

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

EFH Berlin Hermsdorf



Objekt-Nr. OM-262127

Einfamilienhaus

Verkauf: **660.000 €**

13467 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	507,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	223,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ACHTUNG: Die Daten, Texte und Bilder hier sind das Exposé! Bitte nicht nach dem Exposé fragen!

Einfamilienhaus Baujahr 1991 mit zum Wohnen ausgebauter Garage.

Die Heizung wurde 2013 erneuert (SolvisMax Gas. Erweiterbar für Solar, Wärmepumpe, Pellets, ...) und mit zwei Heizkreisen ausgestattet. Ein Heizkreis für das Wohnhaus, der zweite Heizkreis für die "Wohngarage"

Ausstattung

Viel in Holzbauweise. Bauherr war Schreiner.

Nicht unterkellert

EG: Gäste-WC mit Dusche

OG: Bad mit Dusche, Badewanne und WC

DG: WC und Dusche (Ablauf undicht)

"Wohngarage" mit Toilette

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Familien bevorzugt

Keine Makleranfragen!

Lage

Direkt am Hermsdorfer Damm. Bushaltestelle fast vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Eltern/Gäste/Büro



EG Küche

Exposé - Galerie



Heizungsraum



EG Vorrat

Exposé - Galerie



EG Gäste WC mit Dusche



Treppe EG zu OG



OG Diele

Exposé - Galerie



OG Hauswirtschaftsraum



OG Kind

Exposé - Galerie



OG Kind



OG Kind

Exposé - Galerie



OG Bad



Treppe vom DG zum OG

Exposé - Galerie



DG Begehbarer Kleiderschrank



DG mit Leiter zur Plattform

Exposé - Galerie



DG

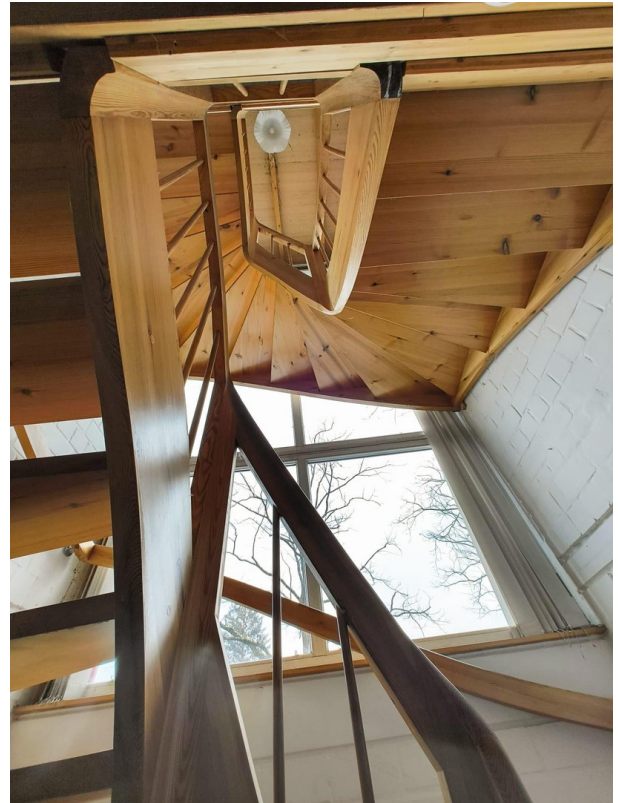


DG Plattform

Exposé - Galerie



DG Bad



Treppenhaus



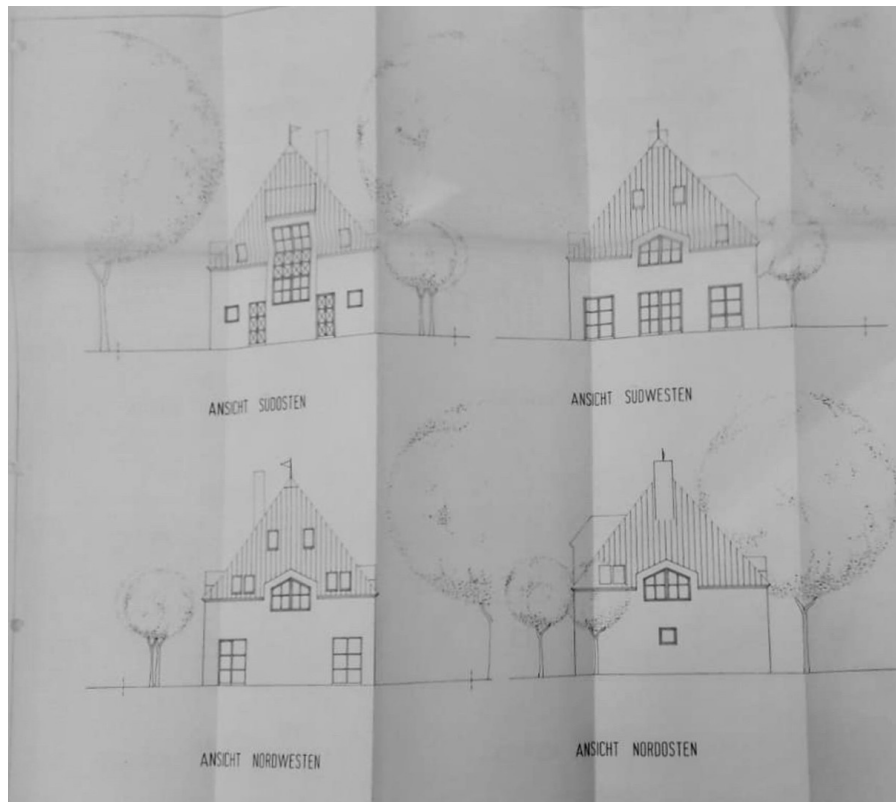
Wintergarten

Exposé - Galerie

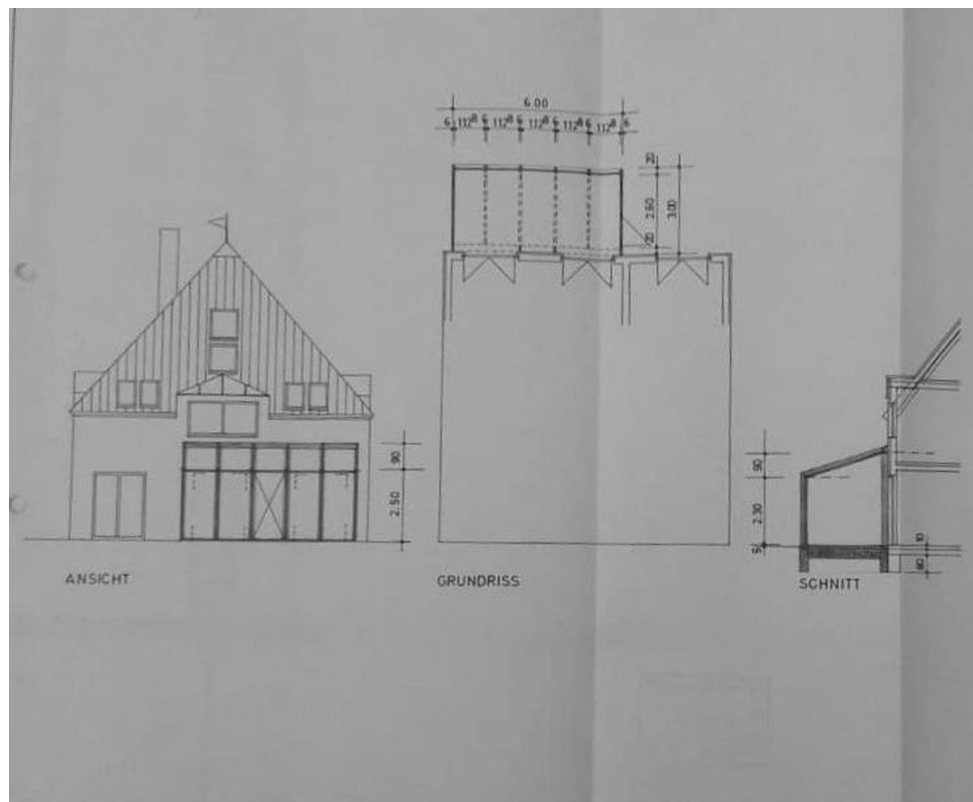


Vorderansicht

Exposé - Grundrisse

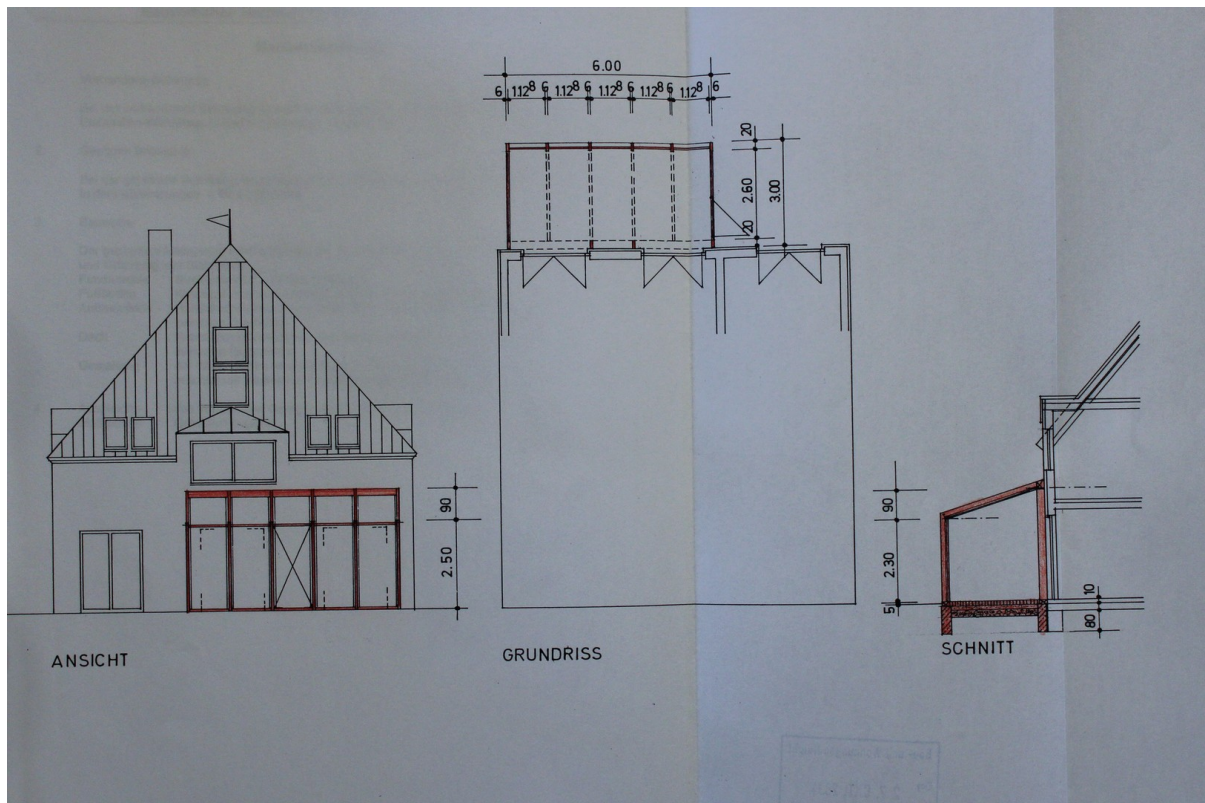


Ansichten o. Carport/Winterg.



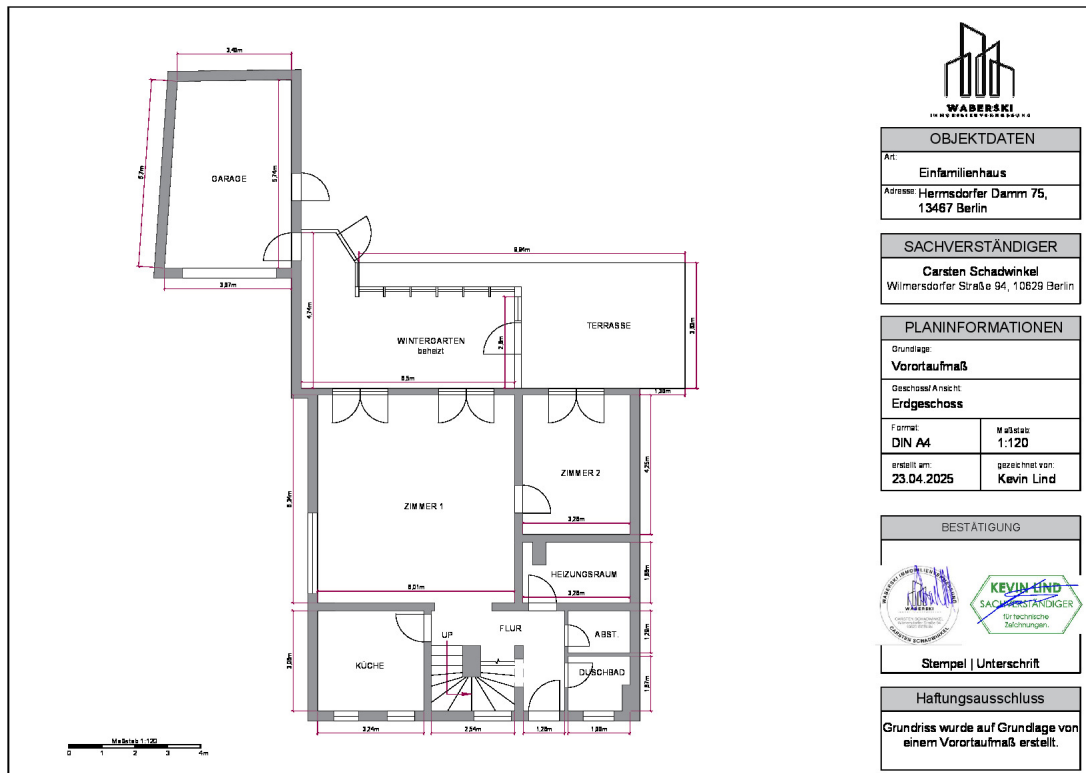
Wintergarten

Exposé - Grundrisse



Schnitt mit Wintergarten

Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN

Art: **Einfamilienhaus**
 Adresse: **Hermisdorfer Damm 75, 13467 Berlin**

SACHVERSTÄNDIGER

Carsten Schadwinkel
 Wilmsdorfer Straße 94, 10629 Berlin

PLANINFORMATIONEN

Grundlage: **Vorortaufmaß**
 Geschoss/Ansicht: **Erdgeschoss**
 Format: **DIN A4** Maßstab: **1:120**
 erstellt am: **23.04.2025** gezeichnet von: **Kevin Lind**

