

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### 2 Zimmer Luxus Neubau - Einbauküche + Parkett - vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-325944

#### Wohnung

Vermietung: **1.095 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Schulz

12489 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,16 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	133 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	105 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.600 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine Mietererhöhung wird für die ersten 10 Jahre vertraglich ausgeschlossen. Bei der 2 Zimmer Luxus Wohnung im 2.OG handelt sich um einen Neubau, welcher im November 2023 fertiggestellt wurde und ab 01.09.2025 bezogen werden kann. Ein etwas späterer Termin ist auch nach Absprache möglich. Aktuell wohnt ein Mieter drin, die Bilder und das Panorama wurden erstellt bevor der Mieter eingezogen ist.

Die Wohnung wird gemeinsam mit einem Tiefgaragenstellplatz vermietet. In den Tiefgarage gibt es zusätzlich Elektrostellplätze die zeitweise während des Ladevorgangs genutzt werden können. Über einen Fahrstuhl gelangen Sie direkt zur Wohnung. Zur Wohnung gehört ein eigener Keller. Das Haus verfügt über einen gemeinschaftlichen abschließbaren Fahrrad-Abstellraum.

## Ausstattung

Der Balkon ist zur Süd-Westseite ausgerichtet. Die Wohnung verfügt über:

- Bodentiefe Fenster mit 3-Fachverglasung und Dreh-Kipp-Funktion
- elektrische Außenrolläden
- ein automatisches Belüftungssystem
- Parkett mit Fußbodenheizung
- eine Video-Gegensprechanlage

Neben der Küche befindet sich ein kleiner Abstellraum, in welchen die Waschmaschine und der Staubsauger Platz finden. Im Medianschrank können Sie ihren Wlan-Router elegant unterbringen. Wir haben die Wohnung neu bei der Buwog gekauft, die Wohnung hat noch eine Garantie von 4 Jahren.

Die Wohnung wurde mit einer neuen Küche der Marke Alno im Wert von 18.300 € von Höffner eingerichtet. Die Küche ist ausgestattet mit:

- einen Bauknecht Induktionskochfeld
- Bauknecht Backofen mit Hydrolyse und Umluft
- Bauknecht Dunstabzugshaube
- einer SMEG Spülmaschine mit automatischer Öffnung nach Programmende
- einer BOSCH Kühl-Gefrierkombination
- einen ausziehbaren Apothekerschrank, Gewürzschrank, Besteckschubladen
- 2 Abfallsammler unter der Spüle, Beleuchtung, Schränken und vielen weiteren Aufbewahrungsmöglichkeiten

Auf die Elektrogeräte der Küche gibt es eine Garantie von noch 2 Jahren an heute und auf die Küchenmöbel eine Gewährleistung von noch 9 Jahren von Höffner.

Das Badezimmer verfügt über:

- Villeroy & Boch Fliesen
- eine GROHE Regendusche
- Villeroy & Boch WC
- Villeroy & Boch Waschbecken
- Villeroy & Boch Wasserhahn

- einen Handtuchheizkörper und automatische Entlüftung

Wir haben im Wohnzimmer und Schlafzimmer weiße Alu-Gardinenschienen der Marke GARDINIA angebracht. Im Badezimmer haben wir alle notwendigen Garnituren angebracht: Toilettenpapierhalter, WC-Bürste mit Halter, Seifenspender und Zahnputzbecher. Einen Spiegelschrank gibt es auch. Deckenlampen mit LED-Leuchtmitteln wurden auch von uns angebracht.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Eine Mietererhöhung wird für die ersten 10 Jahre vertraglich ausgeschlossen. Der Indexmietvertrag hat eine Mindestlaufzeit von 2 Jahren. Bitte machen Sie bei der Bewerbung detaillierte Angaben zu den Personen die einziehen wollen, zu ihren Berufen, Arbeitgebern und Einkommen. Über ein paar persönliche Worte über sich selbst, würden wir uns sehr freuen. Standardisierte Anfragen ohne Angaben zum Einkommen und Beruf werden nicht beantwortet.

Einzug ab 01.09.2025 möglich, ein späterer Termin ist ebenfalls nach Absprache möglich. Eine Besichtigung ist jederzeit möglich, sofern im Vorfeld Angaben zum Nettoeinkommen und Berufen gemacht wurden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in: Rathausgasse 15, 12529 Berlin-Schönefeld

Der Supermarkt Norma, ein Kiosk, das Schwimmbad Schöneberger Welle, das Fitnessstudio iFitnessClub und das Restaurant China Restaurant Royal Pavillon befinden sich direkt auf der anderen Straßenseite.

Das umliegende Naturschutzgebiet lädt zu ruhigen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Gleichzeitig ist die Wohnung zentral angebunden. Die Autobahn A100 ist nur ca. 1.000m entfernt, über welche sie innerhalb von 10 Minuten zum Flughafen Berlin Brandenburg und 20 Minuten zum Kurfürstendamm gelangen. Fußläufig erreichen Sie innerhalb von 14 Minuten den S-Bahnhof Schönefeld Flughafen. In 2 Minuten fußläufig erreichen Sie die Buslinien 741, 742 und 744.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Abstellraum Eingang



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Videogegensprechanlage



Blick in Flur und Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick in Bad aus Flur



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Fahrradraum



Keller

# Exposé - Galerie

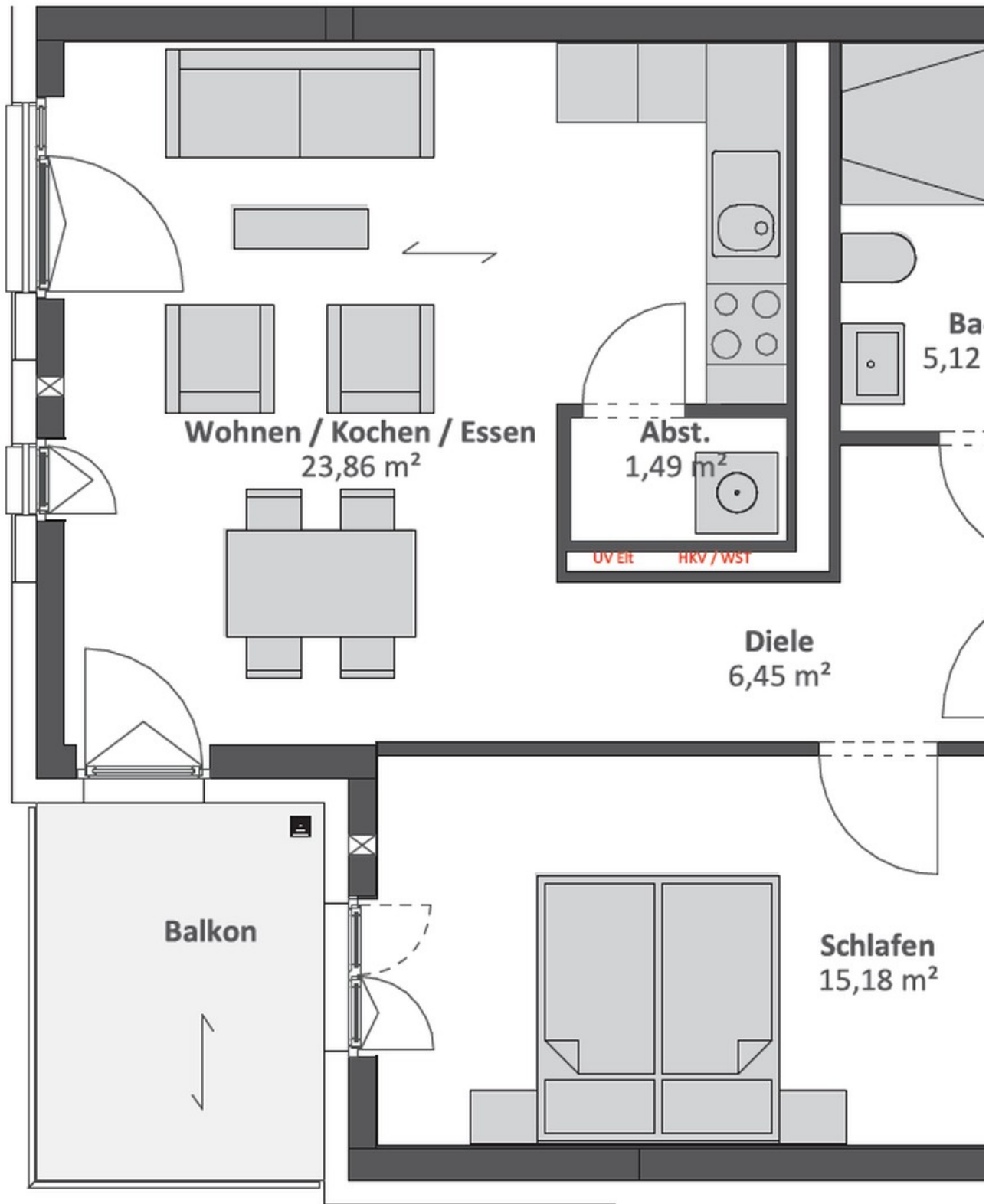


Tiefgaragenstellplatz



Gebäude

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Haus 3.1-A

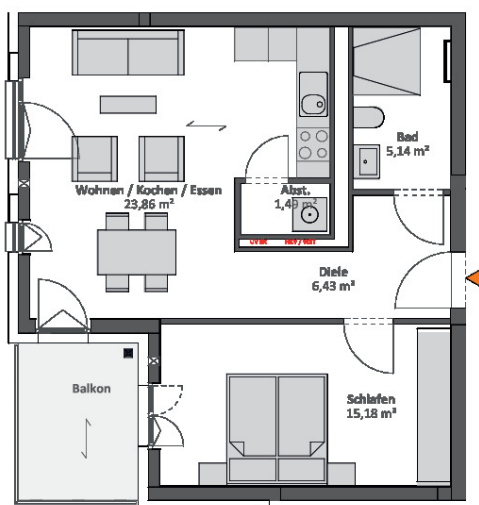
Rathausgasse 15  
12529 Schönefeld

**BUWOG**  
\*NEUE MITTE  
SCHÖNEFELD

### 2. Obergeschoss, WE 137, Aufgang A

2 Zimmer, 55,16 m<sup>2</sup>  
barrierefrei

Diele	6,43 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	23,86 m <sup>2</sup>
Bad	5,14 m <sup>2</sup>
Abst.	1,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,18 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	3,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,16 m<sup>2</sup></b>



#### Legende:

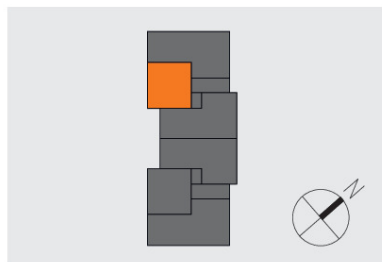
- abgehängte Decke / Abkoffering
- Dreh-/Kippfenster
- Verlegerichtung Parkett, Balkondielen
- Begrenzung Sondernutzfläche
- ALD (Außenwandlftungsdurchbruch)

Balkone, Terrassen, Loggien werden zu 50% ungenutzt. Alle Maße und Flächen sind ca. Angaben. Alle Grundrisse entsprechen dem aktuellen Stand der Planung und unterliegen laufenden Veränderungen in der Bearbeitung. Die Möblierungsvorschläge sind unverbindlich. Stand: August 2021.

#### Lage im Projekt



#### Lage im Gebäude



#### Ansicht



0 m      5 m      10 m

**BUWOG**

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

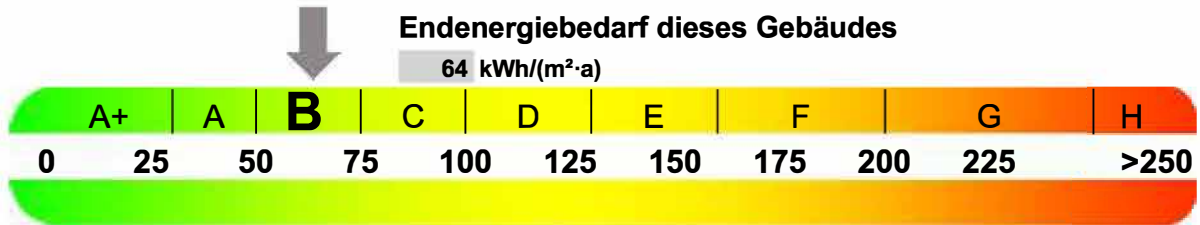
Registriernummer <sup>2</sup> BB-2023-004632325

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 20 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 53 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert: 0,48 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,5 W/(m<sup>2</sup>·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 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

64 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
Wärme aus Wärmenetzen		100
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

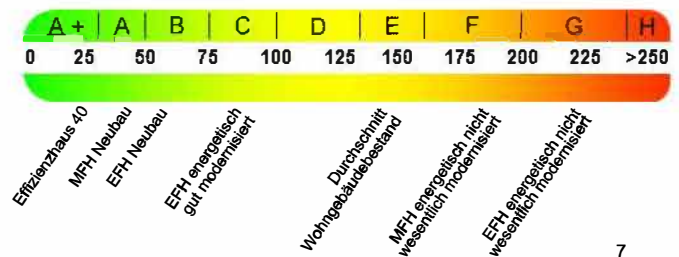
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 4 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 50,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,48 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

Angabe <sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

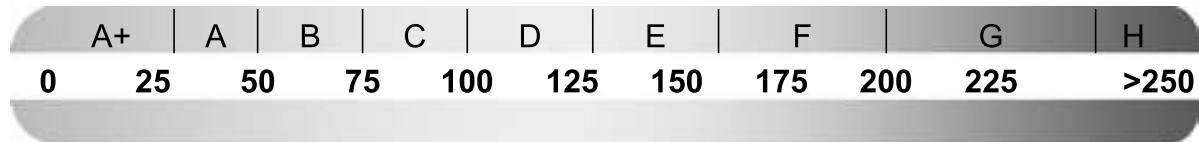
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2023-004632325

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



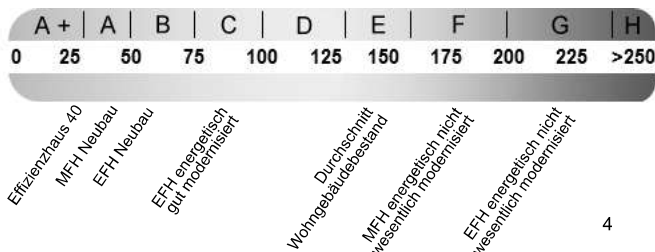
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



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 die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## 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 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 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-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 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 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 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 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises