

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

*****RESERVIERT*** Provisionsfreies Einfamilienhaus
142qm mit Pool am Wald für die ganze Familie!**



Objekt-Nr. OM-292152

Einfamilienhaus

Verkauf: **748.000 €**

12489 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	570,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das moderne und energieeffiziente Einfamilienhaus wurde 2012 in Massivbauweise auf einem knapp 600qm großen Grundstück direkt an einem Waldstück errichtet und verfügt über eine gehobene Ausstattung.

Mit ca. 142qm Wohn/Nutzfläche, 5 Zimmern und einem ausgebauten Dachgeschoss bietet es viel Platz für eine ganze Familie. Das durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutete Haus wird über eine hocheffiziente Wärmepumpe (Luft/Wärme) beheizt, was zu niedrigen Heizkosten von derzeit etwa 65 Euro pro Monat führt. Im Sommer kann die integrierte Kühlfunktion genutzt werden, welche das Haus angenehm temperiert. Im EG befindet sich das etwa 30qm große Wohnzimmer mit Kamin (Hark) und der sich anschließenden Küche. Die nagelneue hochwertige Marken Einbauküche ist ausgestattet mit Siemens Geräten, darunter ein 80 cm Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Einbaugeschirrspüler und ein Side by Side Kühlschrank der Marke Samsung mit Frischwasseranschluss und Frischwasserfiltersystem. Das hochwertig geflieste Duschbad im EG verfügt zusätzlich über den Platz sowie den Anschluss für eine Sauna. Der Flur verfügt über eine separate Garderobe. Im Obergeschoss befinden sich 4 Zimmer, davon zwei mit Erkerfenstern und ein Bad. Zwei Zimmer bieten einen unverbaubaren Blick in den traumhaften Garten und den Wald. Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine XL-Badewanne in der auch zwei Personen mit einem Blick in den Abendhimmel pure Entspannung finden. Das ausgebauten Dachgeschoss wird derzeit als Gästezimmer genutzt und verfügt über zwei Fenster.

Dieses Haus bietet alles, um die Träume einer ganzen Familie wahr werden zu lassen.

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Terminabsprache jederzeit möglich. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Interessenten den Zutritt in unser Haus ermöglichen werden, die bereits auf geeignete Art und Weise die Möglichkeiten eines Hauserwerbs im Bereich unserer Preisvorstellungen z.B. mit einer Bank oder Finanzvermittler positiv vorbesprochen und dokumentiert haben.

Ausstattung

- Markilux Markise elektrisch mit Windsensor
- Elektrische Außenrolläden
- 2 Gartenhäuser plus Fahrradcarport
- Kinderschaukel/Klettergerüst
- Stahlwandpool mit Sandfilteranlage
- 2 Außenstellplätze
- 2 Hauseingangstüren
- Eigener Brunnen
- Elektronische Bewässerung
- Luftwärmepumpe (Waterkotte)
- Fußbodenheizung EG+OG
- Saunaanschluss Bad EG
- Geräumiger HWR und separate Garderobe
- Zusätzlicher Stauraum durch Türverkleidung unter Treppe
- Duschbad EG / Wannenbad OG
- Großzügig geschnittene Räume
- Kitas/Schulen, ÖPNV (S-Bahnhof Adlershof)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

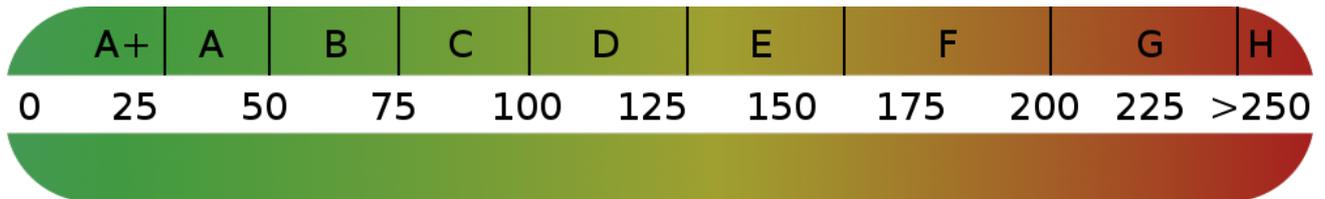
Das Objekt finden Sie in traumhafter Lage direkt an einem Wäldchen in Adlershof. Zu Fuß erreichen Sie Restaurants, Schulen, Kitas, Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und Cafés. Außerdem besteht ein hervorragender Anschluss an den ÖPNV (Tram, Bus, S-Bahn).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

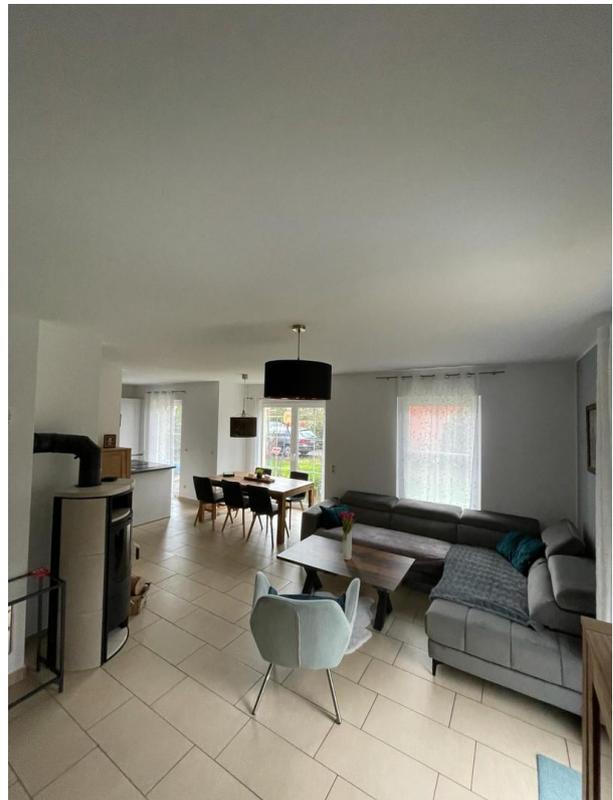
Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche



Wohnbereich mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche EG



Bad mit Dusche EG



Aussicht Bad EG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Zimmer OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie

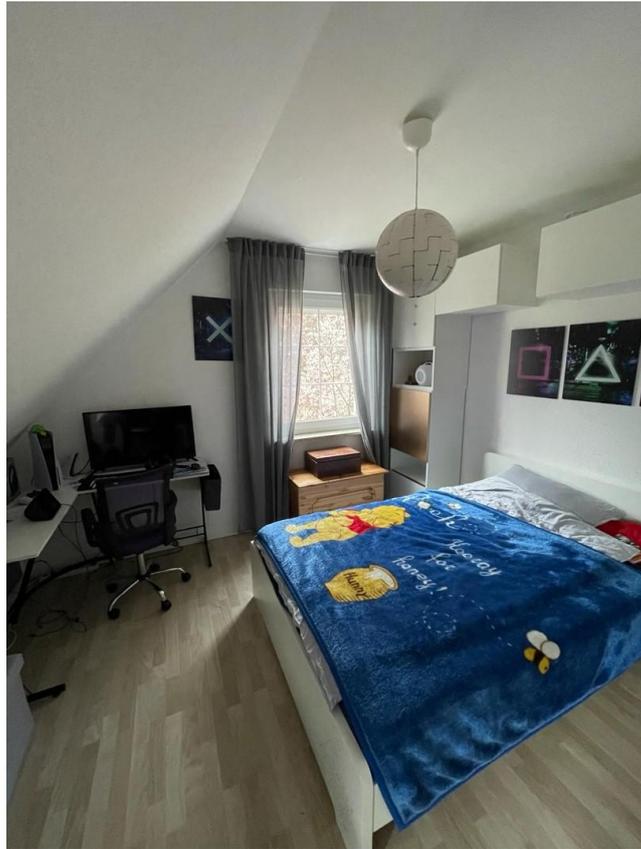


Aussicht in Garten und Wald



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Bad mit XL-Wanne OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Terrasse

Exposé - Galerie



Pool mit Sandfilteranlage



Ziermauer Pool mit Wasserfall

Exposé - Galerie



Gartenhaus 1 von 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **10.05.2022** Registriernummer: BE-2022-004073906 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend
Adresse	
Gebäudefläche ¹	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ²	2012
Baujahr Wärmeerzeuger ³	2012
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A _g)	153 <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁴	Wärmepumpe
Erneuerbare Energieträger für Warmwasser ⁵	Art: Wärmepumpe Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung ¹	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gedeckelte Klimatechnik <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsschichtige Klimaanlage ¹	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermarktung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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 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 übersichtliche 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 3 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.
Datenhebung 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 beschriebenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung): Peter Reul, Energieberater, McMakler GmbH, Am Pöschelshof 17, 10243 Berlin. Unterschrift des Ausstellers: [Signature] Ausstellungsdatum: 10.05.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzuzeichnen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmepumpen Basislast der Übergebietsstation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BE-2022-004073906 2

Energiebedarf Treibhausgasemissionen 20,01 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes
35,7 kWh/(m²a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
64,3 kWh/(m²a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf: Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}: Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}:
Ist-Wert: Anforderungswert: kWh/(m²a)
Ist-Wert: Anforderungswert: W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 35,7 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Erdwärmepumpe	%	%
Luftwärmepumpe	%	%
Wärmepumpe	%	%
Sonstige	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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.
 Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

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_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 des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFl: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis