

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Provisionsfreie 140 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung mit Südbalkon & Tiefgarage in Berlin-Friedrichsfelde



Objekt-Nr. OM-379503

#### Wohnung

Verkauf: **475.000 €**

Alfred-Kowalke-Str.14  
10315 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	575 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1997) in attraktiver Lage von Berlin-Friedrichsfelde. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> zählt sie zu den seltenen Angeboten ihrer Art und überzeugt durch hochwertige Ausstattung, sehr guten Pflegezustand und eine gute energetische Bilanz.

Die Wohnung wurde frisch renoviert und ist sofort bezugsfertig. Aktuell als 3-Zimmer-Wohnung genutzt, bietet sie eine optionale Erweiterungsmöglichkeit, wodurch sie sich flexibel an individuelle Wohnkonzepte anpassen lässt – ideal für Eigennutzer mit Anspruch oder als wertstabile Kapitalanlage in Berlin.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-Balkonterrasse bildet das Herzstück der Wohnung. Hochwertiger Parkettboden, neu geschliffen und versiegelt, verleiht den Räumen eine elegante Atmosphäre. Die neue Einbauküche sowie das sanierte Badezimmer mit moderner Dusche unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.

Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für bequemes Parken. Zusätzlich steht ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes, trockenes und sauberes Kellerabteil im Dachboden zur Verfügung – ein praktischer Mehrwert.

Die Lage in Berlin-Friedrichsfelde (Lichtenberg) überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur, ruhiges Wohnen und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Sonstiges

Kontakt & Besichtigung

Dieses Angebot richtet sich an Käufer mit Anspruch.

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese provisionsfreie Gelegenheit in Berlin-Friedrichsfelde.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben zu Flächen, Maßen, Preisen und Ausstattungsmerkmalen wird keine Haftung oder Gewähr übernommen.

Dargestellte Innenausstattungen, Möblierungen und Außenansichten dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung.

## Lage

Lage & Verkehrsanbindung – Berlin-Friedrichsfelde

Die Immobilie überzeugt durch eine herausragende Verkehrsanbindung sowie eine exzellente Infrastruktur – ideal für anspruchsvolle Stadtbewohner, Pendler und Kapitalanleger.

U-Bahn Tierpark: ca. 300 m Fußweg

U-Bahn Friedrichsfelde: ca. 250 m Fußweg

S-Bahn Karlshorst mit Regionalbahnanschluss und direkter Verbindung in die Berliner City

S-Bahn Friedrichsfelde-Ost: ca. 500 m entfernt, erreichbar in 1 Tramstation

Tramlinie M17 mit durchgehendem Nachtbetrieb

B1 / B5: schnelle Anbindung in das östliche Berliner Umland sowie direkt Richtung Alexanderplatz

#### Infrastruktur & Versorgung

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung:

Einkaufszentrum

Supermärkte

Ärzte & Apotheken

Wochenmarkt

#### Freizeit & Naherholung

Die Lage bietet zudem einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert:

Tierpark Berlin

Biesdorfsee

Wuhlheide

Große Park- und Grünflächen – ideal für Naturliebhaber, Jogger und Erholungssuchende

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



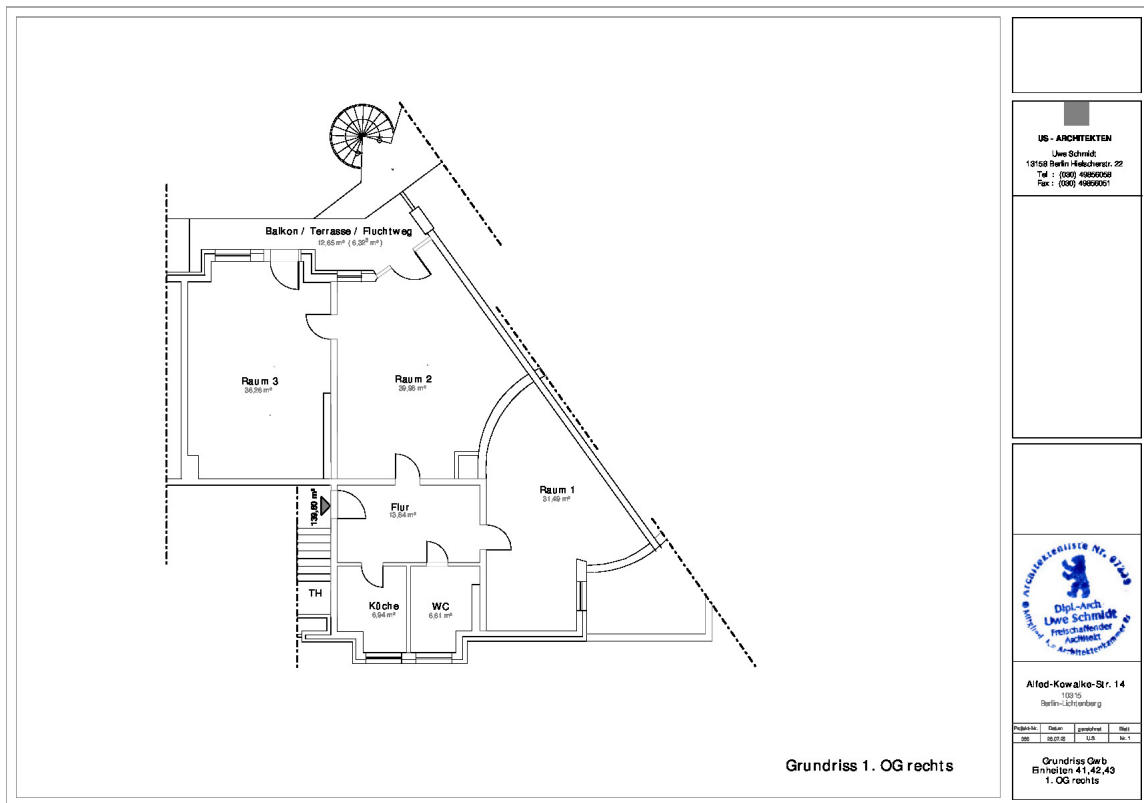
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**US - ARCHITECTEN**  
 Uwe Schmidt  
 13158 Berlin-Halensee, 22  
 Tel.: (030) 49995098  
 Fax: (030) 49995097

**VEREIN DER ARCHITECTEN IN BERLIN**  
 Dipl.-Arch.  
 Uwe Schmidt  
 Friedrich-Norder  
 Fachmeister  
 1. Architekturbüro

Alfred-Kowalko-Str. 14  
 105110  
 Berlin-Lichtenberg

Projektnr.	Datum	gezeichnet	geprüft
006	02.02.08	L.S.	Mr. T.

Grundriss Qwb  
 Einheiten 41,42,43  
 1. OG rechts

# Exposé - Grundrisse



**UWE SCHMIDT**  
 DIPL.- ARCHITEKT  
 AKB

US – ARCHITEKTEN  
 Architekturbüro Uwe Schmidt  
 Hielscherstr. 22  
 13158 Berlin

Phone +49(0)30 4985 60 58  
 Fax +49(0)30 4985 60 61  
 E-Mail info@us-architekten.de  
 Homepage www.us-architekten.de

BV: Alfred-Kowalko-Str. 14 in 10315 Berlin-Lichtenberg										
FLÄCHENBERECHNUNG 1.OG re. - Gewerbe										
		Längste Seite	Abzug 1	Abzug 2	Abzug 3	Schräge 1	Schräge 2	Nutzung %	Fläche (qm)	
Gewerbe									ZS	
Flur	Länge	505						100%	13,84	
	Breite	274							13,84	
Küche	Länge	247	92					100%	6,94	
	Breite	309	75						6,94	
WC	Länge	218	computergestützte Berechnung der Abzüge					100%	6,61	
	Breite	309							6,61	
Raum 1	Länge		computergestützte Berechnung					100%	30,89	
	Breite								30,89	
Raum 2	Länge		computergestützte Berechnung					100%	39,51	
	Breite								39,51	
Raum 3	Länge	484,5	88	88				100%	22,63	
	Breite	494	74	74						
	Länge	484	computergestützte Berechnung der Abzüge					100%	13,63	
	Breite	300	84						36,26	
Balkon	Länge	484	computergestützte Berechnung					50%	6,32	
	Breite	300							6,32	
Fläche	Gewerbe	Gesamt						qm	140,37	140,37

aufgestellt: 03.12.25



US – ARCHITEKTEN

Uwe Schmidt  
 Dipl.-Architekt  
 AKB



Architektenkammer  
 Berlin  
 Nr. 07209

Geschäftsführer  
 Uwe Schmidt

Seite 1

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

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



BE-2018-002373809

Registriernummer <sup>2)</sup>

26.11.2028

Gültig bis

Objektnummer

1322989

ista Energieausweis-Nummer

## Gebäude

### Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Am Tierpark 31,31a/A.-Kowalke Str. 14 ; 10315 Berlin

Adresse

### Wohnen

Gebäudeteil

1997

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1997

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

53

Anzahl Wohnungen

3.917,04 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

### H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

## 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

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

26.11.2018

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 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich  
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Energieausweis für Wohngebäude

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

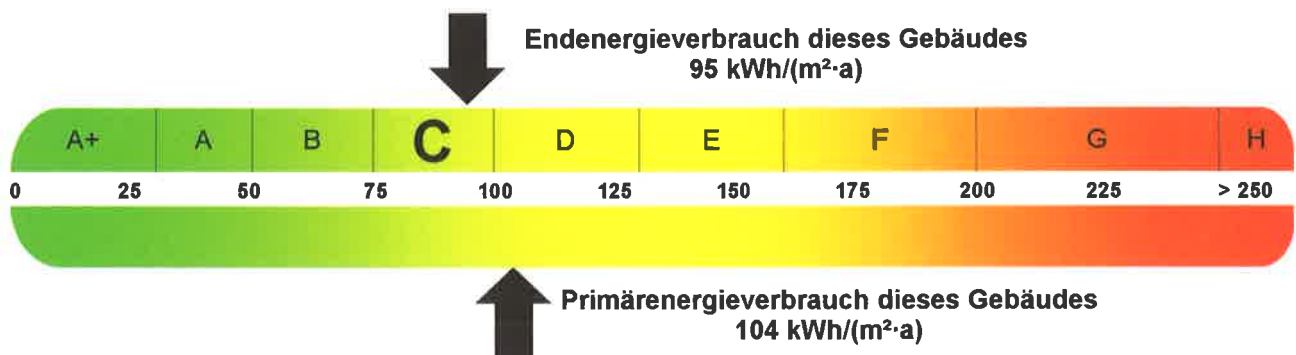


## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BE-2018-002373809

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

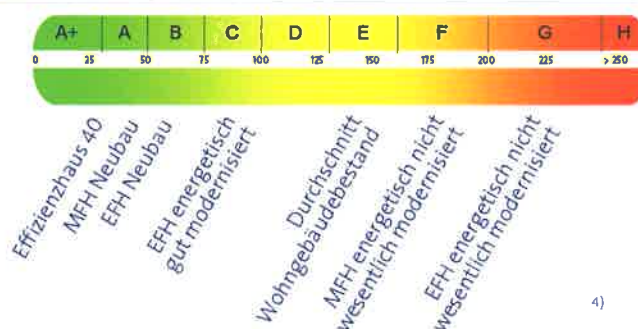
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**95** 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						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	1.115.640	398.353	717.287	1,12

### 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 Energieeinsparverordnung 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.

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