

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Charmante Dachgeschosswohnung mit sonnigem Balkon



Objekt-Nr. OM-455400

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **289.000 €**

12559 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	351 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive und lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf 71 m² eine perfekte Kombination aus Gemütlichkeit, moderner Ausstattung und einer unschlagbaren Nähe zur Natur.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Parteien. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung, großzügig geschnitten, hell und mit ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft sowie einen Essbereich.

Im großzügigen Wohnzimmer, in der Küche sowie im Flur ist hochwertiger Parkettboden verlegt, im Schlafzimmer und Ankleidezimmer Teppichboden. Ein absolutes Highlight ist die moderne, passgenaue Einbauküche, die erst im Jahr 2024 neu installiert wurde. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein helles, freundliches Tageslichtbad.

Zu der Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die ruhige und vertrauenswürdige Hausgemeinschaft sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Den Bewohnern stehen zudem praktische Gemeinschaftsräume zur Verfügung, darunter ein Trockenraum für Wäsche bzw. Wäschetrockner sowie ein Fahrradabstellraum.

Ausstattung im Überblick:

- Zimmer: 2,5 Zimmer
- Wohnfläche: 71 m²
- Etage: Dachgeschoss
- Küche: Moderne, neuwertige Einbauküche (Jahrgang 2024)
- Bodenbelag: Edler Parkettboden in Wohnzimmer, Küche und Flur
- Bad: Gefliestes Tageslichtbad (mit Fenster) mit Badewanne
- Staumöglichkeit: Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftsnutzung: Trockenraum für Wäsche / Wäschetrockner und Fahrradabstellraum

Bezugsfrei nach Vereinbarung, provisionsfrei.

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit 351€ und beinhaltet bereits die Rücklagenbildung für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen sowie Verwaltungs- und Betriebskosten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im grünen und idyllischen Ortsteil Müggelheim (Bezirk Treptow-Köpenick). Hier leben Sie dort, wo andere Urlaub machen, ohne auf die Vorzüge der Hauptstadt verzichten zu müssen.

Die Lage zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Natur pur: Sie wohnen direkt am Fuße der Müggelberge – Wald und herrliche Natur liegen sprichwörtlich direkt vor der Haustür. Ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung.
- Familienfreundlich: Sehr kinderfreundliche Umgebung mit Spielplätzen in der Nähe, gelegen in einem sicheren, verkehrsberuhigten Bereich.

- Kinderbetreuung: Zwei Kindertagesstätten sind fußläufig in ca. 500 Metern erreichbar.
- Infrastruktur & Alltag: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Aldi, Norma, Netto Markendiscout, Getränke Hoffmann) sind fußläufig erreichbar. Weitere Geschäfte und wichtige Dienstleistungen wie eine Apotheke, Hausärzte, eine Fahrradwerkstatt / -handel sowie eine Tankstelle befinden sich direkt im Ort.
- Anbindung: Die BVG-Buslinie 169 und der Nachtbus N69 sind fußläufig erreichbar (ca. 600 Meter) und bieten eine sehr gute und schnelle Anbindung in Richtung S-Bahn Köpenick (S3).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essbereich, Küche

Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Ankleidezimmer



Balkon

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **23.08.2028**

Registriernummer ²

BE-2018-002148151

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Enkenbacher Weg 24, 12559 Berlin		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1997		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	529,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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 beigefügt (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:

Frank König GmbH

Krossener Str. 4
10245

FRANK KÖNIG GmbH
HEIZUNG · SANITÄR
KROSSENER STRASSE 4
10245 BERLIN

24.08.2018
Ausstellungsdatum

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

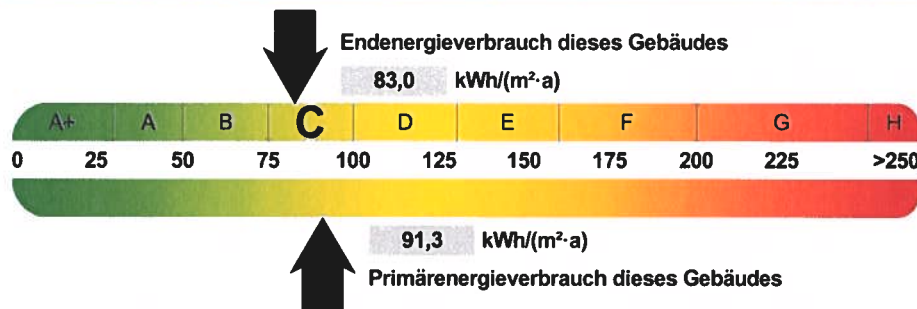
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BE-2018-002148151

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

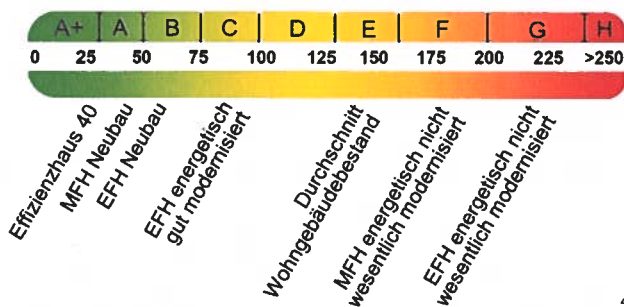
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

83,0 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						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	125720	42724	82996	1,07

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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Enkenbacher Weg 24
 PLZ / Ort: 12559 Berlin
 Gebäudeteil:
 Nutzfläche: 529,24 m²
 Anzahl Wohneinheiten: 6

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
 Einheit: kWh Heizwert
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H_i

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _i	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	43177	43177	28842	66,8	14335	33,2
01.01.2016	31.12.2016	43359	43359	29001	66,9	14358	33,1
01.01.2017	31.12.2017	39184	39184	25153	64,2	14031	35,8

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 12559
 Ort: Berlin

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017
 Kennwert: 83,0 kWh/(m² a)