

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Klassisches Haus in exponierter Villenkolonie mit Potenzial zum Doppelgrundstück



Objekt-Nr. OM-441708

Einfamilienhaus

Verkauf: **975.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Forst

12589 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	951,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	198,98 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	116,21 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich bei dem Objekt um eine Altbauvilla von 1930 mit Erstbezug ca. 1932 in einer hervorragenden Lage sowie nahe gelegenen indirektem Wasserzugang zur Spree. Das Haus besteht aus einem voll ausgebauten Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Etage und 2. Etage / ausgebautem Dachgeschoss (gedämmt) sowie Boden. Aktuell umfasst das Haus 8 Zimmer zzgl. 3 kleine Mansarden zur Bewohnung zuzüglich Funktionsräume. Neben den Funktionsräumen (Küche, 3 Bäder und Gäste-WC sowie 4 Kellerräume sowie außen liegendem Geräteschuppen) ist das Haus u.a. mit einer Veranda, 2 Terrassen einem Teich und Balkon ausgestattet. Eine Garage wurde in den 70iger Jahren angebaut. 2015 wurde die zentrale Gasheizung mit moderner Brennwerttechnik und Warmwasserbereitung (Viessmann) ausgestattet.

Das Gebäude wurde in mehreren Phasen teilsaniert. Im Besonderen wurde das Dach 2006 komplett erneuert und isoliert sowie 2014 mit modernen Fenstern in vielen Bereichen ausgestattet.

Ausstattung

Das Gebäude ist sofort beziehbar - da gepflegt. Renovierungsarbeiten und energetische Sanierung sind, je nach zukünftigem Nutzungskonzept, zu empfehlen bzw. langfristig notwendig.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Potenzial von Haus und Grundstück liegt im jeweilig präferierten Nutzungskonzept des zukünftigen Käufers. Gesucht wird daher ein privater Investor mit strategischem Ansatz. Folgende Nutzungsoptionen / Szenarien wären dabei u.a. denkbar:

1. Das Haus wird sofort bezogen und minimalistisch renoviert und durch eine Partei bzw. Familie vollumfänglich, ohne größere Investitionen, ca. für die nächsten 10 Jahre genutzt.
2. Das Haus wird aufwendig saniert und steht ausschließlich dem neuen Eigentümer zur Verfügung.
3. Das Haus wird komplett saniert und auf 3 Nutzungseinheiten / Mieter erweitert.
4. Das Haus wird komplett saniert und die vor genannten Nutzungseinheiten werden als Eigentumswohnungen vermarktet.
5. Das Haus wird komplett saniert und als Wohn- und Geschäftshaus umgebaut.
6. Auf dem Grundstück wird ein 2. Haus, unter Berücksichtigung der Möglichkeiten von 1.-5. errichtet.
7. Das Grundstück könnte bei Realisierung von 6. geteilt werden, jedoch sind hierbei die Ort spezifischen und baurechtlichen Auflagen zu beachten - wie z.B. 2/10 GRZ + 1/10 für Nebengasse, Zuwegungen und Garagen.
8. Die 2 Häuser aus Punkt 7. werden zu Eigentumsbestandteilen des Grundstücks nach dem WEG. Eine klassische Grundstücksteilung wäre dann nicht erforderlich.

Fazit: Bei optionaler Realisierung der Punkte 3. bis 7. bzw. 8. würden sich sämtliche Investitionen langfristig amortisieren und den Verkaufsgewinn, im Falle eines zukünftigen Weiterverkaufs nach Projektrealisierung, massiv steigern!

Lage

Das Objekt befindet sich in Berlin-Hessenwinkel, einer Villenkolonie, welche ab 1890 entstand, als der Berliner Bankier Paul Meyer dort Land kaufte und parzellierte. Der Name entstand

aufgrund der Ansiedlung der ersten Siedler aus dem Raum Hessen/Darmstadt sowie dem winkelartigen Waldgebiet an der Spree. Durch den Ausbau der Bahnstrecke im benachbarten Erkner sowie Wilhelmshagen und der idyllischen Lage an der Spree und Dämeritzsee, entwickelte sich Hessenwinkel schnell zum exklusiven Vorort für wohlhabende Hauptstädter. Seit 1920 ist Hessenwinkel eine offizielle Ortslage des Ortsteils Rahnsdorf und gehört heute mit der Postleitzahl 12589 zum Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Südosten von Berlin.

P.S.: Videos von der hervorragenden Lage des Hauses mit Grundstück können unter OM-441708 besichtigt werden!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	199,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Vorderansicht Straße 2

Exposé - Galerie



Seitenansicht West



Rückansicht Süd

Exposé - Galerie



Ausblick von Verander



Seitenansicht Ost

Exposé - Galerie



Vorderansicht Nordost



Garagenansicht

Exposé - Galerie



Nordwest



Blick zum Haus v. Spreezugang

Exposé - Galerie



Öffentlicher Spreezugang



Spreeblick

Exposé - Galerie



Raumbeispiel - Herrenzimmer

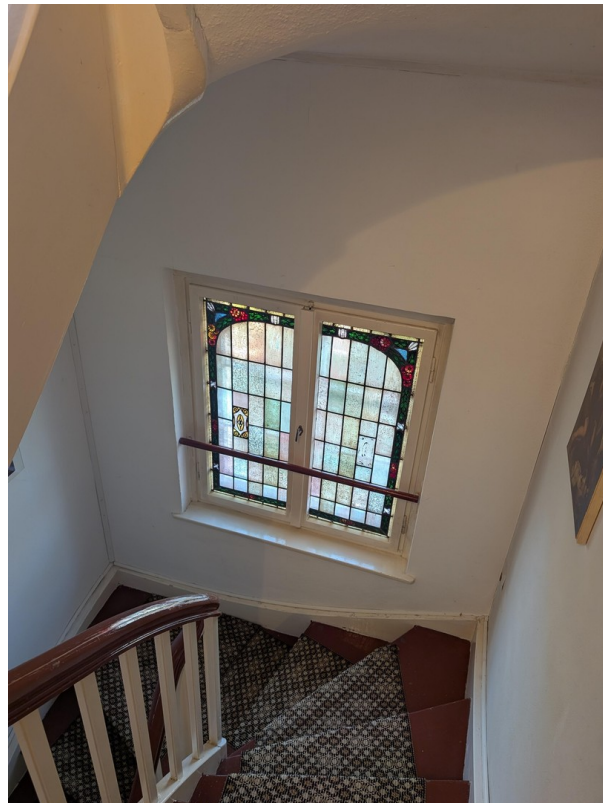


Blumenständer - Wintergarten

Exposé - Galerie



Raumbeispiel Küche



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Raumbeispiel - Badezimmer

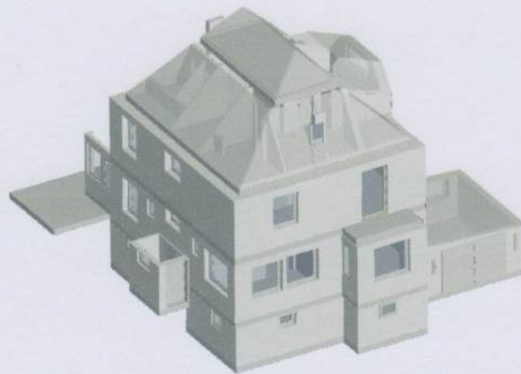


Raumbeispiel - Balkonzimmer OG

Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Ihre Aufmaßunterlagen Objekt:
Im Hasenwinkel 21, 12589 Berlin



Exposé - Grundrisse



Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin

Wohn- Nutzflächenberechnung

Hinweis: Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) 2003.
Bitte prüfen Sie die Unterlagen auf Vollständigkeit.

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
UG					
1	N	Flur		0,99 m x 0,03 m / 2 + 0,31 m x 1,10 m + 0,99 m x 1,08 m + 0,99 m x 0,03 m + 0,15 m x 1,00 m + 1,30 m x 0,25 m + 1,30 m x 0,75 m + 1,30 m x 1,12 m + 1,46 m x 0,31 m + 1,46 m x 0,81 m	6,00 m ²
2	N	Keller 1		3,86 m x 2,10 m + 3,86 m x 1,26 m	12,97 m ²
3	N	Heizung		4,06 m x 2,36 m + 3,75 m x 0,52 m + 0,31 m x 1,33 m + 0,31 m x 0,97 m + 3,75 m x 2,29 m	20,83 m ²
4	N	Keller 2		2,71 m x 1,26 m + 3,47 m x 0,17 m + 0,60 m x 2,46 m + 0,60 m x 1,48 m + 3,47 m x 3,94 m	20,04 m ²
5	N	Keller 3		2,86 m x 2,20 m + 0,99 m x 0,60 m + 0,99 m x 1,61 m + 1,97 m x 0,04 m + 0,99 m x 0,04 m + 1,43 m x 0,14 m + 0,99 m x 0,14 m + 1,43 m x 0,15 m + 1,72 m x 0,03 m + 1,85 m x 0,82 m	10,72 m ²
Summe Wohnfläche UG					0,00 m ²
Summe Nutzfläche UG					70,56 m ²
1. ZE					
6	N	Kriechkeller		3,20 m x 2,39 m	7,65 m ²
7	N	Garage		4,52 m x 4,88 m	22,06 m ²
8	W	Terrasse*		6,60 m x 3,70 m x 0,25	6,11 m ²
Summe Wohnfläche 1. ZE					6,11 m ²
Summe Nutzfläche 1. ZE					29,71 m ²
2. ZE					

Exposé - Grundrisse

9	W	Windfang	1,15 m x 2,10 m	2,42 m ²
10	W	Flur	1,01 m x 0,96 m + (1,01 m + 1,16 m) / 2 x 0,01 m + 1,16 m x 1,13 m	2,29 m ²
Summe Wohnfläche 2. ZE				4,71 m²
EG				
11	W	Flur	2,78 m x 1,02 m + 1,38 m x 1,04 m + 1,88 m x 1,18 m	6,49 m ²
12	W	Podest	(0,58 m + 1,14 m) / 2 x 1,02 m + 1,14 m x 0,26 m / 2	1,03 m ²
13	W	Küche	(2,76 m + 3,27 m) / 2 x 0,87 m + (3,47 m + 3,61 m) / 2 x 0,22 m + 4,07 m x 2,03 m + (4,07 m + 3,70 m) / 2 x 0,41 m	13,26 m ²
14	W	Abstellkammer	(0,99 m + 0,41 m) / 2 x 1,00 m	0,70 m ²
15	W	Wohnzimmer	4,07 m x 5,12 m	20,84 m ²
16	W	Wohnzimmer	2,85 m x 0,88 m + 2,70 m x 0,45 m + 4,07 m x 4,09 m	20,37 m ²
17	W	Raum	4,07 m x 2,18 m + 1,31 m x 0,28 m	9,24 m ²
18	W	Veranda*	4,62 m x 1,26 m + 3,20 m x 1,16 m x 0,50	4,77 m ²
19	W	Gäste WC	1,18 m x 0,33 m + (1,18 m + 0,82 m) / 2 x 0,69 m	1,08 m ²
Summe Wohnfläche EG				77,78 m²
OG				
20	W	Podest	0,75 m x 1,06 m + 0,18 m x 0,61 m / 2 + 0,18 m x 0,45 m + 0,13 m x 0,45 m / 2 + (0,93 m + 0,28 m) / 2 x 0,99 m	1,56 m ²
21	W	Flur	(1,61 m + 1,59 m) / 2 x 1,14 m + 1,59 m x 0,96 m + 1,66 m x 0,84 m + 1,48 m x 0,25 m + 1,37 m x 1,30 m	6,90 m ²
22	W	Bad 1	2,28 m x 1,13 m + 2,05 m x 2,40 m	7,50 m ²
23	W	Bad 2	1,92 m x 2,23 m	4,28 m ²
24	W	Büro	4,01 m x 2,33 m + 2,23 m x 1,13 m	11,86 m ²
25	W	Raum 1	4,02 m x 4,00 m	16,08 m ²
26	W	Raum 2	4,02 m x 5,23 m	21,02 m ²
27	W	Balkon*	(3,21 m + 3,16 m) / 2 x 1,14 m x 0,25	0,91 m ²
Summe Wohnfläche OG				70,11 m²
DG				

Exposé - Grundrisse

28	W	Flur 1		1,28 m x 1,11 m + 1,34 m x 0,02 m + 1,14 m x 0,96 m	2,54 m ²
29	W	Flur 2		1,25 m x 0,90 m	1,13 m ²
30	W	Bad	1,31 m x 0,90 m = 1,18 m ²	+ 0,30 m x 0,90 m = 0,27 m ²	
31	W	Küche	1,31 m x 1,90 m = 2,49 m ²	0,27 m ² + (1,18 m ² - 0,27 m ²) * 0,5 = + 0,30 m x 1,31 m = 0,39 m ²	0,73 m ²
32	W	Esszimmer	1,61 m x 0,01 m / 2 + 3,45 m x 1,90 m + 2,06 m x 0,13 m + 0,78 m x 0,24 m = 7,02 m ²	1,61 m x 0,01 m / 2 + 3,45 m x 1,31 m + 2,06 m x 0,08 m + 0,78 m x 0,88 m = 5,38 m ²	1,44 m ²
33	W	Raum 1	1,26 m x 0,76 m + 1,26 m x 1,27 m = 2,56 m ²	0,28 m x 1,40 m = 0,39 m ²	6,20 m ²
34	W	Wohnzimmer	2,21 m x 0,82 m + 0,01 m x 0,03 m + 0,01 m x 2,44 m / 2 + 3,96 m x 2,47 m + (3,96 m + 3,96 m) / 2 x 0,99 m	0,39 m ² + (2,56 m ² - 0,39 m ²) * 0,5 = 2,21 m x 0,55 m / 2 + 2,21 m x 0,13 m + 0,01 m x 0,03 m + 0,01 m x 2,44 m / 2 + 3,96 m x 2,47 m + 3,96 m x 0,09 m + 3,96 m x 0,09 m + (3,96 m + 1,77 m) / 2 x 0,80 m = 13,69 m ²	1,48 m ²
35	W	Raum 2	1,13 m x 1,89 m = 2,14 m ²	13,69 m ² + (15,53 m ² - 13,69 m ²) * 0,5 = + 0,10 m x 1,28 m = 0,13 m ²	14,61 m ²
36	W	Schlafzimmer	0,73 m x 0,18 m + 2,14 m x 0,10 m + 3,49 m x 0,94 m + 1,18 m x 0,83 m + 1,18 m x 0,83 m + 1,78 m x 1,66 m + 1,18 m x 0,15 m + 1,18 m x 0,15 m	0,13 m ² + (2,14 m ² - 0,13 m ²) * 0,5 = 0,73 m x 0,02 m / 2 + 0,73 m x 0,77 m + 2,14 m x 0,13 m + 3,49 m x 0,31 m + 1,18 m x 0,83 m + 1,18 m x 0,83 m + 1,78 m x 1,66 m + 1,18 m x 0,15 m + 1,18 m x 0,15 m = 7,20 m ²	1,14 m ²
37	W	Bad	0,97 m x 0,83 m + 0,97 m x 0,11 m + 0,25 m x 0,94 m + 0,97 m x 0,08 m + 0,97 m x 0,58 m + 0,97 m x 1,30 m + 0,77 m x 0,71 m	7,20 m ² + (8,89 m ² - 7,20 m ²) * 0,5 =	8,05 m ²

Exposé - Grundrisse

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin

	+ 0,77 m x 1,18 m	0,74 m x 0,71 m	
		+ 0,74 m x 1,18 m	
	= 4,50 m ²	= 1,40 m ²	
	1,40 m ² + (4,50 m ² - 1,40 m ²) * 0,5 =		2,95 m ²
Summe Wohnfläche DG			40,27 m ²
SP			
38	N	Speicher	
			1,01 m x 2,14 m
			+ 1,77 m x 2,14 m
			+ 0,31 m x 0,66 m
			+ 1,77 m x 0,66 m
			+ 2,78 m x 3,10 m
Summe Wohnfläche SP			0,00 m ²
Summe Nutzfläche SP			15,94 m ²
Summe Wohnfläche			198,98 m ²
Summe Nutzfläche			116,21 m ²

voll berechnet werden:

zu Hälfte berechnet werden:

nicht berechnet werden:

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte
berechnet werden:

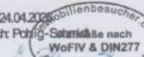
W Wohnfläche
G Gewerbefläche
N Nutzfläche
V Verlehrsfläche

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m, Fenster und offene Wandnischen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 m tief sind.

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1,00 m und weniger als 2,00 m.

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizbar

Aufmaß erstellt am: 24.04.2008
Aufmaß erstellt durch: Pöschel-Schmittke nach
Unterschrift: 
WofIV & DIN277
GEWA-zertifiziert

Exposé - Grundrisse



Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin

Berechnung BGF und BRI nach DIN 277

Hinweis: Die Berechnung erfolgt auf Grundlage des örtlichen Aufmaß.

BGF

Nr.	Geschoss	Flächenberechnung	Fläche m²
1	SP	2,98 x 6,15	18,33
2	DG	8,22 x 2,40 8,75 x 4,47 8,31 x 2,55	80,03
3	OG	9,22 x 10,30	94,97
4	EG	3,37 x 1,31 9,22 x 10,27 0,18 x 1,26 0,18 x 1,26 0,18 x 1,16 0,18 x 1,16 0,18 x 1,16 0,18 x 0,18 3,56 x 0,18	100,86
5	2. ZE	2,97 x 1,13 (2,97 + 4,09) / 2 x 0,05	8,77
6	1. ZE	4,09 x 1,28 4,83 x 5,47 3,56 x 2,67	60,38
7	UG	6,61 x 3,70 3,37 x 1,21 8,53 x 0,21 9,26 x 3,91 7,77 x 0,90 7,87 x 1,22 9,26 x 4,16	97,19
Summe BGF			460,53 m²

BRI

Nr.	Geschoss	Fläche Geschosß [m²]	Fläche Dachschräge [m²]	Höhe Geschosß [m]	mittlere Höhe Dachschräge [m]	Faktor	Volumen [m³]
1	SP	18,33	7,64	2,77		1,00	50,77
			7,64	2,77	1,44	-1,00	-21,16
			7,87	2,77	1,44	1,00	11,00
			7,87	2,77	1,44	-1,00	-21,79
			1,43	2,77	1,44	1,00	11,33
			1,43	2,77	1,44	-1,00	-3,96
			1,43	2,77	1,44	1,00	2,05
			1,43	2,77	1,45	-1,00	-3,96
			1,43	2,77	1,45	1,00	2,07
2	DG	80,03		2,69		1,00	215,28
			2,35	2,69	2,47	-1,00	-6,32
			2,35	2,69	2,47	1,00	5,80
			5,20	2,69	3,03	-1,00	-13,98
			5,20	2,69	3,03	1,00	15,75

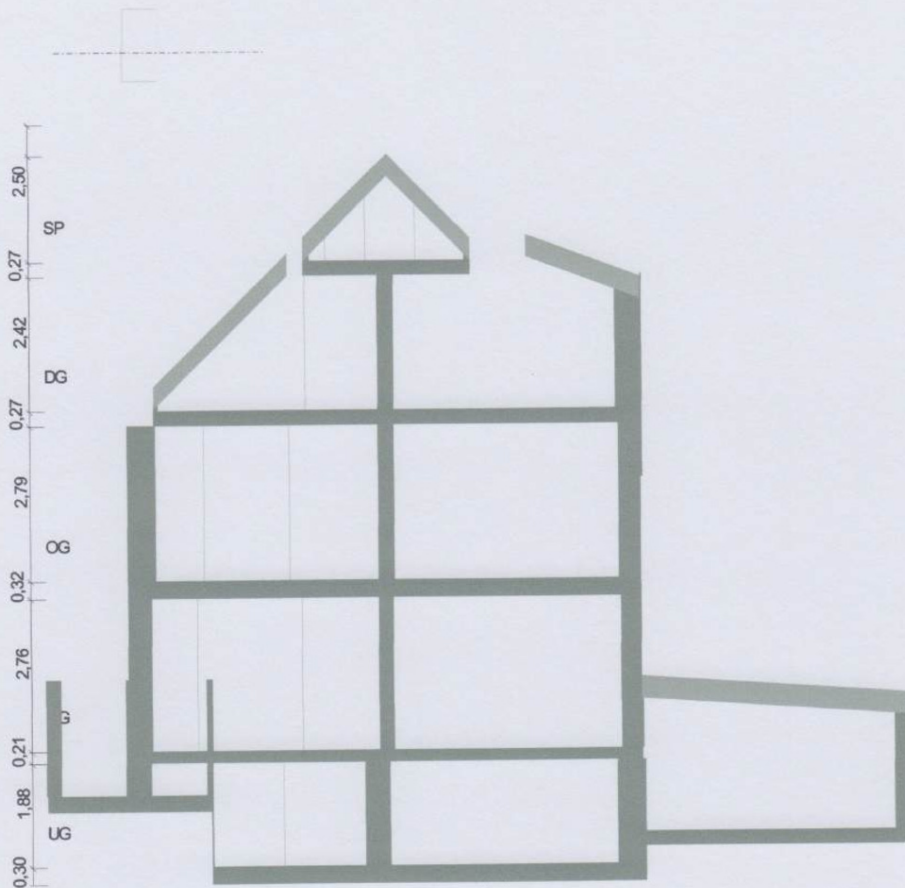
Exposé - Grundrisse

			2,59	2,69		-1,00	-6,96
			2,59		2,43	1,00	6,29
			7,16	2,69		-1,00	-19,26
			7,16		1,89	1,00	13,53
			4,19	2,69		-1,00	-11,27
			4,19		1,92	1,00	8,04
			0,41	2,69		-1,00	-1,10
			0,41		1,13	1,00	0,46
			4,10	2,69		-1,00	-11,02
			4,10		1,89	1,00	7,74
			7,76	2,69		-1,00	-20,87
			7,76		1,88	1,00	14,58
			19,19	2,69		-1,00	-51,62
			19,19		1,89	1,00	36,26
3	OG	94,97		3,11		1,00	295,35
4	EG	100,86		2,97		1,00	299,55
5	2. ZE	8,77		2,36		1,00	20,69
6	1. ZE	60,38		1,57		1,00	94,79
			26,41	1,57		-1,00	-41,46
			26,41		2,90	1,00	76,58
7	UG	97,19		2,18		1,00	211,87
	Summe BRI						1165,05 m³

Exposé - Grundrisse

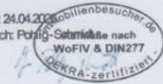
PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin
Schnittdarstellung



Maßstab 1:100
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

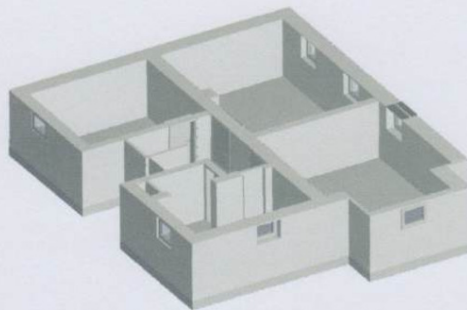
Aufmaß erstellt am: 24.04.2020
Aufmaß erstellt durch: Porzig-Schmalzke nach
Unterschrift: WoFIV & DIN277



Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin
UG: 3D Darstellung



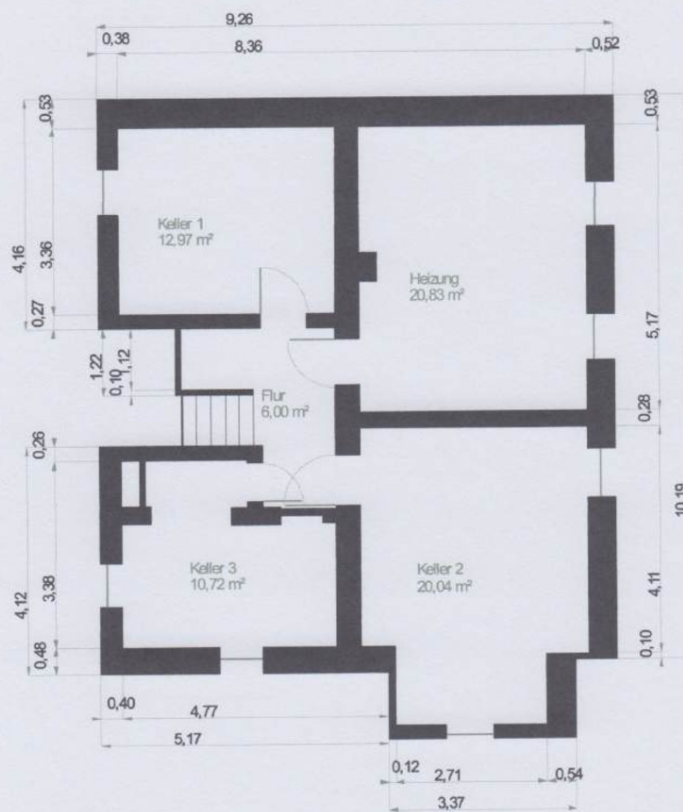
Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin

UG: Grundriss

Hinweis Die Darstellung der Grundrisse erfolgt in den Genauigkeitsstufen I und II.



Maßstab 1:100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%

Aufmaß erstellt am 24.04.2020
Aufmaß erstellt durch: Polig-Schmalz nach
Unterschrift:
WoFIV & DIN277
REKRA-zertifiziert

Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin
1. ZE: 3D Darstellung



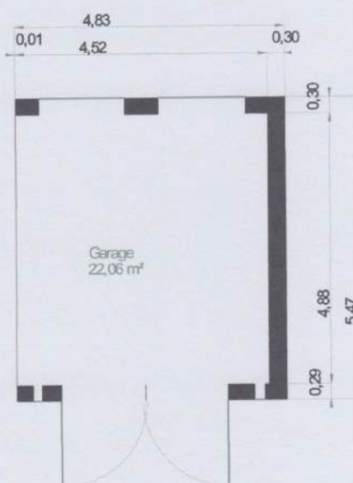
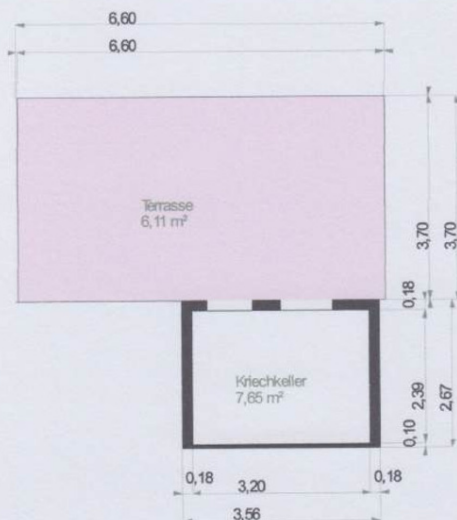
Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin

1. ZE: Grundriss

Hinweis Die Darstellung der Grundrisse erfolgt in den Genauigkeitsstufen I und II.



Maßstab 1 : 100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Wohnfläche 100%

Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%

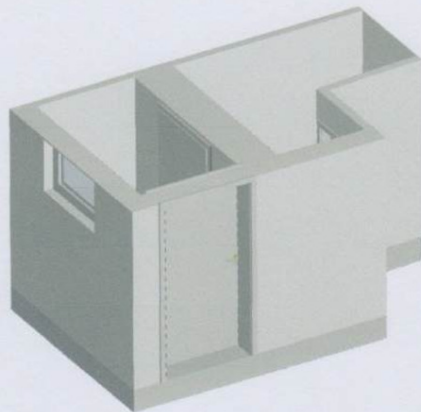
Aufmaß erstellt am 24.04.2023
Aufmaß erstellt durch: Porzig-Sattelmüller nach
Unterschrift: WoFIV & DIN277



Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin
2. ZE: 3D Darstellung



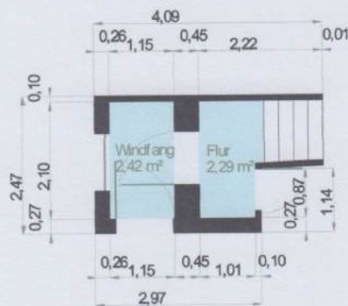
Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin

2. ZE: Grundriss

Hinweis: Die Darstellung der Grundrisse erfolgt in den Genauigkeitsstufen I und II.



Maßstab 1:100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Wohnfläche 100%

Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%

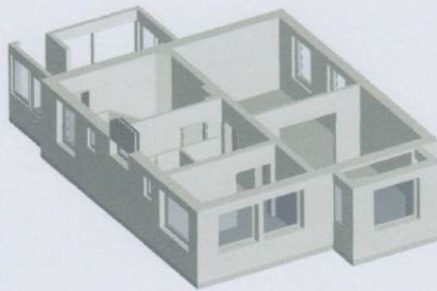
Außer erstellt am 24.04.2020
Aufmaß erstellt durch: Patzig-Sattelmüller nach
Unterschrift: WoFIV & DIN277



Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin
EG: 3D Darstellung



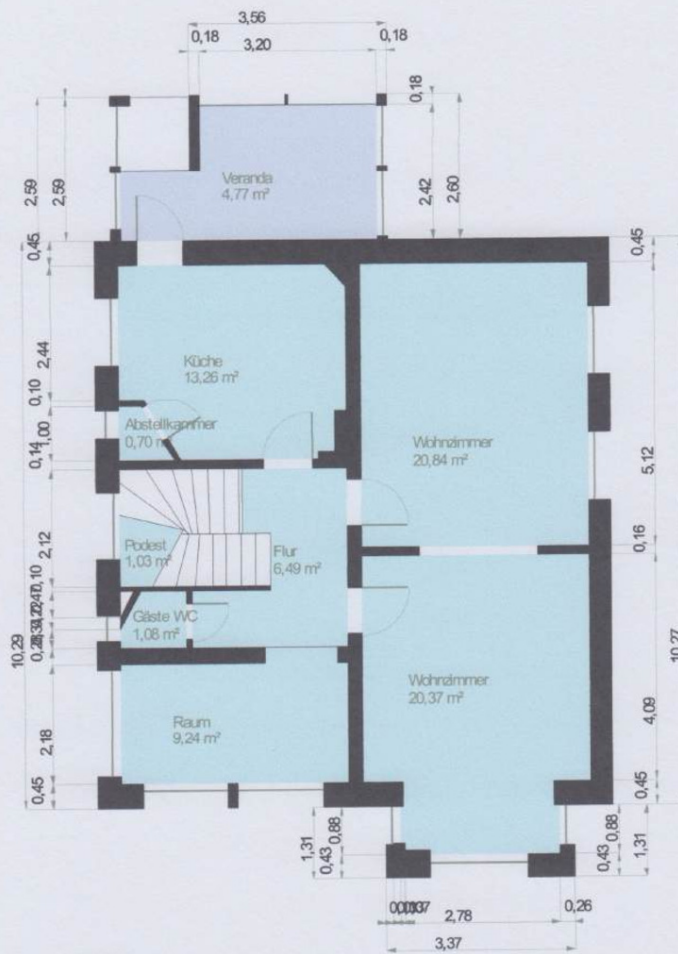
Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin

EG: Grundriss

Hinweis Die Darstellung der Grundrisse erfolgt in den Genauigkeitsstufen I und II.



Maßstab 1 : 100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

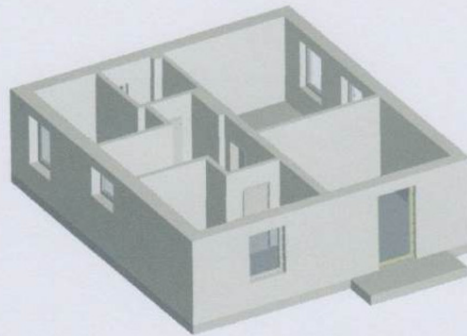
Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%

Aufmaß erstellt am 24.04.2020
Aufmaß erstellt durch: Pöhlig-Sattler
Unterschrift: Pöhlig-Sattler
WoFIV & DIN277
REKRA-zertifiziert

Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin
OG: 3D Darstellung



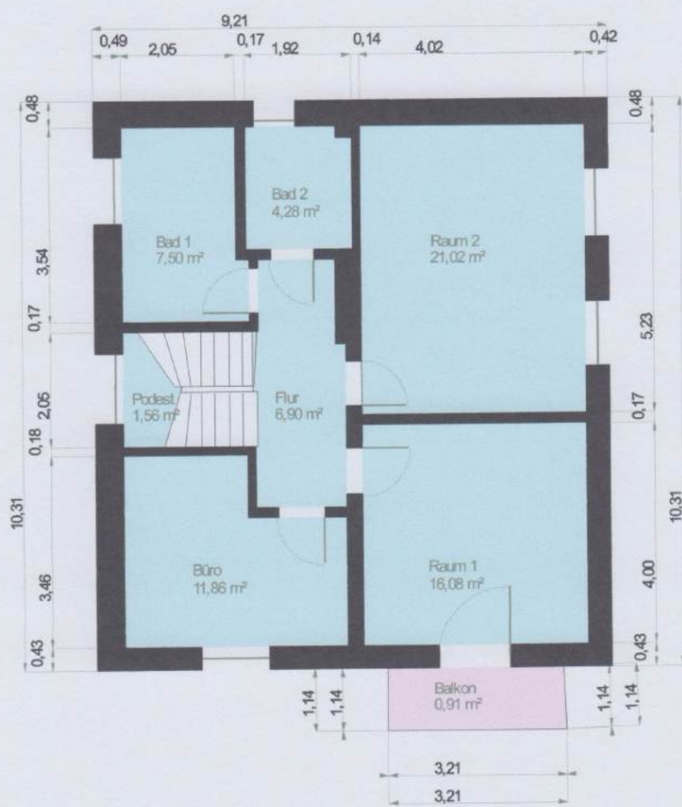
Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin

OG: Grundriss

Hinweis Die Darstellung der Grundrisse erfolgt in den Genauigkeitsstufen I und II.



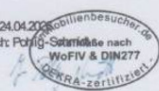
Maßstab 1 : 100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Wohnfläche 100%

Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%

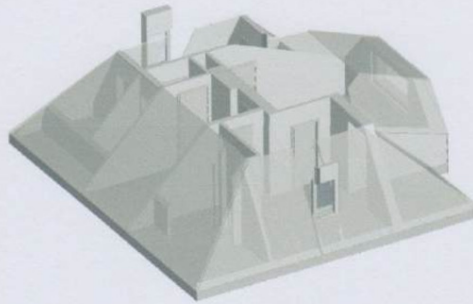
Aufmaß erstellt am 24.04.2008
Aufmaß erstellt durch: Pöppig-Schmalzke nach
Unterschrift: WoFIV & DIN277



Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin
DG: 3D Darstellung



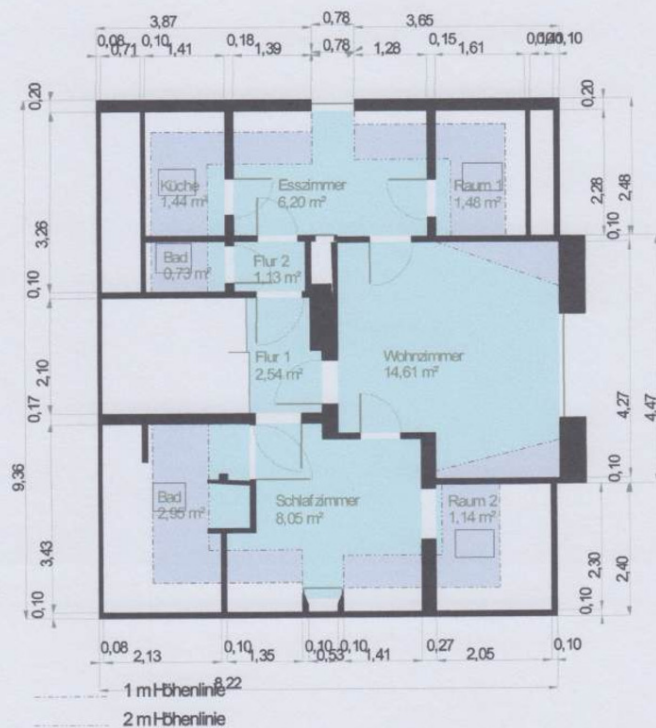
Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin

DG: Grundriss

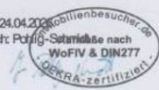
Hinweis Die Darstellung der Grundrisse erfolgt in den Genauigkeitsstufen I und II.



Maßstab 1:100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%

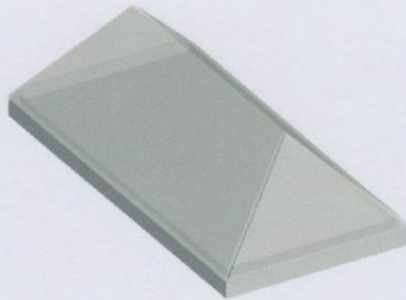
Aufmaß erstellt am 24.04.2022
Aufmaß erstellt durch: Pöhlig-Sattelmühle nach
Unterschrift: WoFIV & DIN277



Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin
SP: 3D Darstellung



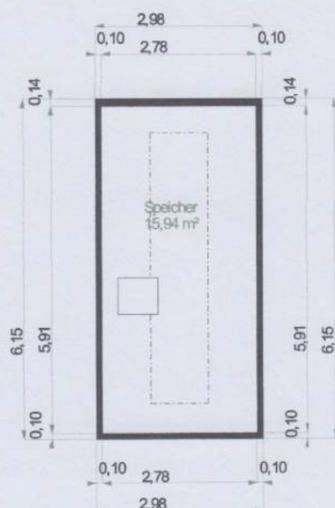
Exposé - Grundrisse

PLANPROFI24

Objekt: Im Hasenwinkel 21 - 12589 Berlin

SP: Grundriss

Hinweis Die Darstellung der Grundrisse erfolgt in den Genauigkeitsstufen I und II.




----- 1 m Höhenlinie

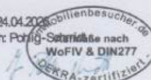
Maßstab 1 : 100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Wohnfläche 100%

Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%

Aumaß erstellt am 24.04.2024
Aumaß erstellt durch: -Sattelmühle nach
Unterschrift: WOFIV & DIN277



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis nach GEG
2. Amtlicher Lageplan von 1930
3. Lageplan aus Bestand
4. Lageplanentwurf mit 2. Haus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 13.05.2036

Registriernummer: BE-2026-006396774

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Im Haselwinkel 21 12589 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1930		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	267	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien ³	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 Klimaanlage 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 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Jonas Fechner B. Eng Energieeffizienz-Experte
m.v.n. energy GmbH
Sternstraße 121
20357 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers

J. Fechner

Ausstellungsdatum 13.05.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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

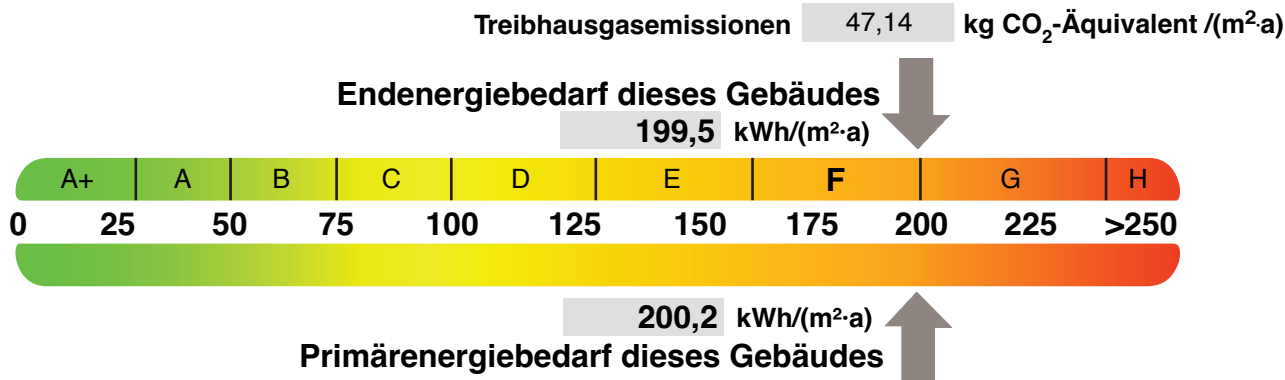
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BE-2026-006396774

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

199,5 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 GEG ³

- 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:

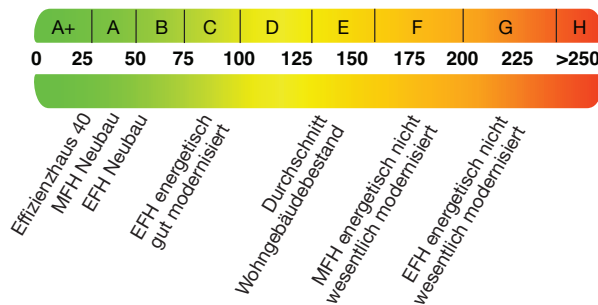
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

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

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

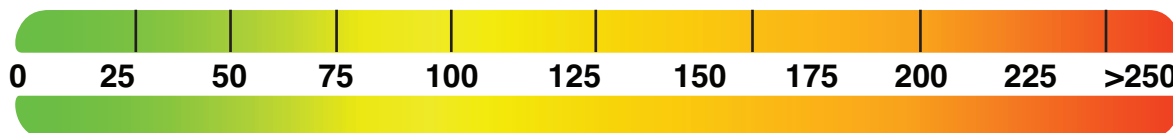
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2026-006396774

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

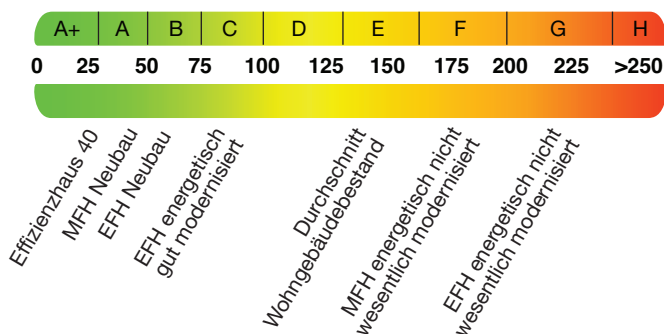
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2026-006396774

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	Außenwand gg. Außenluft	Außenwände dem Wandaufbau entsprechend möglichst ökologisch dämmen (z.B. WDVS, Kerndämmung etc)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeuger	Modernisierung mit modernem Anlagenkonzept (z.B.: Wärmepumpe, Nah-/Fernwärme, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Photovoltaik-Anlage installieren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 § 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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. 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

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

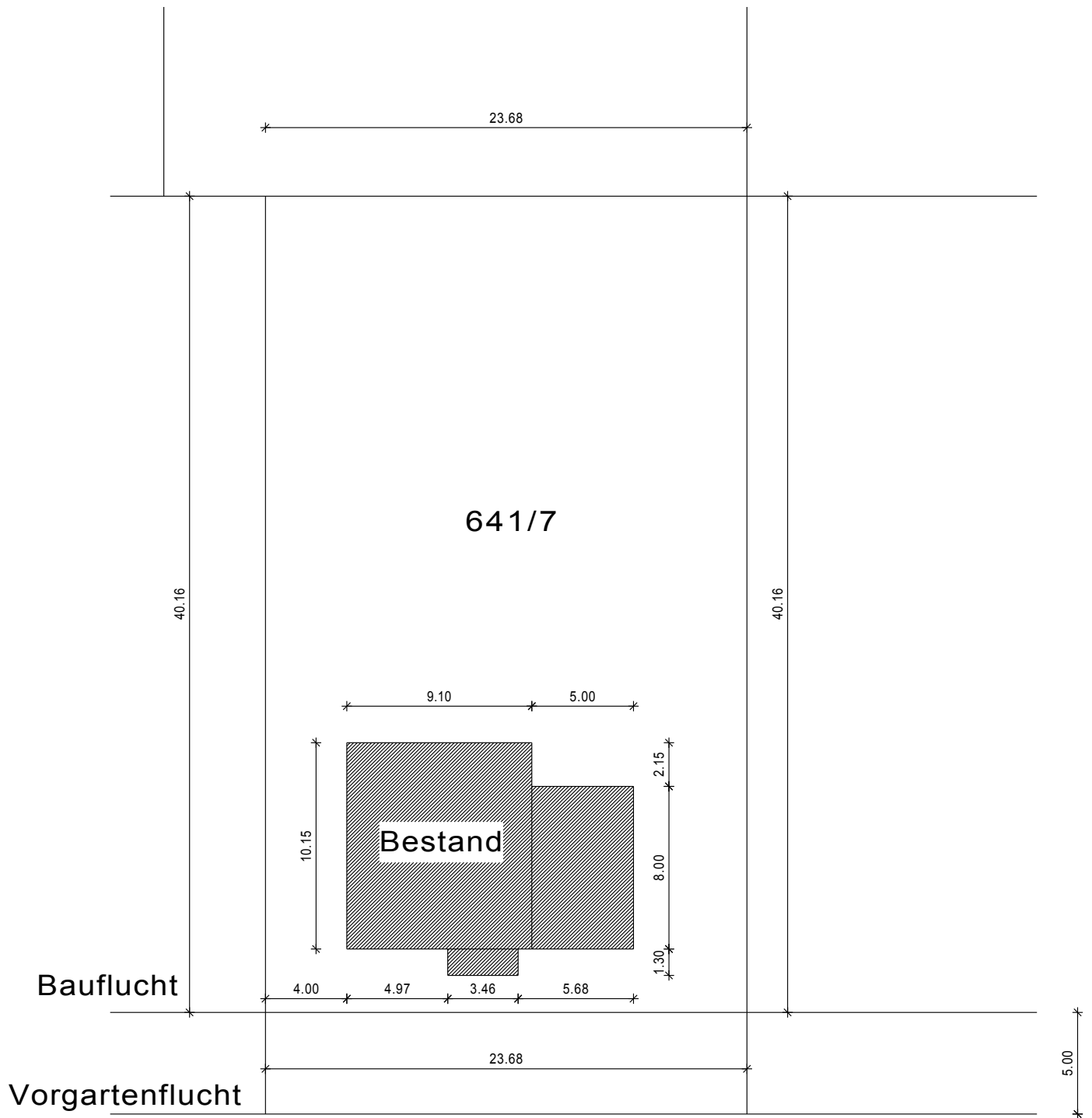
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

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.

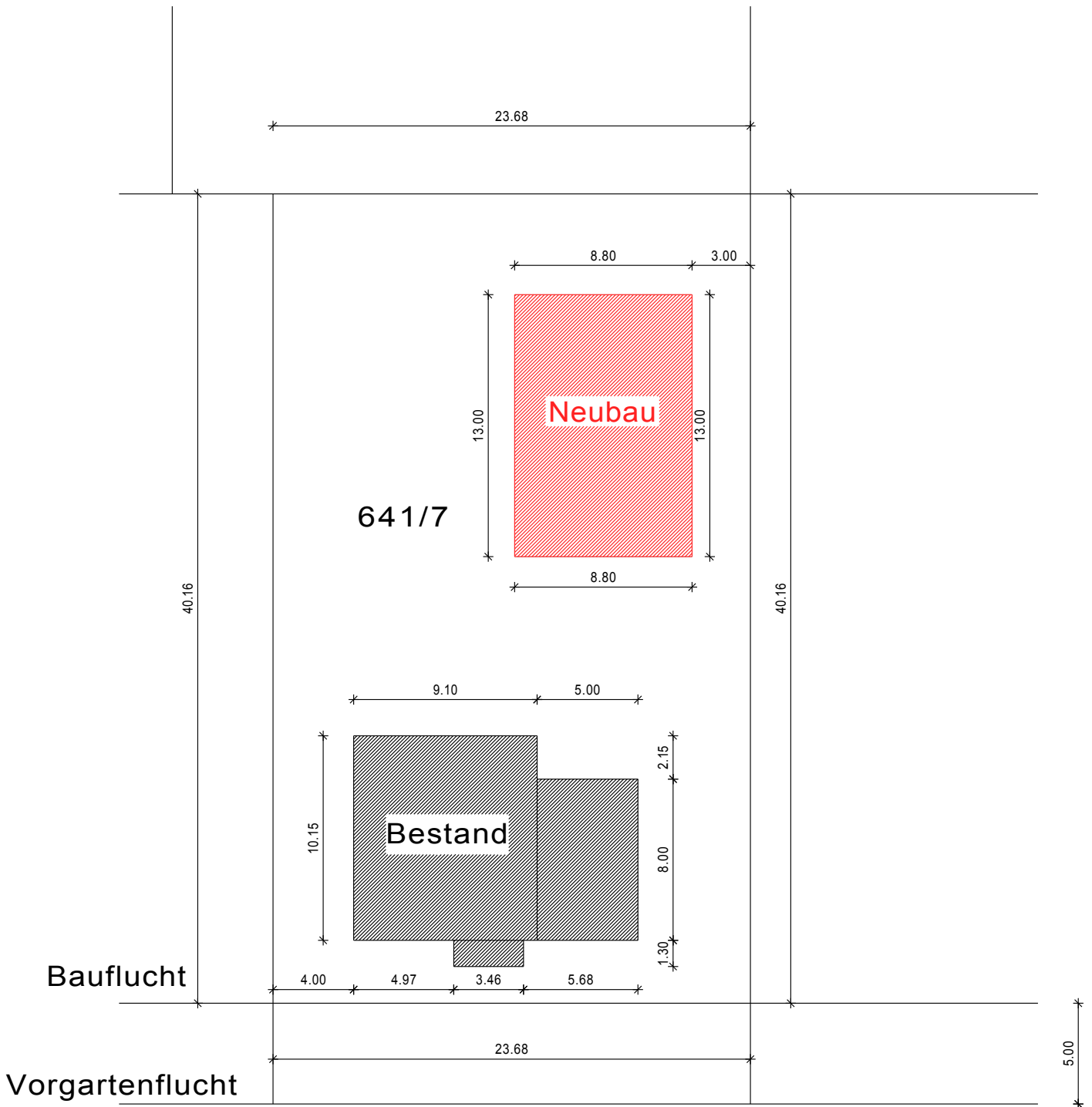
Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Im Haselwinkel



Im Haselwinkel