

Exposé

Reihenendhaus in Berlin - Spandau

Reihenendhaus am Stadtrand von Spandau



Objekt-Nr. OM-415750

Reihenendhaus

Verkauf: **660.000 €**

Falkenseer Chaussee, 174D
13589 Berlin - Spandau
Berlin
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	223,60 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	96,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	142,60 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen am Rande Spandaus, wo andere Leute Urlaub machen ! Vollunterkellertes Reihenendhaus, mit Sauna, Whirlpool und Garage

Sofort Einzugsfertig, neue Fenster, Einbauküche von 2014, Bad und Gäste-WC renoviert in 2014, Sauna (neue Heizung) mit Duschkabine, Solar mit Autarkbetrieb (Speicher) für Garage und Außenbereich, Fassade frisch gestrichen, elektrische Rollläden im EG per App steuerbar, Heizkörper ebenso per PC steuerbar, Wallbox in der Garage, alles im Top-Zustand, ideal für die Familie mit viel Platz für die ganze Familie, EG mit Küche, Wohnzimmer, Gäste-WC und Eingangsbereich; 1. OG mit Bad, 2 Schlafzimmer und Büro, Dachboden mit einem großen Loftbereich, Keller mit Heizraum, Sauna mit Duschkabine, großer Raum, Vorratsraum und Werkkeller.

Wird von Privat verkauft!

Ausstattung

Die Solaranlage auf dem Garagendach hat seinen eigenen Speicher, so dass man jederzeit auch sein E-Auto laden kann - Tanken praktisch zum Nulltarif! Für schnelles Laden steht auch eine Wallbox zur Verfügung. Die Sauna hat letztes Jahr eine neue Heizung erhalten, so dass dem Saunavergnügen die nächsten Jahre nichts im Wege steht. Hinterher Abduschen in der daneben verfügbaren Dusche ist obligatorisch.

Alle Fenster wurden bereits erneuert, das Bad und Gäste-WC sowie Duschkabine Sauna wurden renoviert,

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Im Westen Berlins gelegen, wo Havel und Spree zusammenfließen, bietet Spandau alles, was das Herz begehrte. Hier gibt es viel Wasser, Grün und Natur, hier lebt es sich gut. Es ist ideal zum Erholen oder auch für vielfältige sportliche Aktivitäten, wie z.B. Segeln, Reiten, Radfahren, Laufen, Golf spielen.

Das angrenzende Umland mit den Erholungsgebieten, das vielfältige Sportangebot, die vielen historischen Sehenswürdigkeiten, sowie Einkaufsmöglichkeiten mit großstädtischem Flair, machen Spandau aus.

Spandau bietet die verschiedensten Schulformen und ist durch seine Nähe sowohl zur Berliner Innenstadt, als auch zur historischen Mitte Potsdams ein beliebter Wohnort.

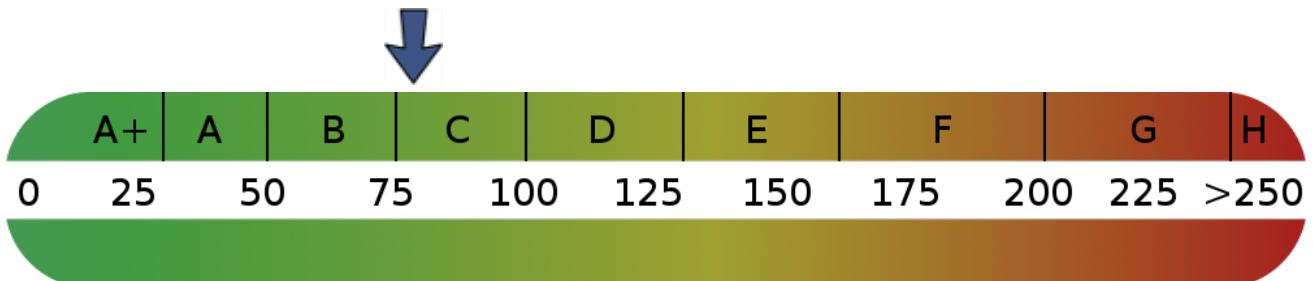
Trotzdem mit sehr guter Verkehrsanbindung (Bus fast vor der Tür), Top Infrastruktur mit Geschäften und Schulen,

