

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 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	222,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	144,00 m²	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/(m²a)
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

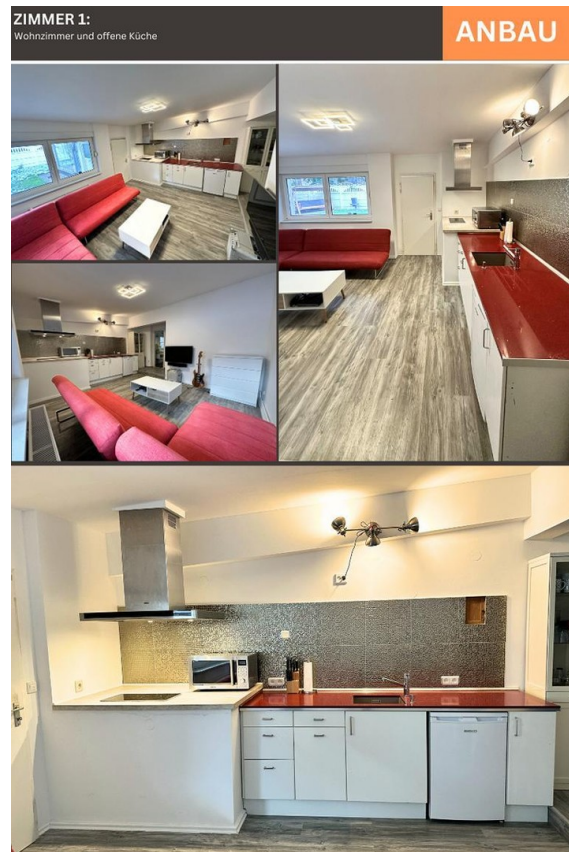


Küche



Küche

Exposé - Galerie



Anbau: Wohnung, Zimmer A



Garage und Multifunktionsraum

Exposé - Galerie



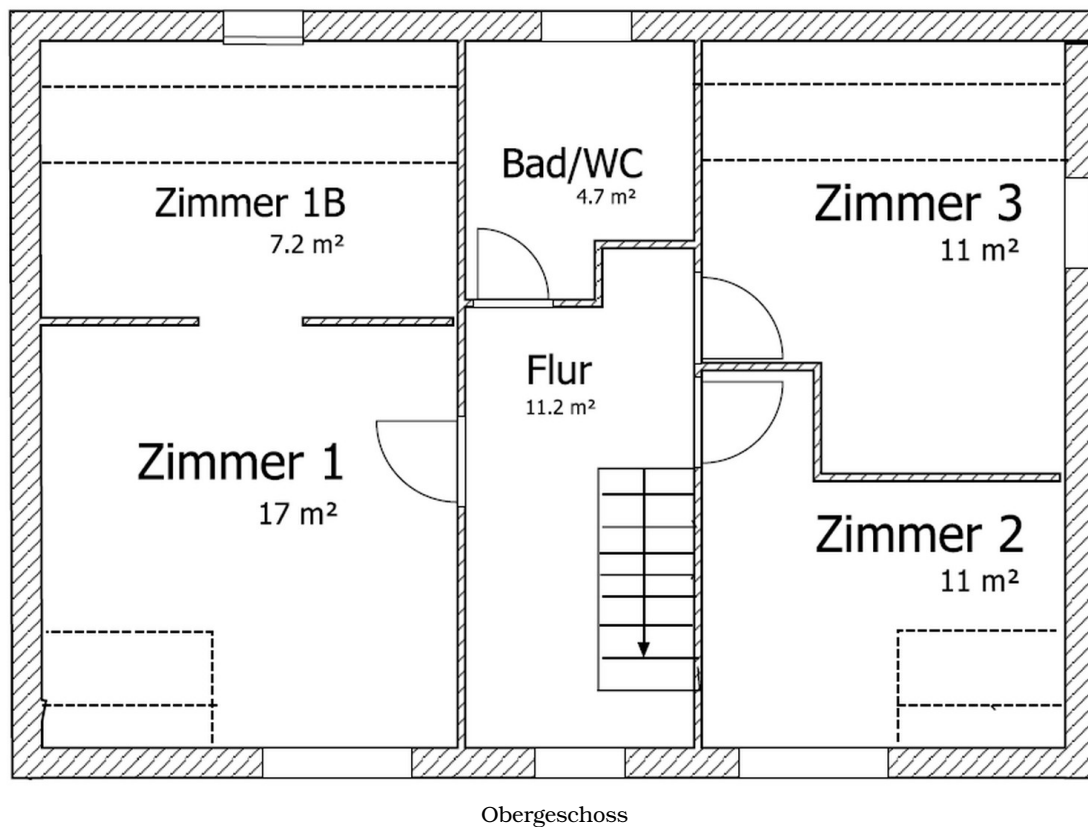
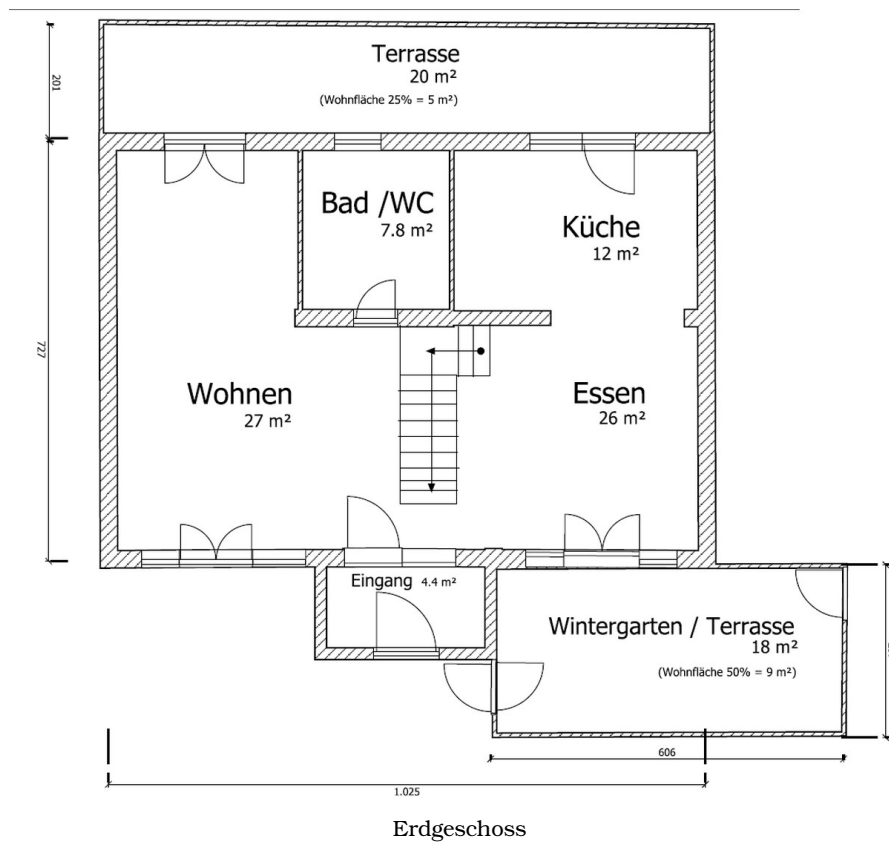
Exposé - Galerie



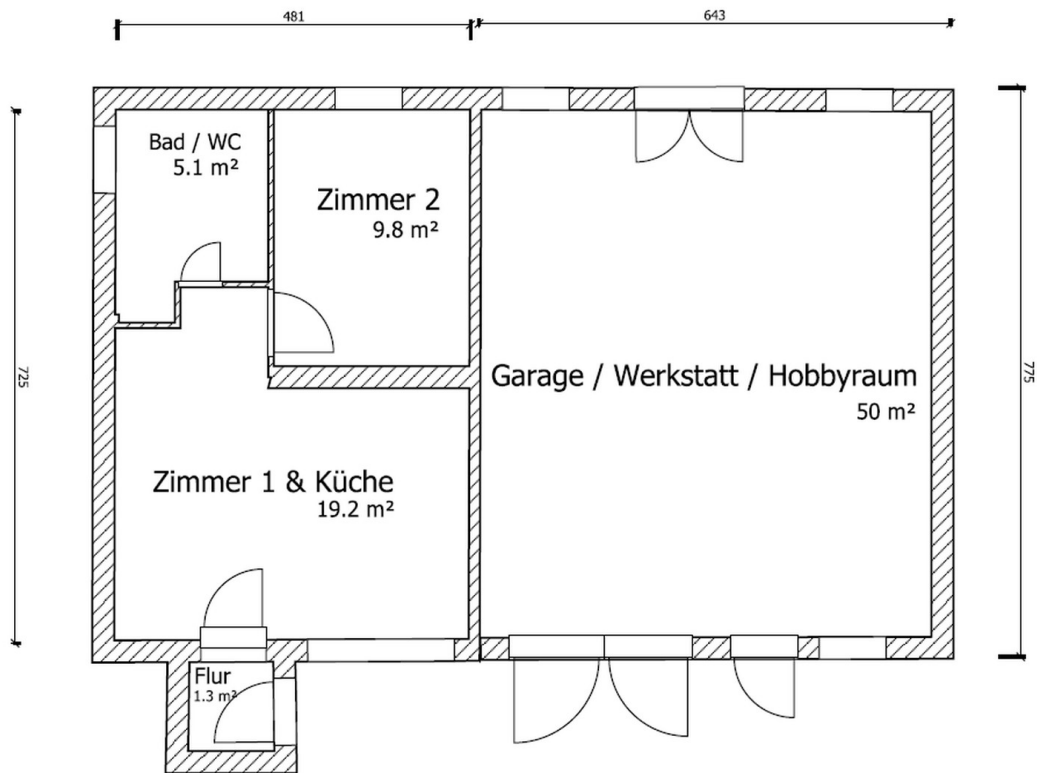
Exposé - Galerie



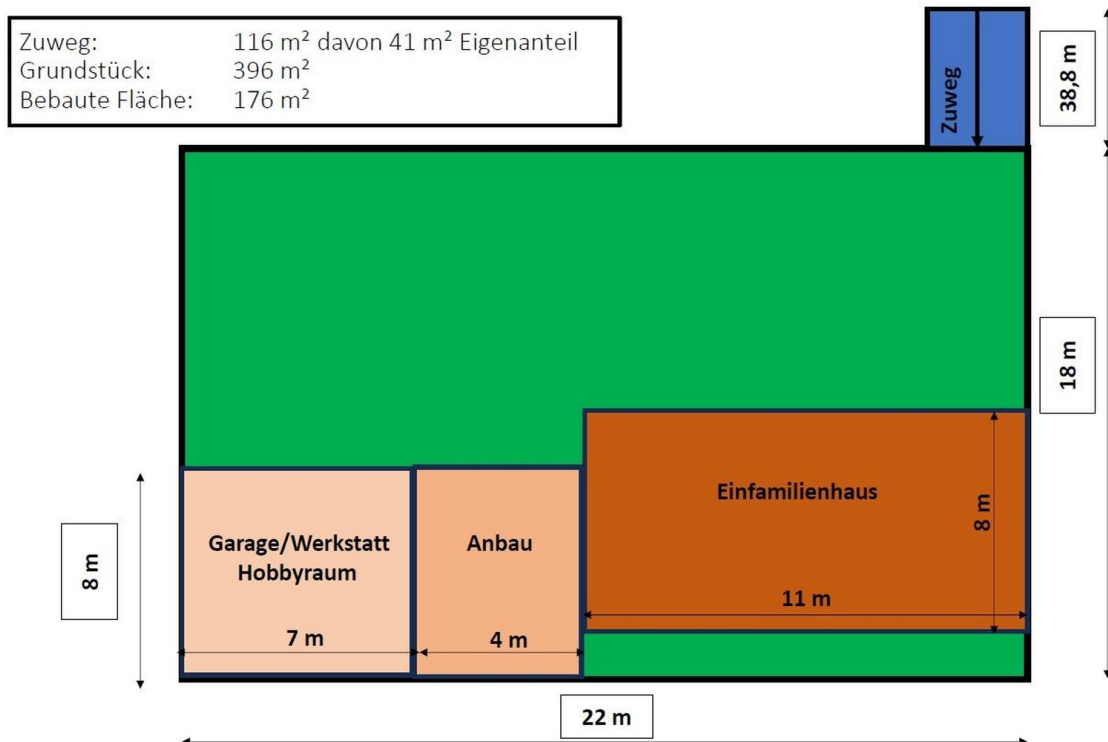
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Anbau



Aufteilung

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			
Gebäudeteil 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"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)			

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

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

Harsche

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 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2025-005523050

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

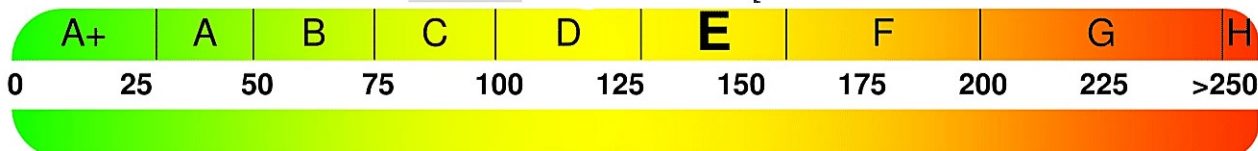
2

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 GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²*a) Anforderungswert kWh/(m²*a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²*K) Anforderungswert W/(m²*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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

153,78

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 GEG³

- ☐ 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

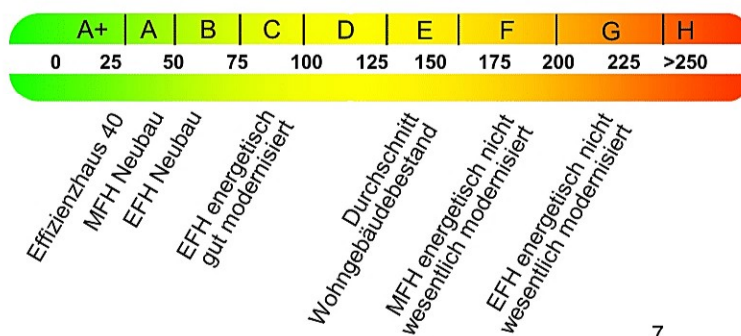
Art der erneuerbaren Energie ³ :	Anteil Wärmebereitstellung ³ :	Anteil EE ³ der Einzelanlage:	Anteil EE ³ aller Anlagen ³ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ³ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie ³ :	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
Summe ⁸ :	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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



Wertermittlungstichtag:

18. November 2025

Ortstermin:

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 €

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