Exposé

Wohnung in Berlin

Stilvolle, modernisierte 6-Zimmer-Wohnung, 2 Balkone - Südseite mit Parkblick über Berlin

Objekt-Nr. OM-292716

Wohnung

Verkauf: **1.890.000 €**

Telefon: 0171 6145540

10407 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1906	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	169,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am Volkspark Friedrichshain - 6 Zimmer, 2 Bäder & 2 Balkone

Zum August 2024 kann diese außergewöhnliche Wohnung für eine Familie ein neues zu Hause sein. Der klassische Altbau wurde um 1900 erbaut und gliedert sich herrlich in die umliegenden Fassaden am Volkspark Friedrichshain ein. Die Wohnung besticht nicht nur über die exklusive Ausstattung, sondern auch durch ihre einmalige Lage. Von den beiden Balkonen in Südausrichtung genießen die Bewohner den Blick über den Park zum Fernsehturm.

An kalten Wintertagen lockt nach einem Spaziergang im Park der Kamin mit wohliger Wärme. Der geräumige Fahrstuhl mit Glaswand bringt Sie mühelos in die 4. Etage. Die große Wohnküche mit Kamin und bodentiefen Fenster zum grünen Innenhof ist durch eine große Doppeltür mit dem Wohnzimmer verbunden. Die exklusive Einbauküche mit Kochinsel besticht durch zeitloses Design und Geräte von Miele (Backofen, Dampfgarer/Mikrowelle, Wärmeschublade, Geschirrspüler) Bora & Co.

Stuckverzierte lichtdurchflutete Wohnräume mit Balkon zum Volkspark Friedrichshain und Schlaf-/Kinderzimmer zum ruhigen Innenhof machen das Wohnerlebnis perfekt. Die verputzten Wände sind mit Farben von Farrow and Ball gestrichen.

++++++++++++++++++++++++++++++++

At Volkspark Friedrichshain - 6 rooms, 2 bathrooms & 2 balconies

By August 2024, this extraordinary apartment can be a new home for a family. The classic old building was built around 1900 and blends beautifully into the surrounding facades at Volkspark Friedrichshain. The apartment impresses not only with its exclusive furnishings, but also with its unique location. From the two south-facing balconies, residents enjoy the view over the park to the television tower.

On cold winter days, the fireplace beckons with cozy warmth after a walk in the park. The spacious elevator with a glass wall takes you effortlessly to the 4th floor. The large kitchen-living room with fireplace and floor-to-ceiling windows facing the green courtyard is connected to the living room through a large double door. The exclusive fitted kitchen with cooking island impresses with its timeless design and appliances from Miele (oven, steamer/microwave, warming drawer, dishwasher) Bora & Co.

Stucco-decorated, light-flooded living rooms with balconies facing the Volkspark Friedrichshain and bedrooms/children's rooms facing the quiet inner courtyard make the living experience perfect. The plastered walls are painted with Farrow and Ball paints.

Ausstattung

Fahrstuhl mit Glaswand

Stuckverzierungen an den Decken vieler Zimmer

Luxusküche mit Bora und Miele Geräten (Dampfgarer, Wärmeschublade, ...)

Kamin in der Wohnküche

2Tageslicht-Vollbäder (1 x Wanne)

Fernsehturm-Blick

warmer & trockener Kellerraum

++++++++++++++++++++++++++++++++

Elevator with glass wall

Stucco decorations on the ceilings of many rooms

Luxury kitchen with Bora and Miele appliances (steamer, warming drawer, ...)

Fireplace in the kitchen-living room

2 daylight full baths (1 x tub)

TV tower view

warm & dry basement room

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Prenzlauer Berg ist urbane Lebensqualität. Die direkte Lage am Volkspark Friedrichhain mit Märchenbrunnen, Open Air Kino, Restaurant SCHOENBRUNN & Co. ist Wohlfühlen pur.

Aber auch die Hufelandstraße, der Wochenmarkt am Arnswalder Platz oder der Spaziergang zum Kollwitzplatz sorgen für Abwechslung und Erholung.

