

Exposé

Wohnung in Berlin

Exklusive 140 m² Wohnfläche mit Balkon, Aufzug & Tiefgarage in Berlin-Friedrichsfelde



Objekt-Nr. OM-448654

Wohnung

Vermietung: **1.750 € + NK**

Alfred-Kowalke-Str.14
10315 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1997
Etagen	4
Zimmer	3,00
Wohnfläche	140,00 m ²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	260 €
Heizkosten	240 €
Miete Garage/Stellpl.	75 €
Mietsicherheit	5.250 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.06.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1997) bietet ca. 140 m² Wohnfläche in ruhiger Lage von Berlin-Friedrichsfelde. Die Wohnung überzeugt durch einen hellen Wohnbereich mit Süd-Balkon, hochwertige Ausstattung, ein modern saniertes Bad sowie eine neue Einbauküche. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab. Dank sehr guter Anbindung an S- und U-Bahn sowie Bus und Nachttram ist eine optimale Infrastruktur gewährleistet.

Ausstattung

☆☆ Ausstattung & Highlights

Die Wohnung ist frisch renoviert und sofort bezugsfertig. Sie überzeugt durch eine hochwertige und zeitlose Ausstattung sowie einen sehr gepflegten Gesamtzustand.

Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-Balkonterrasse bildet das Herzstück der Wohnung und sorgt für ein helles, angenehmes Wohnambiente.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

frisch geschliffener und versiegelter Parkettboden

neue Einbauküche

modern saniertes Badezimmer mit Dusche

sehr gute Raumaufteilung mit flexiblem Nutzungspotenzial

Aufzug im Haus

Tiefgaragenstellplatz

eigenes Kellerabteil (ca. 10 m²), trocken und gut nutzbar

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Besichtigungen gerne auf Nachfrage

Bitte mit den üblichen Bewerbungsunterlagen

3x Gehaltsnachweise

aktuelle Schufa

Vormieterbescheinigung

Lage

Lage & Verkehrsanbindung – Berlin-Friedrichsfelde

Die Immobilie überzeugt durch eine herausragende Verkehrsanbindung sowie eine exzellente Infrastruktur – ideal für anspruchsvolle Stadtbewohner, Pendler und Kapitalanleger.

U-Bahn Tierpark: ca. 300 m Fußweg

U-Bahn Friedrichsfelde: ca. 250 m Fußweg

S-Bahn Karlshorst mit Regionalbahnanschluss und direkter Verbindung in die Berliner City

S-Bahn Friedrichsfelde-Ost: ca. 500 m entfernt, erreichbar in 1 Tramstation

Tramlinie M17 mit durchgehendem Nachtbetrieb

B1 / B5: schnelle Anbindung in das östliche Berliner Umland sowie direkt Richtung Alexanderplatz

Infrastruktur & Versorgung

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung:

Einkaufszentrum

Supermärkte

Ärzte & Apotheken

Wochenmarkt

Freizeit & Naherholung

Die Lage bietet zudem einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert:

Tierpark Berlin

Biesdorfsee

Wuhlheide

Große Park- und Grünflächen – ideal für Naturliebhaber, Jogger und Erholungssuchende

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



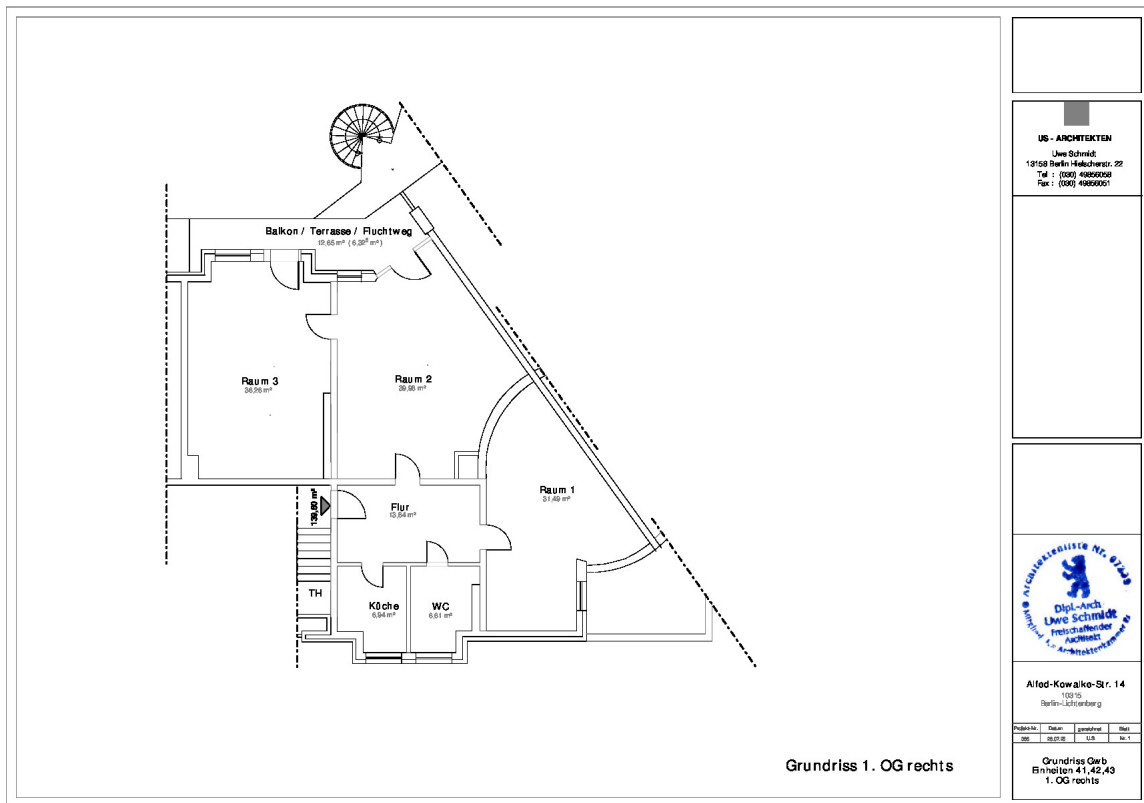
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



US - ARCHITECTEN
 Uwe Schmidt
 13158 Berlin-Halensee, 22
 Tel.: (030) 4999009
 Fax: (030) 4999001

VEREINIGUNG DER ARCHITECTEN IN BERLIN
 Dipl.-Arch.
 Uwe Schmidt
 Friedrich-Norder
 Fachmeister
 1. Architekturbüro

Alfred-Kowalko-Str. 14
 10519
 Berlin-Lichtenberg

Proj. Nr.	Datum	gezeichnet	geprüft
006	02.02.08	U.S.	U.S.

Grundriss Qwb
 Einheiten 41,42,43
 1. OG rechts

Exposé - Grundrisse



UWE SCHMIDT
 DIPL.- ARCHITEKT
 AKB

US – ARCHITEKTEN
 Architekturbüro Uwe Schmidt
 Hielscherstr. 22
 13158 Berlin

Phone +49(0)30 4985 60 58
 Fax +49(0)30 4985 60 61
 E-Mail info@us-architekten.de
 Homepage www.us-architekten.de

BV: Alfred-Kowalko-Str. 14 in 10315 Berlin-Lichtenberg										
FLÄCHENBERECHNUNG 1.OG re. - Gewerbe										
		Längste Seite	Abzug 1	Abzug 2	Abzug 3	Schräge 1	Schräge 2	Nutzung %	Fläche (qm)	
Gewerbe									ZS	
Flur	Länge	505						100%	13,84	
	Breite	274							13,84	
Küche	Länge	247	92					100%	6,94	
	Breite	309	75						6,94	
WC	Länge	218	computergestützte Berechnung der Abzüge					100%	6,61	
	Breite	309							6,61	
Raum 1	Länge		computergestützte Berechnung					100%	30,89	
	Breite								30,89	
Raum 2	Länge		computergestützte Berechnung					100%	39,51	
	Breite								39,51	
Raum 3	Länge	484,5	88	88				100%	22,63	
	Breite	494	74	74						
	Länge	484	computergestützte Berechnung der Abzüge					100%	13,63	
	Breite	300	84						36,26	
Balkon	Länge	484	computergestützte Berechnung					50%	6,32	
	Breite	300							6,32	
Fläche	Gewerbe	Gesamt						qm	140,37	140,37

aufgestellt: 03.12.25



US – ARCHITEKTEN

Uwe Schmidt
 Dipl.-Architekt
 AKB



Architektenkammer
 Berlin
 Nr. 07209

Geschäftsführer
 Uwe Schmidt

Seite 1

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

BE-2018-002373809

Registriernummer ²⁾

26.11.2028

Gültig bis

Objektnummer

1322989

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Am Tierpark 31,31a/A.-Kowalke Str. 14 ; 10315 Berlin

Adresse

Wohnen

Gebäudeteil

1997

Baujahr Gebäude ³⁾

1997

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

53

Anzahl Wohnungen

3.917,04 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 der EnEV, 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 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

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

26.11.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

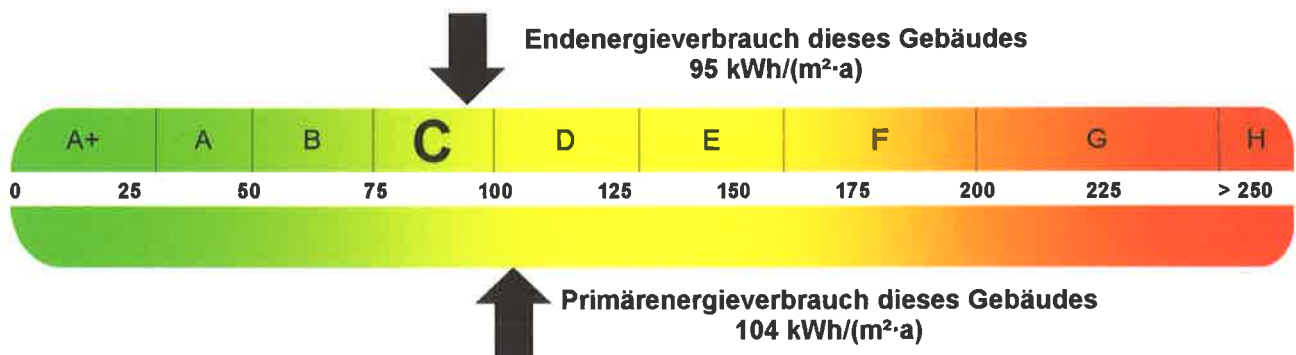


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BE-2018-002373809

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

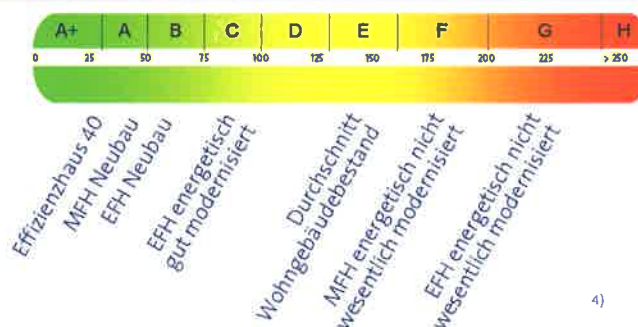
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

95 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	1.115.640	398.353	717.287	1,12

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus