

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 ²
Grundstücksfläche	310,00 m ²	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 Wärmerezeuger 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 ² 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 16. Oktober 2023

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

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 44,4 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
140,7 kWh(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
157,0 kWh(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf		Anforderungswert	113,2 kWh(m ² ·a)
Is-Wert	157,0 kWh(m ² ·a)		
Energetische Qualität der Gebäudehülle²		Anforderungswert	0,63 W/(m ² ·K)
Is-Wert	0,58 W/(m ² ·K)		
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/>	eingehalten	

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18550

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 140,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ 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 GEG⁴

- Hausboilerbetrieb (Wärmespeicher) (§ 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 ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage ⁷	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe⁸			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ⁶
Summe⁹	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

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 Neubaus levels bei Modernisierung im Fall § 69 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnutzung möglich

⁴ EPE: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen/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

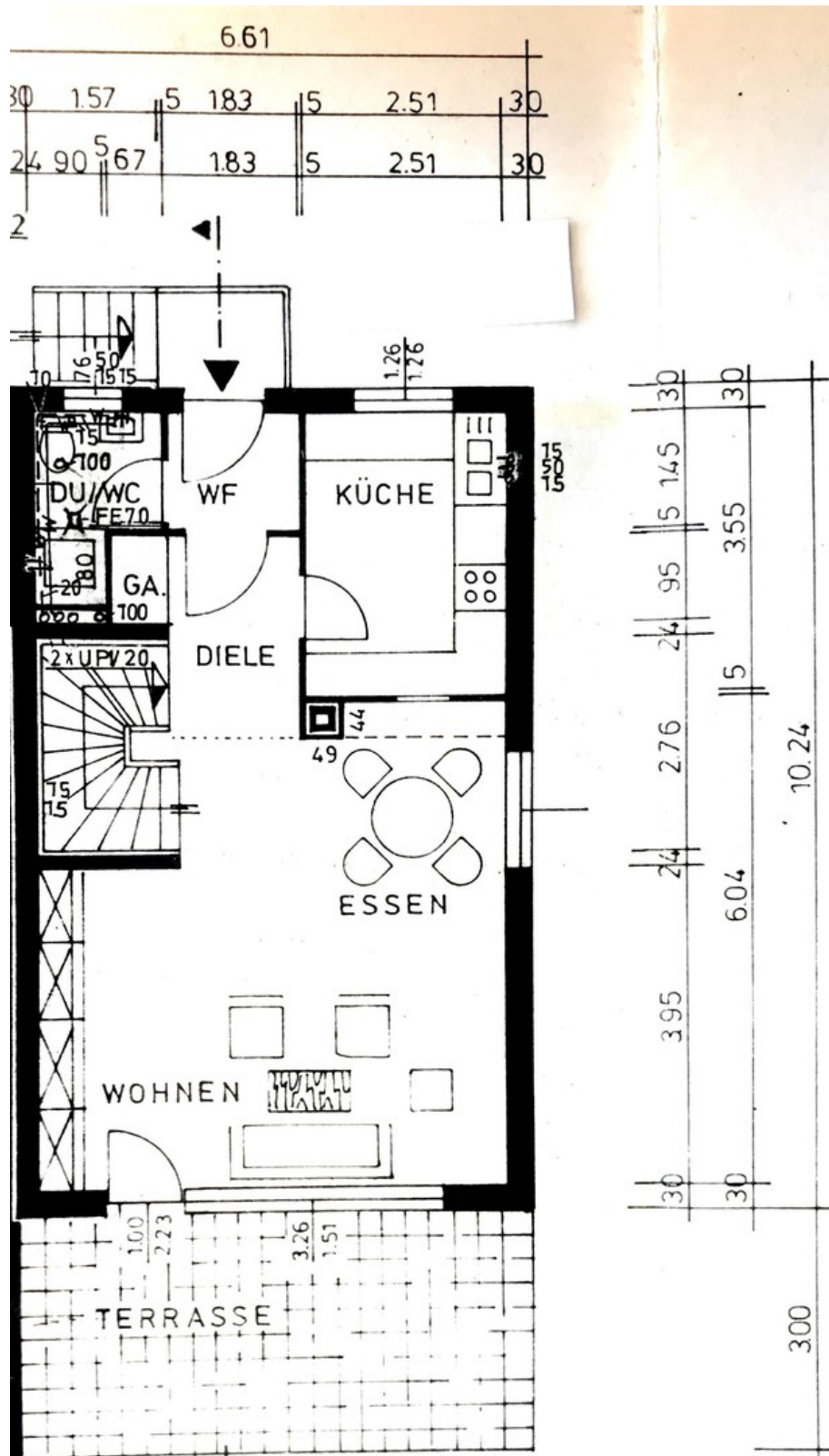
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Höppner Software AG, Energieberater Professional 12.4.3

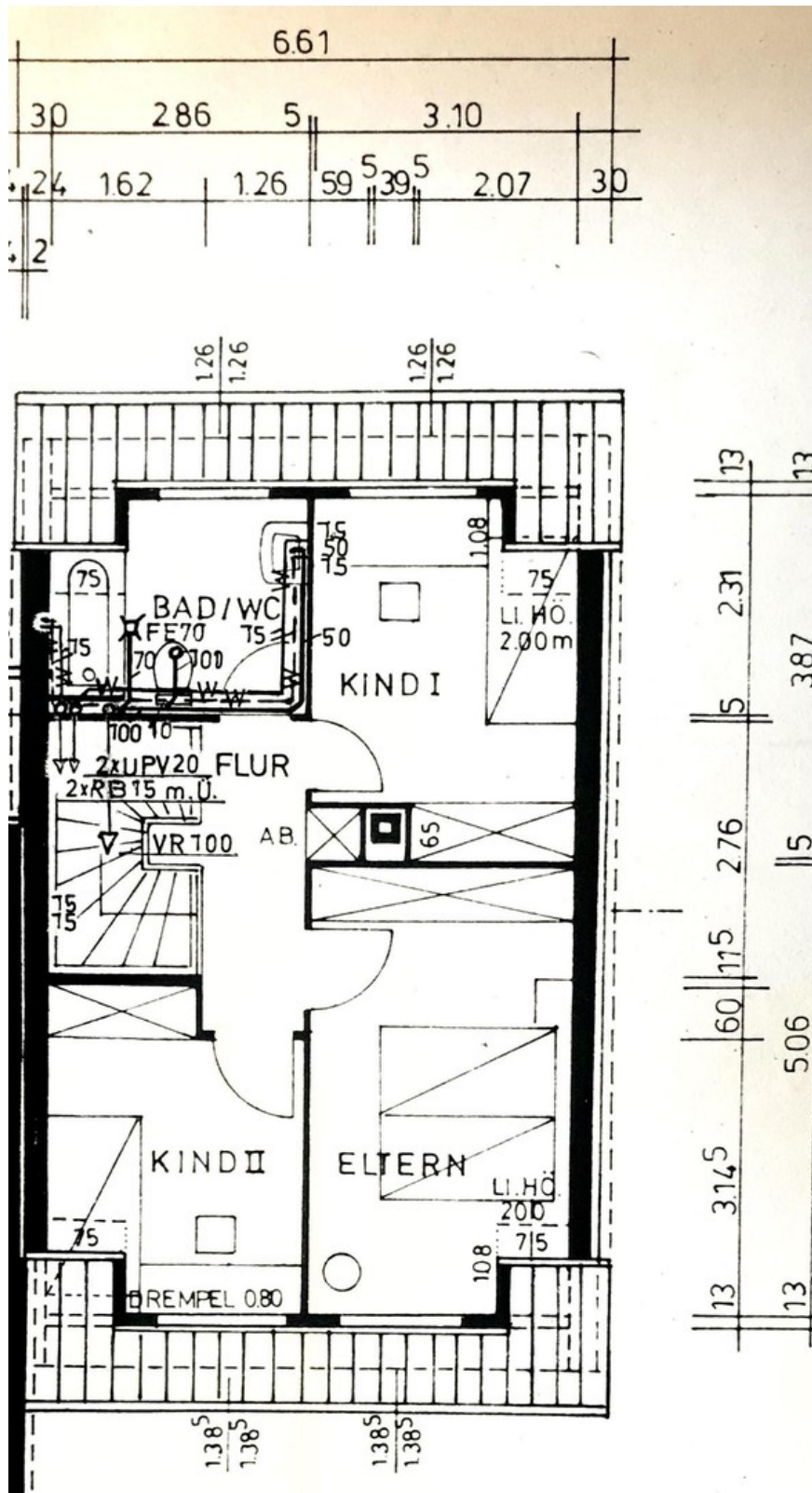
<https://www.ohne-makler.net/immobilie/445661/>

Seite 14/18

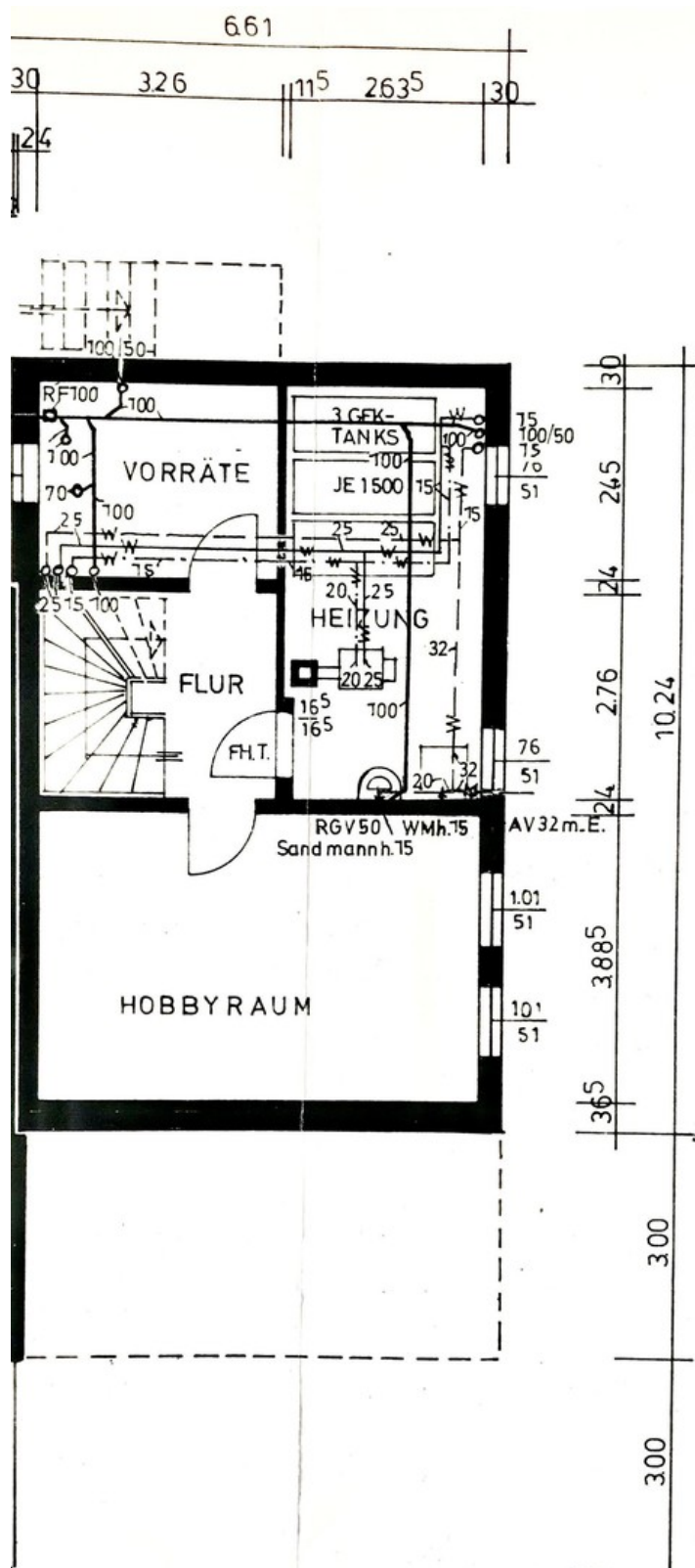
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