Die Bus- und Straßenbahnlinien 200 und M10 verkehren in unmittelbarer Nähe.

++++++++++++++++++++++++++++++++

Prenzlauer Berg is urban quality of life. The direct location at Volkspark Friedrichhain with fairytale fountain, open air cinema, restaurant SCHOENBRUNN & Co. is pure feel-good.

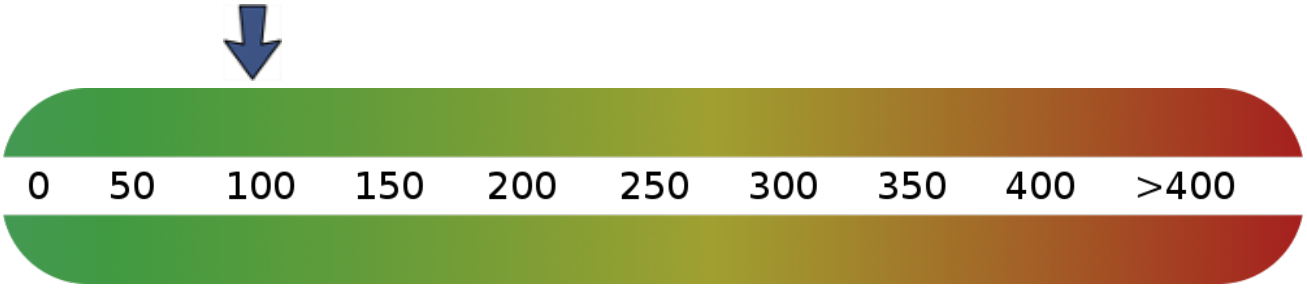
But Hufelandstrasse, the weekly market at Arnswalder Platz or the walk to Kollwitzplatz also provide variety and relaxation.

The bus and tram lines 200 and M10 run in the immediate vicinity.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	99,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

große Wohnküche

Exposé - Galerie

große Wohnküche

große Wohnküche

Exposé - Galerie

große Wohnküche

große Wohnküche

große Wohnküche

Exposé - Galerie

Parkblick zum Fernsehturm

Parkblick (Sommer)

Exposé - Galerie

Parkblick (Winter)

Wohnküche

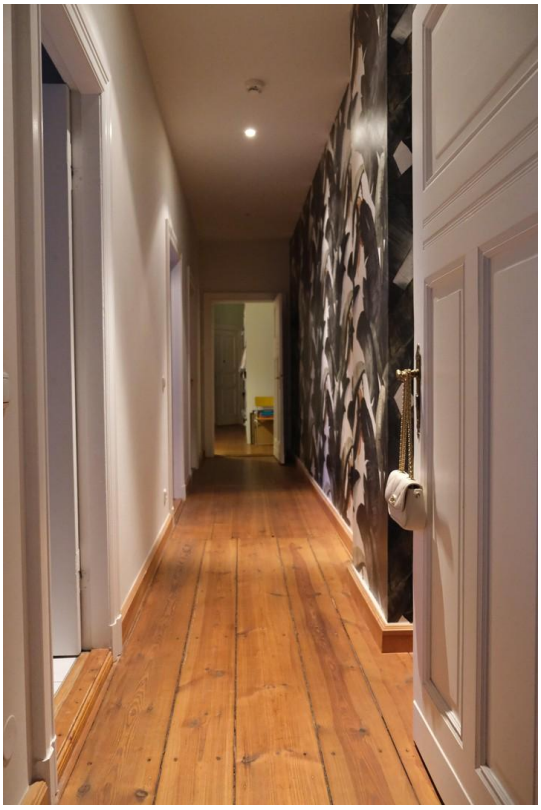
Wohnzimmer

Exposé - Galerie

zweites Wohnzimmer

Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur Schlaf-/Kinderzimmer

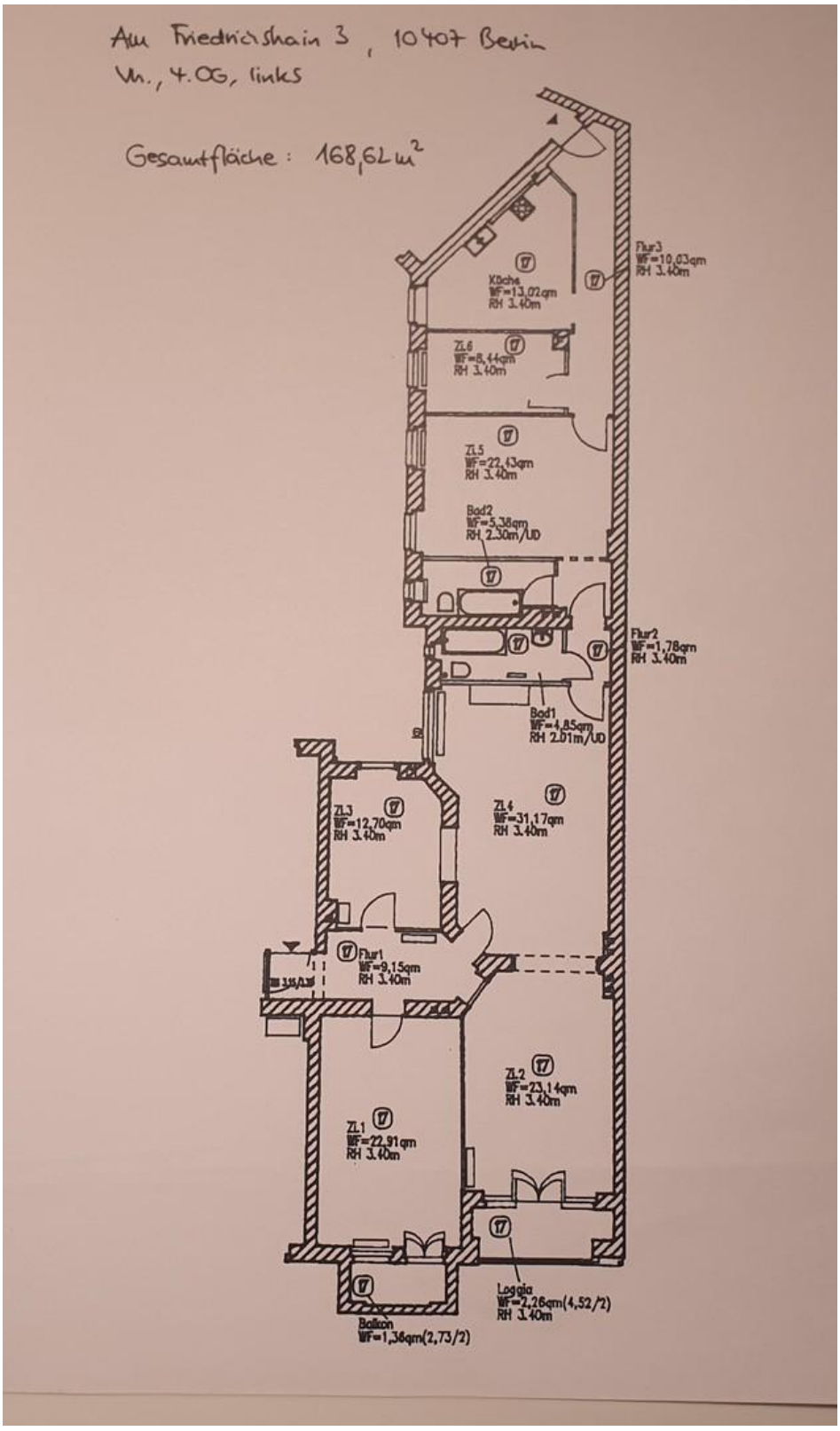
großes Bad

Exposé - Galerie

kleines Bad

Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 24.06.2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	Gebäudefoto (freiwillig)
Liegenschaftsnummer	317227	
Adresse	Am Friedrichshain 3 10407 Berlin	
Kundennummer	473183	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	-	
Baujahr Anlagentechnik	2001	
Anzahl Wohnungen	18	
Gebäudenutzfläche (A_N)	2223	
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 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

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG
Aidenbachstraße 40
81379 München

Unterschrift des Ausstellers

i.A. Huber

24.06.2008
Datum

Unterschrift des Ausstellers

BRUNATA METRONA

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [1] _____ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf _____ kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf *("Gesamtenergieeffizienz")* _____ kWh/(m²·a)

Nachweis der Einhaltung § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV [2]

Primärenergiebedarf			Energetische Qualität der Gebäudehülle		
Gebäude Ist-Wert		kWh/(m²·a)	Gebäude Ist-Wert H_T'		W/(m²·K)
EnEV-Anforderungswert		kWh/(m²·a)	EnEV-Anforderungswert H_T'		W/(m²·K)

Endenergiebedarf

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

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

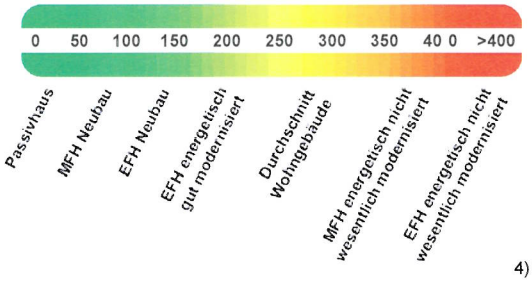
☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



[4]

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) 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) freiwillige Angabe
2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen
3) ggf. einschließlich Kühlung
4) EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilenhaus

BRUNATA METRONA

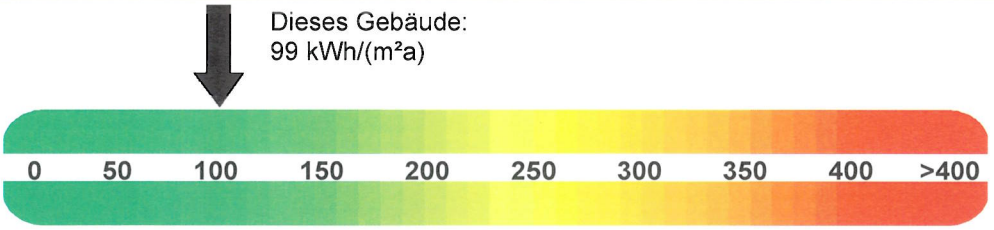
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (Lg.-Nr.: 317227)

3

Energieverbrauchskennwert



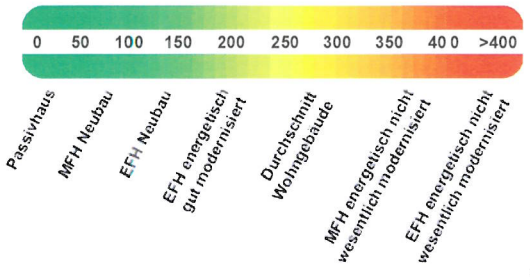
Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ 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 von	Zeitraum bis	Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) Heizung	Warmwasser	Kennwert
Gas	01.01.2007	31.12.2007	181.141,00	60.723,00	1,15570	63	27	90
Gas	01.01.2006	31.12.2006	210.572,00	67.876,00	1,09170	70	31	101
Gas	01.01.2005	31.12.2005	225.168,00	61.225,00	1,04320	77	28	105
							Durchschnitt	99

Vergleichswerte Endenergiebedarf



1)

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 (EnEV) vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach EnEV. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilenhaus

BRUNATA METRONA

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

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 CO_2-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 standardsierten 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 Abrechnung 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 Nutzeinheiten 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 zukünftig 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").

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude (Lg.-Nr.: 317227)

Adresse	Am Friedrichshain 3 10407 Berlin	Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Wohngebäude

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 [kg/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG
Aidenbachstraße 40
81379 München

Unterschrift des Ausstellers

i.A. Kuda

24.06.2008
Datum

Unterschrift des Ausstellers