

Exposé

Wohnung in Berlin

Familienfreundliche 5 Zi ETW am Schlosspark / Pankow mit gr Gemeinschaftsgarten



Objekt-Nr. OM-472243

Wohnung

Verkauf: **920.000 €**

Ansprechpartner:
ANK

13156 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	146,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	141,50 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	556 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Elegantes Wohnhaus aus dem Jahr 2014 mit einer aufwändigen Art-déco Fassade, 20 familienfreundlichen Wohnungen und einem schön angelegten Gemeinschaftsgarten auf einem riesigen Grundstück (2.400m²) direkt am Schlosspark Pankow-Niederschönhausen gelegen.

Über 90% der Bewohner Eigentümer vor allem Familien mit Kindern aus allen Altersgruppen. Sehr netter Kontakt der Hausgemeinschaft untereinander.

5 Zimmer-Wohnung im 3. Stock mit großzügigem Grundriss von über 145m² mit fast 3 Meter hohen Räumen, einer kleinen Kammer, 2 Bädern großer Badewanne und Dusche, einem loftartigem Wohnbereich mit Küche und einem gut geschnittenen Balkon mit Blick ins Grüne.

Hochwertige Innenausstattung mit kosteneffizientem und zukunftsfähigem Heizungskonzept (einschließlich neuer Wärmepumpe).

Wohnung über Lift erreichbar. Fahrradstellplätze, Kinderwagenraum, die Keller und der Müllraum sind im Erdgeschoss.

Sichere und umweltfreundliche Energieversorgung durch neu installierte Wärmepumpe (2026); KfW Energieeffizienzhaus 70, Klasse A+

Wir suchen parallel zum Verkauf eine helle und ruhige 3 Zimmer Whg ab 90m² mit Balkon zum Kauf (oder günstige Miete) in Pankow (Ortsteil, Pberg), Schöneberg/Friedenau oder Moabit/Tiergarten - sanierter Altbau oder Neubau mit mind Energieeffizienzklasse C

Ausstattung

Loftartige Wohn-Küche mit einer komplett ausgestatteten Einbauküche.

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für ein ideales Raumklima.

Dreifachverglaste Holzfenster mit hervorragender Lärm- und Wärmedämmung und angenehmer Wohnatmosphäre.

Edler skandinavischer Kamin für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Taghelles Vollbad mit Fenster und zweites Bad mit hochwertiger Sanitärausstattung und Fußbodenheizung.

Echtholzparkett aus Eiche in allen Wohnräumen.

Sichere und umweltfreundliche Versorgung durch neu installierte Wärmepumpe (2026) in Kombination mit hausinterner Gastherme,

senkt Heizkosten und eliminiert den CO₂-Austoss, ermöglicht Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen.

KfW Energieeffizienzhaus 70 ermöglicht kostengünstigem KfW Kredit und weiteren Förderungen. Energieeffizienzklasse derzeit noch A laut Energieausweis 2023, höhere Einstufung (A+) auf Grund der Installation der Wärmepumpe im kommenden Jahr erwartet.

Geräumiges Kellerabteil, gesicherter Fahrradraum, Fahrradstellplätze im Hof und separater Abstellraum für Kinderwägen und ähnliches.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Private Gartenanlage (2.400 m²) mit vielfältige Spielangebote für Kinder: Fußballplatz, Rutsche, Kinderseilbahn, Wasserspielplatz und Sandspielbereiche.

Outdoor-Lounge mit großer Garten-Terrasse, einer Gartenküche, einem Gasgrill, gemütlichen Lounge-Möbeln, Sonnenschirm und einem Essplatz sowie Feuerstelle für Zeit mit Familie, Freunden und Nachbarn.

Ein Nutzgarten mit Hochbeeten und Obstbäumen, bewachsene Pergolen zum Gärtnern und Entspannen in der Natur ein.

Lage

Verbindet Naturverbundenheit und die Nähe zu einer städtischen Infrastruktur auf ideale Weise.

In Pankow-Niederschönhausen gelegen, mit direktem Zugang zum Schlosspark mit dem historischen Schloss Schönhausen, dem alten Baumbeständen, der Panke, weitläufigen Spazierwegen, Spielplätzen und Tischtennisplatten vor der Haustür.

Weitere Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten: nahegelegene Freibad Pankow, der Bürgerpark, Schönholzer Heide sowie das Naturschutzgebiet Fauler See sowie Oranke- und Weissensee.

Berliner Innenstadt um den Alexanderplatz/Hackeschen Markt bequem in weniger als 30 Minuten zu erreichen.

An verkehrsberuhigter Straße (Zone 30) gelegen mit klar markierten Übergängen für sichere Überquerungsmöglichkeiten für Kindern.

Zahlreiche Kindergärten und weiterführende Schulen mit exzellentem Ruf und besonderer Orientierung (bspw. bilinguales Angebote), Musikschulen, Sport- und medizinische Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Umgebung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (bspw großer Rewe und Edeka), Bio- und Wochenmarkt, ein Baumarkt, das Café Sommerlust im Schlosspark, andere Cafés und Restaurants sowie das Programm kino Blauer Stern in weniger als 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Das nahegelegene Ortszentrum von Pankow und der Florakiez bietet darüber hinaus weitere Einkaufsmöglichkeiten, charmante Galerien, Kulturzentren, Kleinkunstabühnen, Cafés und Restaurants.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 46m2

Exposé - Galerie



Wohnküche



Kamin

Exposé - Galerie



Musikecke im Wohnzimmer



Balkon 10m²

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Eingangsflur



Übergang Wohnzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Büro /Gästezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer1 m. Zugang Balkon



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2



Spielplatz Garten

Exposé - Galerie



Die Rutsche im Garten



Sitzplätze Garten

Exposé - Galerie



Grillplatz Garten



Feuerstelle Garten

Exposé - Galerie



Gartenküche



Fussballplatz Garten

Exposé - Galerie

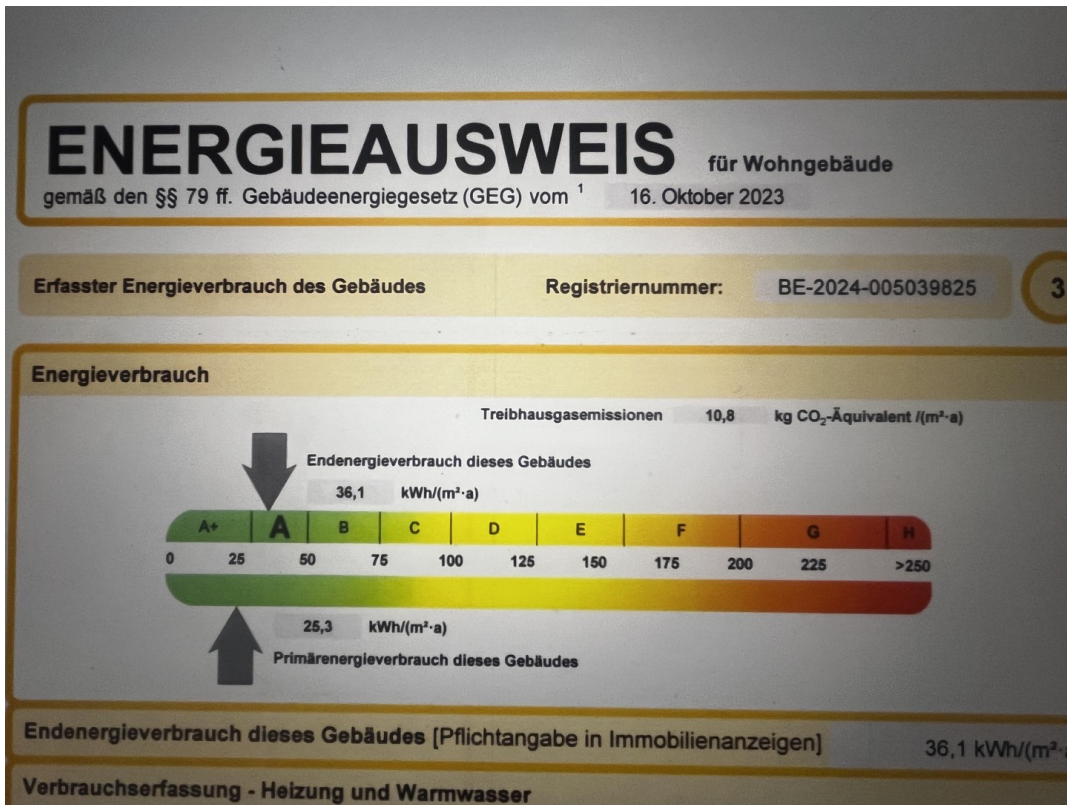


Neue Wärmepumpe 2026

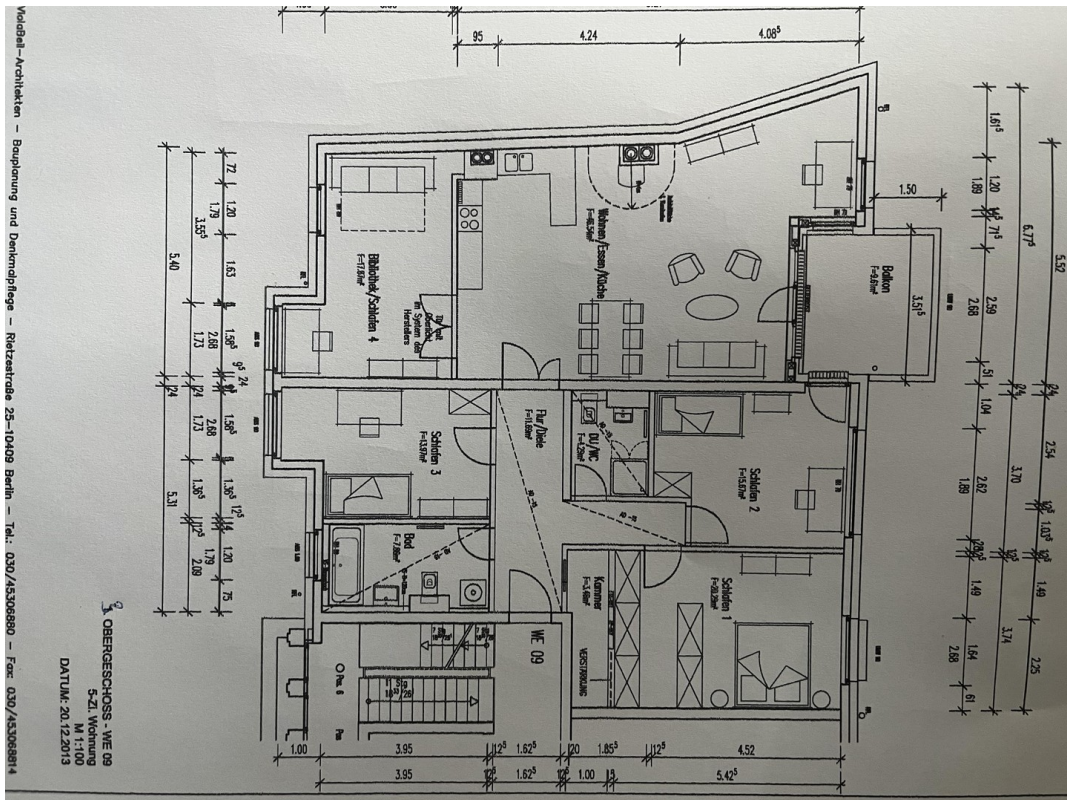


Verkehrsberuhigte Strasse

Exposé - Galerie



Effizienzklasse A



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis (EE Klasse A)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 10.04.2034

Registriernummer: BE-2024-005039825

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Blankenburger Straße 33-35 13156 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2014		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2014		
Anzahl der Wohnungen	20		
Gebäudenutzfläche (A _N)	3.860,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	KWK, fossil		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	KWK, fossil		
Erneuerbare Energien ³	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 Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
		(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 Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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)

Energie-Spar-Quelle

Große Seestr. 108c
13086 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Energie-SPAR-Quelle
Große Seestr. 108c
13086 Berlin
Telefon: 030 263 848 0
info@energie-spar-quelle.de
Ausstellungsdatum: 11.04.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

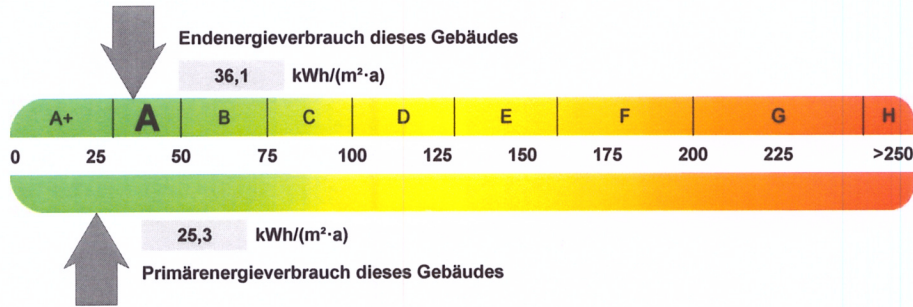
Registriernummer:

BE-2024-005039825

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 10,8 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

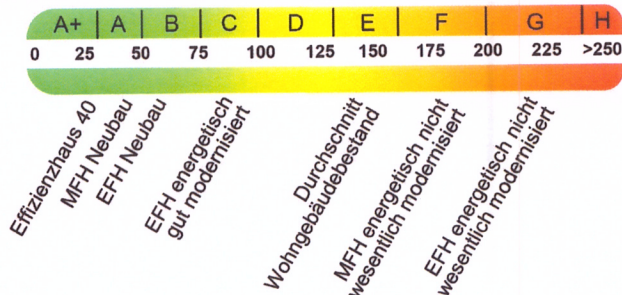
36,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2023	KWK, fossil	0,70	511000	226953	284047	1,16

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises