

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Charmantes Dachgeschoss mit großer Terrasse!



Objekt-Nr. **OM-294210**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **699.000 €**

Telefon: 030 25485173

Corinthstraße 53
10245 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,09 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	289 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie lieben das Außergewöhnliche? Oder doch lieber das Ungewöhnliche?

Diese letztes Jahr fertig gestellte Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss bietet Ihnen beides und wartet auf ihren ersten Bewohner!

Das Ungewöhnliche ist ihr autarker, außerhalb der Wohnung gelegene Abstellraum (nicht in der ausgewiesenen Wohnfläche berücksichtigt) mit Fenster, Rollladen, Stromversorgung und abschließbarer Tür.

Außergewöhnliches bietet Ihnen daneben die große Terrasse, die als quasi verbindendes Element zwischen diesem Abstellraum und der eigentlichen Wohnung fungiert und sich an den offenen Wohn-Küchenbereich anschließt. Wem das nicht reicht, dem eröffnet eine zweite, kleinere, zur Straße und nach Süden ausgerichtete Terrasse eine zusätzliche Alternative für die lauen Sommerabende in Friedrichshain.

Darüber hinaus weist die Wohnung einen modernen und offen gehaltenen Grundriss auf, bei dem der Eingangs- Wohn- und Küchenbereich fließend ineinander übergehen.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über eine Einbauküche, die sich unter anderem durch ihre Quarzkomposit-Arbeitsplatte, einem Induktionskochfeld sowie einem XXL-Geschirrspüler von Bosch auszeichnet.

Die Wohnung wurde erst jüngst fertig gestellt und erfüllt die neuesten Anforderungen an den Wärmeschutz und die Energieeffizienz. Beheizt wird sie mittels einer Luftwärmepumpe, durch die der errechnete Energieverbrauch äußerst niedrig ist (12,1 kWh/m²a - A+) - weitere Details hierzu unter "Ausstattung".

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung im Überblick:

- nach Süden ausgerichtete Terrasse
- Echtholzparkett aus Eiche in Fischgrätoptik in der gesamten Wohnung (mit Ausnahme des Bades)
- schwellenlose Übergänge zwischen den einzelnen Räumen (ausgenommen zum Badezimmer)
- Einbauküche der Fa Nolte mit Arbeitsplatte aus Quarzkomposit, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Abzugshaube und Kühl-Gefrierkombination
- Beheizung mittels Luftwärmepumpe für die Fussbodenheizung
- gespachtelte Wände
- elektrisch steuerbarer Sonnenschutz an den Fenstern und der Terrassentür
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und großflächiger, bündig eingefasster Spiegel über dem Waschtisch
- neu errichteter Aufzug mit Anbindung an das Zwischenpodest zwischen 4. und 5. OG,
- Videogegensprechanlage
- Badezimmer mit großflächigem Spiegel über dem Waschtisch sowie ebenerdiger Dusche mit Glasabtrennung
- Möglichkeit zum Einbau eines Kaminofens auf eigene Kosten
- ruhige, zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und hohem Freizeitwert (u. a. Spree und Plänterwald)

Durch die eingebaute Luftwärmepumpe ergibt sich laut den Angaben zum Energieausweis nach EnEV (siehe Anlage) ein 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.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

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.

Anton Schmittlein Construction GmbH

Burggrafenstraße 3

10787 Berlin

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

HRB 12166

Sitz der Gesellschaft: Berlin

Aufsichtsbehörde für Zulassung gem. § 34 c GewO:

Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Wirtschaftsamt

USt-Id№: DE 811806132

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:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Blick Richtung großer Terrasse

Exposé - Galerie



Blick zur Hofterrasse



Blick in die Wohnung

Exposé - Galerie



Blick Richtung Straße



Zugang zur großzügigen...

Exposé - Galerie



...und ruhigen Terrasse...



...zum Innenhof

Exposé - Galerie



Blick Richtung Wohnung



Küche ganz in weiß

Exposé - Galerie



Stauraum und Sitzbank in einem



Südterrasse zur Straße

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide



Schlafzimmer Blick zur Wohnung

Exposé - Galerie



Duschbad mit großem Spiegel



und ebenerdiger Dusche

Exposé - Galerie



Separater Abstellraum



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis DG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

8. August 2020

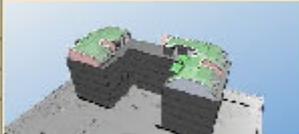
Gültig bis: **12.10.2032**

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Dachgeschossneubau		
Adresse	Corinthstraße 53 10245 Berlin		
Gebäudeteil ²	Dachgeschossneubau		
Baujahr Gebäude ³	2022		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _W)	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: Aussenluft	Verwendung: Heizung & Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input 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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

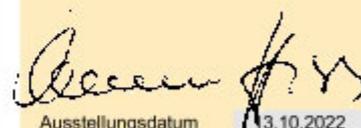
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Energieberatung Preiß GmbH
Büro Berlin - Dipl.-Ing. Werner Hross
Von-der-Gablenz-Str. 19
13403 Berlin

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 13.10.2022

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

² nur im Falle 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

8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

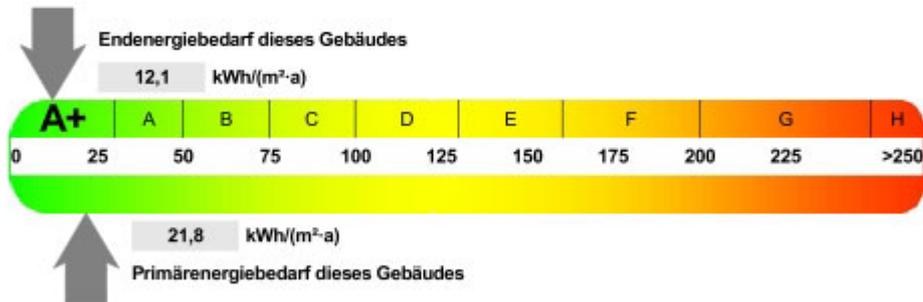
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **6,8** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **21,8** kWh/(m²·a) Anforderungswert **80,6** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert **0,19** W/(m²·K) Anforderungswert **0,91** 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]

12,1 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

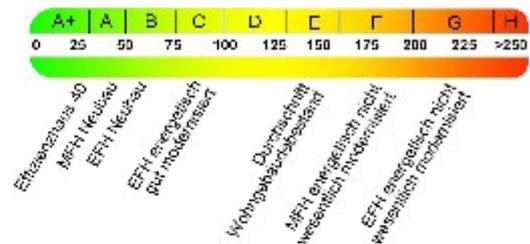
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	200,0 %

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_W), 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 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus