

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Provisionsfrei, Bezugsfrei : Einfamilienhaus mit Garage in Berlin-Rudow



Objekt-Nr. OM-444462

Einfamilienhaus

Verkauf: **720.000 €**

Schirpitzer Weg 24
12355 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	470,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	182,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sonnendurchflutet 5-Zi. Haus in Berlin-Rudow ohne Makler von privat zu verkaufen

Dieses wunderschöne, renovierte zweistöckige Einfamilienhaus ist ab September bezugsfrei.

Das Haus in Berlin-Rudow verfügt über ca. 182 m² Gebäudenutzfläche, davon ca. 135 m² Wohnfläche, die sich auf insgesamt 5 Zimmer verteilen.

Der Grundriss wurde sehr praktisch und familienfreundlich gestaltet. Das Haus liegt an einer Nebenstraße.

Das Haus wurde 1974 erbaut und wird mit Öl beheizt.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer mit Zugang zum Wintergarten, ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten sowie eine Küche und ein modernes Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

Das Wohnzimmer beeindruckt besonders durch die große Fensterfront mit Blick in den gepflegten Garten. Dieser ist nach Süd-West ausgerichtet und bietet mit seiner großen Terrasse einen idealen Ort, um mit Freunden und Familie den Tag ausklingen zu lassen.

Im Obergeschoss befinden sich eine große Diele, zwei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC.

Auch das Kellergeschoss verfügt über 4 Räume mit teilweise Tageslicht, die sich wunderbar als Arbeits-, Gästezimmer, Hobby-, Party- oder Fitnessraum eignen, sowie einen Heizungs- bzw. Wäscheraum mit ausreichend Staufläche. Ein Raum kann mit Kamin beheizt werden.

Die beiden Ebenen, die über die Treppe im Eingangsbereich direkt verbunden sind, ermöglichen sowohl gemeinsames als auch getrenntes Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Parkmöglichkeiten für ein Auto in der Garage und viel Platz auf der Straße.

Zu Gunsten des vorderen Eingangsbereichs zu Haus und Garage wird ein Geh-, Fahr- und Nutzungsrecht gewährt.

Ausstattung

renoviertes Haus mit ca. 182 m² Gebäudenutzfläche, davon 135

m² Wohnfläche

zweistöckig, voll unterkellert

5 Zimmer

2 Badezimmer

1 Terrasse

1 Wintergarten

Kellergeschoss mit 4 Räumen

1 Garage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Verkauf & Übergabe

- Privatverkauf provisionsfrei
- Verkaufspreis VB
- Bezugsfrei ab September 2026

Der Zeit ist das Haus Vermietet.

Bei Nachweis einer Finanzierungsbestätigung kann eine Besichtigung des Objektes verabredet werden.

Ich melde mich schnell es geht bei Ihnen.

Achtung: ich verkaufen dieses Haus ausschließlich unmittelbar an Privatpersonen. Von Makleranfragen sowie Vermittlungs- und Unterstützungsangeboten jeglicher Art und Tarnung bitten wir daher abzusehen.

Lage

Rudow, ein Stadtteil im Bezirk Neukölln von Berlin, zeichnet sich durch eine moderate Bevölkerungsdichte und eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit der U-Bahnlinie U7 und den Buslinien 171 und 172, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Berliner Bezirke ermöglichen. Rudow bietet eine gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Freizeitangeboten, was den Stadtteil besonders für Familien und junge Berufstätige attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Haus vom Garten



Garten

Exposé - Galerie



Hauseingang



Außentreppe Keller & Garage

Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich



Flur auf dem Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohn & Esszimmer



Wohn & Esszimmer

Exposé - Galerie



Zugang zur Terrasse



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zugang zum Wintergarten



2.Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche

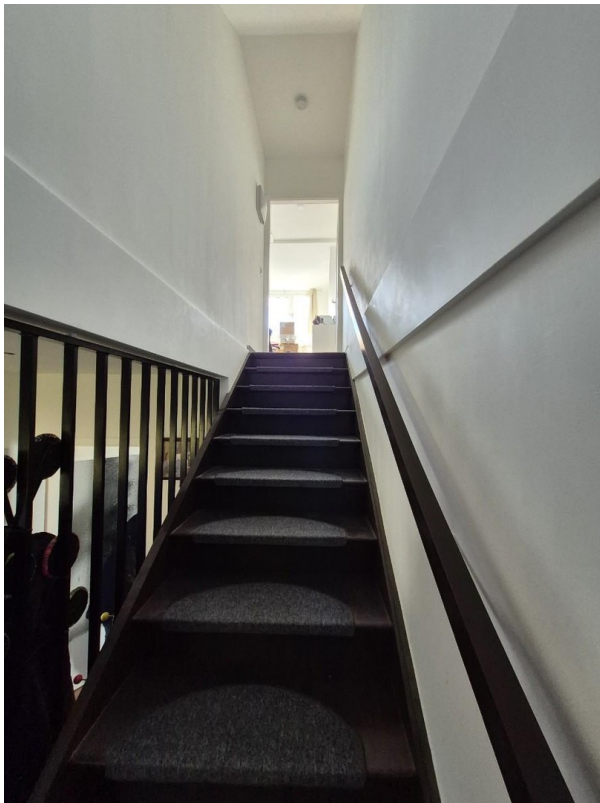


1.Bad:Dusche

Exposé - Galerie



1.Bad:Doppelwaschbecken



Treppe zum Obergeschoss



Diele auf dem Obergeschoss

Exposé - Galerie



Treppe und 2.Badezimmer



2.Bad:Badewanne



2.Bad:Dusche

Exposé - Galerie



3.Schlafzimmer



4.Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe zum Kellergeschoss



1. Kellerraum: Heizungsanlage



2. Kellerraum: Kamin

Exposé - Galerie



3.Kellerraum:Wasseranschluss



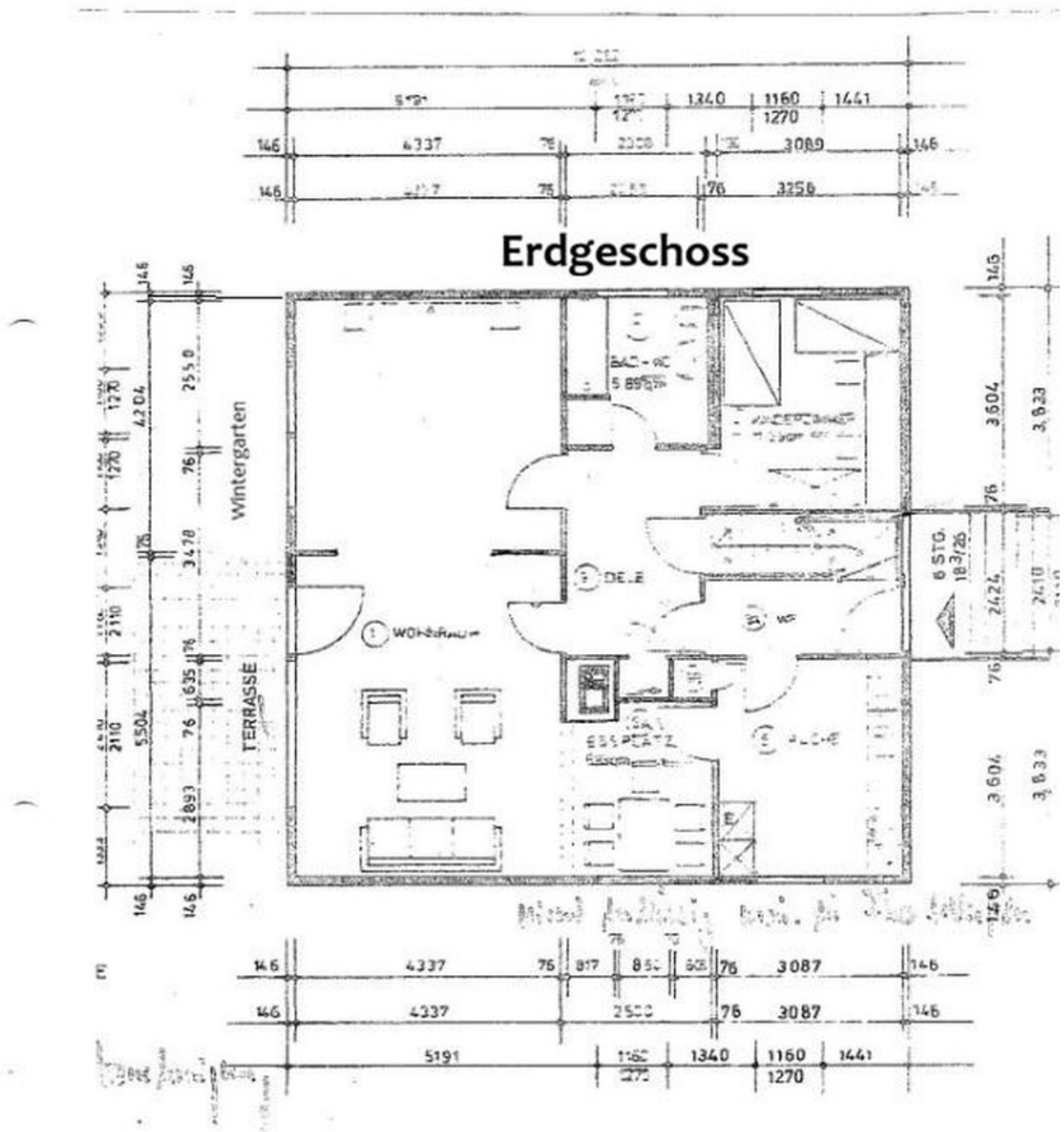
4.Keller:Zugang Außentreppe

Exposé - Galerie



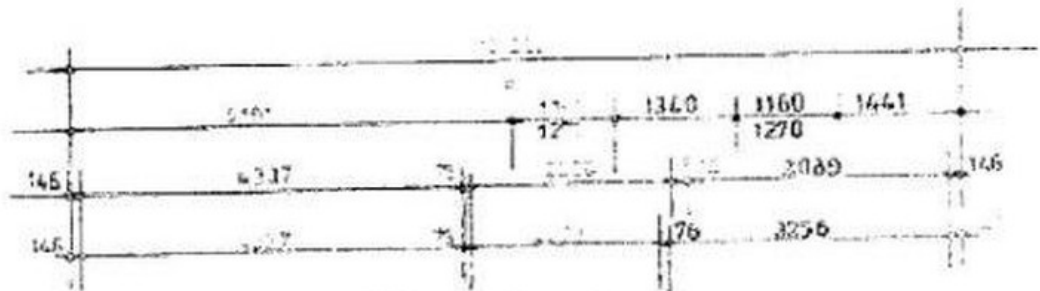
4.Keller:Zugang zur Garage

Exposé - Grundrisse

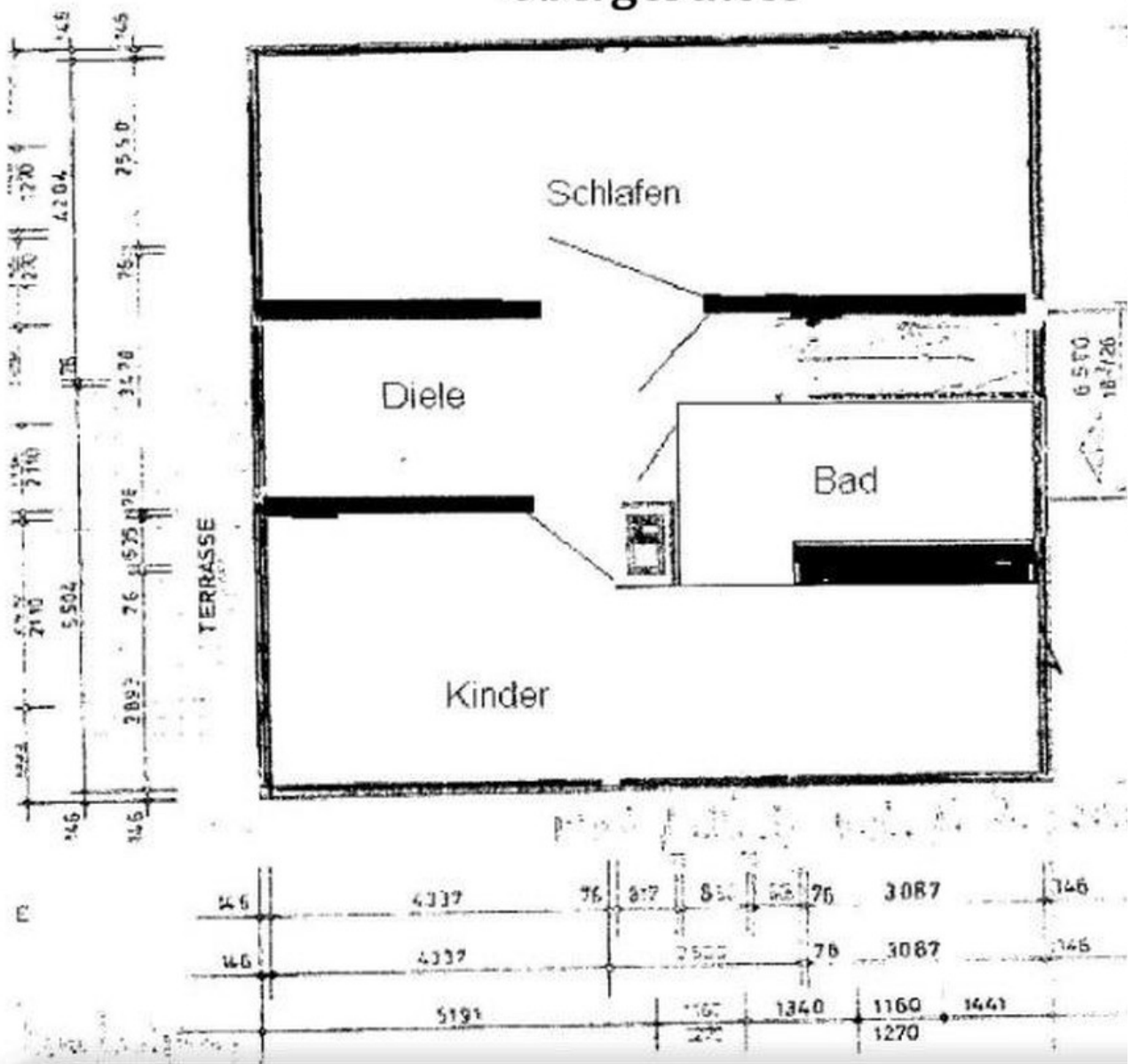


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

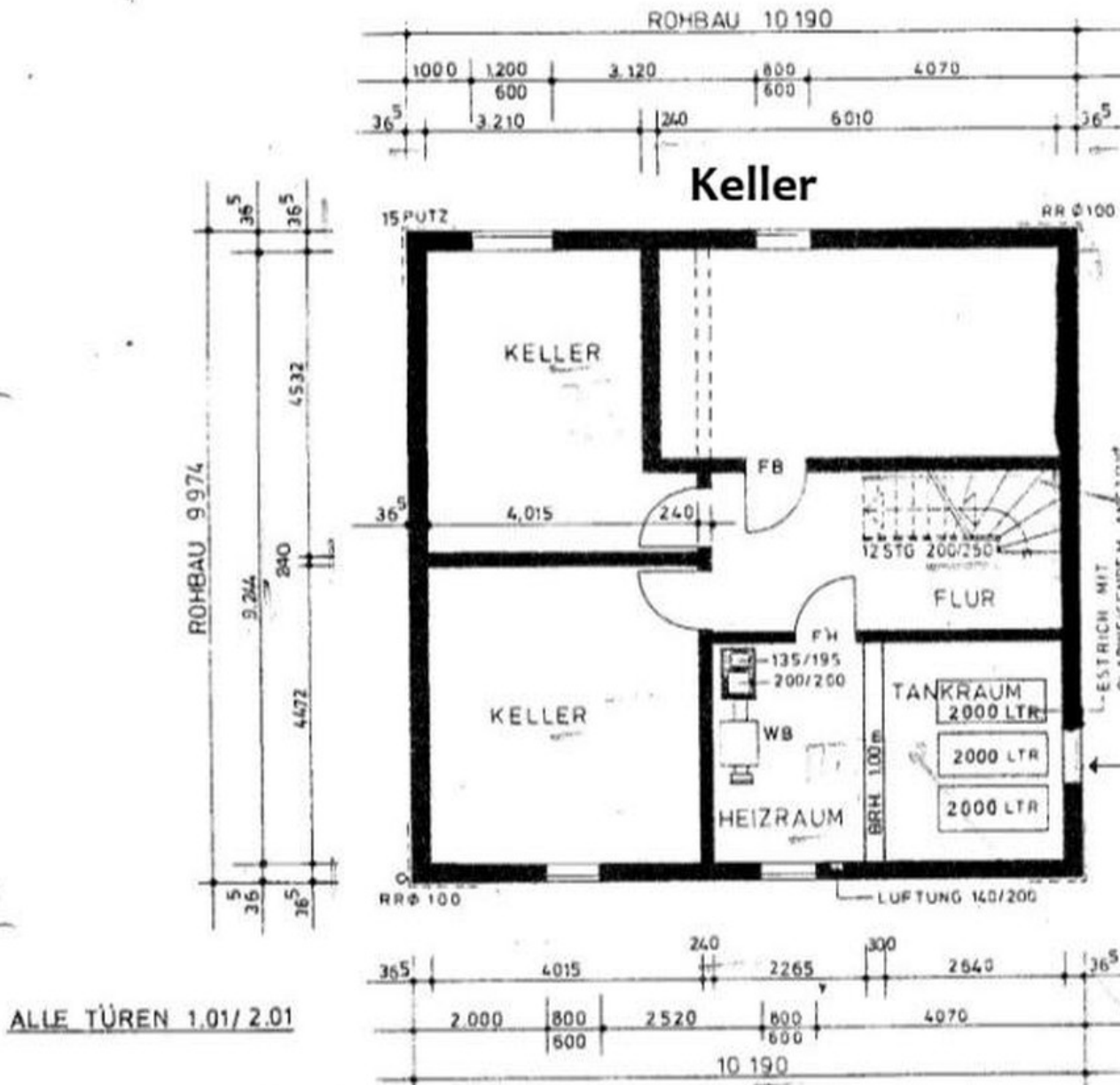


Obergeschoss



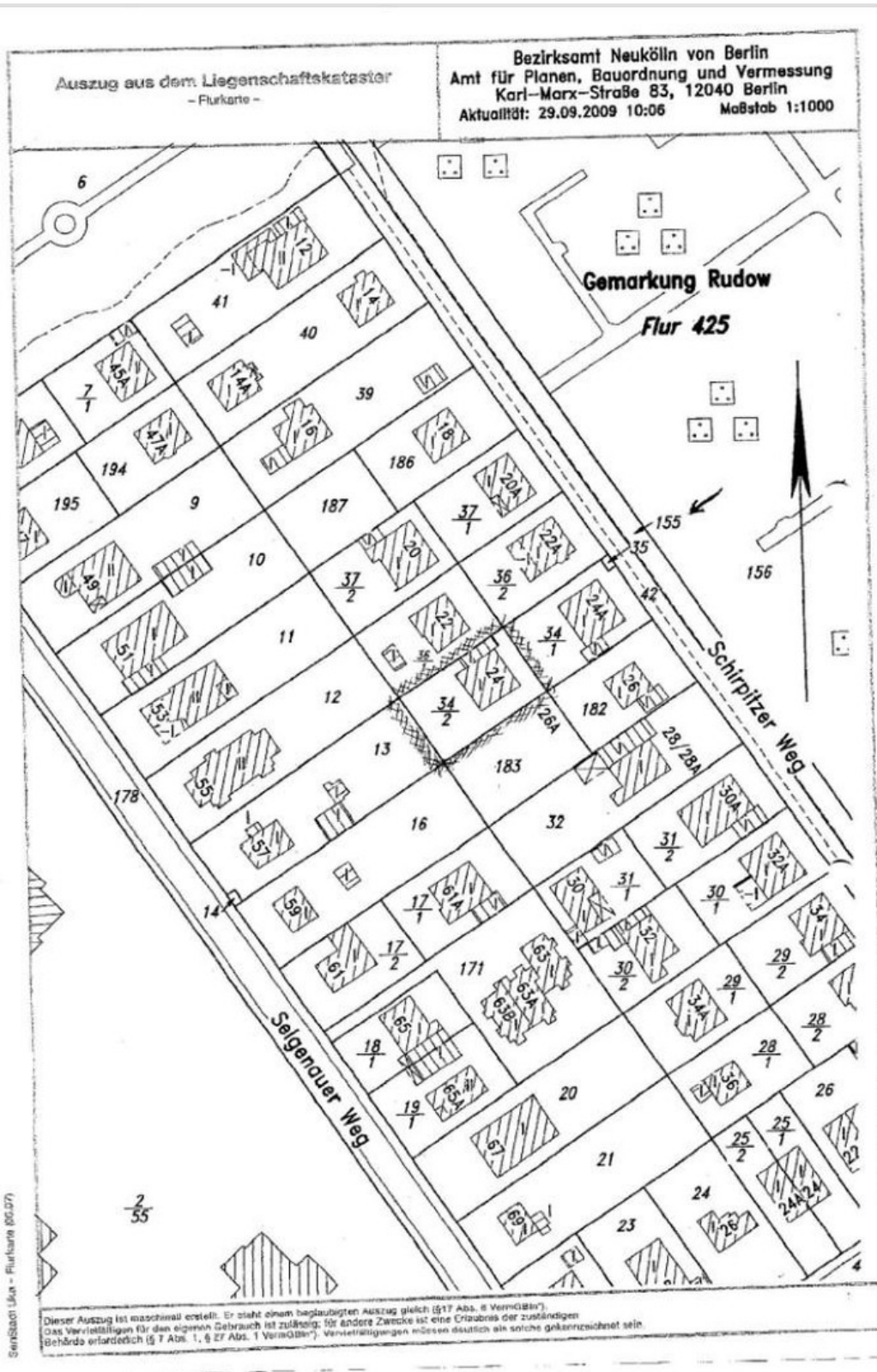
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



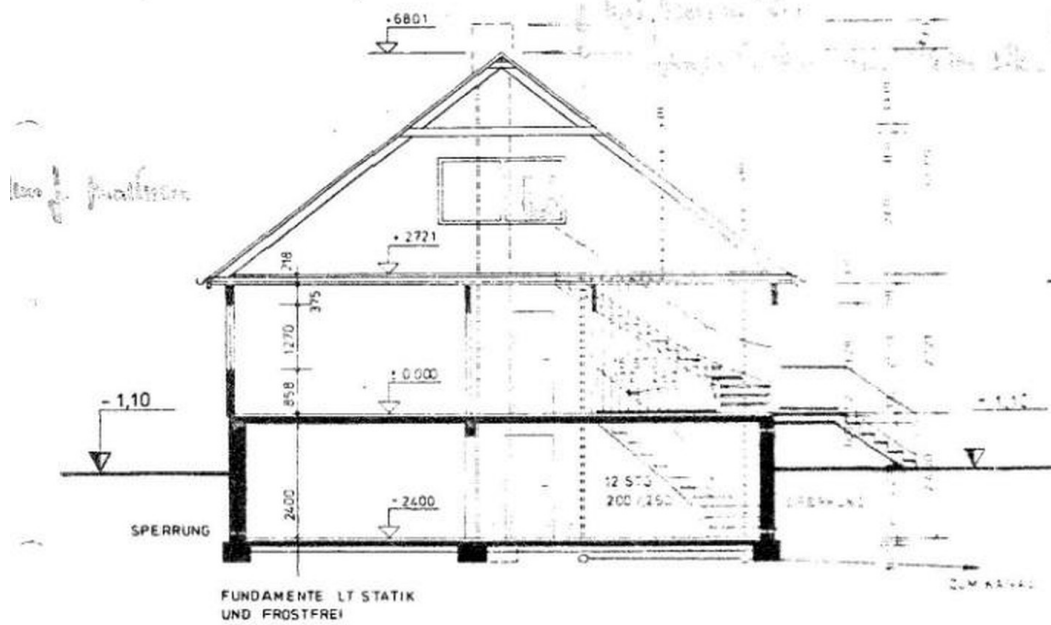
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Flurkarte

Exposé - Grundrisse



Haus

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 30.03.2036

Registriernummer: BE-2026-006312505

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Schirpitzer Weg 24 12355 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	182,3 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 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)

Jörg Steffen
Schnornsteinfegermeister / Gebäudeenergieberater (HWK)
Pilatusweg 3
12107 Berlin

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 31.03.2026

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

² nur im Falle 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. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

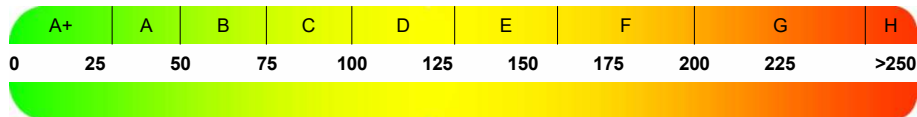
Registriernummer:

BE-2026-006312505

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

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 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ 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

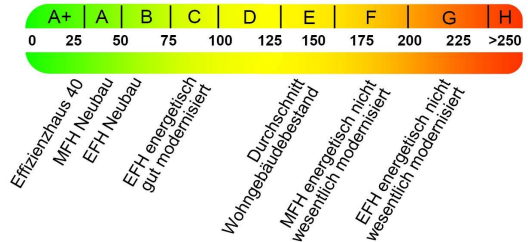
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe ⁸		<input type="text"/> %

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 § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung 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-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

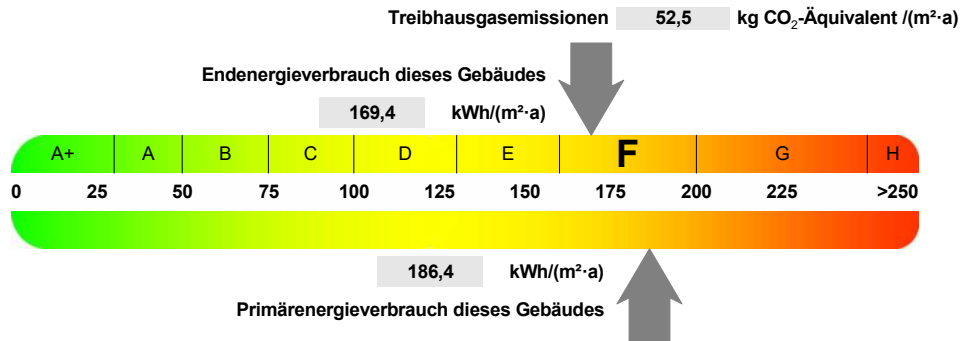
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BE-2026-006312505

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

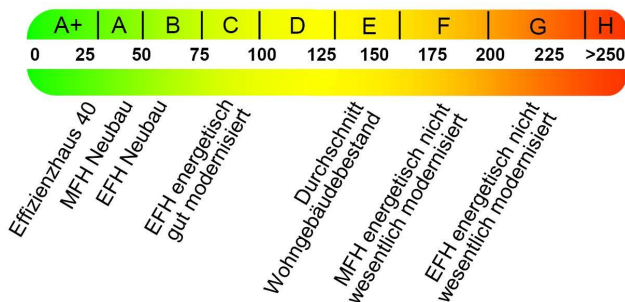
169,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
10.09.2022	12.09.2025	Heizöl	1,10	79057	10962	68095	1,20

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BE-2026-006312505

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	Wärmeübergabe	Einbau von Thermostatventilen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeverteilung	Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeugung	Bei Austausch der Heizungsanlage: Anlagentechnik überarbeiten bzw. ändern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Jörg Steffen, Schornsteinfegermeister / Gebäudeenergieberater (HWK)
Pilatusweg 3, 12107 Berlin

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. Oktober 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 sogenannte „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 erneuerbarem 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 Umrechnungsfaktoren 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

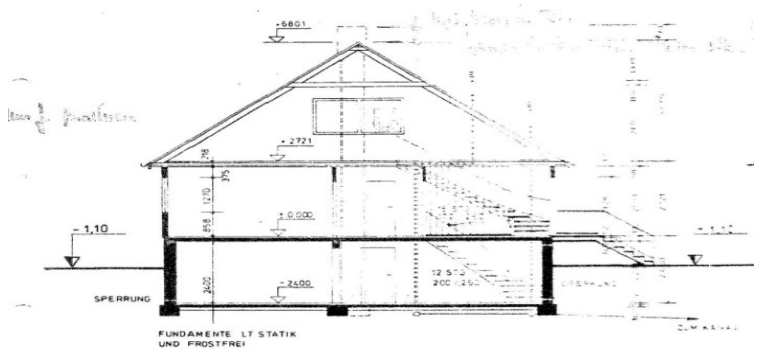
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Provisionsfrei, Bezugsfrei : Sonnendurchflutet, gepflegte 5-Zi. Haus in Berlin-Rudow

Schirpitzer Weg 24, 12355 Berlin

- Kaufpreis : 720.000,00 EUR
- Bezugsfrei ab : September 2026
- Baujahr : 19 74
- Haustyp : Einfamilienhaus freistehend
- Grundstück ca. : 470 m²
- Wohnfläche ca. : 135 m²
- Gebäudenutzfläche ca. : 182 m²
- Etagenanzahl : 2
- Zimmeranzahl : 5
- Badezimmer : 2
- Keller : voll unterkellert mit 4 Räumen
- Garten ca. : 250 m²
- Garage : 1
- Terasse : 1
- Wintergarten : 1
- Objektzustand : Gepflegt
- Letzte Renovierung /Sanierung : 2022
- Energieausweistyp : Verbrauchsausweis
- Heizungsart : Zentralheizung
- Energieträger : Öl-Heizung
- Energieverbrauchskennwert : 169,4 kWh/(m²*a)



Objektbeschreibung

Sonnendurchflutet, gepflegte 5-Zi. Haus in Berlin-Rudow **ohne Makler von privat** zu verkaufen

Dieses wunderschöne, renovierte und teilsanierte zweistöckige Einfamilienhaus ist ab September bezugsfrei.

Das Haus in Berlin-Rudow verfügt über ca. 182 m² Gebäudenutzfläche, davon ca. 135 m² Wohnfläche, die sich auf insgesamt 5 Zimmer verteilen.

Der Grundriss wurde sehr praktisch und familienfreundlich gestaltet. Das Haus liegt an einer Nebenstraße.

Das Haus wurde 1974 erbaut und wird mit Öl beheizt.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein Esszimmer mit Zugang zu Wintergarten und Terrasse sowie eine Küche und ein modernes Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

Das Wohnzimmer beeindruckt besonders durch die große Fensterfront mit Blick in den gepflegten Garten. Dieser ist nach Süd-West ausgerichtet und bietet mit seiner großen Terrasse einen idealen Ort, um mit Freunden und Familie den Tag ausklingen zu lassen.

Im Obergeschoss befinden sich eine große Diele, zwei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC.

Auch das Kellergeschoss verfügt über 4 Räume mit teilweise Tageslicht, die sich wunderbar als Arbeits-, Gästezimmer, Hobby-, Party- oder Fitnessraum eignen, sowie einen Heizungs- bzw. Wäscheraum mit ausreichend Staufläche. Ein Raum ist mit Kamit geheizt.

Die beiden Ebenen, die über die Treppe im Eingangsbereich direkt verbunden sind, ermöglichen sowohl gemeinsames als auch getrenntes Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Parkmöglichkeiten für ein Auto in der Garage und viel Platz auf der Straße.

Zu Gunsten des vorderen Eingangsbereichs zu Haus und Garage wird ein Geh-, Fahr- und Nutzungsrecht gewährt.

Provisionsfrei, Bezugsfrei : Sonnendurchflutet, gepflegte 5-Zi. Haus in Berlin-Rudow

Lage

Das Objekt befindet sich in 12355 Rudow (Neukölln).

Fußläufig erreichen Sie eine Grundschule, mehrere Kindergärten, viele Spielplätze, Oberschulen und ein Gymnasium. Das Haus befindet sich nicht an einer Hauptstraße.

Durch die U-Bahn (U7) und einige Buslinien ist Rudow gut an das Verkehrsnetz Berlins angeschlossen. Von der nächsten U-Bahnstation ist das Haus 1.3km entfernt. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie nach etwa 5 Gehminuten. Von dort aus befördern Sie die Busse 172 und 162 in ca. 2 Minuten, Bus 372 in ca. 6 Minuten zum U-Bahnhof Rudow. Mit dem Auto ist der Alexanderplatz in ca. 30 Minuten erreicht, auf die A 113 fährt man in ca. 5 Minuten.

Die Gropius-Passagen, eins der größten Einkaufcenter Berlins, mit Kino, zahlreichen Cafés und Restaurants sowie verschiedensten Geschäften befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Ruhe und Erholung finden Sie auf den Feldern und Wiesen im nahen Umland.

Verkauf & Übergabe

- Privatverkauf provisionsfrei über Notar
- Zeitnahe Beurkundung möglich
- Kaufpreiszahlung und Einzug im Herbst 2026

Besichtigungstermin nach Vereinbarung.

Bei Nachweis einer Finanzierungsbestätigung kann eine Besichtigung des Objektes verabredet werden.

Schreiben Sie mir eine E-mail unter Angabe der folgenden Informationen:

- Name, Vorname
- Erreichbarkeit (Telefonnummer +Mail)

Ich melde mich dann so schnell es geht bei Ihnen.

