am Bundesplatz und zügiger Anbindung zur Stadtautobahn bieten sich sehr gute Vermietungschancen bei positiven Renditeaussichten.



NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

Mit der Summe aller Bauprojekte, die wir deutschlandweit realisieren, leisten wir unseren Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung – mit einer gesunden Mischung aus Umweltschutz und wirtschaftlichen Überlegungen. Bereits beim Grundstückskauf setzen wir auf sehr gute Lagen, die die Wertstabilität der Immobilie langfristig sichern. Durch den Einsatz langlebiger Materialien, zeitloser Architektur, einer energieeffizienten Bauweise und durchdachter Grundrisse werden unsere Immobilien über mehrere Generationen den Bedürfnissen ihrer Bewohner gerecht.

Bei uns erwerben Sie Ihre Immobilie direkt vom Projektentwickler und Bauträger. Dadurch können Sie sicher sein, dass wir Sie auch bei tiefergehenden Fragen zu Grundrissen oder technischen Details bestmöglich und schnell informieren können. Darüber hinaus zahlt sich dieser Aspekt für Sie in barer Münze aus: Da wir direkt an Sie verkaufen, fällt keine Provision für zwischengeschaltete Makler an!

Impressum

PROJECT PW Am Tierpark 25, 27 Berlin GmbH & Co. KG
vertreten durch PROJECT Immobilien GmbH
Kürschnerhof 2 · 90403 Nürnberg

Beratung und Verkauf

PROJECT Immobilien Wohnen AG
Niederlassung Berlin
Gutenbergstraße 2 · 10587 Berlin · Tel. 030.88 92 172 300

www.east-side-studios.de
www.project-immobilien.com

Datenschutz

Ausführliche Informationen zum Datenschutz finden Sie unter
www.project-immobilien.com/datenschutz

Haftungs- und Anlagevorbehalte

Für den Inhalt sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend, spätere Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten Grundrisse samt Einrichtungsgegenständen dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand; die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme geeignet. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann von der Darstellung abweichen.

Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne sowie die Teilungserklärung samt Baubeschreibung und beigefügten Plänen.

Angaben gem. § 16 a Energieeinsparverordnung: Der Energieausweis liegt noch nicht vor.

Stand März 2020

WIR INFORMIEREN SIE GERNE!

PROJECT Immobilien · Niederlassung Berlin
Gutenbergstraße 2 · 10587 Berlin

 **030.88 92 172 300**

www.east-side-studios.de