

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Saniertes freistehendes Architektenhaus mit großem Grundstück und viel Privatsphäre



Objekt-Nr. OM-452385

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.260.000 €**

13467 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1936 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 764,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 260,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 95,00 m ² | Stellplätze | 3 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Einfamilienhaus wurde 1936 erbaut. Nach einer umfassenden Sanierung und Aufstockung, befindet sich das Haus in einem exzellenten Zustand. Das Erdgeschoss wurde 2020 komplett saniert. 2022 wurde mit der Aufstockung des Obergeschosses begonnen und 2023 abgeschlossen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 767 m² bietet dieses Haus viel Platz und Privatsphäre. Es verfügt über 6 Zimmer, 3 Badezimmer, ein Gäste-WC plus 2 ausgebauten Zimmer im Keller.

Im Wohnzimmer lädt der Kamin zum Verweilen ein. Die Deckenhöhe des Erdgeschosses beträgt ca. 2,80 m, die des Obergeschosses bis zu 5,60 m durch den offenen, lichtdurchfluteten Dachstuhl. In allen Zimmern ist Echtholzparkett verlegt. Das Haus verfügt über drei vollwertige Bäder – eines mit zusätzlicher Badewanne. Die Böden in den Bädern sind mit Solnhofener Platten gefliest und in den oberen Bädern sorgt eine elektrische Fußbodenheizung für Komfort im Bad. Im Kellerbereich befinden sich zwei Zimmer, die als Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Darüber hinaus befindet sich im Keller eine Toilette, welche sich auch für Gartenpartys als sehr praktisch erweist. Diese benötigt keine Hebeanlage. Im hinteren Teil des Kellers befinden sich zwei weitere Räume, die als HWR oder Lagerfläche dienen. Vom Keller führt ein separater Aufgang direkt zur Garage. Auf der Garage ist ein Balkonkraftwerk aufgestellt, welches einen guten Beitrag zur Stromrechnung liefert. Zudem liegt hier bereits ein Starkstromanschluss, z. B. für ein Elektrofahrzeug an.

Die Elektrik des Hauses ist neu inkl. dem Sicherungskasten. Das Dach ist bereits für eine Solaranlage ausgelegt und mit über 20 cm Holzwole gedämmt. Vier der fünf Velux-Dachfenster sind elektrisch inkl. Rolläden. Im Garten ist eine Bewässerungsanlage installiert. Das Grundstück ist wohl teilbar und lässt rund 60 qm Grundfläche zur weiteren Bebauung zu. Alles weitere gerne bei einer persönlichen Besichtigung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Im Grundriss beim OG ist die Dusche im kleinen Bad nicht eingezeichnet.

Lage

Die Adresse liegt im charmanten Berliner Stadtteil Hermsdorf (Reinickendorf), bekannt für seine freundliche Atmosphäre und moderate Bevölkerungsdichte. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit der S-Bahn-Linie S1 und den Buslinien 125 und 220, die eine gute Erreichbarkeit gewährleisten. Hermsdorf ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt und gilt als sichere, familienfreundliche Nachbarschaft. Grüne Parks und die Nähe zur Natur laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein und bieten eine malerische Umgebung für ein ruhiges Leben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 127,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, revidiert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer: BE-2026-006195582
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 30,2 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 127,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 138,0 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 138,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 149,0 kWh/(m²·a)

Maximale Qualität der Bauteile II:

Ist-Wert: 0,50 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Verfahren nach § 50 Absatz 4 GEG

Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren²)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Richtangabe in Immobilienanzeigen)
127,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: 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 thermische Erzeugungsanlagen nach § 71 Absatz 1 (1) und 2 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Heizungsanlagen (Wärmepumpe) § 71(a)

Wärmepumpe § 71(d)

Solarthermische Heizung § 71(e)

Solarthermische Anlage § 71(f)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derived § 71(g)

Wärmepumpen-Hybridheizung § 71(h)

Solarthermische Hybridheizung § 71(i)

Dezentrale, elektrische Wärmespeicherung § 71 Absatz 5

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grund eines Berechnungs-Erreichtnisses nach § 71 Absatz 2 GEG:

| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wärmeeinstellung ³ : | Anteil EE ⁴ der Einzelanlagen ⁵ : | Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁶ : |
|-------------------------------|--|---|---|
| | | | |
| Summe⁷: | | | |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil EE ⁶ : |
|-------------------------------|--------------------------|
| | |
| | |
| Summe⁷: | |

weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁹

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 Stelle sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ Nur bei Neubau sowie Modernisierung in Fall des § 60 Absatz 2 GEG

² Modernisierungen möglich

³ Ist-Wert, wenn kWh-Wärmeeinstellung; ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung der Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen der Anlagen

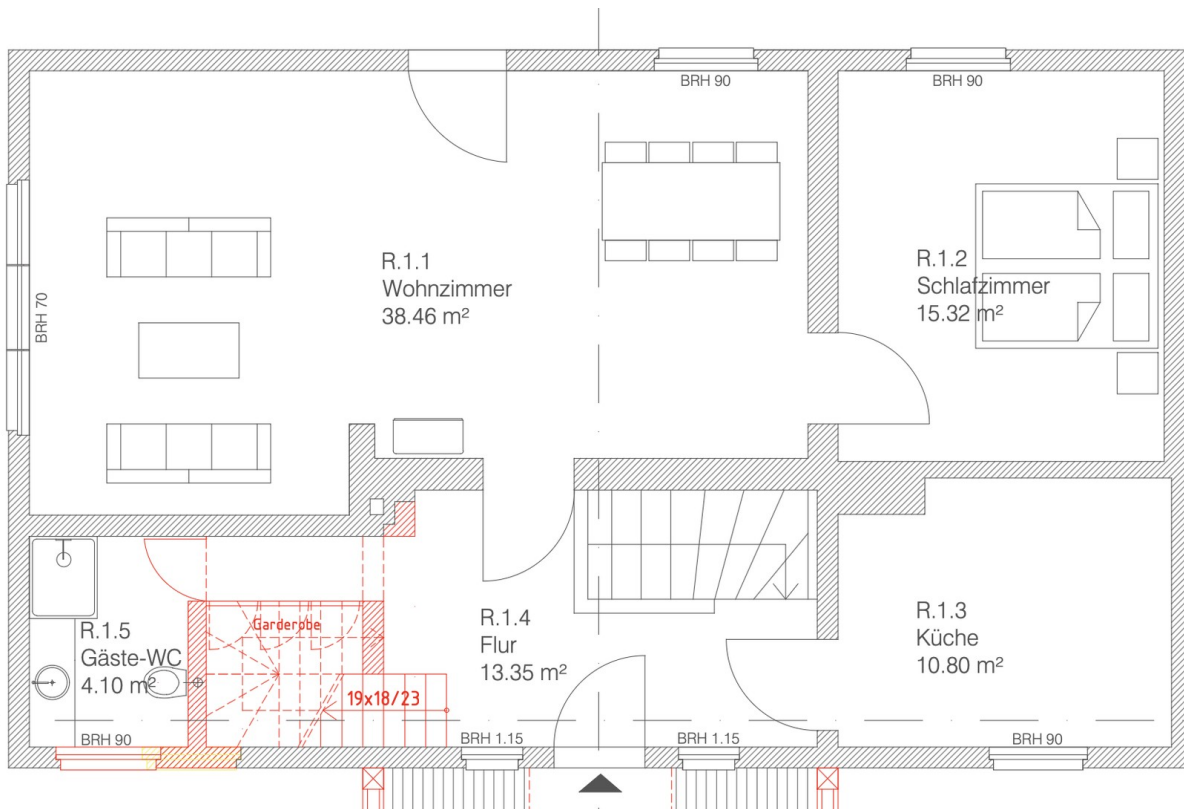
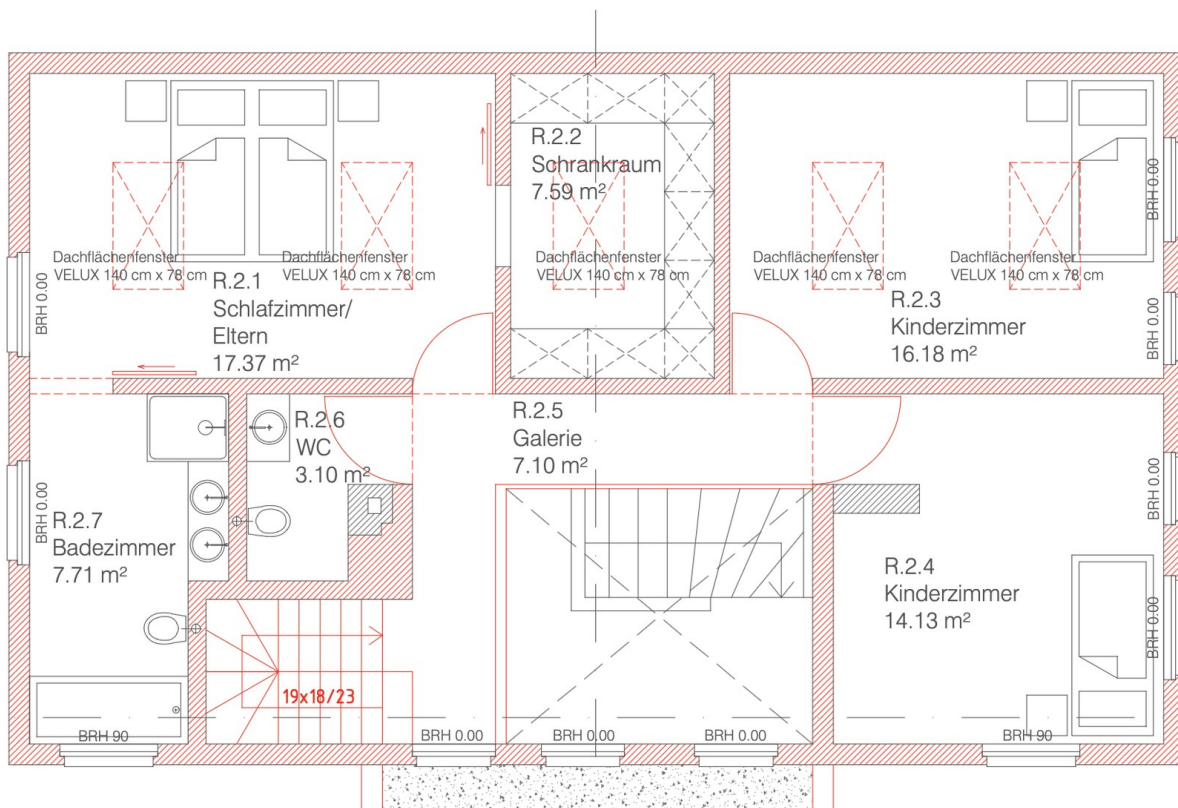
⁶ Nur bei einem gemeinsamen Nennwert mit mehreren Anlagen

⁷ Summe errechneter Gebäudenutzfläche aller Anlagen der Anlage

⁸ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Stromerzeugung in einem Gebäude errichtet oder abgebaut worden sind, die einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung über dem Wärme-Kälteerzeugerbedarf

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

