

Exposé

Penthouse in Berlin

**EINZIGARTIG (direkt vom Eigentümer) 360 Grad
outstanding Neubau Penthouse in der Graefestrasse**



Objekt-Nr. OM-431943

Penthouse

Verkauf: **1.250.000 €**

Graefestrasse 80
10967 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	125,71 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	480 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene Penthousewohnung befindet sich im 6. Obergeschoss des Hinterhauses. Der Altbau wurde ca. im Jahre 2012-2014 saniert. In dem Zuge ist diese einzigartige Penthousewohnung als zusätzliches Geschoss neu entstanden. Das Haus verfügt über einen Aufzug sowie einen schön angelegten Hof- und Gartenbereich. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine zentrale Fernwärmeversorgung. Zu der Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil.

Besonderheiten der Immobilie: Diese völlig einzigartige Penthousewohnung besticht durch große Glasschiebe Elemente in allen Räumen sowie durch ihre zwei Dachterrassen und einen zusätzlichen Balkon. Von der Aufdachterrasse hat man einen 360° Grad Blick über Berlin. Wohnungen dieser Art sind sehr rar und werden nicht mehr gebaut.

Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertig mit Sichtbetonfußboden, Feinsteinzeug und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Ebenfalls wurden in der Wohnung raumhohe Zimmertüren, hochwertige Sanitärobjekte, Einbauschränke und eine neue maßgeschneiderten Designerküche mit Kochinsel und Bar verbaut. Zu den weiteren technischen Ausstattung gehören LED indirekte Lichtleisten, Downlights und ein Soundsystem innen und außen. Im Badezimmer und Schlafzimmer befinden sich Einbaumöbel, eine Regendusche, Badewanne und Armaturen von Vola.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Sonstiges: Die Terrassenflächen betragen ca. 60 m² und wurden zu 1/2 der Wohnfläche angerechnet. Die Dachterrassen sind mit hochwertigen Kübelpflanzen ausgestattet wurden. Die Wohnung kann sofort frei geliefert werden.

Lage

Lage der Immobilie: Der Graefekiez in Kreuzberg - zentraler Stadtteil in Berlin, ist wegen seiner lebendigen Szene und seiner multikulturellen Vielfalt berühmt. Kreuzberg ist und bleibt ein bunter Stadtteil mit unterschiedlichen Lebensformen und Vorstellungen. Das macht ihn für viele interessant und lebenswert. Hier finden Sie eine bunte Kneipenszene, Restaurants und Trödeläden. Der Volkspark Hasenheide in direkter Nähe bildet das grüne Herz des Viertels. Auch der Landwehrkanal liegt nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt. Im "Graefe-Kiez", insbesondere entlang der Wasserlagen des Planufers und Paul-Lincke-Ufers, befinden sich eine Vielzahl von Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die neue Berliner Mitte um den Potsdamer Platz und den Gendarmenmarkt ist nur wenige Kilometer entfernt und schnell mit dem Bus und der U-Bahn erreichbar. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	1,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnraum Essplatz

Exposé - Galerie



Wohnraum



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



neue Küche (Tischlerarbeit)



neue Küche (Tischlerarbeit)

Exposé - Galerie



Blick in den Wohnraum



Blick auf die Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick in den Wohnraum

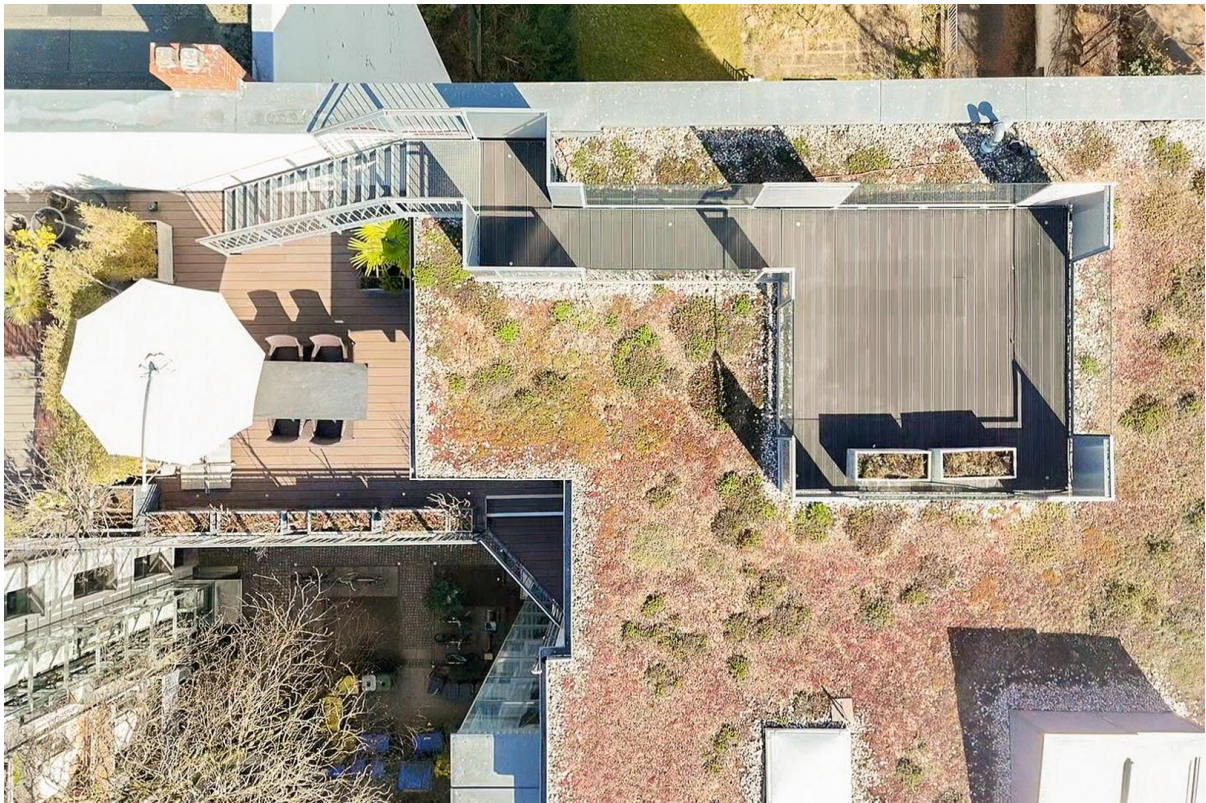


360grad Aufdachterrasse

Exposé - Galerie



Balkon am Schlafzimmer



Blick von oben

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BE-2018-002075775

Gültig bis: 26.07.2028

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Graefestr. 80, 10967 Berlin		
Gebäudeteil	Reihenmittelhaus		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012		
Anzahl Wohnungen	28		
Gebäudenutzfläche (A _N)	3009 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizwerk erneuerbar (Fernwärme)		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf		

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Architekt
Sebastian Hagen
Kiebitzredder 16 A
24220 Flintbek

27.07.2018

Ausstellungsdatum

Sebastian Hagen

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

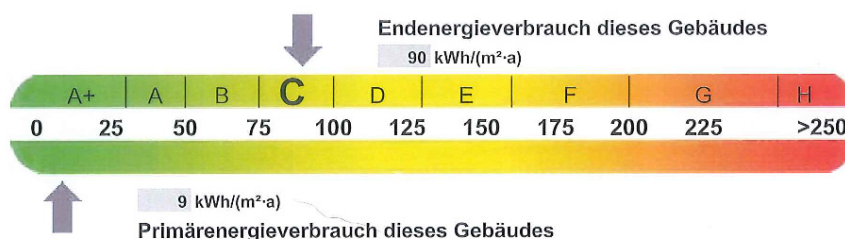
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2018-002075775

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



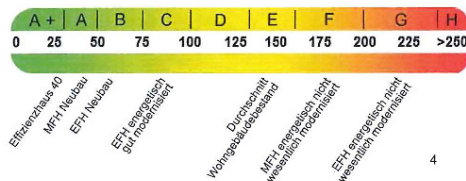
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2014	Nah-/Fernwärme aus Heizkessel, zentraler Brennstoff	0,1	207000	80227	126773	1,14
01.01.2015	31.12.2015	Nah-/Fernwärme aus Heizkessel, zentraler Brennstoff	0,1	211000	80227	130773	1,14
01.01.2016	31.12.2016	Nah-/Fernwärme aus Heizkessel, zentraler Brennstoff	0,1	188000	80227	107773	1,14
01.01.2017	31.12.2017	Nah-/Fernwärme aus Heizkessel, zentraler Brennstoff	0,1	218000	80227	137773	1,14
01.01.2014	31.12.2017	Leerstandszuschlag	0,1	86088		86088	
01.01.2014	31.12.2017	Leerstandszuschlag	0,1	96338	96338		

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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BE-2018-002075775

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	-	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Im angegebenen Verbrauchszeitraum gab es einen Leerstand von ca. 56%, berücksichtigt werden konnte in der Berechnung lediglich ein Leerstand von 30%.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmequellen 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_{tr}). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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. Gleiches 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

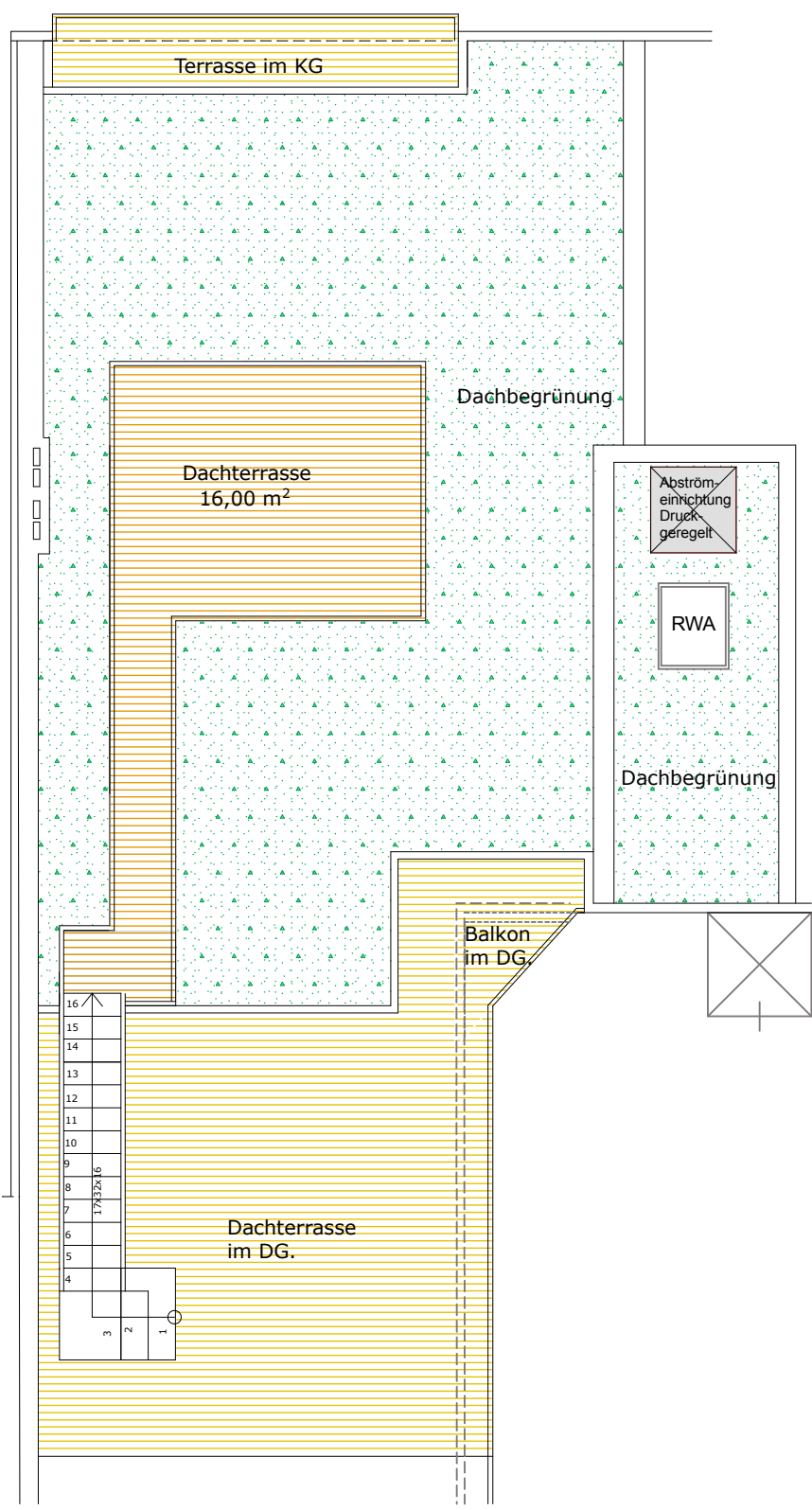
Architectural floor plan of a residential unit (WE.23) showing various rooms and their areas. The plan includes a large terrace (7.08 m²), a bedroom (16.02 m²), a bathroom (14.14 m²), a kitchen (6.88 m²), a living/dining area (45.24 m²), a hallway (6.09 m²), a chamber (1.19 m²), and a large roof terrace (41.32 m²). It also shows a balcony (1.61 m²) and a staircase (Sicherheits-treppenhaus). Dimensions and room numbers are indicated throughout the plan.

Rooms and Areas:

- Terrasse (23): 7,08 m²
- Schlafzimmer (23): 16,02 m²
- Bad/WC (23): 14,14 m²
- Küche (23): 6,88 m²
- Flur (23): 6,09 m²
- Wohnen/Essen (23): 45,24 m²
- Kammer (23): 1,19 m²
- Balkon (19): 1,61 m²
- Dachterrasse (23): 41,32 m²

Other features include a Sicherheits-treppenhaus (Safety staircase) and a Podest (Platform).

Graefestr. 80
Dachaufsicht- Dachterrasse



Graefestr. 80
Dachgeschoss

