

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Traumhafte 4 Zimmer Wohnung mit unverbautem Blick



Objekt-Nr. OM-408395

### Wohnung

Verkauf: **740.000 €**

Ansprechpartner:  
C-Kaufmann

Hochbaumstrasse 17  
14167 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante, voll renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980 in Berlin-Zehlendorf. Die Wohnung besticht durch eine gehobene Innenausstattung und verfügt über zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist die eigene Garage, die Ihnen zur Verfügung steht. Die zentrale Gasheizung sorgt für wohlige Wärme. Die Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und eine ruhige Wohnlage legen.

## Ausstattung

Fliesen Vileroy & Boch, Laminat, Einbauküche (iele, Bosch), elektrische Marquise

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

sehr ruhig gelegen, unverbauter Blick auf den Garten, danach Laubenkolonie

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in Lichterfelde West/ Zehlendorf, einem charmanten und ruhigen Wohnviertel im Südwesten Berlins. Die Gegend zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen aus. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit der S-Bahn-Linie S1 und der U-Bahn-Linie U3 sowie verschiedenen Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Bezirke gewährleisten. Lichterfelde West/ Zehlendorf ist bekannt für seine grünen Lagen und Parks, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Freien bieten und die Lebensqualität unterstreichen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Marquise



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



2.Badezimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4



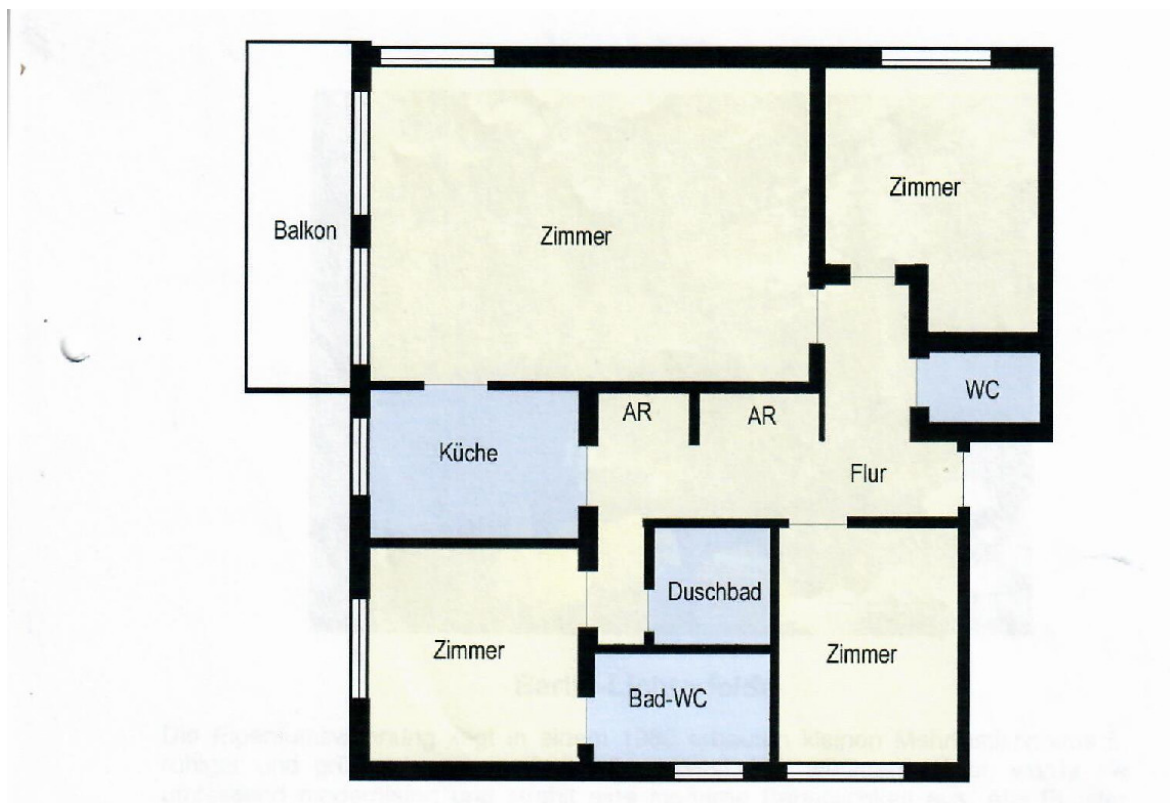
Garten

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energie Ausweis Hochbaumstr.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



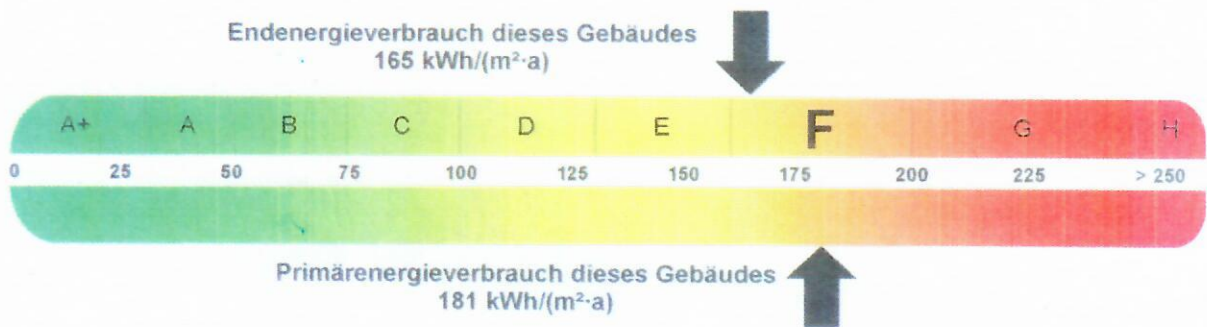
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BE-2018-002177616

Registriernummer <sup>2)</sup>



### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**165** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1)</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Leichtes Heizöl	1,10	288.722		288.722	1,11
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	1,10	39.869	39.869		

### 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<sub>n</sub>] 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.