

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

**Erstbezug nach Sanierung: Provisionsfreie,
wunderschöne & energieeffiziente 3Z-Wohnung Insel
Wannsee**



Objekt-Nr. OM-293185

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **509.590 €**

Ansprechpartner:
Michael Höhne
Telefon: 030 62930269

Arnold-Knoblauch-Ring 8
14109 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,80 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	393 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wenn Sie die Tür zu Ihrer neuen ca. 78m² großen Wohnung im 3. OG aufschließen, begrüßt Sie der geräumige, moderne Flur mit dem in der gesamten Wohnung verlegten Echtholzparkett. Die Deckenspots setzen den Flur gekonnt in Szene.

Auf der rechten Seite befindet sich das helle Wohnzimmer mit mehreren Fenstern und der Tür zum überdachten Balkon. Von hier aus haben Sie einen Überblick über die sehr gepflegte Anlage und genießen den Blick ins Grüne bis hin zum Golfplatz.

Direkten Zugang zum Balkon haben Sie auch vom ruhigen und hellen Schlafzimmer, dessen Fenster in den Hinterhof zeigen. Der zweite Schlaf- oder Arbeitsraum vervollständigt die Wohnung.

Die dem Wohnzimmer gegenüberliegende, effizient geschnittene Küche hält die wichtigsten Wege kurz.

Das moderne Bad ist mit einem großen Waschbecken, einer freischwebenden Toilette sowie einer offenen, bodengleichen Dusche und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Boden und Wände sind einem eleganten dunklen Grauton gefliest.

Zusätzlich zur Wohnung stehen Ihnen im Untergeschoss 10 m² Kellerfläche zur Verfügung. Außerdem verfügt das Haus über einen großen Privatparkplatz, sodass Sie jederzeit problemlos direkt vor der Haustür parken können.

Ausstattung

Alle Räume Wohnräume, die Küche und der Flur sind mit einem hochwertigen Parkett in Dielenoptik ausgestattet.

Das Badezimmer ist mit großen dunkelgrauen Fliesen an Wand und Boden gefliest. Sanitärobjekte von Villeroy und Boch und Amaturen von Grohe runden den exzellenten Eindruck ab.

Die komplette Elektrik ist neu, inkl. einem Medienverteilerschrank und LAN-Dosen in jedem Raum.

Das Haus hat keinen Fahrstuhl.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

Sonstiges

Hinweis: Sie kaufen direkt vom Eigentümer, eine Maklerprovision fällt nicht an.

Impressum:

CONTIHO GmbH, Baruther Str. 23, 15806 Zossen

Sitz der Gesellschaft: Zossen

Amtsgericht Potsdam, HRB 36796 P

USt-ID: DE 325 115 462

Geschäftsführer: Michael Höhne, Denis Titho

Lage

Wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen. Die nahe Umgebung bietet einen abwechslungsreichen Alltag, dem Sie so schnell nicht müde werden.

Von Ihrer neuen Wohnung bis zum Stölpchensee ist es nur ein kurzer Spaziergang. Genießen Sie den Blick auf das Wasser, fahren Sie mit einem der Schiffe umher oder werden Sie selbst aktiv!

Sie spielen lieber Golf, anstatt am See zu sein? Der 1895 gegründete Golf- und Land-Club Berlin-Wannsee e.V. gehört zu den renommiertesten und größten Golfclubs in Deutschland. Hier treffen sich Persönlichkeiten aus Diplomatie, Politik, Wirtschaft, Kultur und Wissenschaft zum sportlichen Ausgleich und geselliger Entspannung.

In wenigen Minuten sind sie auf dem Platz und genießen die Ruhe – egal ob auf der überdachten Driving Range, dem 9-Loch-Platz oder gar dem 18-Loch-Meisterschaftsplatz.

Wenn Sie nach der erfolgreichen Runde nach Hause kommen, lassen Sie den Abend auf dem Balkon ausklingen.

Das Dorf Stolpe ist Ort der Inspiration, Historie, Natur & Kultur. Von hier aus können Sie wählen zwischen Potsdam, der Landeshauptstadt der Schlösser und Berlin, mit seinen überragenden kulturellen Möglichkeiten.

Nutzen Sie Ihre neue Wohnung als Ausgangspunkt für die Erkundung der Möglichkeiten!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

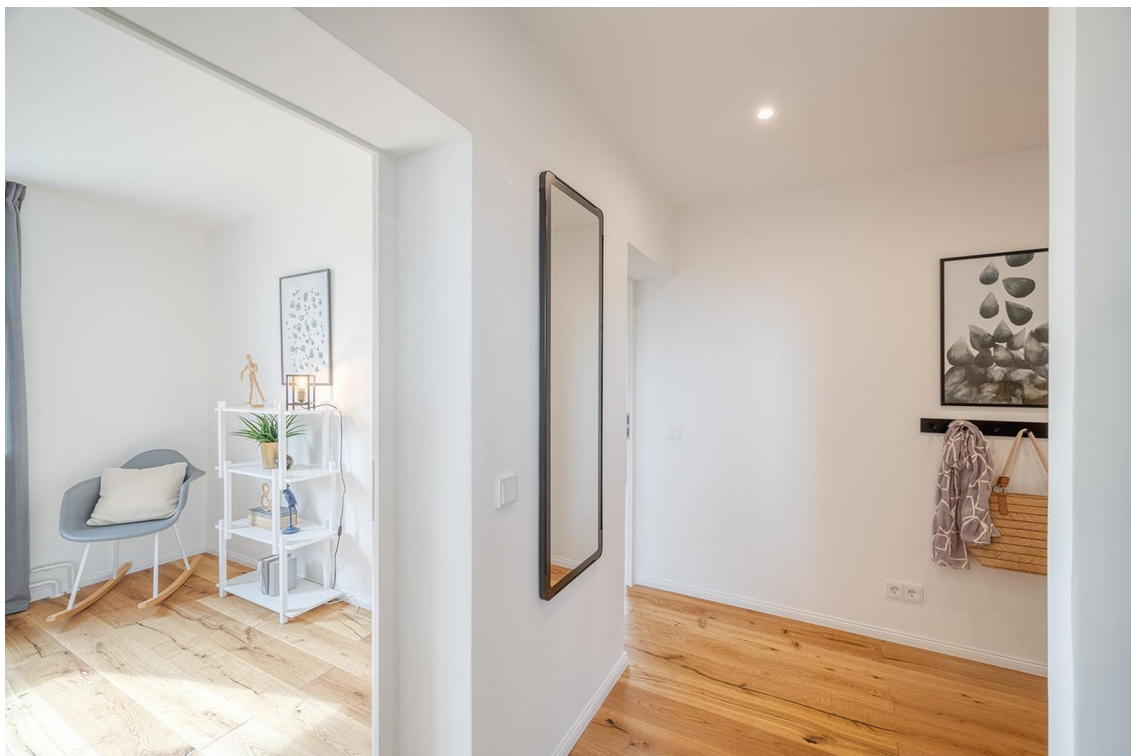


Badezimmer, ebenerdige Dusche

Exposé - Galerie



Villeroy & Boch Waschtisch



Blick vom Bad

Exposé - Galerie



Zimmer 2 mit Blick ins Grüne



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2 Schreibtischdetail



Flurblick Küche & Zimmer 1+2

Exposé - Galerie



Flurablage



Flurdetail

Exposé - Galerie

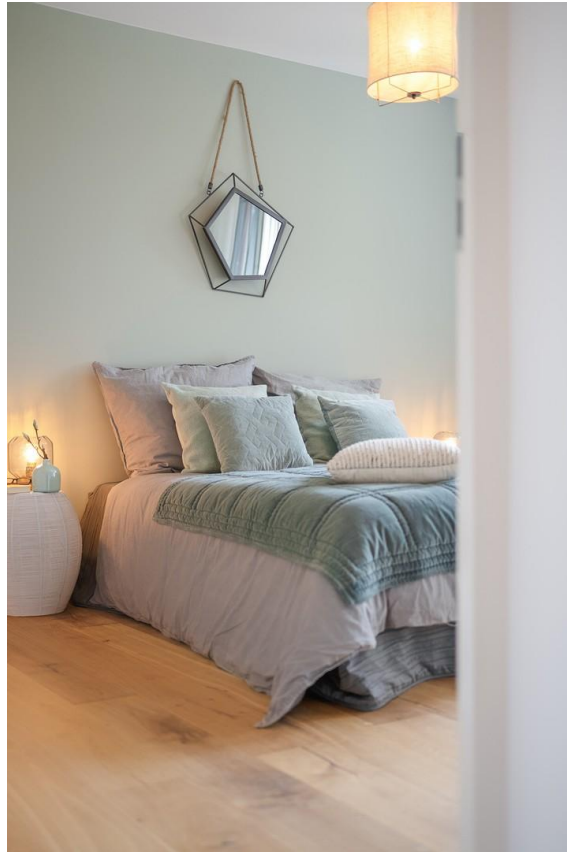


Zimmer 1 mit Balkonzugang



Zimmer 1 hell und ruhig

Exposé - Galerie



Zimmer 1 Detail Bett



Balkon mit Blick zum Golfplatz

Exposé - Galerie



Flur mit Tageslicht



Wohnzimmer mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Wohnzimmerdetail Esstisch

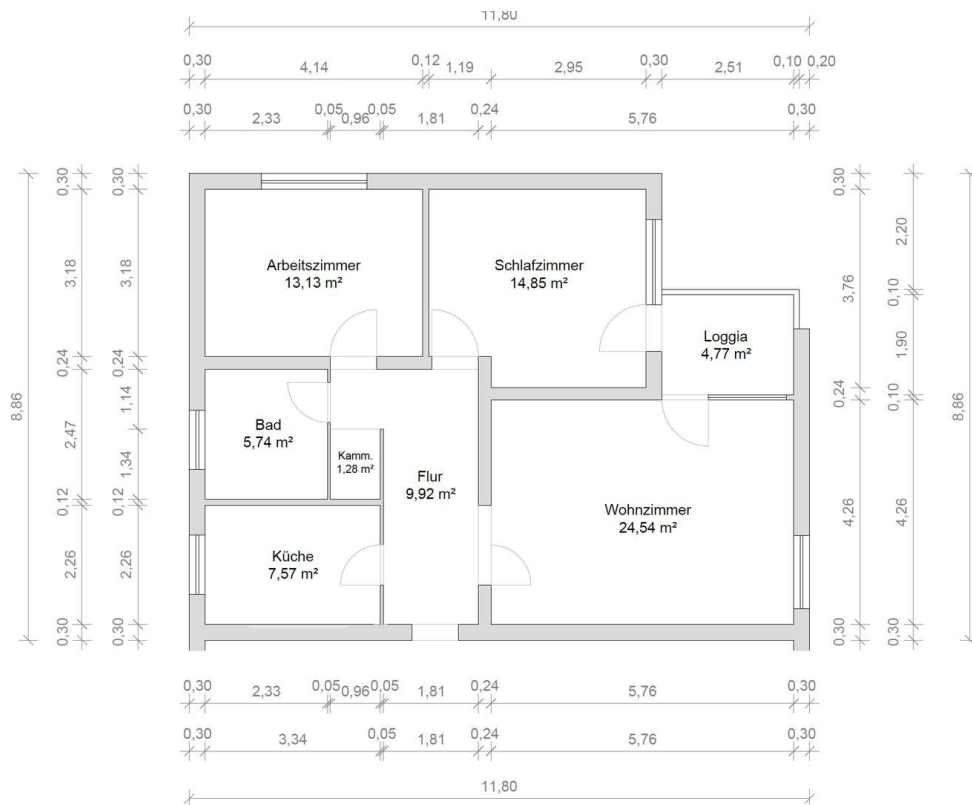


Garten hinter dem Haus



Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 20.07.2028

Registriernummer²⁾ BE-2018-002055725
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Arnold-Knoblauch-Ring 6,8,10, Glienicker Str.37,39 14109 Berlin		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2000		
Anzahl Wohnungen	46		
Gebäudenutzfläche (A _N)	4010,64 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Nah-/Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

20.07.2018

Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der 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 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen
AF-Nr.: 2010000290205

Energieausweis für Wohngebäude

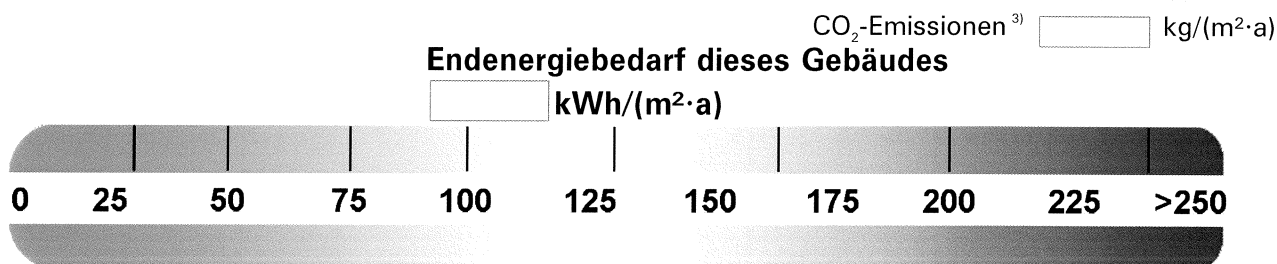
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²⁾ BE-2018-002055725
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf



kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵⁾

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

%

%

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

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

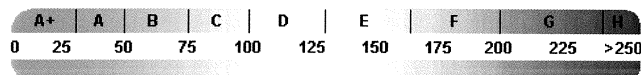
☐ Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Vergleichswerte Endenergiebedarf⁷⁾



Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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) 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 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AF-Nr.: 201000290205

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²⁾ BE-2018-002055725
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

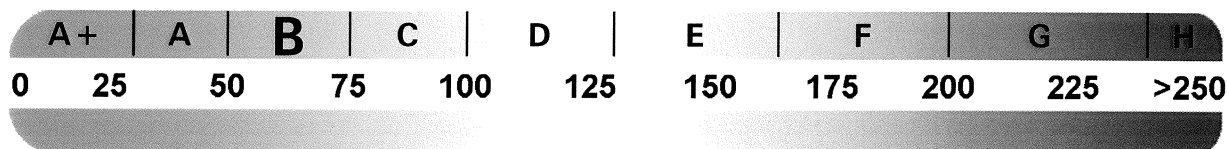
3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

57 kWh/(m²·a)



40 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

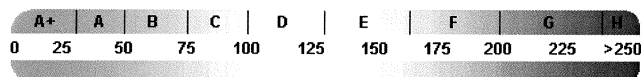
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

57 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Nah-/Fernwärme	0,70	126.448		126.448	1,05
01.01.16	31.12.16	Nah-/Fernwärme	0,70	144.489		144.489	1,05
01.01.17	31.12.17	Nah-/Fernwärme	0,70	147.758		147.758	1,05
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	0,70	240.638	240.638		

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch

Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AF-Nr.: 2010000290205

EA-Nr.: 0013003802007180000896113

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²⁾ BE-2018-002055725
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlende 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	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
3	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
4	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erläuterungen

Registriernummer²⁾ BE-2018-002055725
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärme Gewinne 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 auch die sogenannte "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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H_T). 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 die EnEV 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 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 differenzieren, 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 Endenergiebedarf hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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



**Ihre Wohnung auf
der Insel Wannsee**

Geschichte der Insel Wannsee

Frisches Blau und saftiges Grün: die Natur gehörte schon immer zu den kostbarsten Gütern der Insel Wannsee.

Was damals als ruhiges Fischerdorf begann, hat sich heute zu einem florierenden Erholungsort für Ruhesuchende entwickelt.

Die älteste Keimzelle der Besiedlung ist das Gebiet um den Wilhelmplatz mit dem Dorf Stolpe. Das kleine Dorf, früher auch Stolpeken oder Wendisch-Stolpe genannt, ist mittelalterlichen Ursprungs.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden die Ufer des Großen Wannsees auch als Wohnort für wohlhabendes Bürgertum entdeckt und gezielt entwickelt.

Ab 1870 entstand in Wannsee eine Kulturlandschaft, die im Kaiserreich und der Weimarer Republik ihresgleichen suchte. Viele prachtvolle Villen entstanden zu dieser Zeit, von denen einige noch heute stehen.

International berühmt wurde die Wannsee-Insel mit der Glienicker Brücke durch den Austausch hochrangiger Agenten zwischen 1962 und 1986, die Steven Spielberg mit „Bridge of Spies“ verfilmt hat.

Neben der Natur und den Anlagen Park Klein-Glienicke und Nikolskoë, die zum UNESCO-Welt-erbe gehören, bietet die Insel Wannsee viele historische Gebäude, wie das Blockhaus, das Haus der Wannsee Konferenz oder das 350 Jahre alte Haus der Wannsee Galerie.