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hintereingang 2

Exposé - Galerie



Hintereingang 3



Vordereingang

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Küche1

Exposé - Galerie



Küche 2



Eingang



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Keller groß



Vorratskeller



Werkbereich

Exposé - Galerie



Dusche Sauna



Sauna

Exposé - Galerie



Heinkeller



Bad/Whirlpool

Exposé - Galerie



SZ 1



SZ Einbauschrank

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Büro

Exposé - Galerie



Loft Dach 1



Loft Dach 2

Exposé - Galerie



Küche

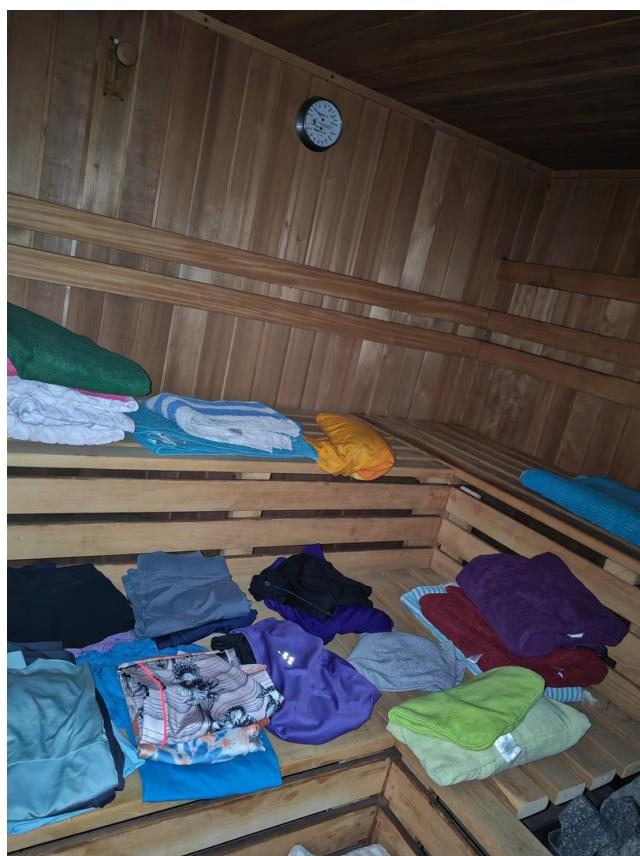


WZ1

Exposé - Galerie



WZ2

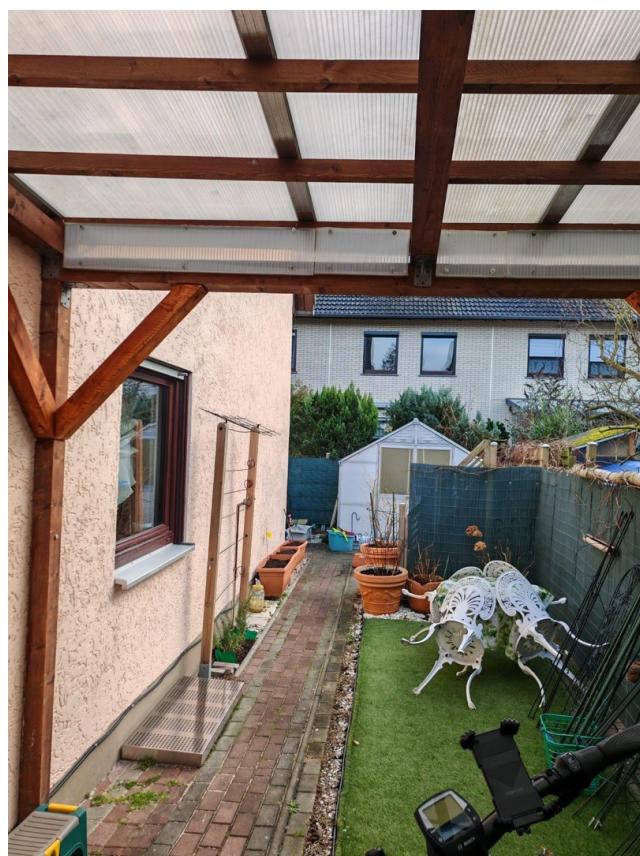


Sauna

Exposé - Galerie



Sicht von Falkenseer Chaussee



Terrasse Seite

Exposé - Galerie



Garten3



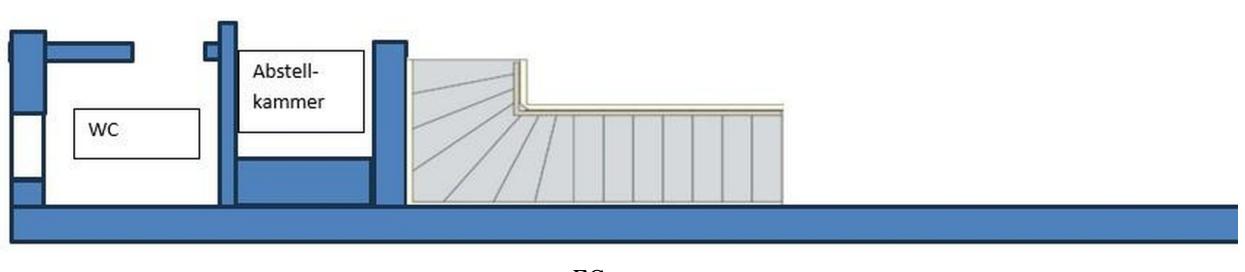
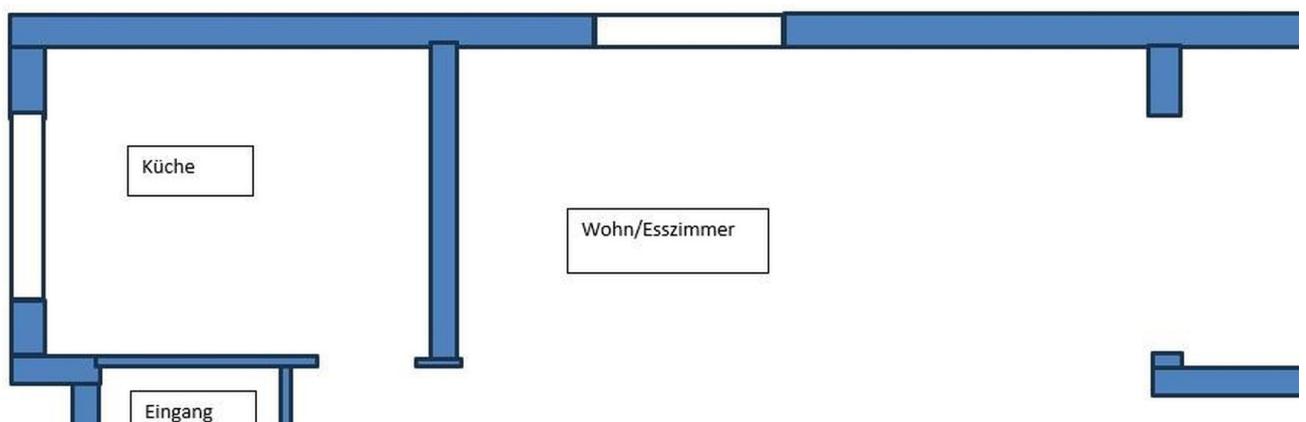
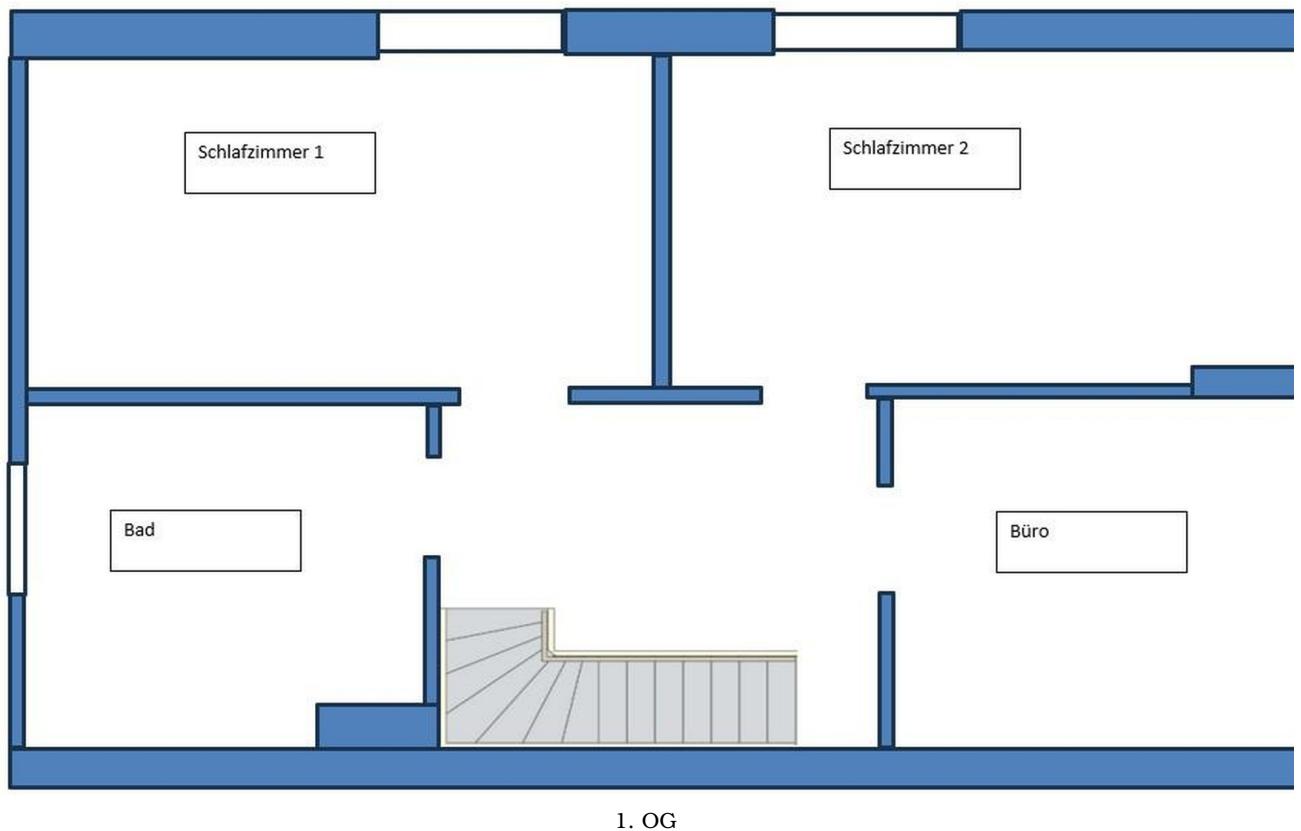
Garten2

Exposé - Galerie

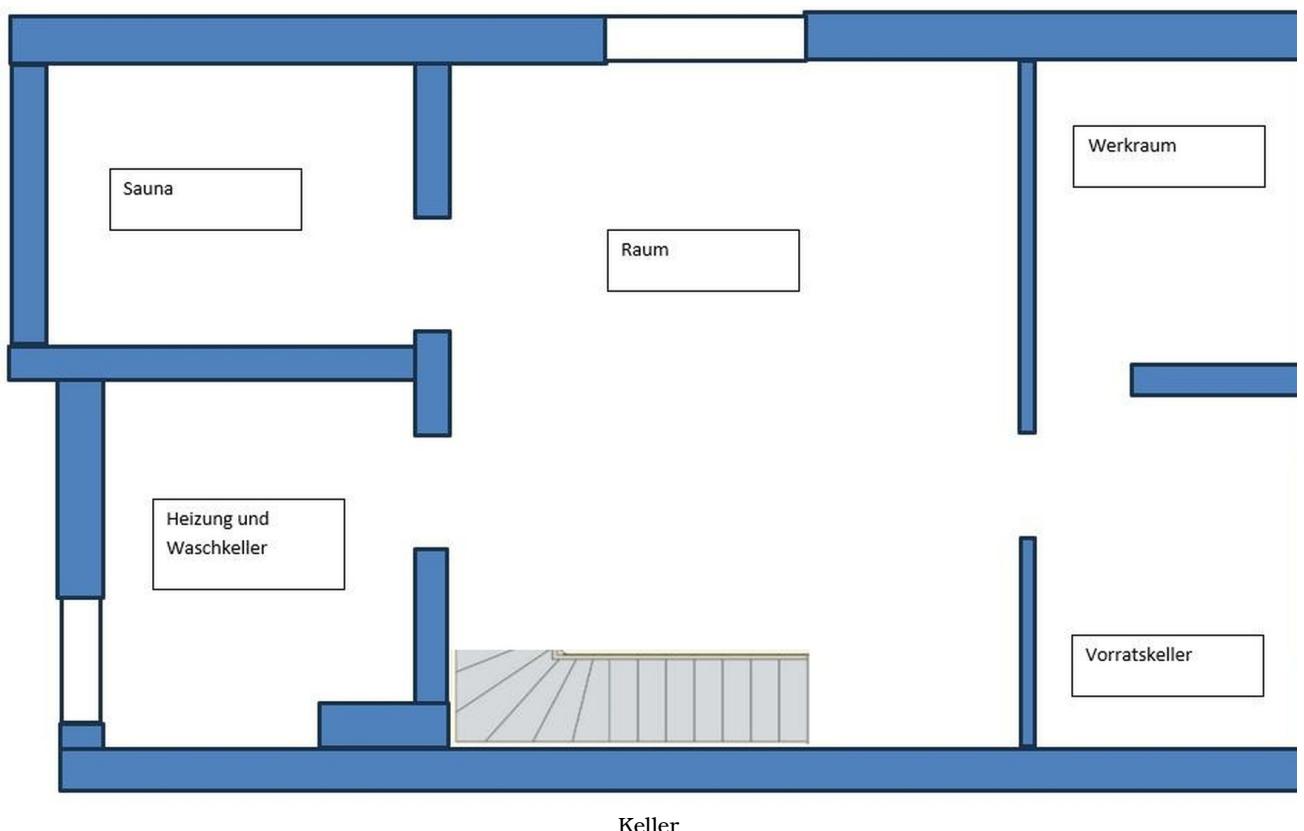


Garten1

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Gültig bis: 31. 08. 2035

Registriernummer:

BE-2025-005932220

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Falkenseer Chaussee 174D 13589 Berlin - Spandau	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1983	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014	
Anzahl der Wohnung	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	189,0	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt (140,0)
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
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 Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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 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).

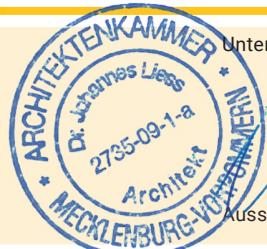
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altken



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 01. 09. 2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
³ Mehrfachangaben möglich

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

16. 10. 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BE-2025-005932220

2

Energiebedarf

Anforderung gemäß GEG²PrimärenergiebedarfIst-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H_I'Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehaltenFür Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

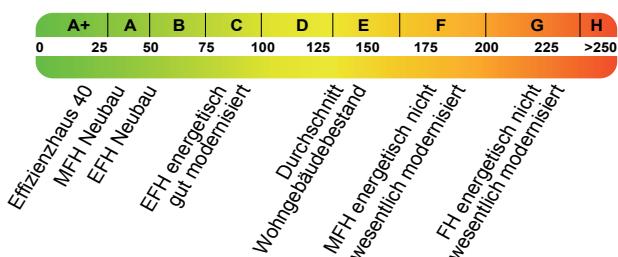
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%

Maßnahmen zu Einsparung³

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
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungserfahren

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

16. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

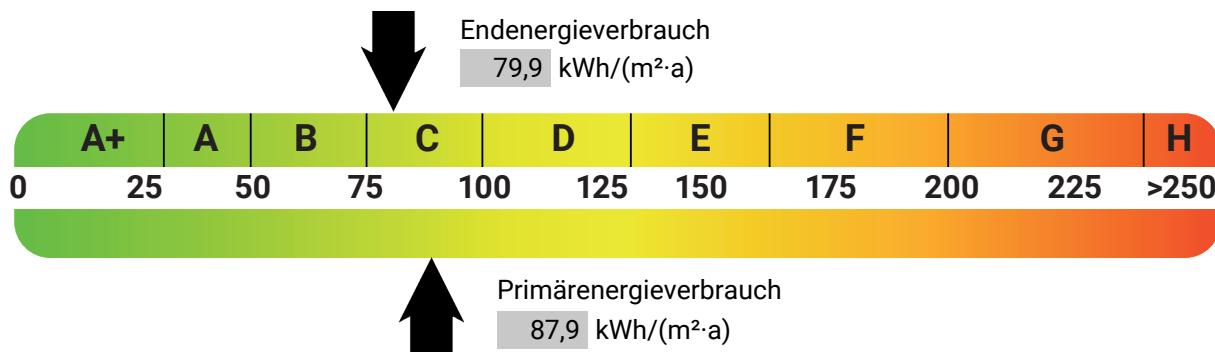
BE-2025-005932220

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

18.4 kq CO_2 - Äquivalent /($\text{m}^2 \cdot \text{a}$)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

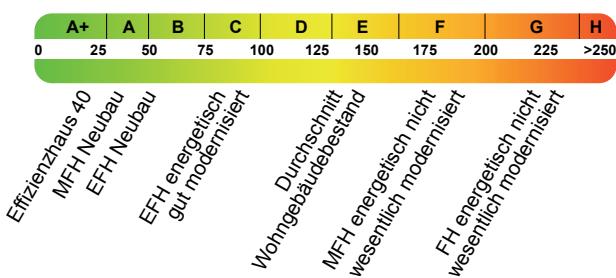
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

79,90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
01.03.22	28.02.23	Erdgas H	1,1	12.110	3.780	8.330	1,15
01.03.23	29.02.24	Erdgas H	1,1	13.590	3.780	9.810	1,21
01.03.24	28.02.25	Erdgas H	1,1	13.880	3.780	10.100	1,24

Vergleichswerte Endenergie³



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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

16. 10. 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2025-005932220

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostenökologischen Verbesserung der Energieeffizienz sind

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)

Wärmeerzeuger Solarthermische Anlagen für Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung

Außenwand gg. Außenluft

Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen

Die Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

Kellerdecke

Bei Gebäuden mit unbeheiztem Keller sollte die Kellerdecke, bei beheiztem Keller oder ohne Unterkellerung die Bodenplatte mit einer 60cm starken Dämmschicht gedämmt werden.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

16. 10. 2023

Erläuterungen

Registriernummer: BE-2025-005932220

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Andforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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: Gleches 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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.