

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Mehrgenerationenhaus im Süden Berlins



Objekt-Nr. OM-424835

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

12107 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	396,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	222,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	144,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein knapp 400 m² großes Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenhaus, sowie ein Anbau, der bereits mit einem Appartement ausgebaut ist, sowie ein vorgesehenes 2. Appartement .

Die Aufteilung im Einzelnen:

HAUS

Erdgeschoss:

Wohnbereich, Essbereich, Küche, Badezimmer, Wintergarten/Terrasse, Terrasse

Obergeschoss:

3 Zimmer, Badezimmer

Dach:

Heizungsanlage, Stauraum

ANBAU A (Apartment)

1 Zimmer mit offener Küche, 1 Schlafzimmer, Badezimmer

ANBAU B (Multifunktionsraum)

zur Zeit als Garage / Hobbyraum / Werkstatt genutzt

GRUNDSTÜCK

- Von der Straße abgeschirmtes, ruhiges Hinterliegergrundstück, ca. 396m², rechteckig
- Gepflegter Garten mit Rasen und Zierbepflanzung
- Überdachter Carport
- Überdachte Outdoor-Küche

Ausstattung

Die Immobilie wurde im Jahr 2000 kernsaniert und ist seither perfekt instand gehalten worden.

An diesem sehr gepflegtem Objekt wurden viele durchdachte, wertsteigernde Optimierungen zur stetigen Verbesserung der hohen Wohn- und Lebensqualität durchgeführt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Ein Verkehrswertgutachten wurde durch einen geprüften Sachverständigen erstellt und kann auf Wunsch eingesehen werden.

Lage

Gute Wohngegend mit guter Infrastruktur in begehrter Stadtrandlage.

Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und medizinische Einrichtungen fußläufig erreichbar.

Sehr gute Parkmöglichkeiten vor der Tür.

ENTFERNUNGEN

Airport BER:

ca. 17 km → 20 min per Auto, Direktverbindung per Bus X71, 30 min

Das Schloss, Schloßstraße:

ca. 8,5 km → 15 min per Auto, 30 min per Bus

METRO Marienfelde:

ca. 1 km → 3 min per Auto

Britzer Garten:

ca. 2,5 km, 5 min per Auto, 7 min per Fahrrad

Freibad Ankogelweg:

ca. 650 m, 9 min zu Fuß

Sport für Senioren und Kids:

ca. 75 m, 1 min zu Fuß

Waldgebiet zum Joggen:

ca. 2,5 km, 10 min per Fahrrad

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,78 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

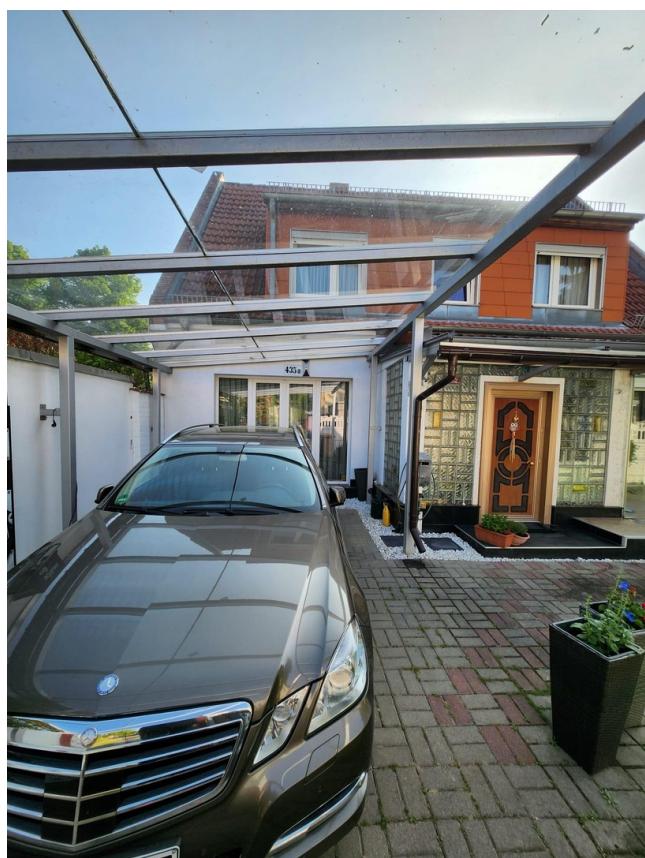


Eingang zum Grundstück

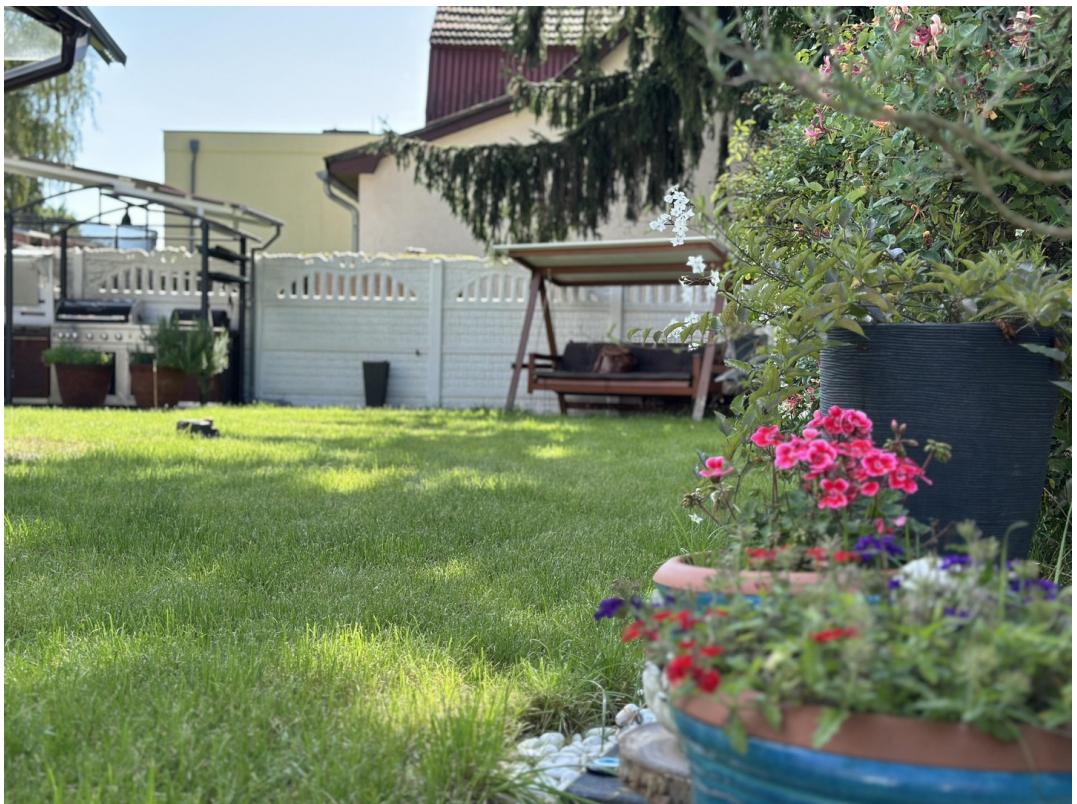
Exposé - Galerie



Blick aufs Grundstück



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick aufs Grundstück



Wintergarten / Terrasse

Exposé - Galerie



Anbau & Outdoor-Küche



Terrasse Rückseite

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin



Küche



Küche

Exposé - Galerie

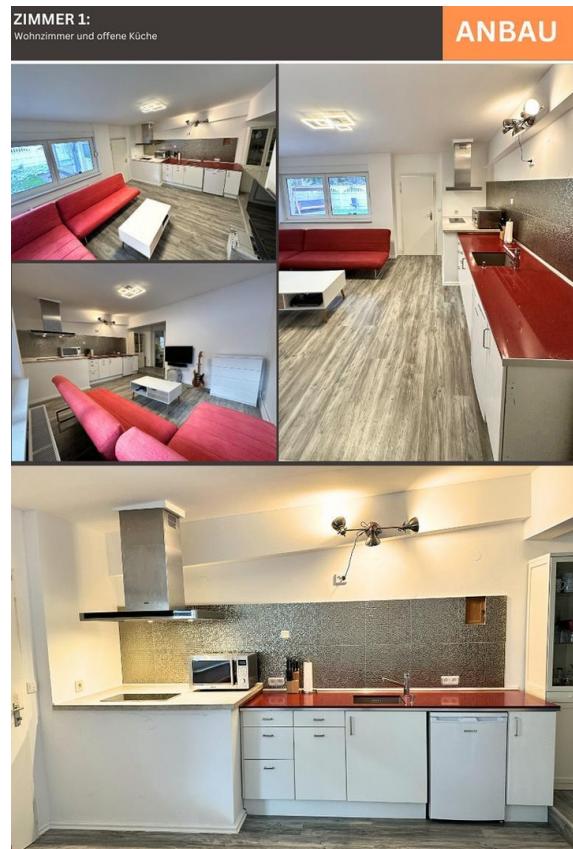


Küche



Küche

Exposé - Galerie

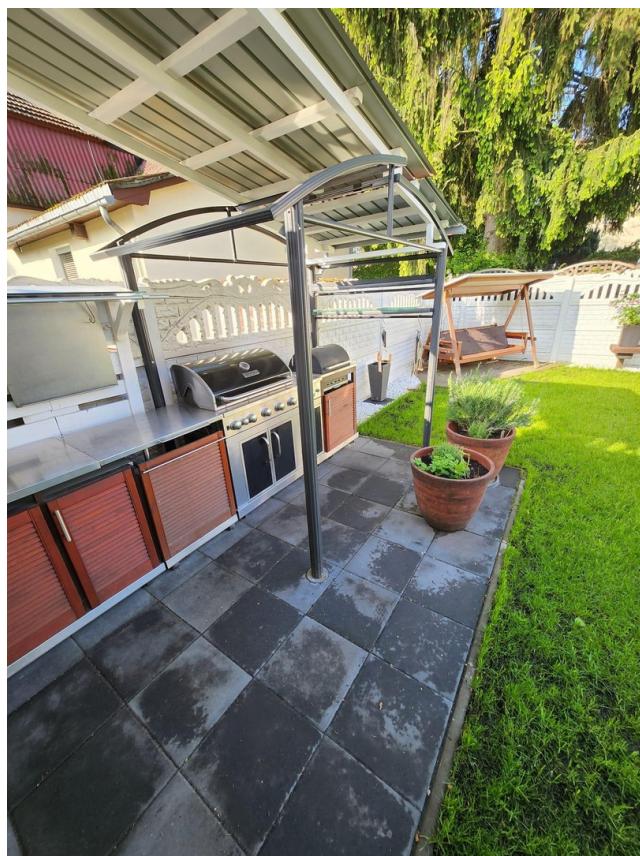


Anbau: Wohnung, Zimmer A



Garage und Multifunktionsraum

Exposé - Galerie



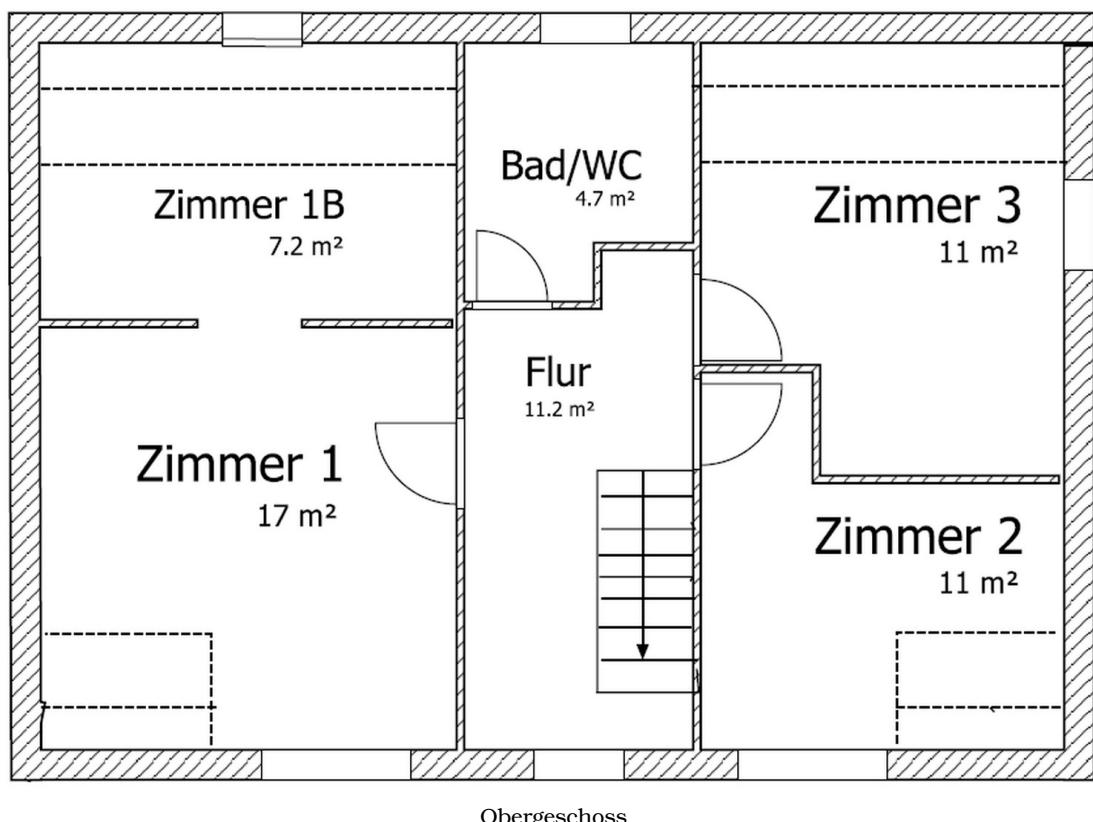
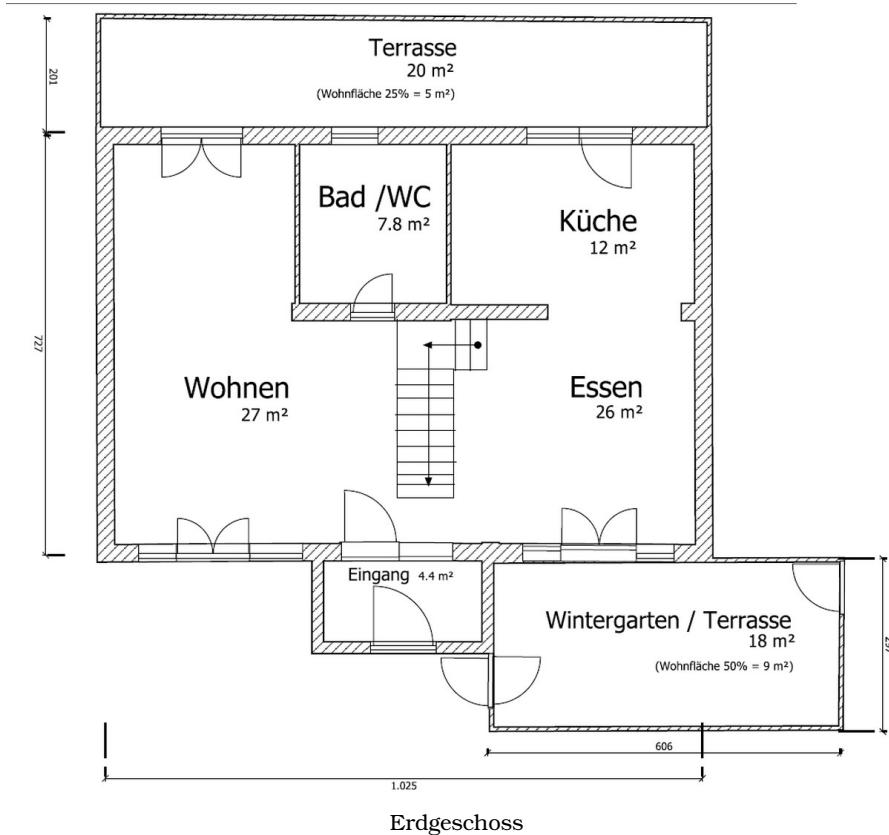
Exposé - Galerie



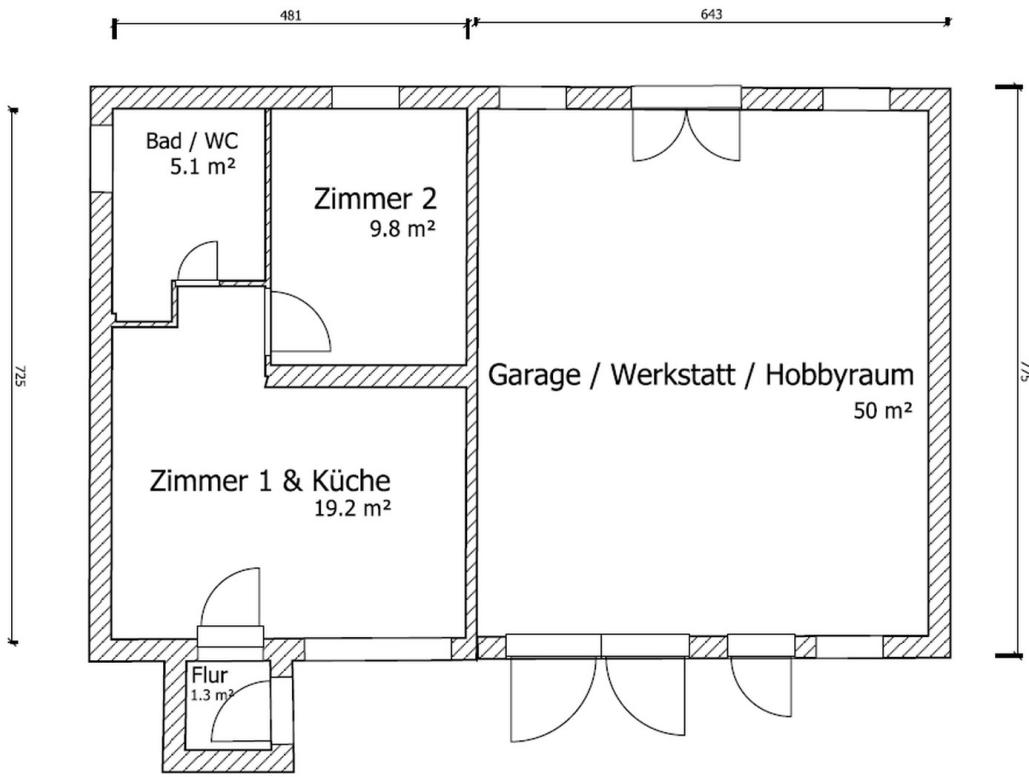
Exposé - Galerie



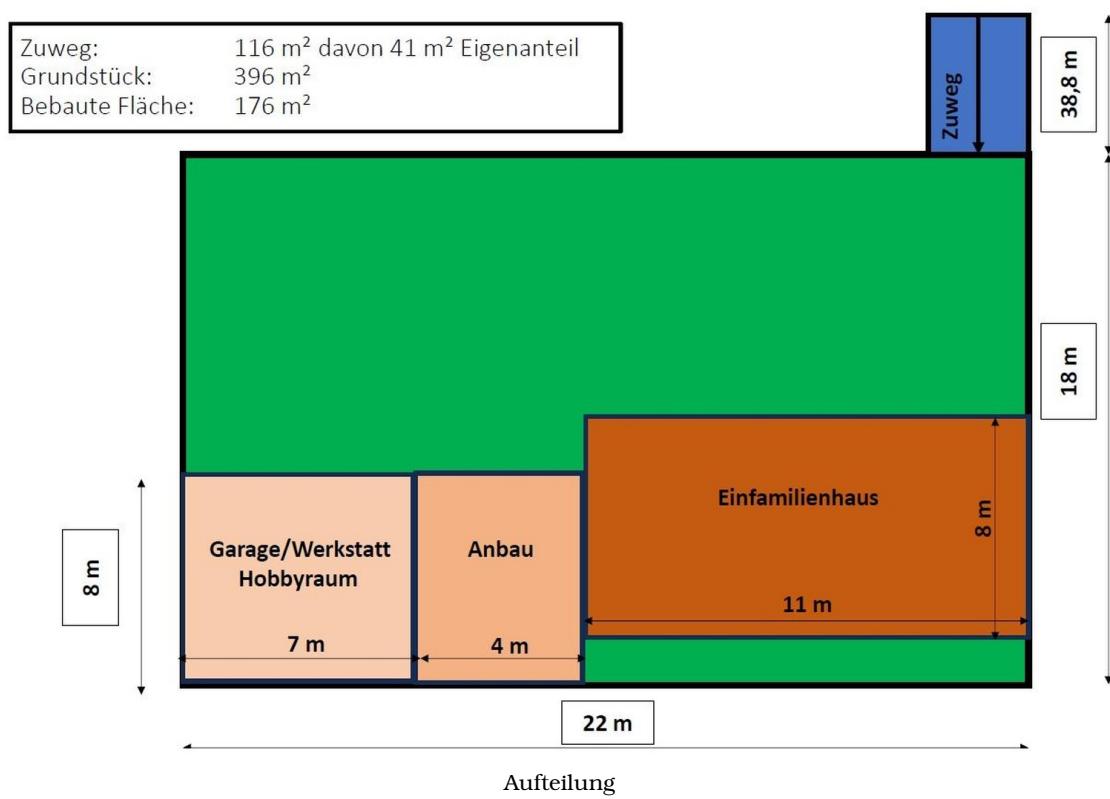
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Anbau



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Verkehrswertgutachten

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Registriernummer ² BE-2025-005523050

Gültig bis: 17.01.2035

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	[REDACTED], 12107 Berlin		
Gebäudefeil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1965, 2025 (Anbau)		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2000		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	184,61 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine
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 Klimaanlagen 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 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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

Harsche-Energieberatung

Inh. Roland Harsche

(Energieberater gem. §88 GEG)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

Tel: 02633-4729016

18.01.2025

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

1

16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

BE-2025-005523050

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 39,71 kg CO₂ -Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

153,78 kWh/(m²*a)



156,22 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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

153,78

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³:

für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Anteil Wärmebereitstellung⁵: Anteil EE⁶ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen⁷:

% % %

% % %

Summe⁸: %

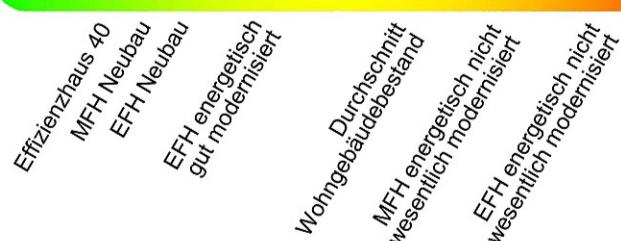
% % %

Summe⁸: %

% % %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



7

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

BAUMEISTER

Hans Lau

• **Fachbuchautor**

• **Gutachter im Immobilienwesen**

• **Unternehmensberater**

Vom Bundesverband zertifizierter Sachverständiger
(B.Z.S.E.V.) nach Prüfstoffverzeichnis EU Norm 45013
geprüfter Sachverständiger:

zur Bewertung von

- bebauten und unbebauten Grundstücken,
- Gewerbe- und Industrieobjekten und
- Mieten und Pachten

Bausachverständiger für Schäden und Mängel im
Hochbau

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) der einschlägigen
Wertermittlungsverordnungen und den Wertermittlungsrichtlinien für das Objekt in:

bebauten Grundstücks, 12107 Berlin

Mariendorfer Damm [REDACTED] Gemarkung Buckow, Flur [REDACTED] Flurstück [REDACTED] mit 396 m²



Wertermittlungsstichtag:

18. November 2025

Orstermin:

18. November 2025

Auftraggeber:

Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED]

Anwesende Personen:

SV Hans Lau

P [REDACTED] und T [REDACTED] Eigentümer

T [REDACTED]

Verkehrswert:

Euro 1.080.000,00 €

Baumeister Hans Lau

8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Ertragswert wurde vom Sachverständigen ermittelt mit = **1.080.000,00 €**

Der Sachverständige hält in Anbetracht der Marktlage und dem Zustand des Objektes am Wertermittlungsstichtag den Verkehrswert für gegeben und nachvollziehbar.

Somit wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 18.November 2025

festgesetzt.

mit **1.080.000,00 €**

in Worten **Eine Million Achtzig Tausend Euro**

Berlin, den 05.12.2025



Baumeister Hans Lau