Blockhaus Nikolskoë (kolorierter Stahlstich nach W. Loeillo, 1832)

Mikrolage

Leben

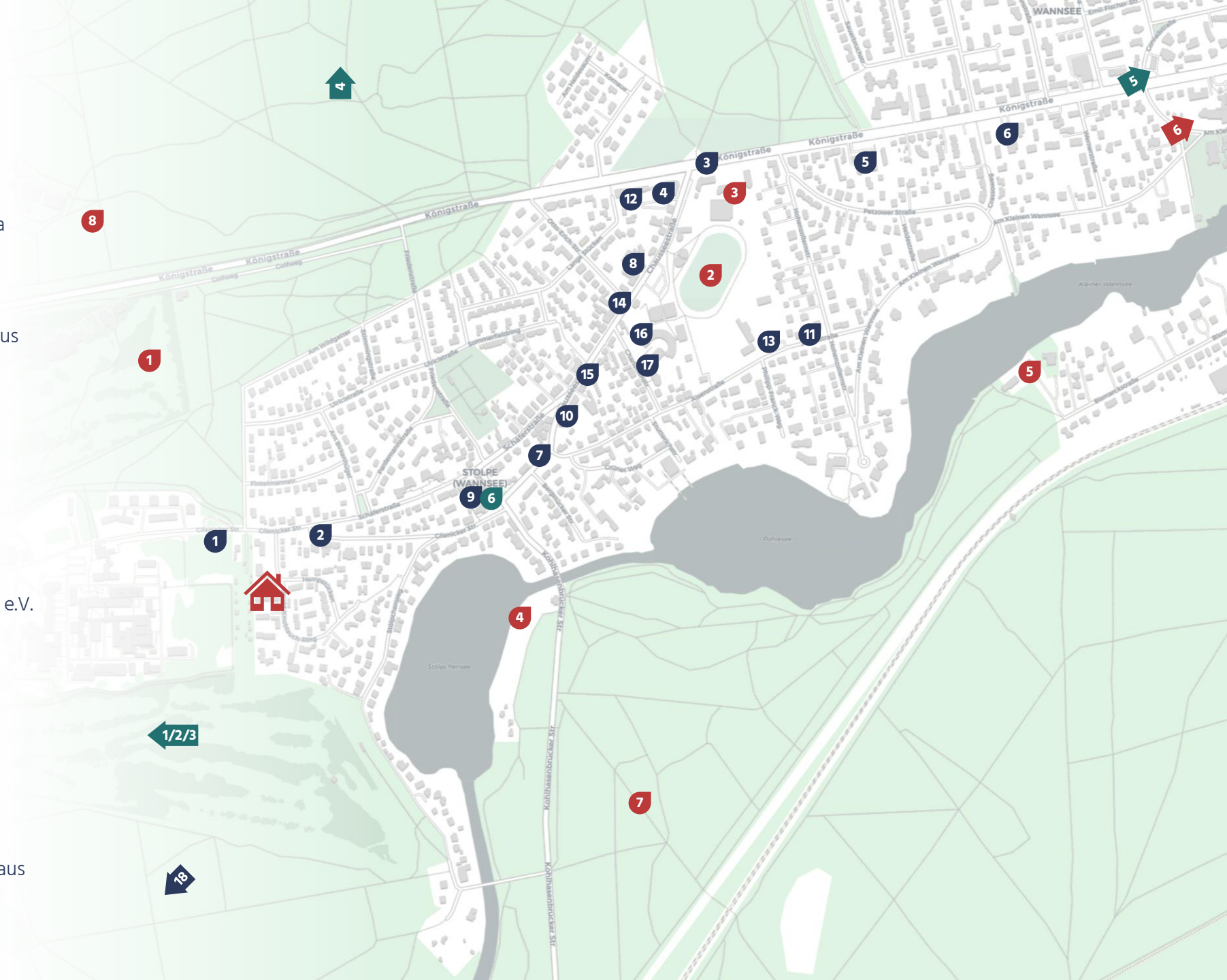
- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1. H Hahn-Meitner-Platz | 10. Restaurant Salina |
| 2. H Am Birkenhügel | 11. Restaurant Santalucia |
| 3. H Rathaus Wannsee | 12. Restaurant König 19 |
| 4. Denny's Biomarkt | 13. Kita Veruschka |
| 5. Edeka | 14. Kita Stolper Kinderhaus |
| 6. Aldi | 15. Kita Murmelente |
| 7. Franz. Bäckerrei | 16. Conrad-Schule |
| 8. Hofcafé Berlin | 17. Japanische Schule |
| 9. Restaurant Wiesenstein | 18. Uni Potsdam |

Freizeit

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| 1. Golfclub Wannsee | 5. Wannseer Kanu-Club e.V. |
| 2. Stadion Wannsee | 6. Strandbad Wannsee |
| 3. Tennisplätze & -halle | 7. Hundauslaufgebiet |
| 4. Bootsverleih | 8. Schäferberg |

Kultur

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| 1. Schloss Glienicke | 4. Nikolskoë |
| 2. Glienicker Brücke | 5. Wannseekonferenzhaus |
| 3. Jagdschloss Glienicke | 6. Historische Kirche |





Die historische Kirche am Stölpchensee

© Biberbaer



Leckere Baguettes & Kuchen der französischen Bäckerei



Italienisch? Zum Mitnehmen oder direkt im Restaurant!



Tolle Atmosphäre im Restaurant Wiesenstein „Zum grünen Baum“ - am historischen Dorfplatz

Entspannung wie am Meer – nur ohne Wellen und in direkter Nähe: Das Strandbad Wannsee



© visitBerlin, Foto: Wolfgang Scholvién

Mikrolage Insel Wannsee

Das Dorf Stolpe ist das historische Zentrum der Insel Wannsee und optisch geprägt durch die historische Kirche, die von Friedrich Wilhelm IV. wegen seiner malerischen Lage am Stölpchensee gefördert wurde.

In direkter Nachbarschaft zur Kirche lädt das Restaurant „Zum grünen Baum“ zu einer kulinarischen Reise nach Süddeutschland mit Württemberger Weinen, Alpirsbacher Bier und traditionellen Speisen ein.

Die Croissants und Tartes des französischen Inhabers Didier Canet der Bäckerei „Aux Delices Normands“ erfreuen sich aufgrund qualitativ hochwertiger Rohstoffe in Verbindung mit traditionellem Handwerk großer Beliebtheit.

Das König 19 ist ein bevorzugter kulinarischer Treffpunkt und Anlaufstelle für alle, die mediterrane Küche und gute Weine lieben. Die persönliche Atmosphäre und offenen Antipasti-, Wurst- und Käsetheke runden das Erlebnis ab!

Wenige Minuten weiter können Sie am über einen Kilometer langen Sandstrand einen Tag Urlaub im Strandkorb oder im Wasser genießen.



Ein neues Zuhause

Wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen. Die nahe Umgebung bietet einen abwechslungsreichen Alltag, dem Sie so schnell nicht müde werden.

Von Ihrer neuen Wohnung bis zum Stölpchensee ist es nur ein kurzer Spaziergang. Genießen Sie den Blick auf das Wasser, fahren Sie mit einem der Schiffe umher oder werden Sie selbst aktiv!

Sie spielen lieber Golf, anstatt am See zu sein? Der 1895 gegründete Golf- und Land-Club Berlin-Wannsee e.V. gehört zu den renommiertesten und größten Golfclubs in Deutschland. Hier treffen sich Persönlichkeiten aus Diplomatie, Politik, Wirtschaft, Kultur und Wissenschaft zum sportlichen Ausgleich und geselliger Entspannung.

In wenigen Minuten sind sie auf dem Platz und genießen die Ruhe – egal ob auf der überdachten Driving Range, dem 9-Loch-Platz oder gar dem 18-Loch-Meisterschaftsplatz.

Wenn Sie nach der erfolgreichen Runde nach Hause kommen, lassen Sie den Abend auf dem Balkon ausklingen.

Das Dorf Stolpe ist Ort der Inspiration, Historie, Natur & Kultur. Von hier aus können Sie wählen zwischen Potsdam, der Landeshauptstadt der Schlösser und Berlin, mit seinen überragenden kulturellen Möglichkeiten.

Nutzen Sie Ihre neue Wohnung als Ausgangspunkt für die Erkundung der Möglichkeiten!



Wohngefühl

Wenn Sie die Tür zu Ihrer neuen Wohnung aufschließen, begrüßt Sie der geräumige, moderne Flur mit dem in der gesamten Wohnung verlegten Echtholzparkett. Die Deckenspots setzen den Flur gekonnt in Szene.

Auf der rechten Seite befindet sich das helle Wohnzimmer mit mehreren Fenstern und der Tür zum überdachten Balkon. Von hier aus haben Sie einen Überblick über die sehr gepflegte Anlage und genießen den Blick ins Grüne bis hin zum Golfplatz.

Direkten Zugang zum Balkon haben Sie auch vom ruhigen und hellen Schlafzimmer, dessen Fenster in den Hinterhof zeigen. Der zweite Schlaf- oder Arbeitsraum vervollständigt die Wohnung.

Die dem Wohnzimmer gegenüberliegende, effizient geschnittene Küche hält die wichtigsten Wege kurz.

Das moderne Bad ist mit einem großen Waschbecken, einer freischwebenden Toilette sowie einer Duschwanne und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Boden und Wände sind einem eleganten Grauton gefliest.

Daten und Fakten zu Ihrer Wohnung

Die Wohnung im Arnold-Knoblauch-Ring 8 weißt folgende Rahmendaten auf:

- Das 1968 errichtete Gebäude hat 3 Obergeschosse. Ihre Wohnung im obersten Geschoss schützt Sie vor Laufgeräusche von über Ihnen. Ihre Wohnung erreichen sie über das gepflegte Treppenhaus.
- Die 77,8 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum und einen Balkon. Zusätzlich stehen Ihnen im Untergeschoss 10 m² Kellerfläche zur Verfügung.
- Alle Räume Wohnräume, die Küche und der Flur sind mit einem hochwertigen Parkett in Dielenoptik ausgestattet. Das Badezimmer ist mit großen grauen Fliesen an Wand und Boden gefliest.
- Ein großer Parkplatz des Gebäudes bietet Ihnen ausreichende Parkfläche.
- Trotz des Alters des Gebäudes ist der Energiekennwert des mit Fernwärme beheizten Hauses mit 57 kWh/(m²*a) sehr gut. Einen Energieausweis erhalten Sie gerne bei der Besichtigung.
- Das Hausgeld beträgt 393 €.
- Eine Maklerprovision fällt **nicht** an. Sie kaufen direkt vom Eigentümer.



Michael Höhne – Ihr Ansprechpartner

Sie haben Fragen zu Wohnung? Sie möchten mehr wissen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren? Dann kontaktieren sie uns: Telefonisch, per WhatsApp oder per Mail!

Wenn sie uns helfen möchten, den Prozess zu beschleunigen, können sie uns gerne direkt ihre Daten (Namen, Anschrift, Kontaktdaten) und einen Eigenkapitalnachweise oder eine Bankbestätigung zukommen lassen.

Herzliche Grüße, Ihre CONTIHO GmbH



Michael Höhne
Geschäftsführer

CONTIHO GmbH
Baruther Str. 23
15806 Zossen

✉ Michael.Hoehne@contiho.immo

☎ +49 (152) 54 55 66 77



Rechtliche Hinweise

Alle in dieser Broschüre angegebenen Informationen stellen kein vertragliches Angebot dar.

Die in den Grundrissen und Visualisierungen abgebildeten Ausstattungsgegenstände (Küchen, Möbel, etc.) sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Auch wenn diese Broschüre nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde, sind Fehler nicht auszuschließen. Deshalb übernimmt CONTIHO keine Garantie für Fehler oder Auslassungen, die Exaktheit oder Vollständigkeit der Informationen, Texte, Visualisierungen und sonstigen in dieser Publikation enthaltenen Elementen.

Die Leser werden darauf hingewiesen, sich nicht auf zukunftsgerichteten Aussagen zu verlassen, die nur zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung und nach bestem Wissen und Gewissen gelten. Die Informationen in dieser Broschüre – insbesondere jene mit zukunftsgerichteten Aussagen – sollten bei Kaufentscheidungen nicht als zuverlässig angesehen werden.

CONTIHO haftet nicht für entstandene Schäden. Dies gilt u. a. und uneingeschränkt für konkrete, besondere und mittelbare Schäden oder Folgeschäden, die aus der Nutzung dieser Broschüre entstehen können. Diese Einschränkung gilt nicht bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die gesetzliche nicht ausschließbare Haftung, wie z. B. bei Personenschäden, bleibt unberührt.

Stand: Oktober 2023