

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Wunderschöne und helle Altbauwohnung (unmöbliert!)- Erstvermietung nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-476085

#### Wohnung

Vermietung: **1.410 € + NK**

Ansprechpartner:  
Claudia Heider

13156 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|                |          |                 |                     |
|----------------|----------|-----------------|---------------------|
| Baujahr        | 1910     | Übernahme       | ab Datum            |
| Etagen         | 4        | Übernahmetermin | 01.09.2026          |
| Zimmer         | 3,00     | Zustand         | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche     | 84,20 m² | Schlafzimmer    | 2                   |
| Energieträger  | Gas      | Badezimmer      | 1                   |
| Nebenkosten    | 210 €    | Etage           | 1. OG               |
| Mietsicherheit | 4.230 €  | Heizung         | Etagenheizung       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne und helle Wohnung befindet sich im 1. OG eines ruhigen Altbaus im Stadtbezirk Niederschönhausen. Das Objekt besticht durch sein gepflegtes Ambiente und den großen Garten, in den man von einem Zimmer einen hervorragenden Blick hat. Die gute Mietergemeinschaft und private Eigentümergemeinschaft zeichnen das Wohnen und Miteinander aus.

Die Wohnung wird noch bis Ende August saniert und unmöbliert übergeben! Bei den Bildern handelt es sich um KI-generierte Einrichtungsideen! In den Wohnräumen und im Flur werden abgezogene Dielen sein. Alle Wände sind bei Übergabe weiß gestrichen.

## Ausstattung

Die Altbauwohnung verfügt über folgende Ausstattung:

- 3 gut geschnittene Altbauzimmer mit hohen Decken und Stuck
- 1 Duschbad
- 1 große Kammer
- 1 großer Balkon
- Küche mit Einbauküche
- Dielenböden in den Wohnräumen und im Flur
- separater Mieterkeller

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Auskünfte und Besichtigungstermine erhalten Sie von Claudia Heider, Tel. 0157/525 046 94.

KEINE FERIENVERMIETUNG!

VON PRIVAT - KEINE PROVISION

## Lage

Das Objekt liegt in zentraler und dennoch grüner Lage. Fußläufig sind Bus- und Tramstation, Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und Cafés sowie auch Kindergärten und Schulen erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 187,60 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | F                 |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Einrichtungsidee

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer-Einrichtungsidee



Kinderzimmer-Einrichtungsidee

# Exposé - Galerie



Kammer-Einrichtungsidee



Badplanung

# Exposé - Galerie



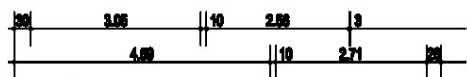
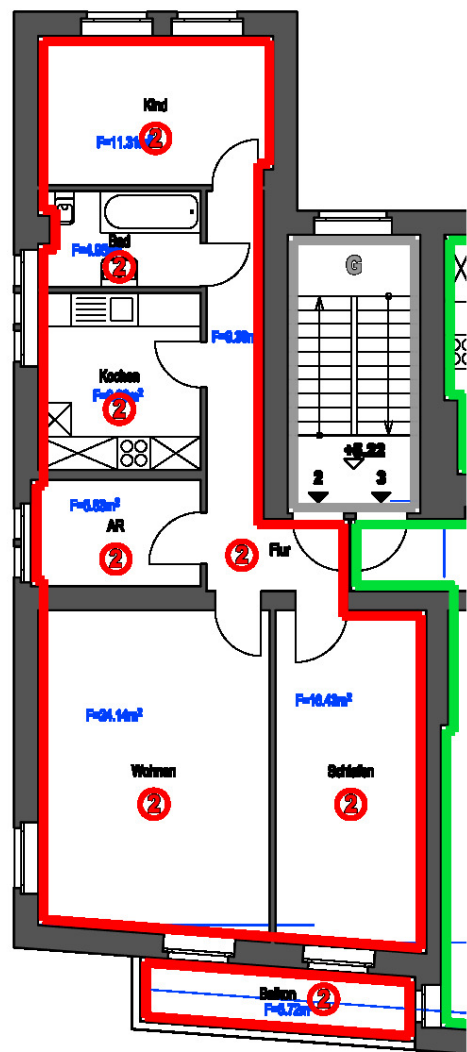
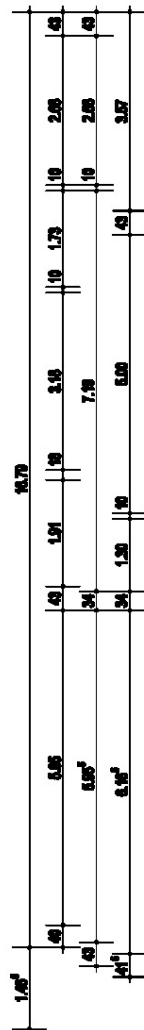
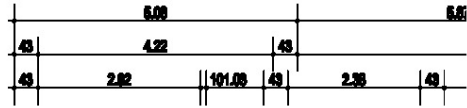
Küchenplanung linke Seite



Küchenplanung rechte Seite

# Exposé - Grundrisse

Grundriss  
WE 2  
Tschaikowkistraße 38  
13156 Berlin



# Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Energieausweis

84,20 m²

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **18.03.2028**

Registriernummer<sup>2</sup>

BE-2018-001763523

1

## Gebäude

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                                        | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |  |
| Adresse                                                           | Tschaikowskistr. 38, 13156 Berlin                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                 |                                                                                     |
| Gebäudeteil                                                       | Gesamtes Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1908                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | gemischter Bestand bis 2012                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |                                                                                     |
| Anzahl Wohnungen                                                  | 6                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                 |                                                                                     |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 721,2 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Erdgas E                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                 |                                                                                     |
| Erneuerbare Energien                                              | Art:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verwendung:                                                                     |                                                                                     |
| Art der Lüftung / Kühlung                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><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)<br><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:

Jonas Warneke  
Berliner Energieagentur GmbH  
Französische Str. 23  
10117 Berlin

19.03.2018  
Ausstellungsdatum

*i. A. J. Warneke*  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

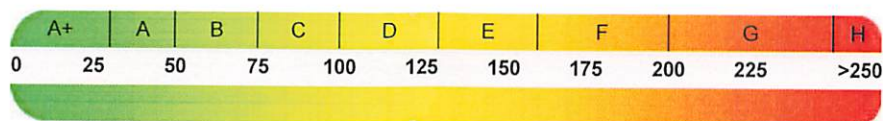
Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2018-001763523

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %  
%  
%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

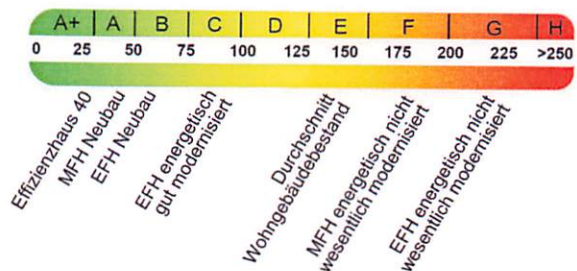
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

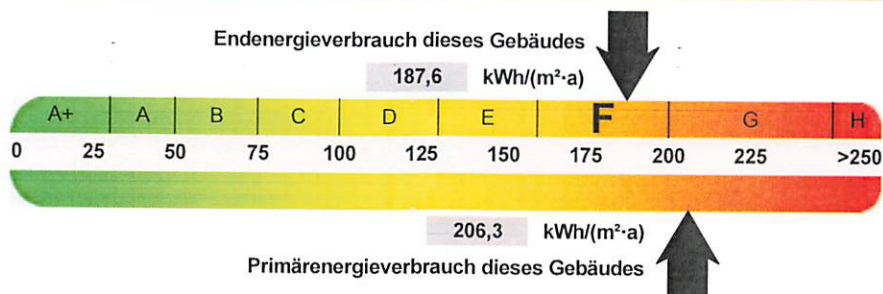
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2018-001763523

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

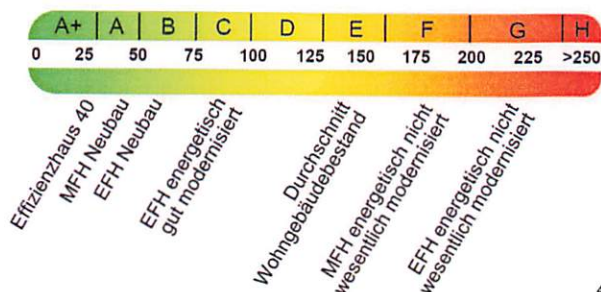
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

187,6 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor- | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | Erdgas E                   | 1,10                           | 367084                    | 43272                         | 323812                  | 1,12             |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |

## 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus