

Exposé

Wohnung in Berlin

1a Mikrolage Kreuzberg: Graefestraße 80, top 4,5-Zi- Wohnung zum Soforteinzug!



Objekt-Nr. OM-432068

Wohnung

Verkauf: **985.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Schultheis

Graefestrasse 80
10967 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	124,50 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende Wohnung präsentiert sich in einem hervorragenden, nahezu neuwertigen Zustand und befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes.

Herzstück der Immobilie ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelles Wohnen bietet. Der separate Schlafbereich umfasst zwei gut geschnittene Schlafzimmer, einen Ankleideraum sowie ein modernes Bad en suite und schafft damit eine angenehme Rückzugssphäre.

Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurde der Wohnkomfort deutlich gesteigert und entspricht heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zusätzlichen Raum zur Erholung im Freien bietet.

Ein eigener Kellerraum ergänzt das Angebot. Zudem eröffnet der weitläufige Wohnbereich die Möglichkeit, bei Bedarf ein weiteres Zimmer – beispielsweise als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer – zu realisieren (siehe alternativer Grundriss).

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und ihren besonderen Altbaucharme. Glatt verputzte Wände, hohe Decken sowie teilweise freigelegte Ziegelwände verleihen den Räumen eine stilvolle und zugleich wohnliche Atmosphäre. Der Echtholz-Dielenboden unterstreicht den charaktervollen Gesamteindruck.

Die isolierverglasten Holzfenster – teilweise bodentief – sorgen für ein angenehmes Lichtkonzept und ein behagliches Wohngefühl.

Die Bäder sind modern und hochwertig ausgestattet: Großformatige Feinsteinzeugfliesen, ausgewählte Armaturen sowie Sanitärprodukte namhafter deutscher Hersteller schaffen ein zeitlos elegantes Ambiente.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ruhige Lage im Hinterhaus – abgeschirmt vom Straßenlärm genießen Sie hier ein besonders entspanntes und privates Wohnumfeld.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wurde zuletzt im Dezember 2025 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem entsprechend neuwertigen Zustand. Im Zuge der Arbeiten wurden sämtliche Wände mit einem modernen und stilvollen Farbkonzept von Farrow & Ball gestaltet, das den Räumen eine besondere Wohnatmosphäre verleiht.

Die vorhandene offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist funktional ausgestattet, sodass einem direkten Einzug nichts im Wege steht.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Paare oder junge Familien. Dank des großzügigen Wohnzimmers besteht zudem die Möglichkeit, durch eine Teilung ein weiteres Zimmer – beispielsweise als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer – zu schaffen.

Auch das Ankleidezimmer bietet zusätzliche Gestaltungsspielräume und könnte bei entsprechendem Bedarf beispielsweise für den Einbau einer privaten Sauna genutzt werden.

Lage

Die Graefestraße ist eine verkehrsberuhigte Straße im beliebten Berliner Stadtteil Kreuzberg und liegt mitten im gefragten Graefe-Kiez. Dieser zeichnet sich durch seine lebendige Atmosphäre, kulturelle Vielfalt und urbane Lebensqualität aus.

Kreuzberg steht seit jeher für ein buntes Miteinander unterschiedlichster Lebensstile und gilt als einer der spannendsten und lebenswertesten Bezirke Berlins. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars sowie kleine Boutiquen und Trödeläden, die dem Viertel seinen unverwechselbaren Charme verleihen.

Der nahegelegene Volkspark Hasenheide bildet eine grüne Oase und lädt zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein. Ebenso erreichen Sie den Landwehrkanal in wenigen Gehminuten – ideal für Spaziergänge entlang des Wassers. Besonders rund um das Paul-Lincke-Ufer und das Planufer erwarten Sie zahlreiche beliebte Cafés und Restaurants mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die zentrale Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung: Die Berliner Innenstadt mit dem Potsdamer Platz und dem Gendarmenmarkt ist nur wenige Kilometer entfernt und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto schnell erreichbar.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



WZ-Fensterfront für Tageslicht

Exposé - Galerie



Wohn-/Essraum



Küche mit Blick auf Balkon

Exposé - Galerie



Eckzimmer Kind oder Gäste



Bad 1

Exposé - Galerie



Master-SZ mit Zugang Bad/Ankl.



Flur

Exposé - Galerie



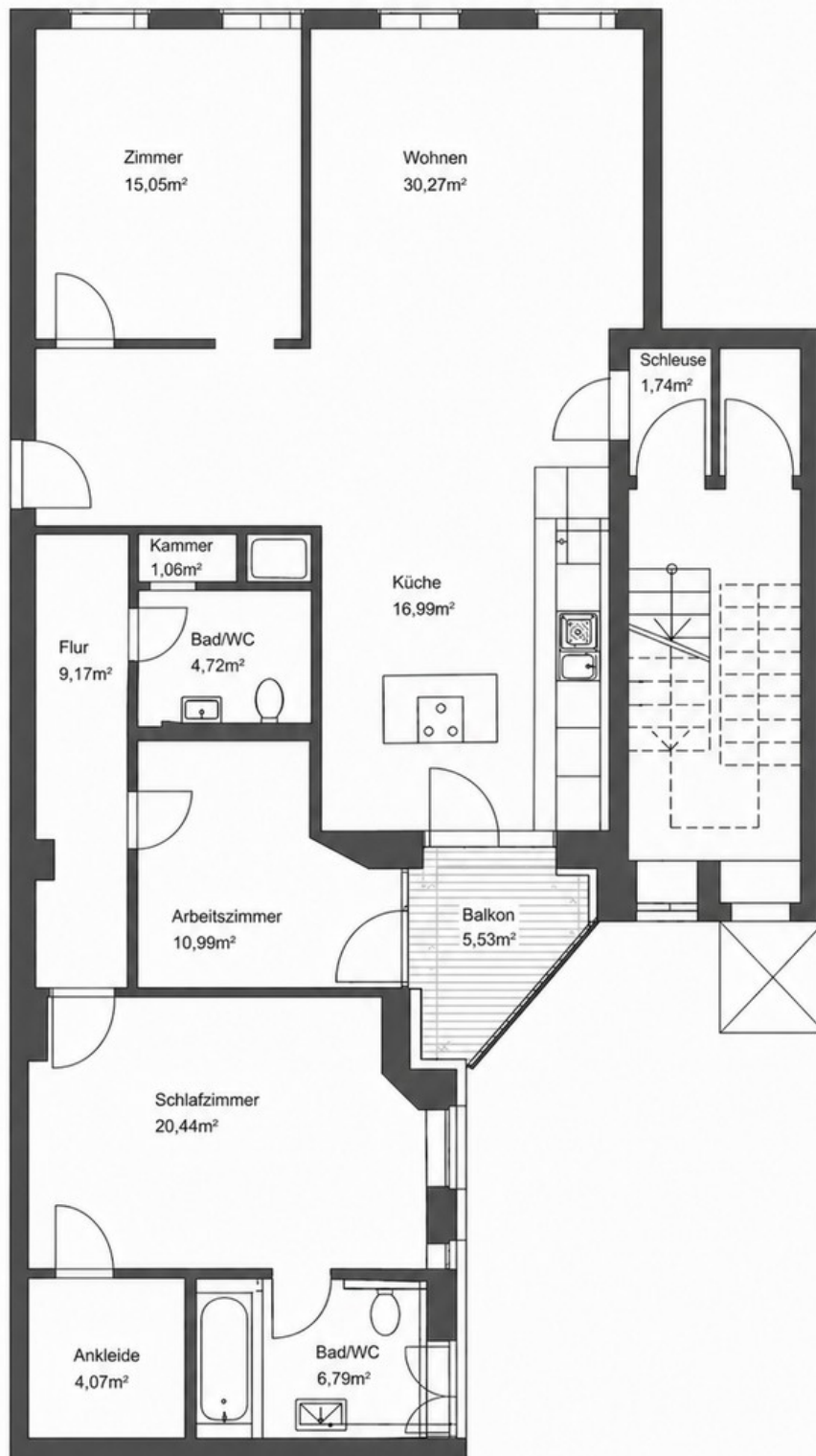
Fassadenansicht



Fassade Innenhof

Exposé - Grundrisse

Grundriss Alternativ mit weiterem Zimmer



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² BE-2018-002075775

1

Gültig bis: 26.07.2028

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

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	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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

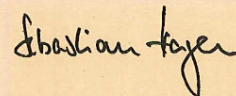
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

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

27.07.2018

Ausstellungsdatum



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
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

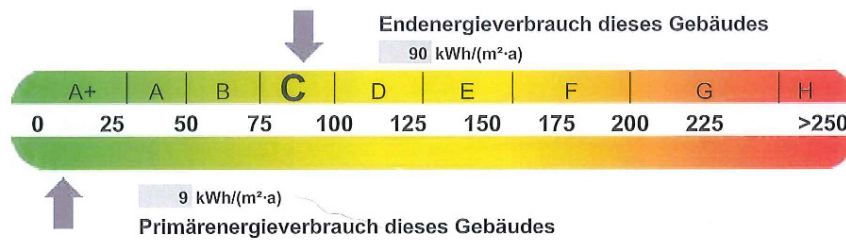
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2018-002075775

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

3

Energieverbrauch



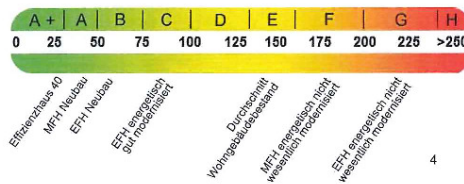
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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, einstufiger Brennstoff	0,1	207000	80227	126773	1,14
01.01.2015	31.12.2015	Nah-Fernwärme aus Heizkessel, einstufiger Brennstoff	0,1	211000	80227	130773	1,14
01.01.2016	31.12.2016	Nah-Fernwärme aus Heizkessel, einstufiger Brennstoff	0,1	188000	80227	107773	1,14
01.01.2017	31.12.2017	Nah-Fernwärme aus Heizkessel, einstufiger 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) 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	-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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 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. 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_T). 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.

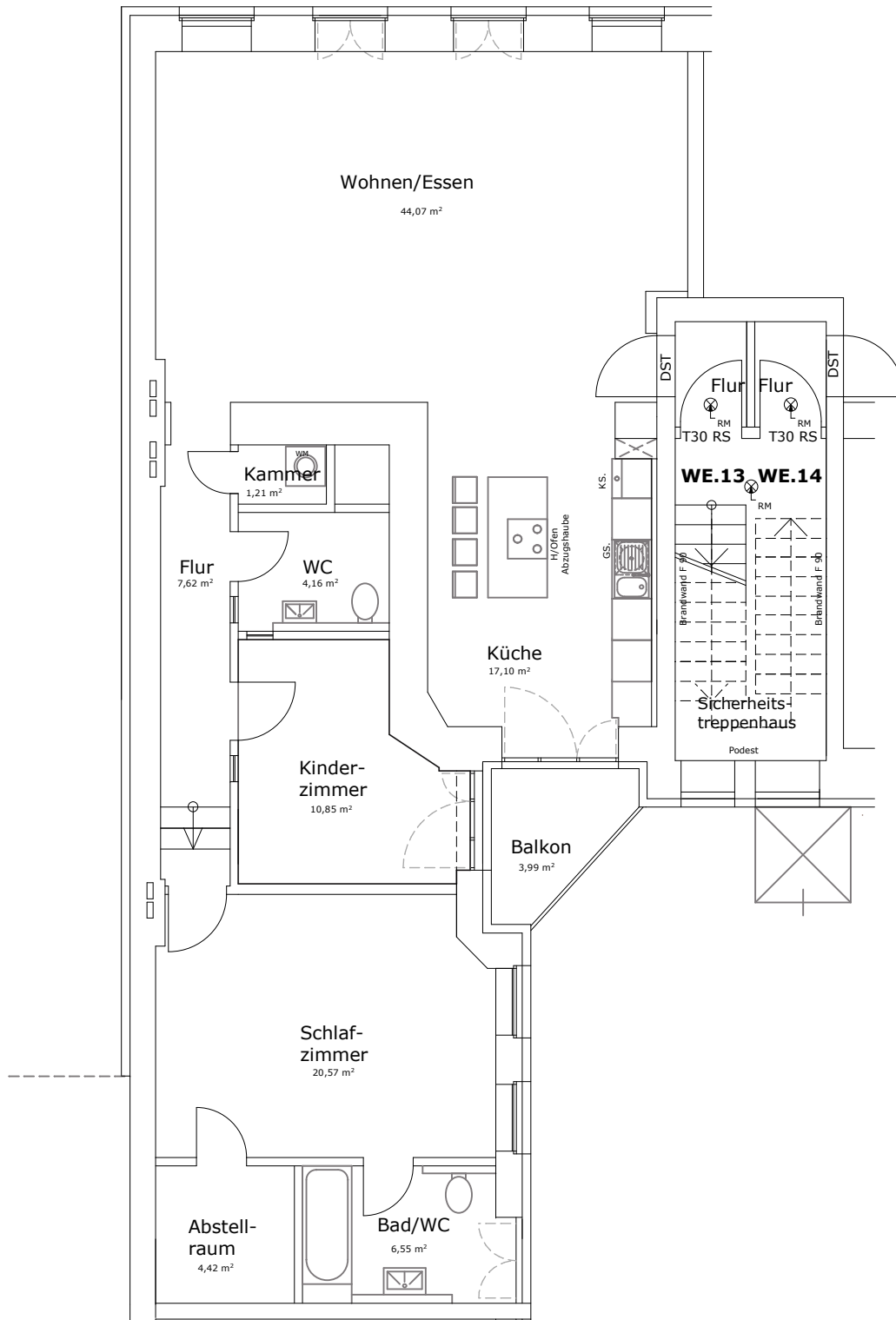
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.



Graefestr. 80
1. Obergeschoss-links/WE13



Graefstr. 80
1. Obergeschoss-links/WE13