

Exposé

Maisonette in Berlin

Großzügige 4-Zimmer Maisionette Wohnung



Objekt-Nr. OM-474944

Maisonette

Vermietung: **1.924 € + NK**

14195 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	148,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	350 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	600 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten eine hervorragend geschnittene 4- Zimmer Maisonette Wohnung, die sich über Erd- und Untergeschoss erstreckt. Die Süd-Ost- bis Süd-West-Orientierung und die großen bodentiefen Fenster machen die Wohnung sehr hell.

Der großzügige Wohn-/Essbereich und das Schlafzimmer im Erdgeschoss haben Zugang zur Terrasse. Die angrenzende Küche ist gut eingerichtet. Das Haupt-Bad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Zusätzlich ist ein Gäste WC vorhanden.

Im Untergeschoss, das über einen offenen Treppenabgang von der Diele zu erreichen ist, befinden sich zwei weitere Zimmer mit vorgelagertem überdachten Freisitz und kleiner Gartenfläche. Hier gibt es ein weiteres Bad mit Dusche und eine separaten Waschmaschinenraum, sowie einen Abstell- und Hobbyraum.

Ausstattung

Die Räume sind mit Echtholzparkett aus hellem Eschenholz und Fußbodenheizung ausgestattet.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem 6 Parteien Mehrfamilienhaus, und teilt sich mit zwei weiteren Stadtvillen einen großzügigen Gemeinschaftsgarten mit eigenem Kinderspielplatz.

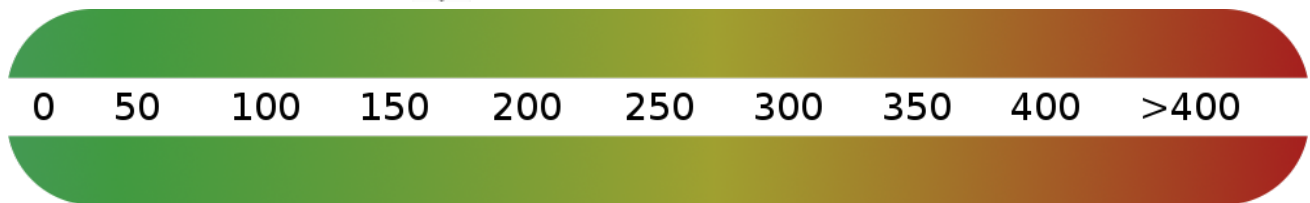
Die Wohnanlage liegt an einer sehr ruhigen Nebenstraße. Die nächste U-Bahnhaltestelle ist fußläufig in ca. 5 min, Einkaufsmöglichkeiten in ca. 10 min zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	170,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnen



Essen

Exposé - Galerie



Küche



Schlafen

Exposé - Galerie



Diele



Bad

Exposé - Galerie



Gäste WC



Kind / Arbeiten

Exposé - Galerie



Kind / Gäste



Dusche

Exposé - Galerie



Freisitz



Außengelände

Exposé - Galerie

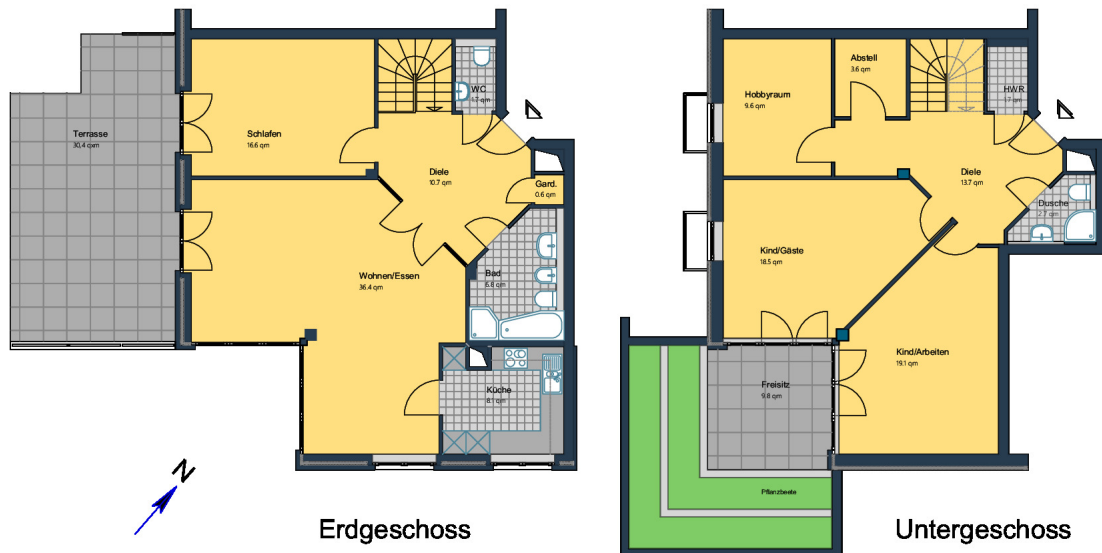


Außengelände



Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

ista

19.08.2018

Gültig bis

000043220102003

Objektnummer

1112567

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzung

Gebäudetyp

Koserstr. 17 ; 14195 Berlin

Adresse

Gebäudeteil

1994

Baujahr Gebäude

Baujahr Anlagentechnik

11

Anzahl Wohnungen

1.203,60 m²

Gebäudenutzfläche (A_N)

Gebäudefoto
(freiwillig)

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau



Vermietung/Verkauf



Modernisierung (Änderung/Erweiterung)



Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4**).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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

ista Deutschland GmbH
Karsten Seltmann
Westringstraße 53
04435 Schkeuditz

19.08.2008

Datum, Unterschrift des Ausstellers

K. A. Seltmann

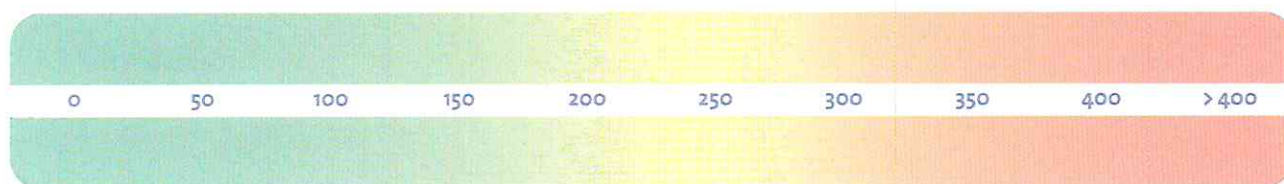
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

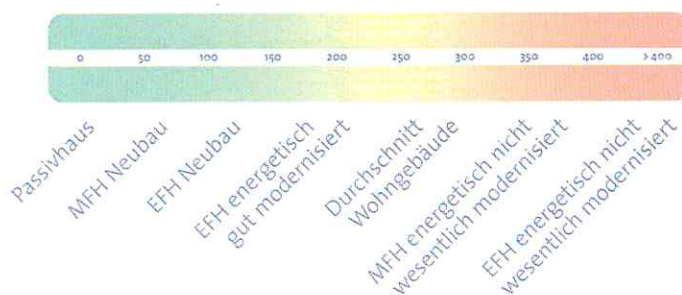
Gebäude Ist-Wert $H_{T,i}$ W/(m²·K)

EnEV-Anforderungs-Wert- $H_{T,i}$ W/(m²·K)

Energiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für			Gesamt in kWh/(m²·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Vergleichswerte Endenergiebedarf



EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

☐ Heizung

☐ Warmwasser

☐ Lüftung

☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

☐ Fensterlüftung

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

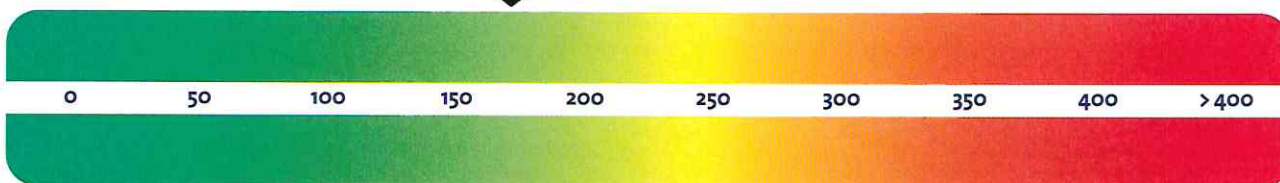
Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{N,i}$).

1) Freiwillige Angabe. 2) Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. 3) Gef. einschließlich Kühlung

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
170 kWh/(m²·a)



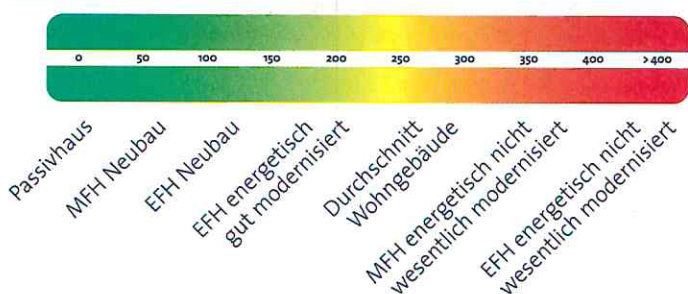
Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas m³	01.01.05	31.12.05	212.615	40.290	1.04	149	33	182
Erdgas m³	01.01.06	31.12.06	181.619	35.924	1.11	134	30	164
Erdgas m³	01.01.07	31.12.07	174.899	35.959	1.16	134	30	164
Durchschnitt								170

Vergleichswerte Endenergiebedarf



EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

EAW-Nr. 1112567 Koserstr. 17 ; 14195 Berlin

Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Modernisierungsempfehlungen und Erläuterungen

Gebäude

Koserstr. 17 ; 14195 Berlin

Adresse

Hauptnutzung/Gebäudekategorie

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

☐ sind möglich ☒ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Karsten Seltmann
Westringstraße 53
04435 Schkeuditz

19.08.2008

K. Seltmann

Datum, Unterschrift des Ausstellers

EAW-Nr. 1112567 Koserstr. 17 ; 14195 Berlin

