

Exposé

Wohnung in Berlin

**Neubau Kudamm • Olivaer Platz • MÖBLIERT • EBK •
HWR • Loggia • Gäste-WC • 3 m Decke**



Objekt-Nr. OM-444527

Wohnung

Vermietung: **1.998 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Friedmann

Pariser Straße 23
10707 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	77,02 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.997 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem exklusiven Wohn- und Geschäftshaus „Quartier Pariser“ handelt es sich um einen im klassisch-modernen Stil errichteten Neubau, fertiggestellt im Jahr 2015 in sehr gepflegtem Zustand. Das Objekt wurde im KfW 70 Standard errichtet und hat daher einen niedrigen Energiebedarf. Über einen hellen Hausflur gelangen Sie barrierefrei mit dem Aufzug in die Wohnung.

Diese besticht durch ihre ruhige Lage und mit einer klugen Raumaufteilung: auf guten 76 Quadratmetern finden sich 2 großzügig geschnittene Räume. Das Wohnzimmer mit großer, offener Küche und das Schlafzimmer mit angrenzendem hellen Masterbad, mit Dusche und Badewanne. Dazu eine schöne Loggia mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle und einem Blick in den begrünten, ruhigen Gemeinschaftsgarten, in den sie auch von beiden Zimmern durch die bodentiefen Fenster blicken können.

In der warmen Jahreszeit können Sie die Fenster weit öffnen und den Sommer in die Wohnung lassen. Gegen zu viel Licht und für eine optimale Verdunklung, können die integrierten Jalousien elektrisch heruntergefahren werden. Die Küchenzeile besteht aus einer hochwertigen, kompletten Markenküche mit allen Annehmlichkeiten. Die gesamte Wohnung ist mit hellem Parkett samt Fußbodenheizung ausgestattet. Darüber hinaus befinden sich ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum für beispielsweise Waschmaschine und Trockner.

+ 3 Meter Deckenhöhe

+ Hochwertig und neu möbliert (USM Haller, Vitra, Kartell, Schönbuch, Auping, Serien Lighting, Wilde + Spieth, Sony Smart TV)

+ neuer Waschtrockner von Bosch

+ 1 A Lage

+ Loggia

+ Nobilia-Küche mit Markengeräten und Silestone-Arbeitsplatte

+ Masterbad mit Markenausstattung

und Badewanne

+ Bodentiefe Dusche

+ alle Zimmer und Fenster zum Hof ausgerichtet

+ Gäste-WC

+ Hauswirtschaftsraum

+ Parkettboden

+ Fußbodenheizung

+ integrierte Jalousien

+ Aufzug

+ Keller

+ barrierefrei

+ Videogegensprechanlage

+ Fahrradabstellplätze

+ attraktiv begrünter Gemeinschaftsgarten

+ KfW

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird befristet auf maximal 2,5 Jahre wegen Eigenbedarfs vermietet.

Mindestmietdauer beträgt 1 Jahr.

Garagenstellplatz auf Anfrage vorhanden.

We speak English. Мы говорим по-русски.

Lage

Die Wohnung hat eine perfekte Lage in einer sehr schönen Straße. Rechter Hand von dem Objekt, nur eine Minute zu Fuß, finden Sie den neu gestalteten Olivaer Platz, der jetzt eine Grünfläche mit Sitzgelegenheiten und ein Café mit einer großzügigen Terrasse besitzt. Der berühmte Kurfürstendamm ist ebenfalls nur in einer Minute fußläufig erreichbar, wo sich zahlreiche Nobelboutiquen sowie Restaurants befinden. Darüber hinaus befinden sich an der zu Ihrer Wohnung hin ausgerichteten Seite des Platzes viele Parkplätze. Ebenfalls nur wenige Minuten zu Fuß erreichen Sie den beliebten Ludwig-Kirch-Platz. Die Wohnung liegt in belebter Gegend in Berlin Wilmersdorf. Mehrere Bus- und S-Bahnlinien verkehren in der Nähe. Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, Cafés, Supermärkte, Konditoreien und Ärzte. Außerdem gibt es einige Modengeschäfte, Fitnessstudios, Bars, Grün- und Parkanlagen und Buchhandlungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	63,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



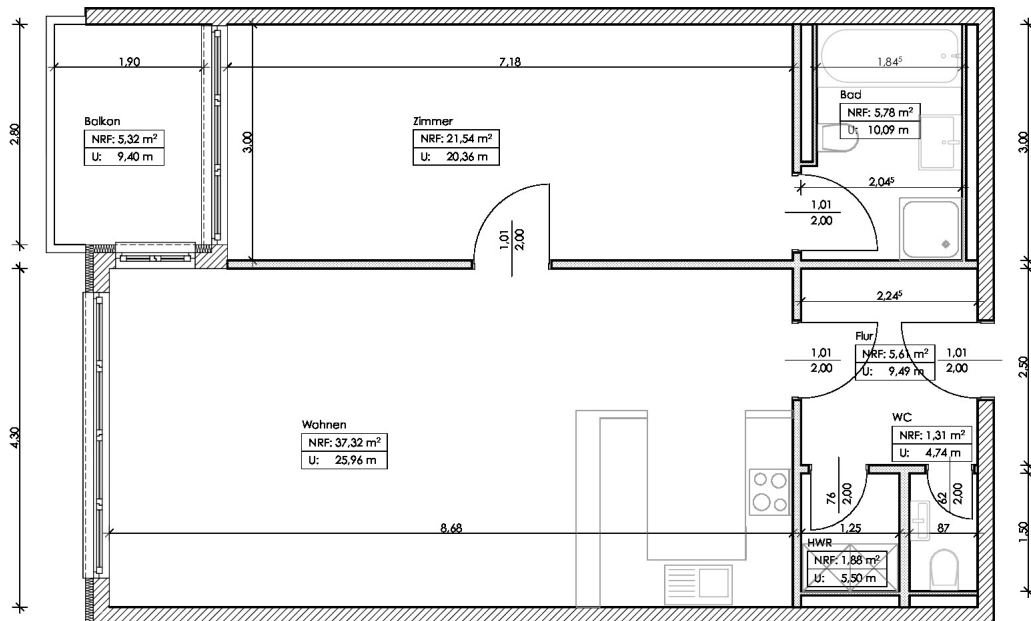
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Grundriss Planung

27.10.2021 | Pariser Straße 23 - WE1 I (1. OG)



M 1:50

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS


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

Gültig bis: 15.10.2025

Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Pariser Straße 23-24, 10707 Berlin		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude	2013		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2013		
Anzahl Wohnungen	46		
Gebäudenutzfläche (A _N)	5.207 m ²		
Erneuerbare Energien			
Lüftung	Abluftanlage		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		<input type="checkbox"/> Modernisierung (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

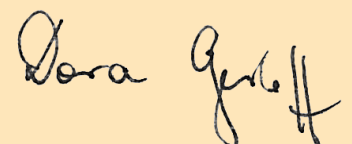
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dora Gerloff
energiebüro Fütterer Ruppmann GbR
Pücklerstraße 23
10997 Berlin

16.10.2015

Datum



Unterschrift des Ausstellers

1) Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

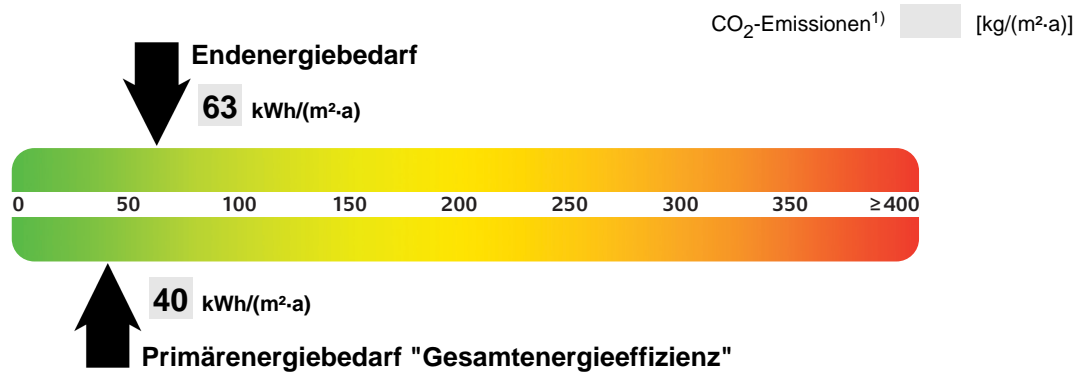
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Pariser Straße 23-24, 10707 Berlin
Gesamtgebäude

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40 kWh/(m²·a) Anforderungswert 59 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,51 W/(m²·K) Anforderungswert 0,65 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
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
KWK fossil	37,9	22,5	0,0	60,4
Strom	0,0	0,0	2,5	2,5

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

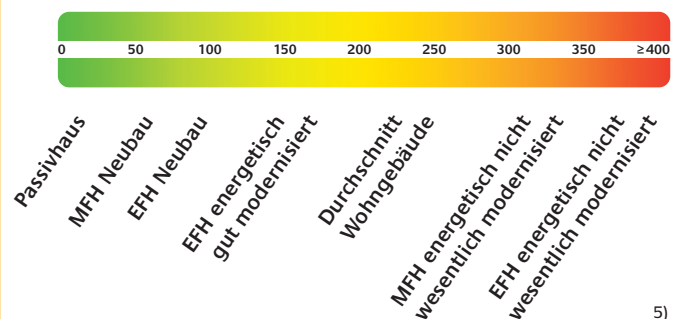
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



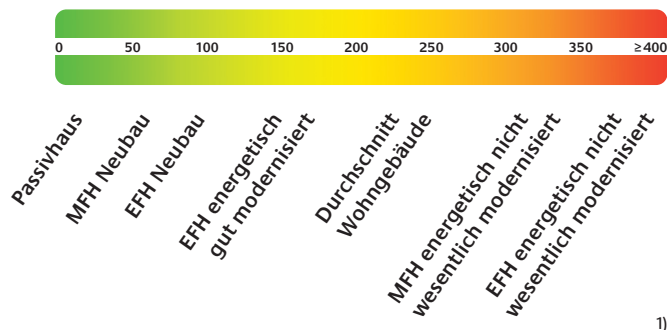
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

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		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

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)

4

Erläuterungen

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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H^*). 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. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein 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.

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 Nuteinheiten 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“).

