

Exposé

Wohnung in Berlin

Lichtdurchflutete, vollausgestattete ETW mit 4 Schlafzimmern



Objekt-Nr. OM-443679

Wohnung

Verkauf: **666.000 €**

Scheiblerstr.
12437 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	05.10.2026
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	115,91 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	112,69 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	515 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Da ich zu Anfang Oktober mit nur 2 Koffern final ins Ausland ziehen werde, biete ich hiermit meine wunderschöne, liebevoll gepflegte ETW zum Kauf an, und zwar so, wie sie ist,

also mit allem Drum und Dran und Drin, komplett fertig zum Einziehen und Wohlfühlen!

Die 4 geschmackvoll eingerichteten Schlafzimmer mit der 35 qm großen Wohnküche befinden sich im 3. OG ohne Aufzug. Die Aufteilung und Ausrichtung der Wohnung ist ideal. Die Highlights sind neben der großzügigen, sonnendurchfluteten und voll ausgestatteten Wohnküche mit Balkon eine weitere Loggia sowie ein schöner Heizkamin.

Direkt von der selbstnutzenden Eigentümerin, ohne Maklerprovision!

Ausstattung

-schöner Heizkamin

-1 Balkon

-1 Loggia

-Holzdielen in allen Zimmern außer dem Bad, in 3 Schlafzimmern noch original

-Tageslichtbad mit Badewanne, Trockner und Miele Waschmaschine, dort hochwertige Fliesen in Holzoptik

-zur vollausgestatteten Einbauküche gehören u.a. ein großer Gefrierschrank, eine Spülmaschine und ein Gasherd

-trockener Keller

-solide Instandhaltungsrücklage (mein Anteil: 7.200 Euro)

-gartenähnlicher, ruhiger Hinterhof

-Dach wurde 2020/21 und das Treppenhaus 2023 saniert

-direkt von mir als Eigentümerin ohne Makler

-lastenfreies Grundbuch

-ruhiges Haus mit nur 9 Wohnungen

-komplett möbliert inklusive Lampen, Vorhängen, Pflanzen, Geschirr, Besteck, Handtüchern, Bettwäsche etc, fertig zum Einziehen, Wohnen und Wohlfühlen ab dem ersten Tag

-jede Menge -teilweise stattliche- Pflanzen gehören mit zum Angebot

-Deckenventilator in einem Schlafzimmer

-Stuck leider nur in einem Zimmer erhalten

-teilweise original Jugendstilelemente

-ökologische Kreidezeitfarben tragen im Flur, im Bad und in 2 der Schlafzimmer zum gesunden Raumklima bei

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Meine Wohnung ist perfekt für eine Familie mit 3 Kindern oder eine 4er WG geeignet.

Sparen Sie sich die Maklerkosten und kaufen Sie direkt von mir als Eigentümerin; ich möchte ausdrücklich NICHT von Maklern kontaktiert werden!

Die Schlüsselübergabe und der Einzug kann Anfang Oktober erfolgen, die Kaufformalitäten sollten wir aber natürlich schon vorher abwickeln.

Ich bin mir sicher, dass Sie sich hier sehr wohlfühlen werden!

Lage

Meine schöne Wohnung befindet sich in der Scheiblerstr. 28 in 12437 Berlin Baumschulenweg. Damit ist sie einerseits nah zum grünen Plänterwald, ruhig und friedlich, und andererseits über die nur 2 Minuten entfernte S-Bahnstation Baumschulenweg hervorragend an den Rest der Stadt sowie den Flughafen angebunden.

Die Scheiblerstraße ist eine hübsche kleine Lindenallee mit Kopfsteinpflaster und gut erhaltenem Altbaubestand.

Alles, was man zum täglichen Leben benötigt, ist bequem fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



ein Teil der Küche



Küche

Exposé - Galerie



Blick zum Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon in die Straße



Vorgarten

Exposé - Galerie



das Haus



das Haus



Schlafzimmer mit Loggia

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Loggia



Schlafzimmer mit Loggia

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Kamin



Heizkamin



Schlafzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Kamin



15 qm Schlafzimmer



15 qm Schlafzimmer

Exposé - Galerie



das kleinste Schlafzimmer



das kleinste Schlafzimmer

Exposé - Galerie



der Blick in den ruhigen Hof



im Flur

Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Badewanne



Waschmaschine und Trockner

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



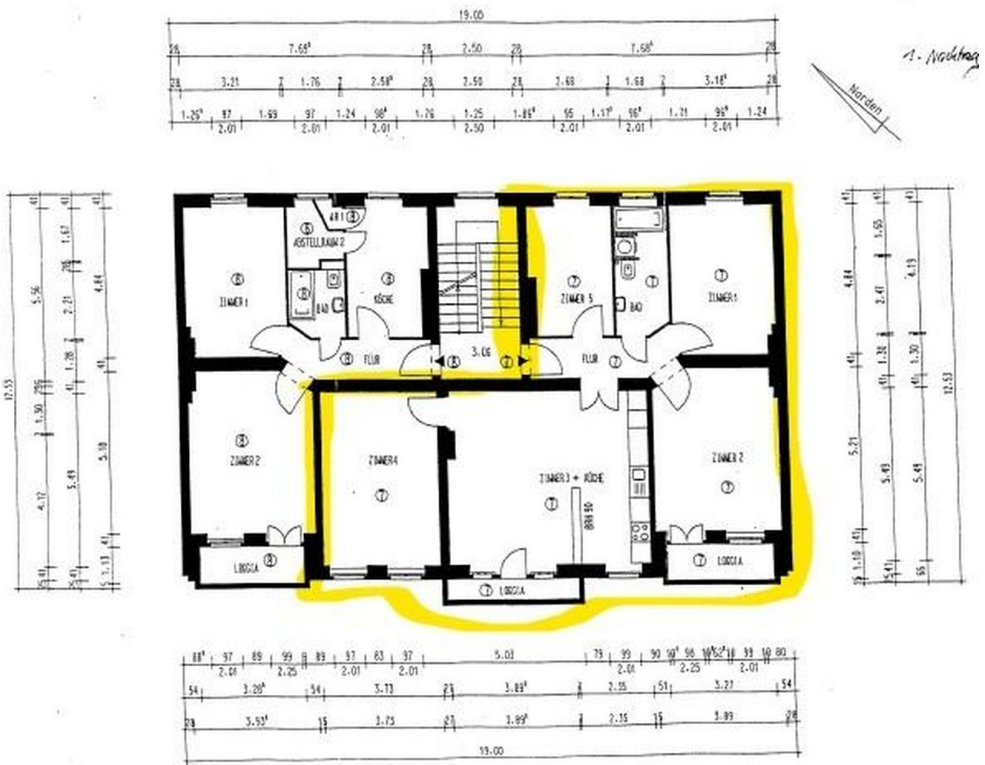
Baumschulenweg

Exposé - Galerie



Baumschulenweg

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 18.03.2032

Registriernummer: BE-2022-004005649

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	SCHEIBLERSTR. 28 12437 BERLIN		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002		
Anzahl der Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A _n) ⁵	856	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Gas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Gas		
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 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

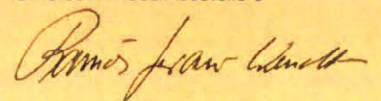
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

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)
Ramon Jovani Wendt
Dipl.-Ing. (TH)
Helmertstr. 9
76131 Karlsruhe

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 18.03.2022

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 08.08.2020

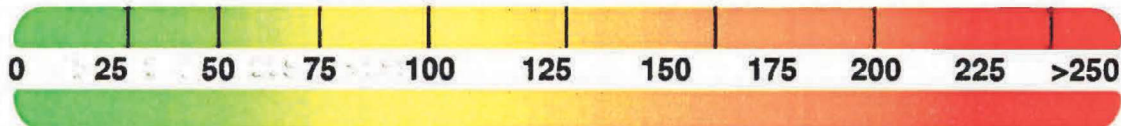
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BE-2022-004005649

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

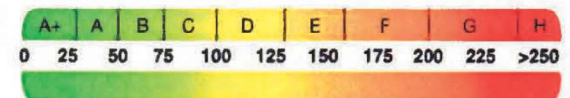
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %.

Vergleichswerte Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2022-004005649

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 26,95 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

112 kWh/(m²·a)



↑ 123 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

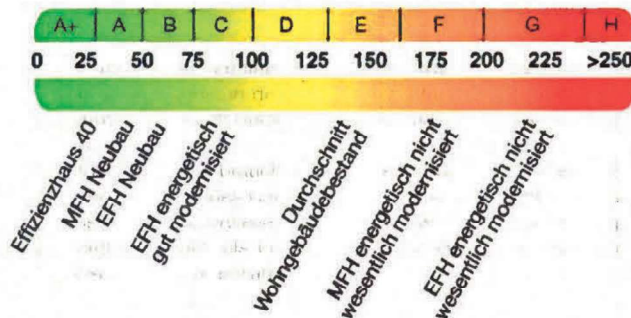
112 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,1	86.127	8.161	77.966	1,17
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,1	83.038	16.423	66.615	1,19
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,1	79.975	9.435	70.540	1,18

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 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 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 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2022-004005649

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input 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:

Ramon Jovani Wendt, Helmertstr. 9, 76131 Karlsruhe

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Liegenschaftsnummer: 1900298

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises