

# Exposé

## Reihenendhaus in Berlin

### Reihenendhaus in Rudow - provisionsfrei direkt von den Eigentümern



Objekt-Nr. OM-445661

#### Reihenendhaus

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Wagner

12355 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1981	Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	310,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Öl
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renovierungsbedürftig

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das voll unterkellerte Reihenendhaus aus dem Jahr 1981 ist Teil einer Eigentümergeinschaft nach WEG und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 97 qm sowie zusätzlicher Nutzfläche in Dachgeschoss (ca. 11 qm) und Keller (ca. 23 qm).

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse und den Garten, eine Küche sowie ein Gäste-WC mit Dusche.

Im 1. OG stehen ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer und ein Wannenbad zur Verfügung.

Das Dachgeschoss mit Dachschrägen bietet zusätzliche Nutzfläche (ca. 11 qm), ebenso der Keller mit einem „Hobbyraum“ (ca. 23 qm), dem Heizungsraum mit angrenzendem WC inkl. Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie einem Lagerraum.

Das Wohngeld beträgt derzeit 110 € für Be- und

Entwässerung, Straßenreinigung und Winterdienst).

Zum Objekt gehören eine Garage mit elektrischem Tor und zusätzlichem Stellplatz vor der Garage.

Energieträger für die Heizung und das Warmwasser ist Öl, wobei das Baujahr des Wärmereizger gem. Energieausweis mit 1996 angegeben ist.

Das Objekt ist nicht vermietet und somit sofort verfügbar.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von den Eigentümern.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die hier abgebildeten Grundrisse wurden vom Bauträger entworfen und können leicht abweichen.

Der Kaufpreis orientiert sich am besten Angebot, wobei eine zügige und unkomplizierte Abwicklung positiv berücksichtigt wird.

## Lage

Das angebotene Reihenendhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in 12355 Berlin-Rudow, Bezirk Neukölln.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern am Rande der Gropiusstadt mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie öffentliche Verkehrsmittel (U 7 und Busse) sind gut erreichbar. Das Einkaufszentrum "Gropius Passagen" befindet sich nur zwei U-Bahnstationen entfernt.

Die Anbindung an den Flughafen BER sowie an die A 113 ist ebenfalls günstig.

Der Berliner Mauerweg ist fußläufig erreichbar und ermöglicht Aktivitäten in der Natur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**      **Registriernummer:** BE-2028-006150425      **2**

---

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 44,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
140,7 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
157,0 kWh(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

<b>Primärenergiebedarf</b>		<b>Anforderungswert</b>	113,2 kWh(m <sup>2</sup> ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18550
Ist-Wert	157,0 kWh(m <sup>2</sup> ·a)			<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
<b>Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>3</sup></b>		<b>Anforderungswert</b>	0,63 W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Ist-Wert	0,58 W/(m <sup>2</sup> ·K)			
<b>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)</b>			eingehalten	

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)**      140,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>     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<sup>2</sup>

- Hauszubeigebäude (Wärmewert) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromeinspeisung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- 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 <sup>4</sup>	Anteil EE <sup>5</sup> der Einzelanlage <sup>7</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
<b>Summe<sup>8</sup></b>			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>2</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>6</sup>
<b>Summe<sup>8</sup></b>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

Effizienzhaus 40: 25 kWh/m²·a  
 Effizienzhaus 45: 30 kWh/m²·a  
 Effizienzhaus 55: 50 kWh/m²·a  
 Effizienzhaus 65: 75 kWh/m²·a  
 Effizienzhaus 75: 100 kWh/m²·a  
 Effizienzhaus 85: 125 kWh/m²·a  
 Effizienzhaus 100: 150 kWh/m²·a  
 Effizienzhaus 115: 175 kWh/m²·a  
 Effizienzhaus 130: 200 kWh/m²·a  
 Effizienzhaus 150: 225 kWh/m²·a  
 Effizienzhaus 175: >250 kWh/m²·a

Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung  
 Wärmepumpen-Hybridheizung  
 Solarthermie-Hybridheizung  
 Solarthermische Anlage  
 Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate  
 Stromeinspeisung  
 Wärmepumpe  
 Hauszubeigebäude (Wärmewert)

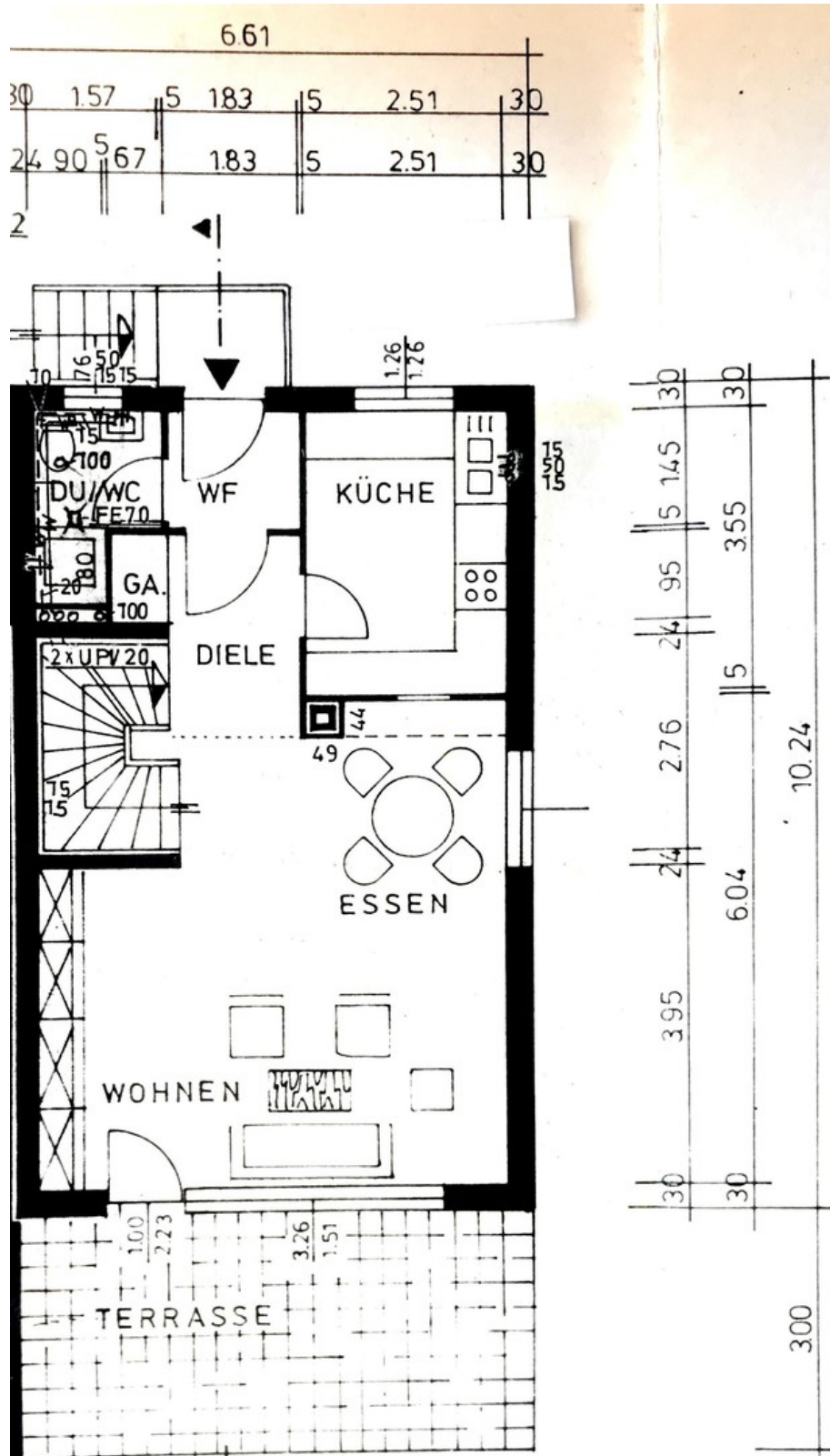
### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

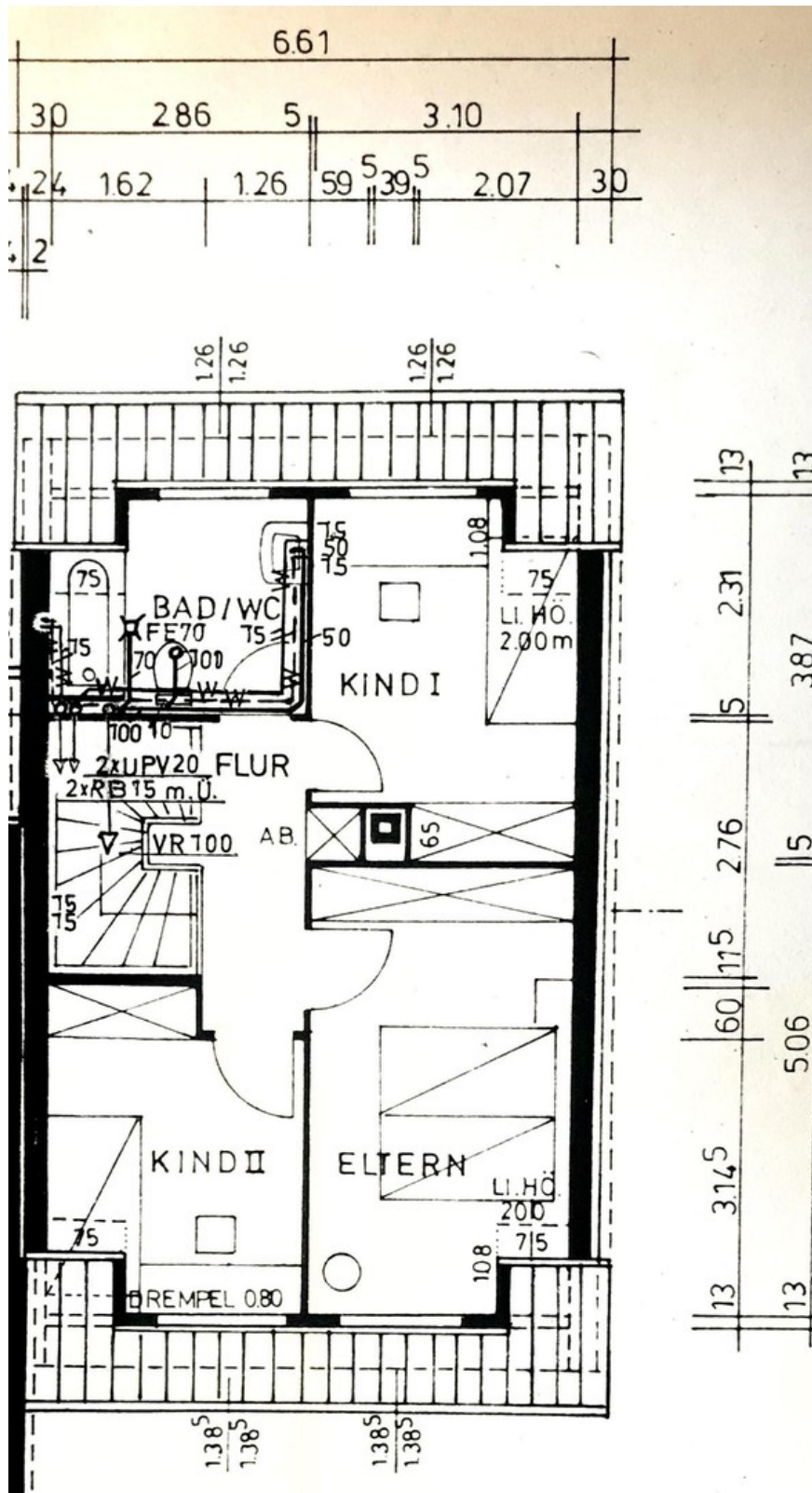
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 69 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnutzung möglich  
<sup>4</sup> EPH: Einzelanlagehaus, MZH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen  
<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> 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  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Höppner Software AG, Energieberater Professional 12.4.3

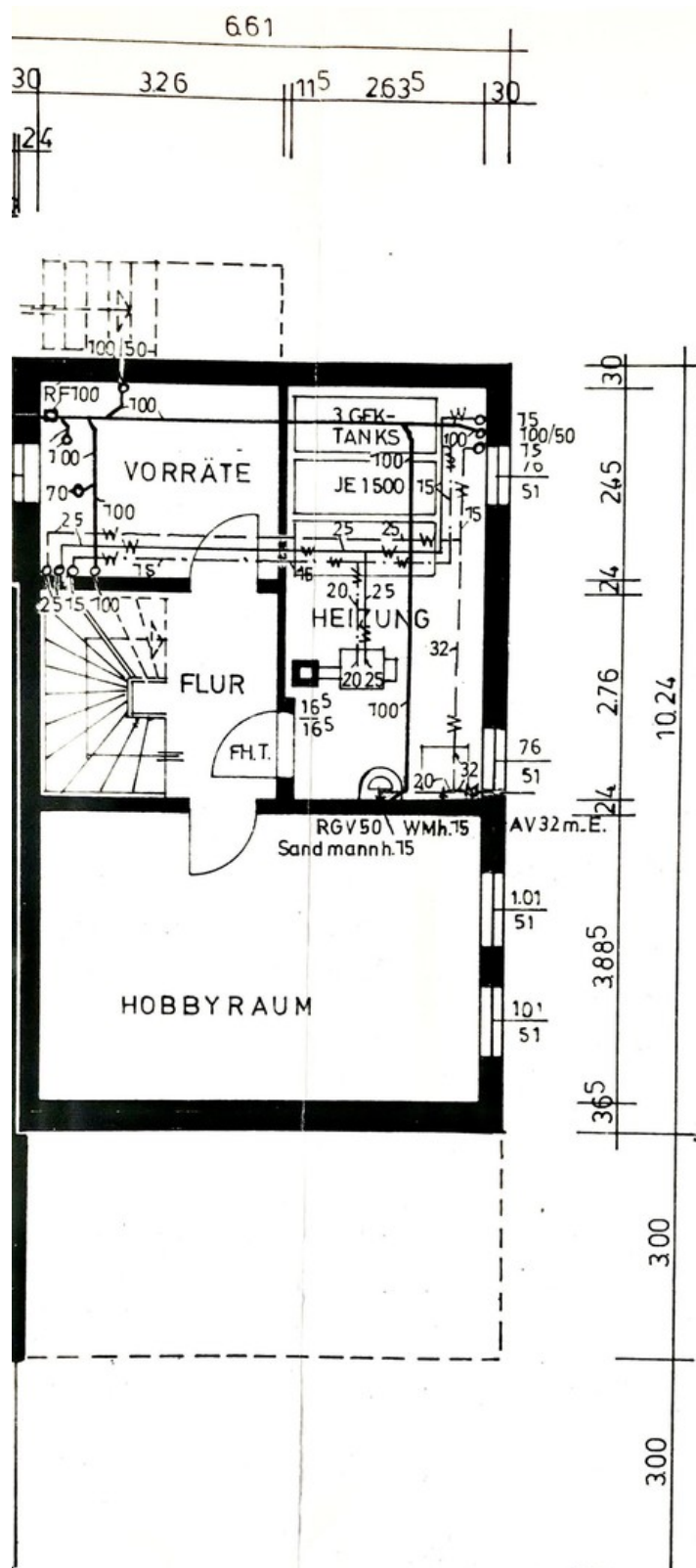
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

