

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Provisionsfrei: Dachgeschoss-Rohling zum Ausbau nahe der Spree



Objekt-Nr. **OM-287025**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **199.000 €**

Schnellerstr.
12439 Berlin
Berlin
Deutschland

| | |
|---------------|----------------------|
| Baujahr | 1928 |
| Etagen | 4 |
| Zimmer | 3,00 |
| Wohnfläche | 72,00 m ² |
| Nutzfläche | 81,00 m ² |
| Energieträger | Fernwärme |
| Hausgeld mtl. | 180 € |

| | |
|--------------|----------------|
| Übernahme | sofort |
| Zustand | Rohbau |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Etage | 4. OG |
| Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Dachgeschossrohling im Berliner Altbau mit Gestaltungspotential. Da die Wohnung bereits in der Teilungserklärung als abgeschlossene Wohneinheit verzeichnet wurde, ist ein Ausbau lt. Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung jederzeit möglich.

Die Immobilie wird mit einem Brandschutznachweis und provisionsfrei verkauft.

Diese Immobilie ist sowohl eine hervorragende Kapitalanlage als auch ein modernes Eigenheim für Selbstnutzer.

Ausstattung

Ausstattung

- Bruttofläche ca. 81 qm
- Wohnfläche nach Fertigstellung ca. 72 qm
- letzte Sanierung 1997
- Baujahr Gebäude 1928
- Kellerabteil
- Die Immobilie wird mit einem Brandschutznachweis verkauft
- Sonnenterrasse umsetzbar

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Für weitere Details stehen wir gern zur Verfügung.

Besichtigungsanfragen sind nach Absprache möglich.

Lage

Das Objekt befindet sich in der Schnellerstr. in 12439 Berlin im Ortsteil Treptow-Köpenick in der Nähe der Spree.

Verkehrsanbindung wie S-Bahn-Schöneeweide, Tram, Bus, und Regionalbahn, sowie

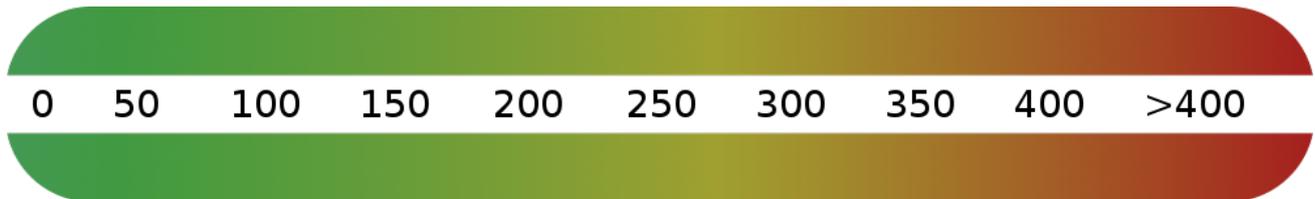
Einkaufsmöglichkeiten, wie Schöneeweidezentrum - sind fußläufig in ca. 3 Gehminuten erreichbar. Des Weiteren befinden sich Schulen, Kitas, Ärzte und zahlreiche Restaurants und Bars in der Umgebung.

Infrastruktur:

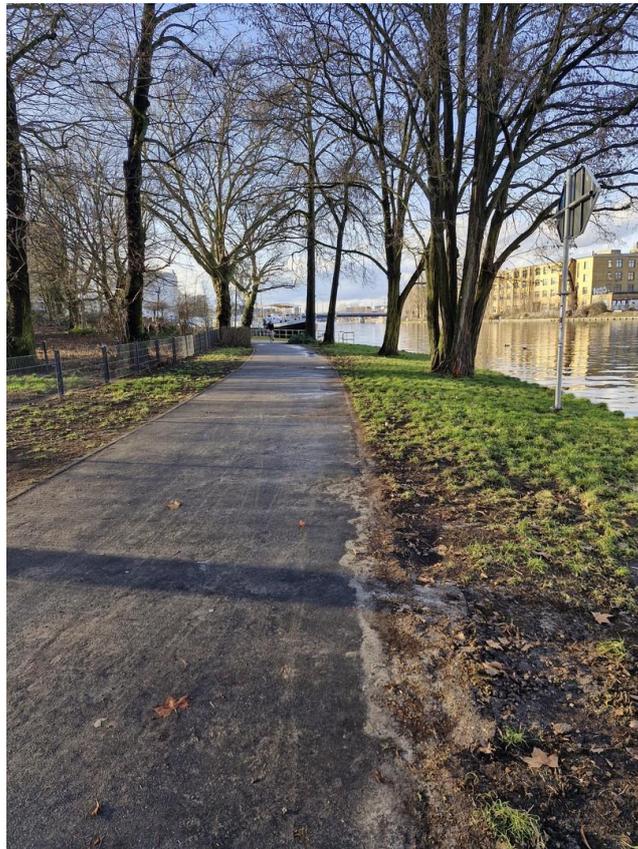
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 150,00 kWh/(m ² a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |

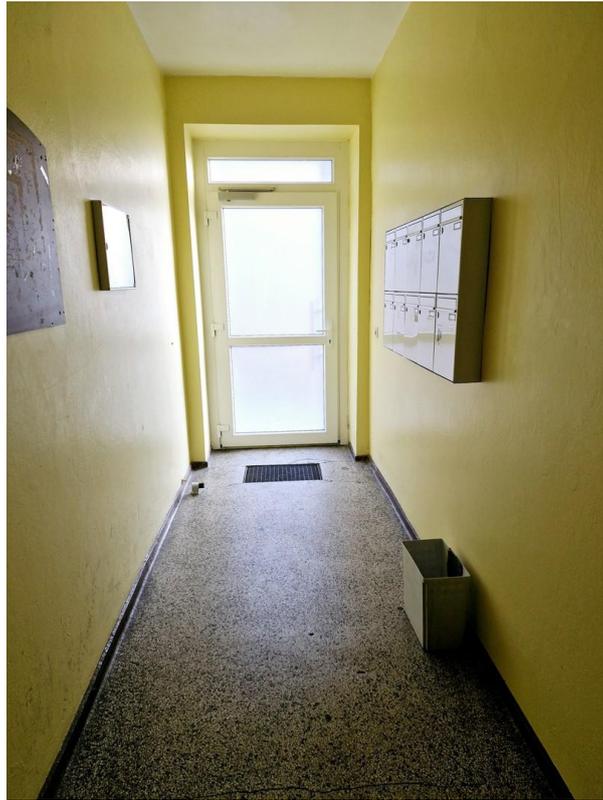


Exposé - Galerie



Spazierpromenade an der Spree

Exposé - Galerie



Im Eingangsbereich



Im Treppenbereich

Exposé - Galerie



Dachrohling

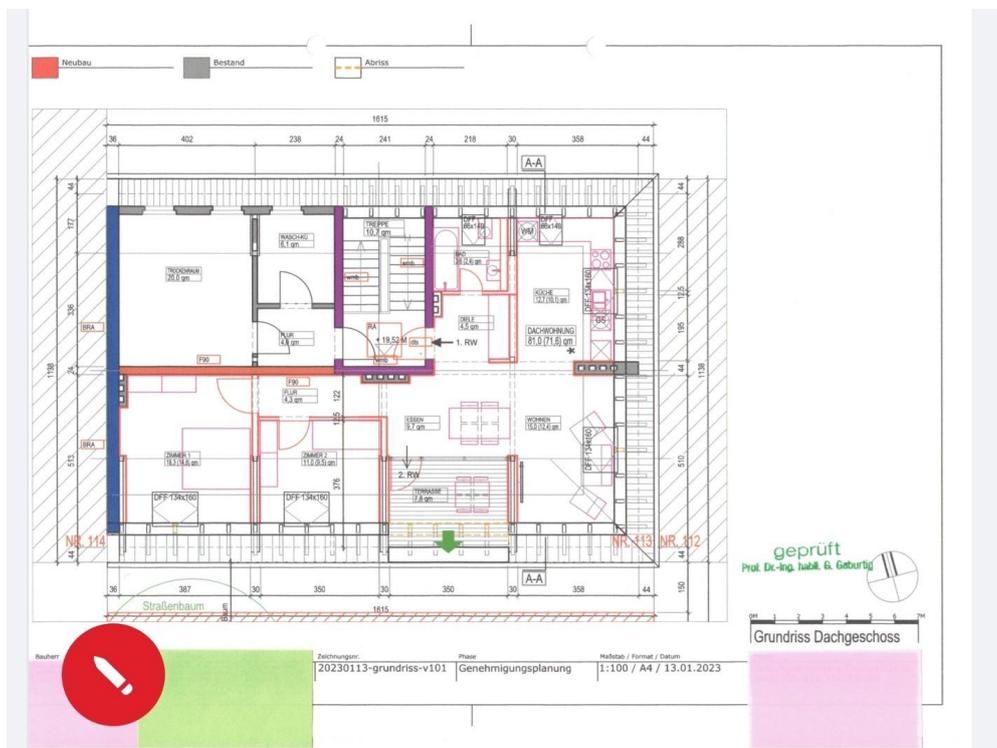


Dachrohling

Exposé - Galerie



Dachrohling



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS
für Wohngebäude
gemäß den §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

thermomess
Wärmemessdienst AG

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes 3

Energieverbrauchskennwert
Dieses Gebäude: 149 kWh/(m²·a)

Der Energieverbrauch für Warmwasserbereitung ist im Energieverbrauchskennwert enthalten.
Das Gebäude wird nicht gekühlt.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Energieträger | Zeitraum | | Brennstoffmenge [kWh] | Anteil Warmwasser [kW] | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zuzüglich Kesselabstrahlung) | | |
|------------------|----------|----------|-----------------------|------------------------|-------------|---|------------|----------|
| | von | bis | | | | Heizung | Warmwasser | Kernwert |
| Fernwärme in MWh | 01.01.04 | 31.12.04 | 142.000 | 29.560 | 1,10 | 118 | 24 | 141 |
| Fernwärme in MWh | 01.01.05 | 31.12.05 | 124.000 | 18.600 | 1,09 | 129 | 21 | 149 |
| Fernwärme in MWh | 01.01.06 | 31.12.06 | 116.000 | 18.880 | 1,14 | 135 | 23 | 158 |
| Durchschnitt | | | | | | 127 | 22 | 149 |

*) Klimafaktoren gemäß EnEV auf Datenbasis der Wetterstation Berlin (10384).

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die nachstehend 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 Nennwertanteil 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 betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

Erläuterungen zum Verfahren

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

ENERGIEAUSWEIS
für Wohngebäude
gemäß den §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

thermomess
Wärmemessdienst AG

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 2

Energiebedarf
Endenergiebedarf: kWh/(m²·a) CO₂-Emissionen¹⁾: kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf (Gesamtenergieeffizienz²⁾: kWh/(m²·a)

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV³⁾

| Primärenergiebedarf | | Energische Qualität der Gebäudehülle | |
|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Gebäude Ist-Wert | <input type="text"/> kWh/(m²·a) | Gebäude Ist-Wert H | <input type="text"/> W/(m²·K) |
| EnEV-Anforderungswert | <input type="text"/> kWh/(m²·a) | EnEV-Anforderungswert H | <input type="text"/> W/(m²·K) |

Energiebedarf

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für | | | Gesamt in kWh/(m²·a) |
|---------------|---|------------|---------------------------|----------------------|
| | Heizung | Warmwasser | Hilfsgeräte ⁴⁾ | |
| | | | | |

Sonstige Angaben

Ersichtbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme
 nach § 1 EnEV vor Baubeginn geplant

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Heizung | <input type="checkbox"/> Warmwasser |
| <input type="checkbox"/> Lüftung | <input type="checkbox"/> Kühlung |

Lüftungskonzept
Die Lüftung erfolgt durch:
 Fensterlüftung
 Schachtlüftung
 Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

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).

1) jeweilige Angabe
2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

3) ggf. einschließlich Kühlung
4) ggf. Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser