

Exposé

Wohnung in Berlin

Helle 3-Zimmer Wohnung im 4. OG mit 2 Balkonen in Prenzlauer Berg



Objekt-Nr. OM-446717

Wohnung

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Otto

Stargarderstr. 21
10437 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines sanierten Jugendstil-Altbaus in Berliner Prenzlauer Berg. Das Gebäude wurde im Jahr 2004 umfassend kernsaniert und in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Wohnung ist derzeit vermietet und das bestehende Mietverhältnis ist durch eine Kündigungsfrist von neun Monaten abgesichert. Die Mieteinnahmen betragen 1040 Euro (Stand März 2026/Mietspiegel 2024).

Besonders hervorzuheben sind die 2 Balkone und der Grundriss. Alle Zimmer sind vom Flur aus getrennt begehbar und die Wohnung scheint sehr hell und lichtdurchflutet. Zwei große Zimmer sind zur Straße ausgerichtet. Die Küche und ein weiteres Zimmer liegen zum ruhigen Innenhof und sind durch einen großzügigen Süd-West-Balkon verbunden. Mit relativ wenig Aufwand könnte man hier sogar ein Wohnzimmer mit integrierter Küche schaffen.

Das Jugendstil-Treppenhaus wurde durch einen modernen Aufzug ergänzt, der bis zur Zwischenebene führt. Zur Wohnung gehört zudem ein separater, trockener Kellerraum. Der Innenhof wird in Kürze vollständig neu gestaltet und bietet reichlich Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

Lage

Die Adresse liegt im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg, nahe Helmholzplatz mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Boutiquen, Spielplätzen und Freizeitmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: U-/S-Bhf Schönhauser Allee U2, S41, S42, S8, S85, S9, Straßenbahnlinie 12, sowie mehrere Bus-Linien. Mit der S-Bahn-Linie S85 hat man Direktanbindung zum Flughafen BER. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch Kindergärten und etliche Schulen darunter auch zwei Gymnasien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer zum Innenhof



Zimmer zur Strasse

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Teilweise durch KI bearbeitet

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Küche

Teilweise durch KI bearbeitet



Treppenhaus



Treppenhaus/Aufzug

Exposé - Galerie



Innenhof



Stargarderst.

Exposé - Galerie



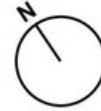
nahegelegener Helmholzplatz



Stargarderstr.

Exposé - Grundrisse

Stargarderstr. 21 10437 Berlin



Die im Grundriß dargestellten Maße sind Zirka-Angaben und ohne Gewähr

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis:

14.06.2034

Registriernummer:

BE-2024-005158552

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Stargarder Straße 21 10437 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1930		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2004		
Anzahl der Wohnung	26 (Wohnfläche: 1990,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2388,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

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 erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 14.06.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
³ Mehrfachangaben möglich

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

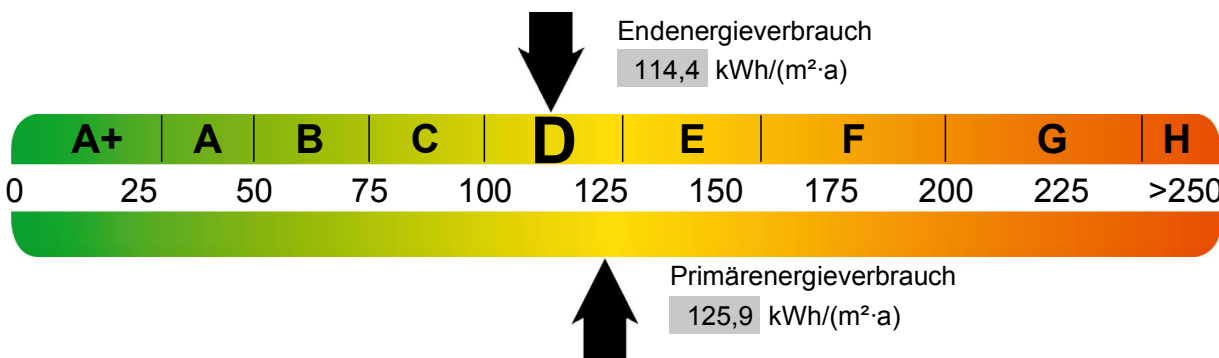
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **BE-2024-005158552**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **27,22** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

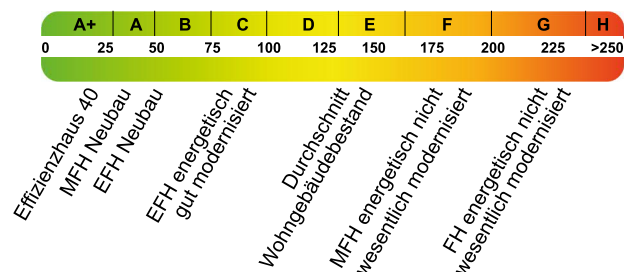


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **114,40 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	241 882,0	63 680,0	178 202,0	1,18
01.01.2021	31.12.2021	Gas	1,1	279 509,0	63 680,0	215 829,0	1,07
01.01.2020	31.12.2020	Gas	1,1	217 320,0	63 680,0	153 640,0	1,22

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 einer Wohnung oder 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