

Exposé

Maisonette in Berlin

Licht, Aussicht, Exklusivität - Maisonette-Wohnung mit zwei Dachterrassen



Objekt-Nr. OM-443918

Maisonette

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:
Julia Havenstein

12167 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	150,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	436 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhafte, lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung im Loft-Stil, die Altbaucharme und Modernität verbindet.

Die 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung, die sich im Gartenhaus eines Mehrfamilienhauses der Gründerzeit befindet, erreicht man über je einen Eingang im 3. OG sowie im Dachgeschoss mit jeweils separat funktionierender Klingelanlage.

Im 3. OG verfügt die Wohnung über ein Balkonzimmer, ein Schlafzimmer, zwei Abstellkammern sowie das 15 qm große Bad mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken und Regendusche. Deckenhöhe: 3,20 m.

Über den Flur und die innen gelegene Wendeltreppe gelangt man in den großzügigen Wohnraum im Dachgeschoss. Dieser besticht durch Helligkeit und eine an den offenen Wohnraum angrenzende Küche. Ebenfalls befinden sich im Dachgeschoss ein Gästezimmer

und ein Gästebad mit Dusche und WC sowie Waschmaschinenanschluss.

Eine Terrasse auf dieser Ebene sowie eine zusätzliche Dachterrasse (durch elektrisch bedienbare Luke über innenliegende Treppe zu erreichen) mit Blick über die Dächer von Berlin bieten großzügigen Raum zum Entspannen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2012 komplett saniert und das Dach ausgebaut. Die Isolierung ist äußerst modern und effizient.

Der Parkettboden der gesamten Wohnung wurde im Jahr 2023 neu geschliffen und versiegelt. Die Dachluke wurde im Sommer 2023 modernisiert.

Außerdem bietet die Wohnung:

- Luxus in den Bädern mit hochwertiger Ausstattung von Keramag Icon, Grohe Armaturen, Fußbodenheizung, frei stehender Badewanne, Doppel-Waschbecken

- gespachtelte Wände

- frei gelegtes Mauerwerk

- frei liegende Holzbalken

- Edelstahlspots

- hochwertige Holzdielen

- Brennwerttherme mit zentraler Warmwasseraufbereitung von Vissmann

- Einbauküche, Abzugshaube, Kühl-Gefrier-Kombination

- Dachflächenfenster von Velux als Atelierfenster mit Jalousien

- Isolierverglasung

- Kellerabteil

- Gartenmitbenutzung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Besichtigungstermine auf Anfrage, nächster Termin am 26.04.

Da die Besichtigungstermine begrenzt sind, bitten wir um Anfragen nur bei ernsthaftem Kaufinteresse.

Lage

In einer ruhigen und gepflegte Seitenstraße im grünen Ortsteil Steglitz, nahe des Stadtparks und des Teltowkanals, unweit der Schlossstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und guter Nahverkehrsanbindung (S Südende).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	112,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



offene Küche

Exposé - Galerie



Loft/Essbereich



Loft Ri. Küche/Dachterrasse

Exposé - Galerie



obere Dachterrasse Ri. W



obere Dachterrasse Ri. NW

Exposé - Galerie



Erker mit Mauerwerk und Balken



Eingangsbereich



Dachterrasse neben Küche

Exposé - Galerie



Regendusche 3. OG



Duschbad 4. OG



freistehende Badewanne

Exposé - Galerie

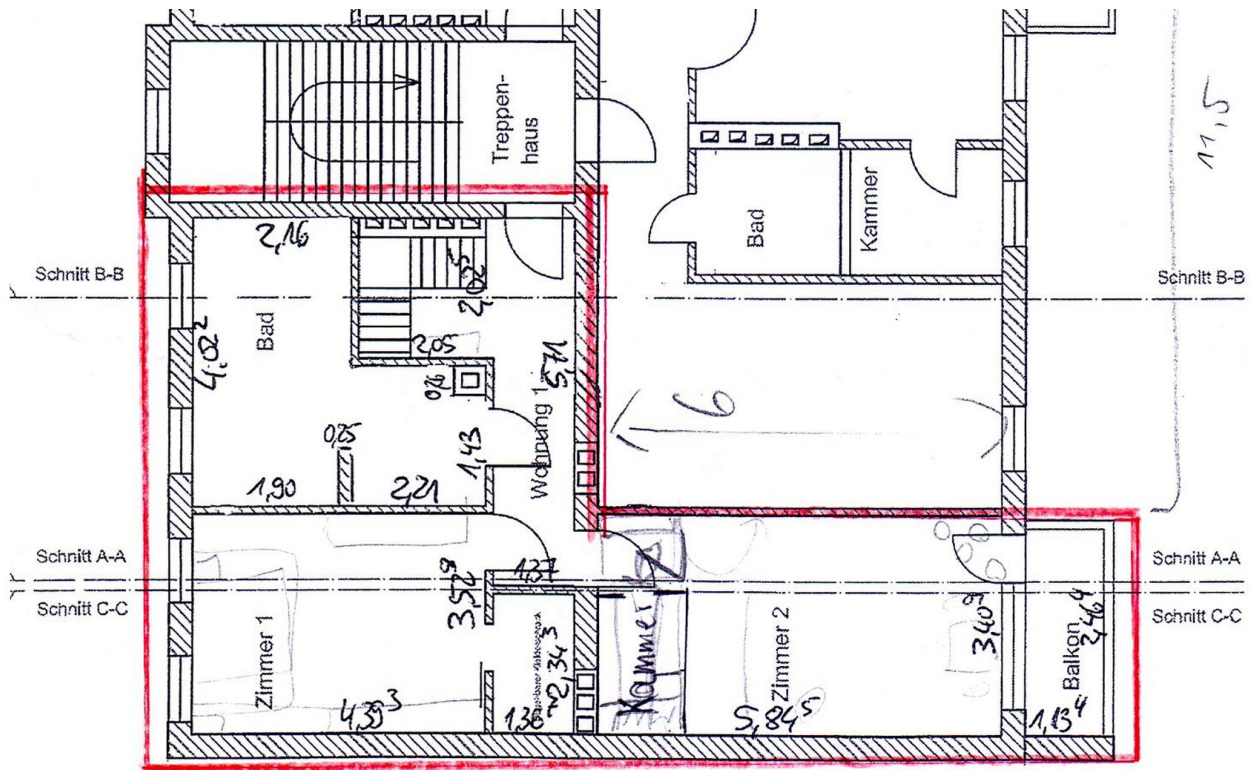


innenliegende Treppe 3./4. OG

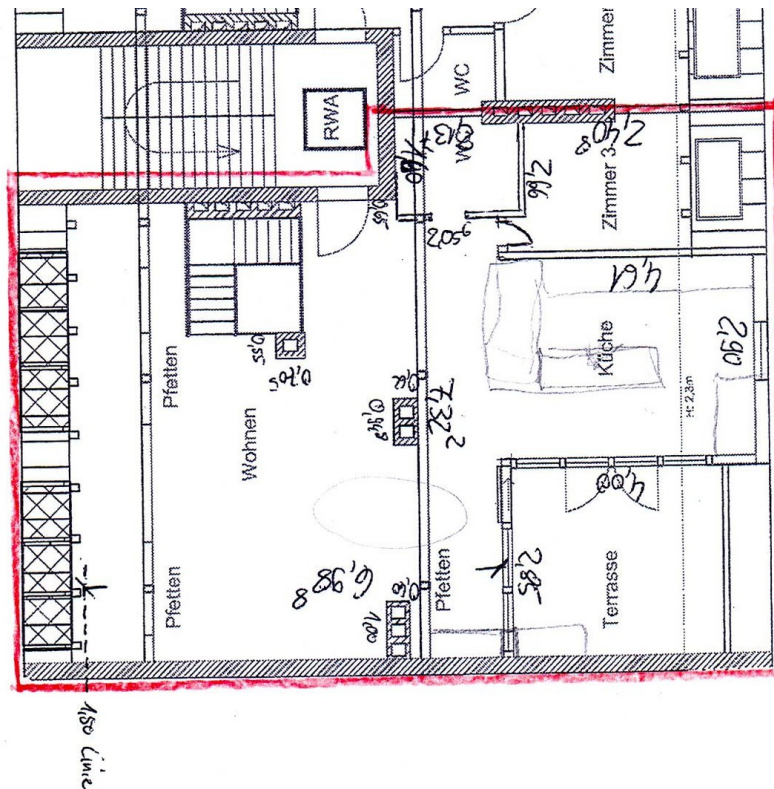


innenliegende Treppe 4.OG/Dach

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3. OG



Grundriss 4. OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

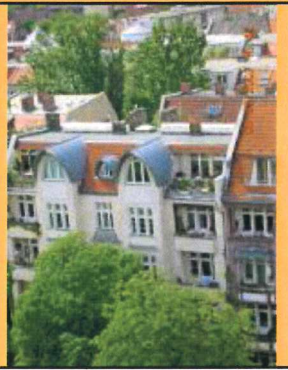
für Wohngebäude - gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 05.08.2018

Ausweisnummer:
23-000948-1-0001

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhäuser 6-25 WE mit WWB	
Adresse	Borstellstr. 16 / 12167 Berlin	
Gebäudebezeichnung	WEG Borstellstr. 16	
Baujahr Gebäude	1908	
Baujahr Anlagentechnik	1987	
Anzahl Wohnungen	24	
Gebäudenutzfläche (A _n)	2.502	
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 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Michael Aniola
Architekt Dipl.-Ing.
Berliner Energieagentur GmbH
Französische Str. 23
10117 Berlin

Berliner Energieagentur GmbH

Französische Str. 23

10117 Berlin

Tel. 030/29 33 30-0

Fax 030/29 33 30-99

05.08.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude - gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

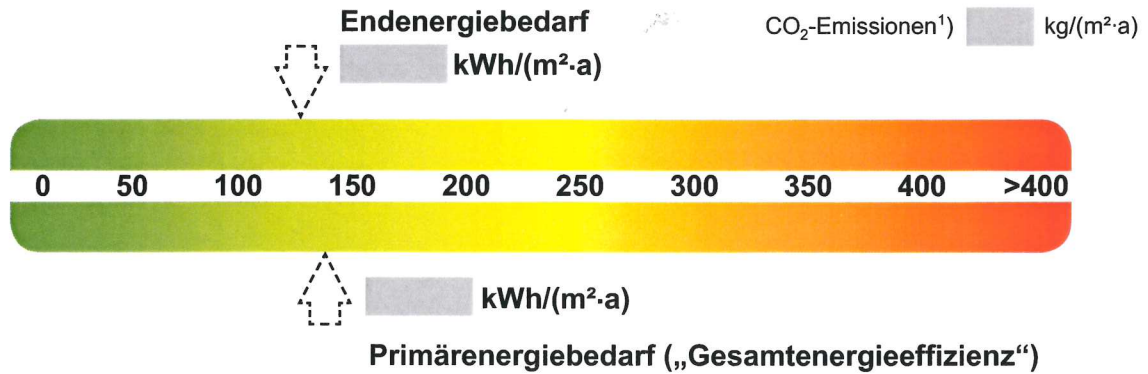


Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Ausweisnummer:
23-000948-1-0001

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
EnEV-Anforderungswert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T' $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
EnEV-Anforderungswert H_T' $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ für			Gesamt in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

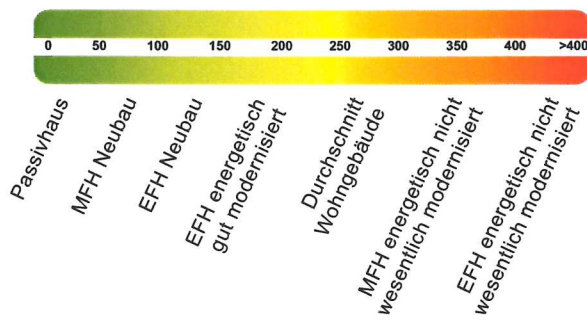
- Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude - gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



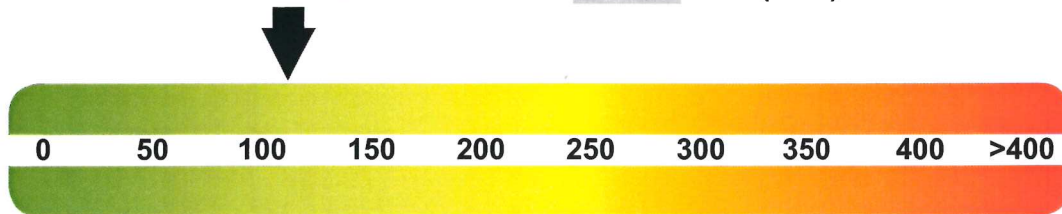
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Ausweisnummer:
23-000948-1-0001

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude **112** kWh/(m²·a)



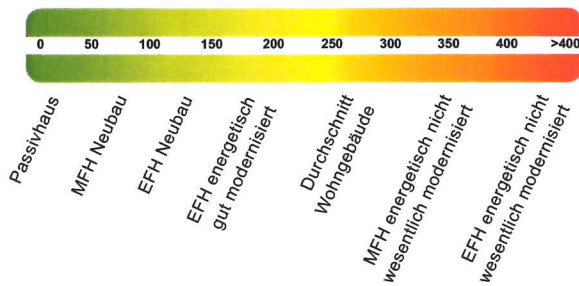
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas	01.01.2006	31.12.2006	253.038	43.649	1.14	97	18	115
Erdgas	01.01.2005	31.12.2005	248.796	42.917	1.09	90	17	107
Erdgas	01.01.2004	31.12.2004	261.576	45.122	1.10	95	18	113
---	---	---	---	---	---	---	---	---
Durchschnitt								112

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude - gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

Ausweisnummer:
23-000948-1-0001

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines 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.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T'). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude		Ausweisnummer: 23-000948-1-0001	
Adresse	Borstellstr. 16 / 12167 Berlin	Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Mehrfamilienhäuser 6-25 WE mit WWB

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung sind möglich sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Flachdach	Wärmedämmung um 6 bis 12 cm (WLG 035) erhöhen
2	Außenwände	Wärmedämmung 8 bis 12 cm (WLG 035)
3	Kellerdecke	Wärmedämmung 4 bis 8 cm (WLG 035)
4	Fenster	Austausch der Fenster mindestens gemäß EnEV

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	 		
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		

Aussteller
Michael Aniola
 Architekt Dipl.-Ing.
 Berliner Energieagentur GmbH
 Französische Str. 23
 10117 Berlin

Berliner Energieagentur GmbH
 Französische Str. 23
 10117 Berlin
 Tel. 030/29 33 30-0
 Fax 030/29 33 30-99

05.08.2008
 Datum

M. Aniola
 Unterschrift des Ausstellers