BESTÄTIGUNG

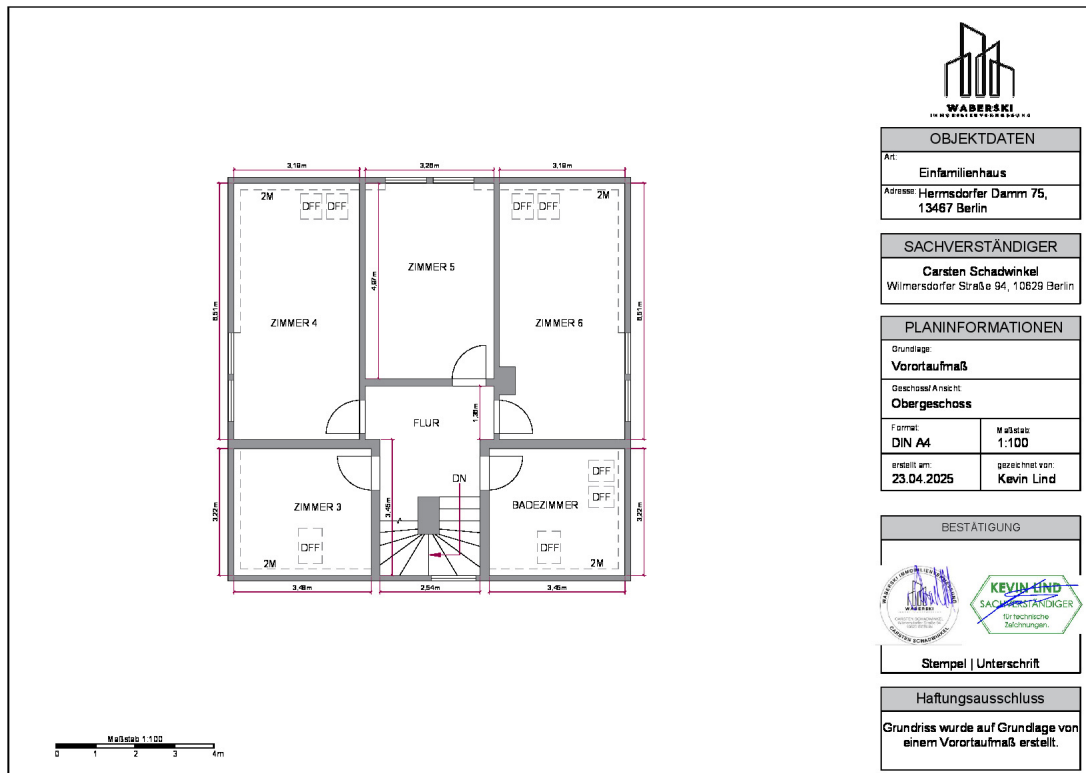


Stempel | Unterschrift

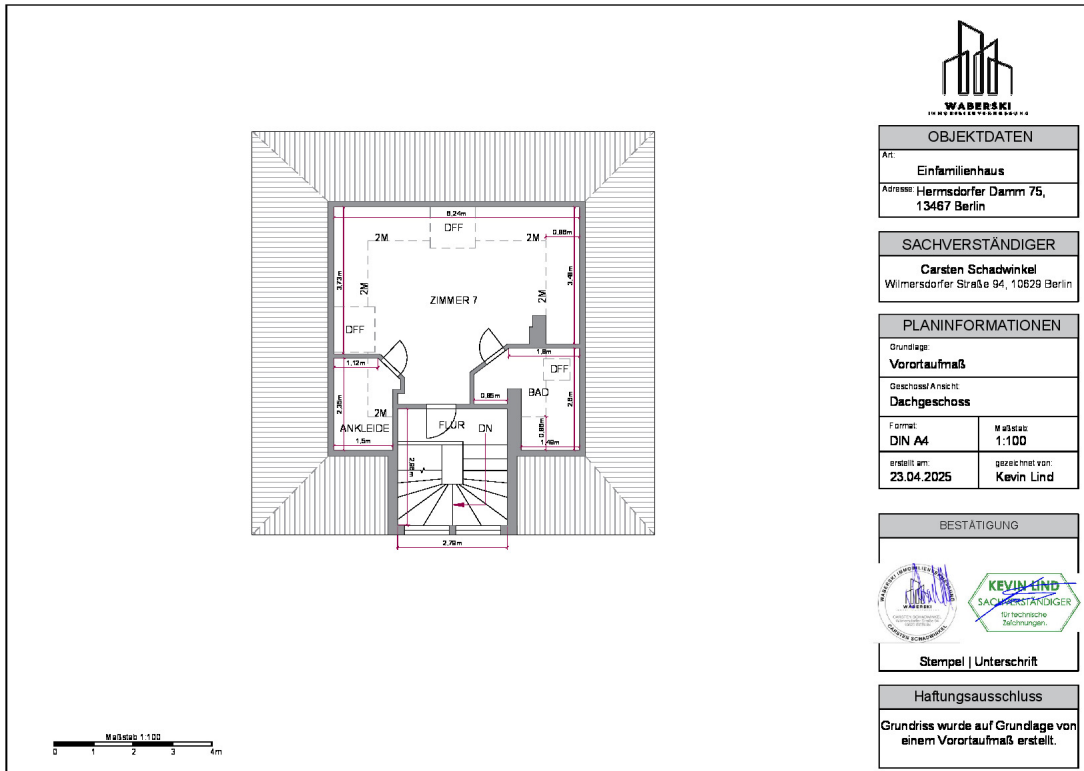
Haftungsausschluss

Grundriss wurde auf Grundlage von einem Vorortaufmaß erstellt.

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN

Art: **Einfamilienhaus**
 Adresse: **Hermisdorfer Damm 75,
 13467 Berlin**

SACHVERSTÄNDIGER

Carsten Schadwinkel
 Wilmsdorfer Straße 94, 10629 Berlin

PLANINFORMATIONEN

Grundlage:
Vorortaufmaß
 Geschoss/Ansicht:
Dachgeschoss
 Format:
DIN A4 Maßstab:
1:100
 erstellt am:
23.04.2025 gezeichnet von:
Kevin Lind

BESTÄTIGUNG



Stempel | Unterschrift

Haftungsausschluss

Grundriss wurde auf Grundlage von
 einem Vorortaufmaß erstellt.

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis S.3
2. Energieausweis S.4

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

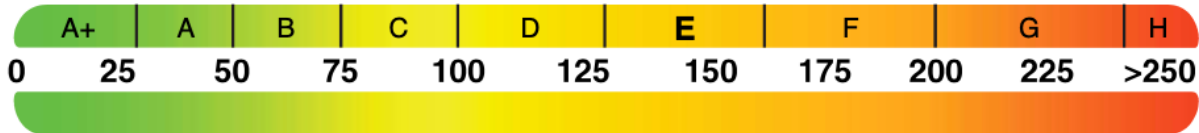
Registriernummer: BE-2023-004546336

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 31,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
132,1 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
145,3 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

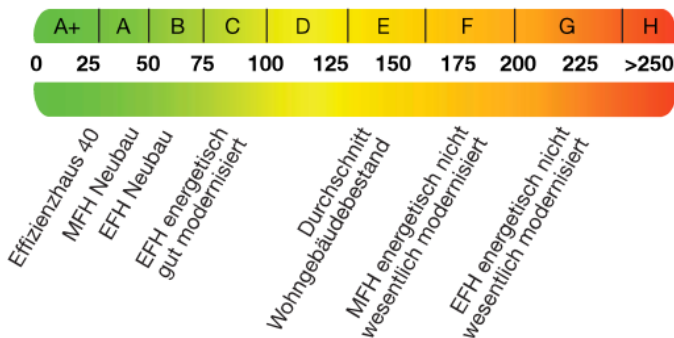
132,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.03.2020	01.03.2021	Erdgas	1,1	28.962	3.770	25.192	1,1
01.03.2021	01.03.2022	Erdgas	1,1	28.867	3.770	25.097	1,11
01.03.2022	01.03.2023	Erdgas	1,1	26.744	3.770	22.974	1

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-2023-004546336

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
1	Heizung	Prüfung, ob die Brennwertheizung gegen eine Wärmepumpe ausgetauscht werden kann.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fensterscheiben gegen vakuumverglaste Scheiben.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Schornsteinfegermeister Klaus-Dieter Ruschke

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Hier koennen zusaetzliche Erlaeuterungen platziert werden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises