

Exposé

Wohnung in Berlin

***Anfragen nur über Portal* Erstbezug nach Sanierung_3-Raum Wohnung beim Nöldner Platz**



Objekt-Nr. OM-465593

Wohnung

Vermietung: **1.210 € + NK**

Ansprechpartner:
Gebäudemanagement Neuberger
Telefon: 030 577035770

Leopoldstr.28
10317 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	96,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	230 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	3.630 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sanierter Altbau

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

****Terminvereinbarung ausschließlich über Kontaktformular der Anzeige****

- Onlinebesichtigungen werden NICHT angeboten
- Anmietung der Wohnung ab sofort bzw. 01.07.2026
- unbefristeter Mietvertrag mit Mindestvertragslaufzeit von 3 Jahre
- Wohngemeinschaften können NICHT berücksichtigt werden
- Die Warmmiete beträgt: 1.460,00 € zzgl. Gaskosten für Gasetagenheizung (Kosteninfo z.B. über Verivox etc.)
- > unlimited contract with minimum stay for 3 years
- > total rent: 1.460,00 € plus gas costs for gas heating (cost information e.g. via verivox etc.)

Die qm-Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Wohnung ergibt sich aus der Angabe der vermieteten Räume.

Lage

Mehrfamilienhaus

5 Gehminuten von der S-Bahn Station Nöldnerplatz entfernt.

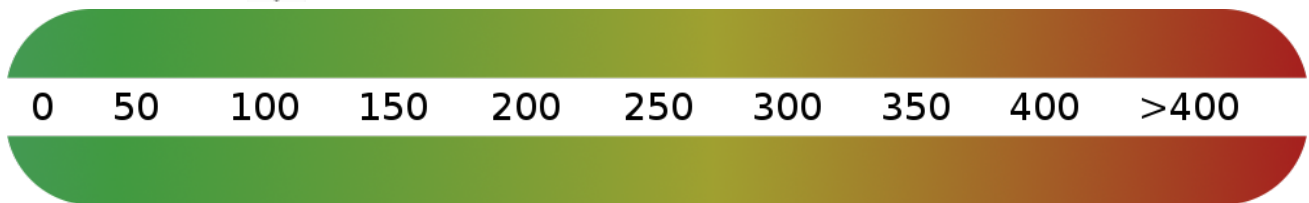
Rummelsburger Bucht ca. 10 Gehminuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	107,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



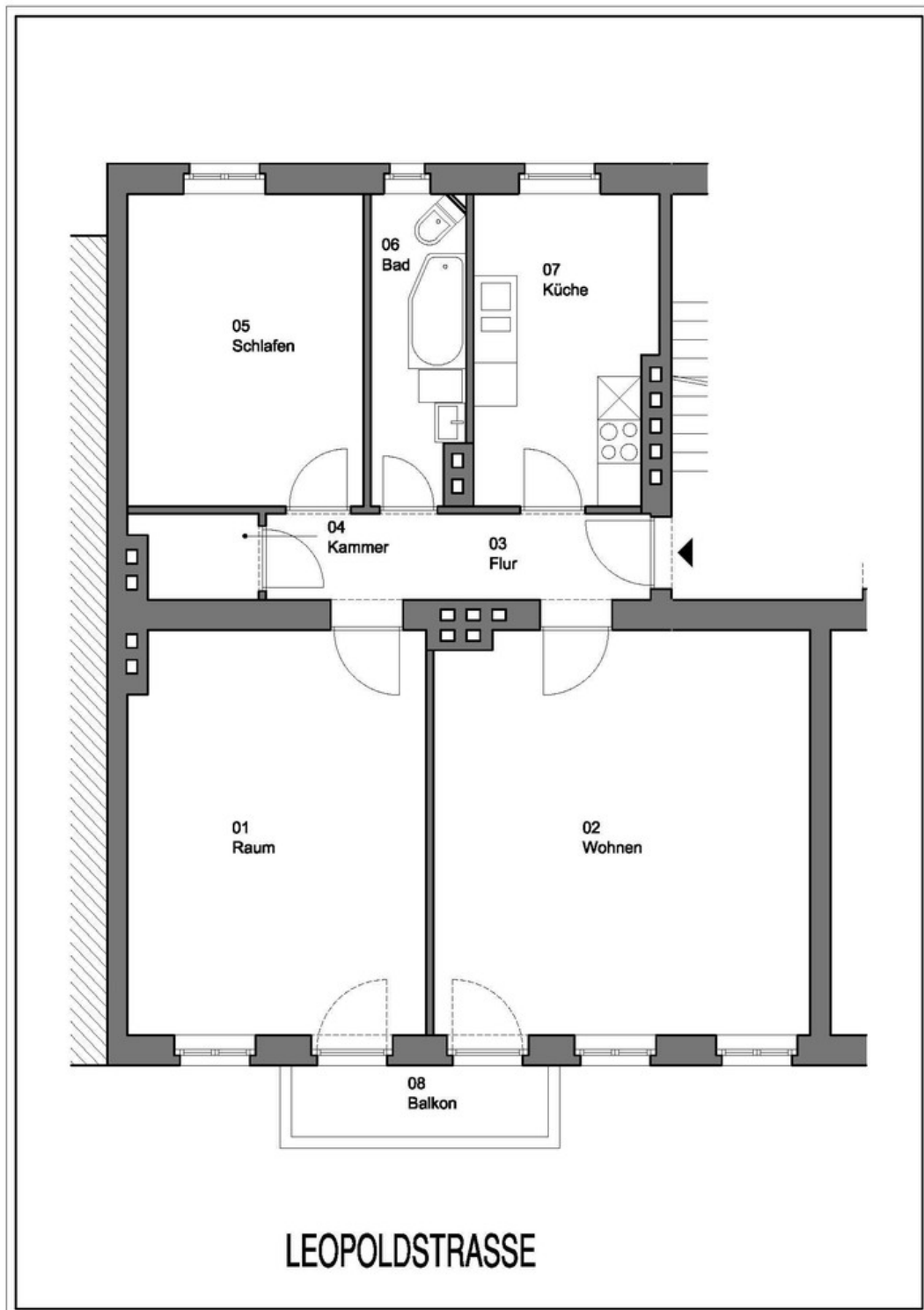
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

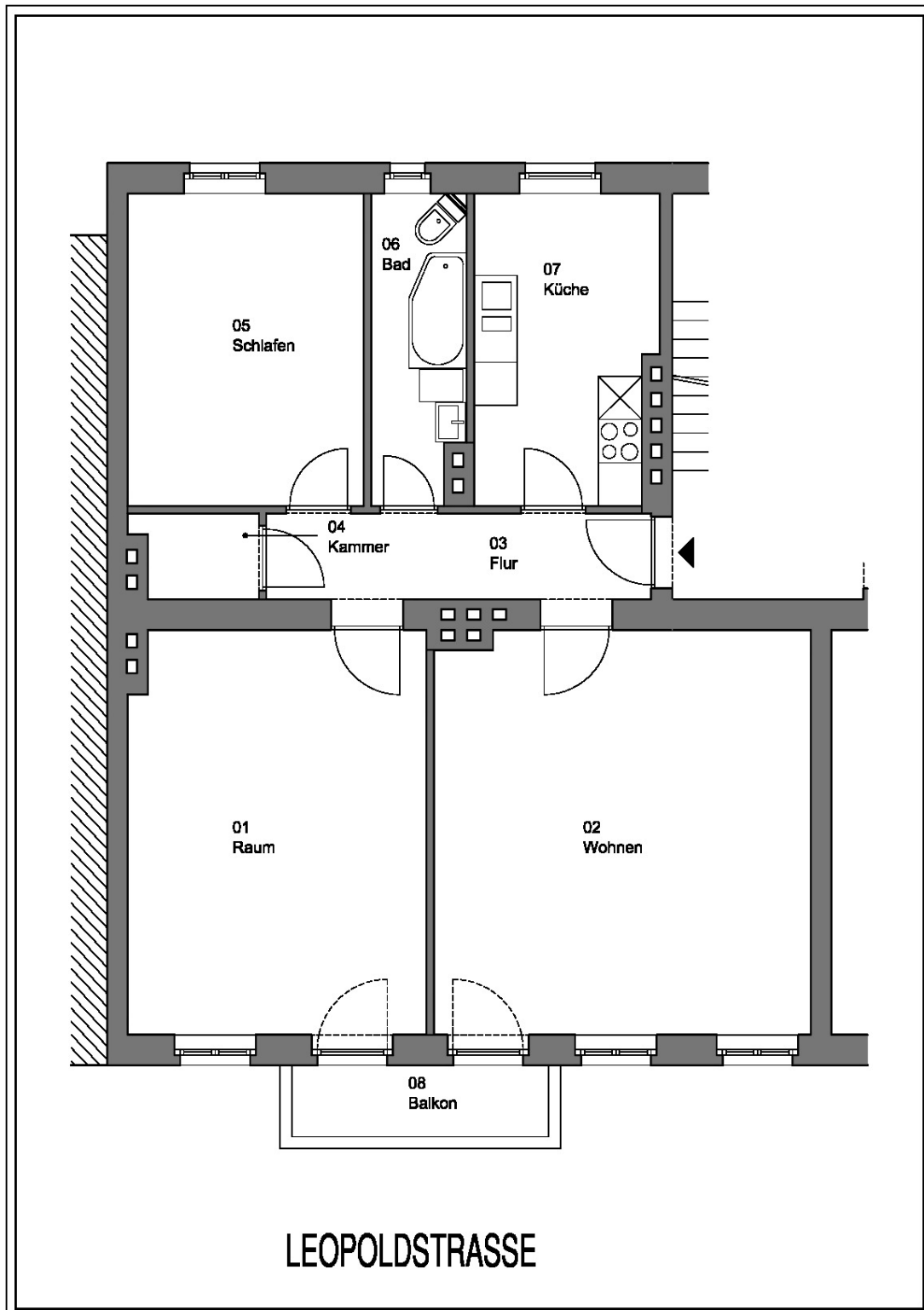


Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 491481

<https://www.express-pass.de>

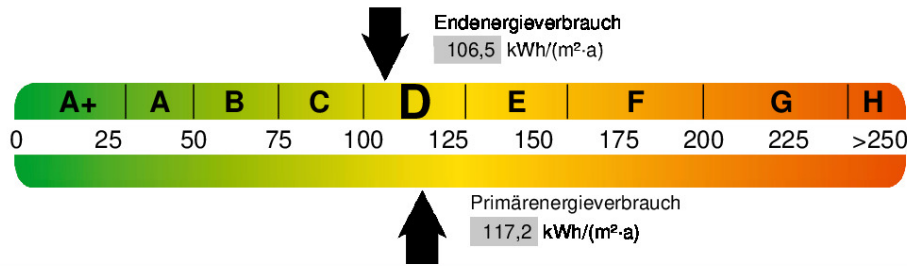
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 7ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BE-2026-006327490

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 24,34 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)

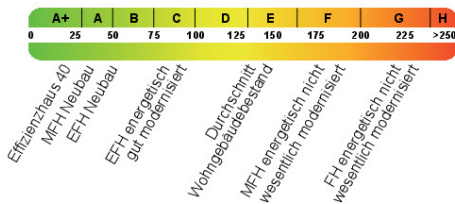


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 106,50 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2025	31.12.2025	Gas	1,1	165 156,0	44 480,0	120 676,0	1,14
01.01.2024	31.12.2024	Gas	1,1	149 108,0	44 480,0	104 628,0	1,31
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	147 018,0	44 480,0	102 538,0	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

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 491481

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 7ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Gültig bis: **08.04.2036**

Registriernummer: **BE-2026-006327490**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Giselastr.34 / Leopoldstr. 28 10317 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		
Anzahl der Wohnung	19 (1390,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1668,0 m²	<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"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <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"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

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 beifügt (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)

Express Pass GmbH
Dr. Johannes Liess
Lüchow 8
17179 Altkalen
Architekt
AK-MV 2735-09-1-a



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **09.04.2026**

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls angewandten Änderungsgesetzes zum GEG
² Mehrfachangaben möglich
³ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

⁴ Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
⁵ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Anhänge

1. Selbstauskunft/SAB

Checkliste

- Unser Selbstauskunftsbogen / SAB

vollständig ausgefüllt und unterschrieben

- Verdienstbescheinigung (letzten 3 Lohnabrechnungen)

Arbeitsvertrag, sofern keine Abrechnung vorliegt

- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

- Kopie Personalausweis

- Schufa Auskunft

- gültige Aufenthaltsgenehmigung / VISUM

Sofern Unterlagen nicht eingereicht werden können, teilen Sie uns bitte kurz mit, zu wann das möglich ist und ob es in den fehlenden Unterlagen für uns wichtige Informationen gibt (z.B. Mietschulden, Schufa-Eintrag etc.)

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner, ohne Vertragspartner zu werden

Name	Vorname	Geburtsdatum	Verwandschaftsgrad	eigenes Einkommen
------	---------	--------------	--------------------	-------------------

Sonstige Angaben zur Mietnutzung: (z.B. Haustiere oder planen Sie, ein Haustier aufzunehmen; die überwiegende Wohnraumnutzung nicht beeinträchtigende gewerbliche Tätigkeiten in Mieträumen, Spielen von Musikinstrumenten etc.)

Haben Sie eine private Haftpflichtversicherung? ja Nein
Sind Mietsachschäden versichert? ja Nein

Angaben zur Mietzahlung:

Bestanden in den letzten 3 Jahren bzw. bestehen bei Ihnen und/oder dem/n als Vertragspartner vorgesehenen Mitmieter(n) derzeit

Mietzinsrückstände? ja Nein Falls ja, in welcher Höhe? € _____

Bestehen bei Ihnen und/oder dem/n als Vertragspartner vorgesehenen Mitmieter(n) z.Zt. laufende, regelmäßige (Ab-)Zahlungsverpflichtungen? ja Nein Falls ja, in welcher Höhe/für welchen Zeitraum? € _____ / _____

- Wurde gegen Sie und/oder gegen den/die als Vertragspartner vorgesehenen Mitmieter in den vergangenen 5 Jahren Insolvenzverfahren oder vergleichbare Verfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen oder sind derartige Verfahren anhängig oder werden eingeleitet
ja nein

- Haben Sie und/oder der/die als Vertragspartner vorgesehene(n) Mitmieter in den letzten 3 Jahren die eidesstattliche Versicherung (früher: Offenbarungseid) abgegeben? ja nein

- Ist Ihr derzeitiges Mietverhältnis und/oder das des/der als Vertragspartner vorgesehenen Mitmieter(s) vom Vermieter/von Ihnen und/oder von dem/n als Vertragspartner vorgesehenen Mitmieter(n) gekündigt worden bzw. steht eine solche Kündigung bevor? Falls ja, aus welchem Grund?

- Ich bzw. Ihr Vertragspartner sind aufgrund Ihrer finanziellen Lage ohne Weiteres in der Lage, eine Mietsicherheit in Höhe von 3 Monatsmieten zu leisten und die monatl. Miete regelmäßig, pünktlich und vollständig zu leisten? ja nein

- Läuft gegen Sie und/oder den/die als Vertragspartner vorgesehenen Mitmieter derzeit ein gerichtliches Räumungsverfahren? ja nein

Mir ist bekannt, dass durch Ausfüllen dieses Bogen kein Anrecht auf eine Wohnung erworben wird.

Der/die Mietinteressent(-en) versichert/n hiermit für sich und für den/die vorgesehenen Mitbenutzer ausdrücklich und rechtsverbindlich, daß die vorstehenden Angaben vollständig sind und der Wahrheit entsprechen. Sämtliche Angaben in dieser Selbstauskunft dienen der Beurteilung des/der Mietinteressenten und sind vor allem Grundlage der Entscheidung über den Mietvertragsabschluß. Dem/den Mietinteressenten ist daher bewußt, daß unrichtige oder unvollständige Angaben im Rahmen dieser Selbstauskunft die Vermieterseite als andere Mietvertragspartei berechtigen, entweder die Wirksamkeit eines dennoch abgeschlossenen Mietvertrages anzufechten oder diesen fristgerecht, ggf. sogar fristlos zu kündigen.

Wir weisen darauf hin, dass die mit diesem Fragebogen erhobenen personenbezogenen Daten zum Zwecke der Erstellung und Unterbreitung geeigneter, Ihren und unseren Vorstellungen/Bedürfnissen entsprechender Angebote unter Einsatz von EDV verarbeitet und genutzt werden. Ihre mit dem Mietinteressentenbogen ermittelten Daten werden grundsätzlich sechs Monate nach letzter Kontaktaufnahme vollständig gelöscht, sofern nicht anderweitige gesetzliche Aufbewahrungsfristen entgegenstehen oder die Aufbewahrung der Daten der Rechtsverfolgung dienen. Insofern wird auf das beiliegende Informationsblatt zur Informationspflicht gem. Art. 13 DSGVO verwiesen

Der/Die Mietinteressent/en andererseits erklärt/en, daß er/sie ausdrücklich entsprechend § 28 Bundesdatenschutzgesetz mit der Verwendung der abgegebenen Daten für eigene Zwecke des Verwenders einverstanden ist.

Ort, Datum

Ort, Datum

Mietinteressent

Mitmieter

Hinweise zur Datenverarbeitung gemäß Art. 13 DSGVO

1. Name des Verantwortlichen sowie des betrieblichen Datenschutzbeauftragten

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher: Gebäudemanagement Neuberger
Löwestr.7a
10249 Berlin
Tel.: +49 30 577035770
Fax: +49 30 577035779
E-Mail: gmm.neuberger@t-online.de

2. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art und Zweck und deren Verwendung

Wir verarbeiten personenbezogene Daten gemäß den Bestimmungen der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes n.F. (BDSG-neu) auf der Basis des mit Ihnen geschlossenen Mietvertrages. Die Erhebung, Verarbeitung und Speicherung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nur für die hier ausdrücklich genannten Zwecke.

Soweit uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte, vorher genannte Zwecke erteilt wurde, ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis der Einwilligung gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Der Widerruf der Einwilligung berührt nicht die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf verarbeiteten Daten.

Im Rahmen des Mietinteressentenbogens verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten für die folgenden Zwecke:

a) Zur Durchführung von vorvertraglichen Maßnahmen und zur Erfüllung von vertraglichen Pflichten gemäß Art. 6 Abs. b DSGVO:

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt zur Anbahnung und/oder Abschluss eines Mietvertrages.

b) Im Rahmen der Interessenabwägung gemäß Art. 6 Abs. 1 f DSGVO:

Soweit erforderlich, verarbeiten wir personenbezogene Daten über die eigentliche Erfüllung des Vertrages oder der vorvertraglichen Maßnahmen hinaus zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder von Dritten.

Dazu gehören:

- Konsultationen von und Datenaustausch mit Auskunftsteilen (z. B. SCHUFA) zur Ermittlung von Bonitäts- bzw. Ausfallrisiken im Vermietungsbetrieb,
- Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten,
- Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebs unseres Unternehmens,
- Verhinderung und Aufklärung von Straftaten (*insbesondere beim Betrieb von Videoaufklärungsgeräten*),
- Maßnahmen zur Gebäude- und Anlagensicherheit (*z.B. Zutrittskontrollen mithilfe elektronischer Schließanlagen soweit vorhanden*)

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 f DSGVO verarbeitet werden, können Sie gemäß Art. 21 DSGVO jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten einlegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben. Möchten Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, genügt eine E-Mail an gmm.neuberger@t-online.de

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft Ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung,

Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;

- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Unternehmenssitzes/Genossenschaftssitzes wenden.

4. Weitergabe von Daten an Dritte

Eine Weitergabe der Daten an Dritte erfolgt nur, soweit dies für die Vertragsanbahnung erforderlich ist, z. B. an die SCHUFA Holding AG zur Einholung von Bonitätsauskünften und Übermittlung von Schuldnerdaten.

5. Dauer der Speicherung

Nach Entfallen des jeweiligen Verarbeitungs- und Nutzungszweckes gelten einschlägige gesetzliche Aufbewahrungsfristen. Ihre mit dem Mietinteressentenbogen ermittelten Daten werden grundsätzlich sechs Monate nach letzter Kontaktaufnahme vollständig gelöscht, sofern nicht anderweitige gesetzliche Aufbewahrungsfristen entgegenstehen oder die Aufbewahrung der Daten der Rechtsverfolgung dienen.

Bei Notwendigkeit der Erhaltung von Beweismitteln etwa im Rahmen gerichtlicher Verfahren wird auf folgende Speicherungsfristen hingewiesen: Die Verjährungsfristen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) können bei Vorhandensein eines gerichtlichen Titels bis zu 30 Jahre betragen (§§195 ff. BGB). Sofern kein gerichtlicher Titel gegen die betroffene Person erwirkt wurde, greift die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren.

6. Geplante Datenübermittlung in Drittstaaten

Derzeit findet keine Datenübermittlung in Drittstaaten statt. Dies ist auch nicht geplant.

7. Freiwilligkeit und Bereitstellungspflicht personenbezogener Daten

Im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung müssen diejenigen personenbezogenen Daten bereitgestellt werden, die für die Aufnahme und Durchführung einer Geschäftsbeziehung und der Erfüllung der damit verbundenen vertraglichen Pflichten erforderlich sind oder zu deren Erhebung wir gesetzlich verpflichtet sind. Ohne diese Daten sind wir nicht in der Lage, einen Vertrag zu schließen oder diesen durchzuführen. Sofern eine Angabe freiwillig erfolgen kann, haben wir diese Angabe im jeweiligen Erhebungsformular gekennzeichnet.

8. Automatisierte Entscheidungsfindungen, Durchführung eines Profilings

Zur Begründung und Durchführung der Geschäftsbeziehung nutzen wir grundsätzlich keine ausschließlich automatisierte Entscheidungsfindung im Sinne des Art. 22 DSGVO.