

Exposé

Wohnung in Berlin

2-Zimmer -ETW mit Balkon in guter Lage Berlin Siemensstadt direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-452364

Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Urmias Lepik

Reissstraße
13629 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	52,60 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	169 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Berlin Siemensstadt ist momentan durch Eigentümer selbst bewohnt, wird aber als bezugsfrei verkauft, da bis eigentliche Eigentumsübergabe die Wohnung leer sein wird.

Es liegt in wirklich logistisch guter Lage in Berlin Siemensstadt. Gerade an der Grenze vom Spandau und Nord-Charlottenburg.

Die Wohnung ist WG-tauglich, da alle Räume separat liegen: zwei separate Zimmer, Küche und Innen-Bad mit WC.

Größeres Zimmer hat einen kleinen (1,6m²) Balkon zu Reisstraße. Kleineres Zimmer schaut zum Hof, genauso wie die Küche.

Ausstattung

Was in der Wohnung bisher gemacht ist:

1) vor 3 Jahren:

- neue Gasheizung
- neues Echtholzparket - Fußboden in der Küche
- Küchenmöbel
- Dampfdusche im Badezimmer

2) im Jahr 2025:

- Elektro-Durchlauferhitzer
- Echtholzparkett in kleinem Zimmer/Hofzimmer

Großes Zimmer und Flur haben alte Echtholz-Dielenfußböden, was schon neu geschliffen werden müssen.

Im Bad ist Fußboden mit Flüssigkunststoff beschichtet. Das muss man auch erneuern.

Gas-Etagenheizung.

Warmwasser mit Elektro-Durchlauferhitzer.

Also beinhaltet monatlicher Hausgeld weder Warmwasser noch Heizkosten. Deswegen ist es auch so günstig.

Badezimmer hat Dampfsauna/Dusche, WCs und gut platzierte kleine Waschmaschine. Hier ist der kleiner Raum ist wirklich optimal eingerichtet.

IKEA Kult-Küchenmöbel Udden wird nach Wunsch mit verkauft werden.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Sauna

Sonstiges

Die WG-taugliche Wohnung wird als bezugsfrei verkauft.

Lage

Die Wohnung liegt optimal gleich neben U-Bahn-Station um die Ecke zu Siemensdamm/Nonnendammallee.

U7 Station Siemensdamm ist praktisch vor die Tür und damit ist eine gute Verbindung sowohl zu Innenstadt als auch zu Flughafen vorhanden - entweder vom Rathaus Spandau oder vom Charlottenburg mit RE oder S-Bahn. Oder auch mit U-Bahnen.

Zu beide S+U/RE-Bahnhöfen fährt U7 9 Minuten. Zu Jungfernheide - also Ringbahn - 5 Minuten.

Es gibt Bäcker gleich neben der Haustür, Pizzarestaurant an Straßenecke und Kebab-Laden im Haus gegenüber.

Drei Lebensmittel-Geschäfte/Discounter fußläufig zu erreichen: Edeka 110 Meter, rote Netto und Rewe in einem kleinen Einkaufszentrum 300 Meter entfernt.

Zahlreiche Arztpraxen, Restaurants/Kneipen/Döner- oder Pizzaläden fußläufig in 5 bis 10 Minuten zu erreichen. Kita weiter auf der Straße etwa 200 Meter entfernt und zu Robert-Reinick-Grundschule sind es knapp weniger als einen Kilometer.

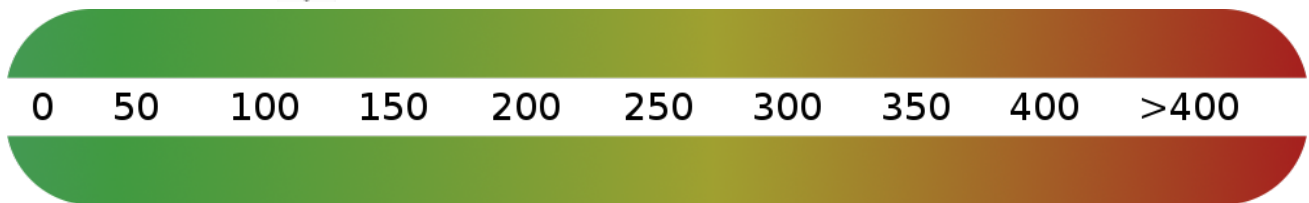
Genauso DHL, GLS und Hermes Paketshops, Spätis und Dienstleistungen wie Änderungsschneiderei, Schuster oder Friseursalons. Es gibt auch ausreichen kostenlose Parkplätze in der Umgebung, beim guten Glück direkt vor Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Straßenansicht Nacht

Exposé - Galerie

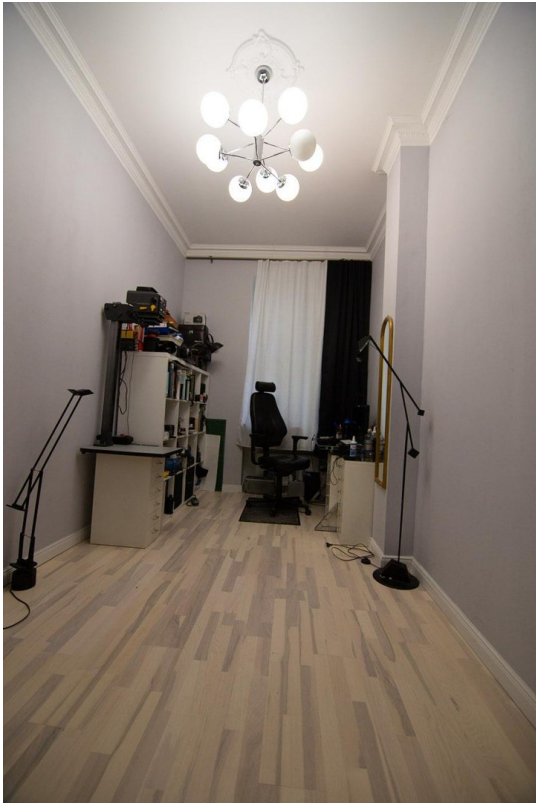


Zimmer zur Reisstr. mit Balkon

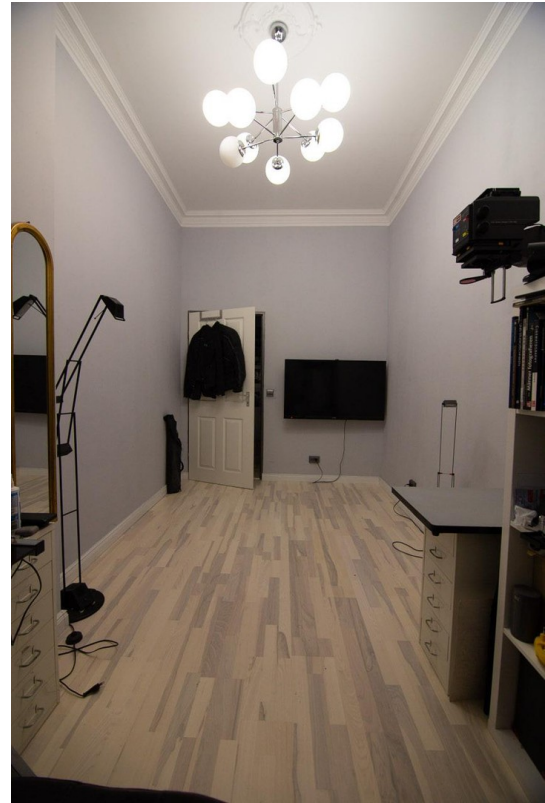


Zimmer zur Reisstr. mit Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer zum Hof



Zimmer zum Hof



Küche

Exposé - Galerie

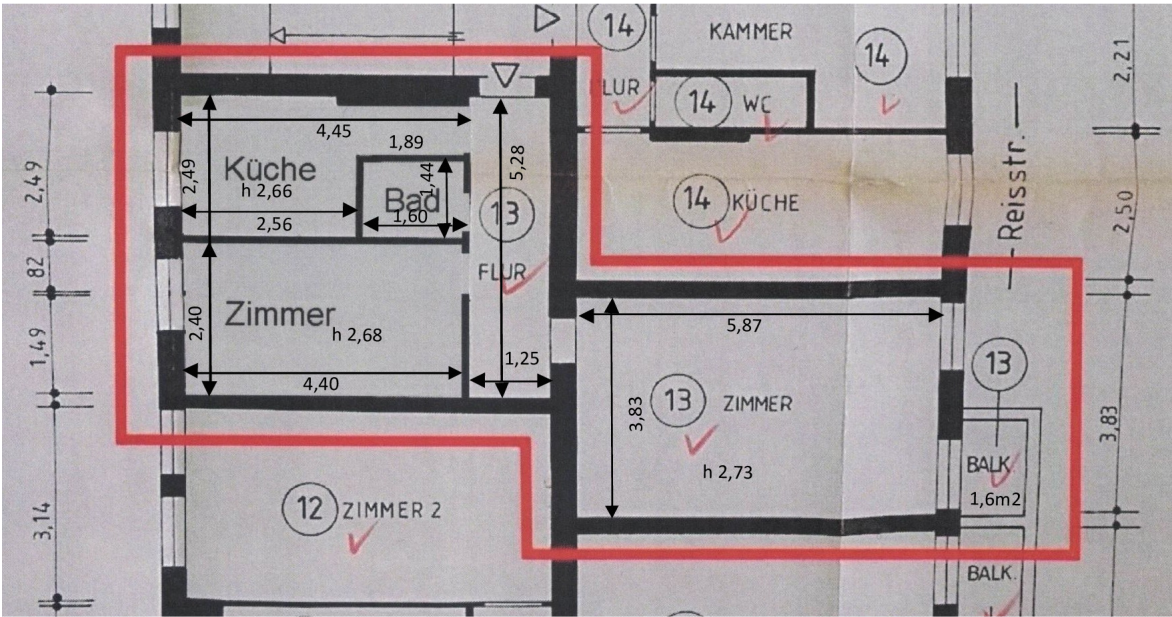


Flur



Bad mit WC

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

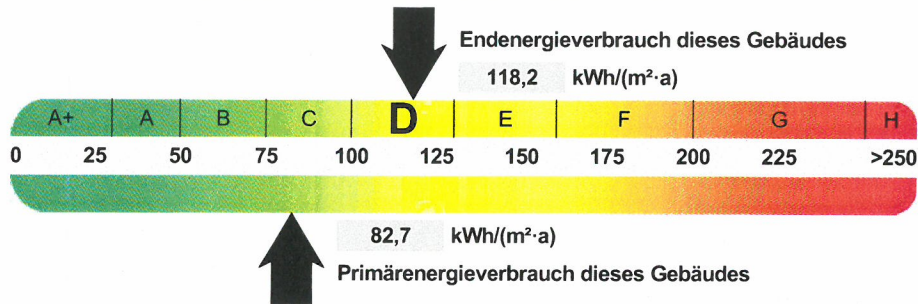
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BE-2017-001359074

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

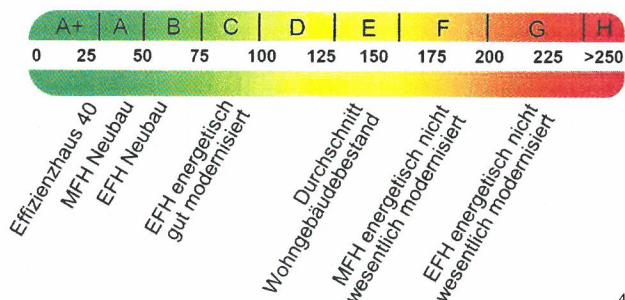
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

118,2 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						
01.01.2014	31.12.2016	KWK, fossil	0,70	1335897	—	1335897	1,16
01.01.2014	31.12.2016	Warmwasserzuschlag	0,70	314712	314712	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

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