



**+++ Terrasse +++ Garten +++ Aufdachterrasse +++**

**ohne Makler - direkt vom Eigentümer**

# **Neubau-Reihenmittelhaus in Berlin Spandau**

**Radelandstraße 92B, 13589 Berlin**





**kurzgefasst**

# Key Facts auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 137 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 386,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 (davon 3 flexible Schlaf-/Arbeitsräume)
- Badezimmer: 2
- Parkplatz: 2 Kfz-Stellplätze (Wallbox-ready)
- Energieklasse: A+ (Heizen und Kühlen mittels Luftwärmepumpe)
- Aufdachterrasse mit freiem 360°-Rundumblick über die grüne Umgebung



# Ihr finanzieller Vorteil :

- Kaufpreis: 649.000 €
- 0% Maklercourtage: Der Verkauf erfolgt absolut provisionsfrei.
- Ihre Ersparnis: Sie sparen die in Berlin übliche Käuferprovision von 3,57% (inkl. MwSt.). Das bedeutet satte 23.169,30 € direkt an Kaufnebenkosten gespart!

# Das Objekt

Lassen Sie sich von den Bildern, Grundrissen  
und Informationen inspirieren

RADELAND STR.

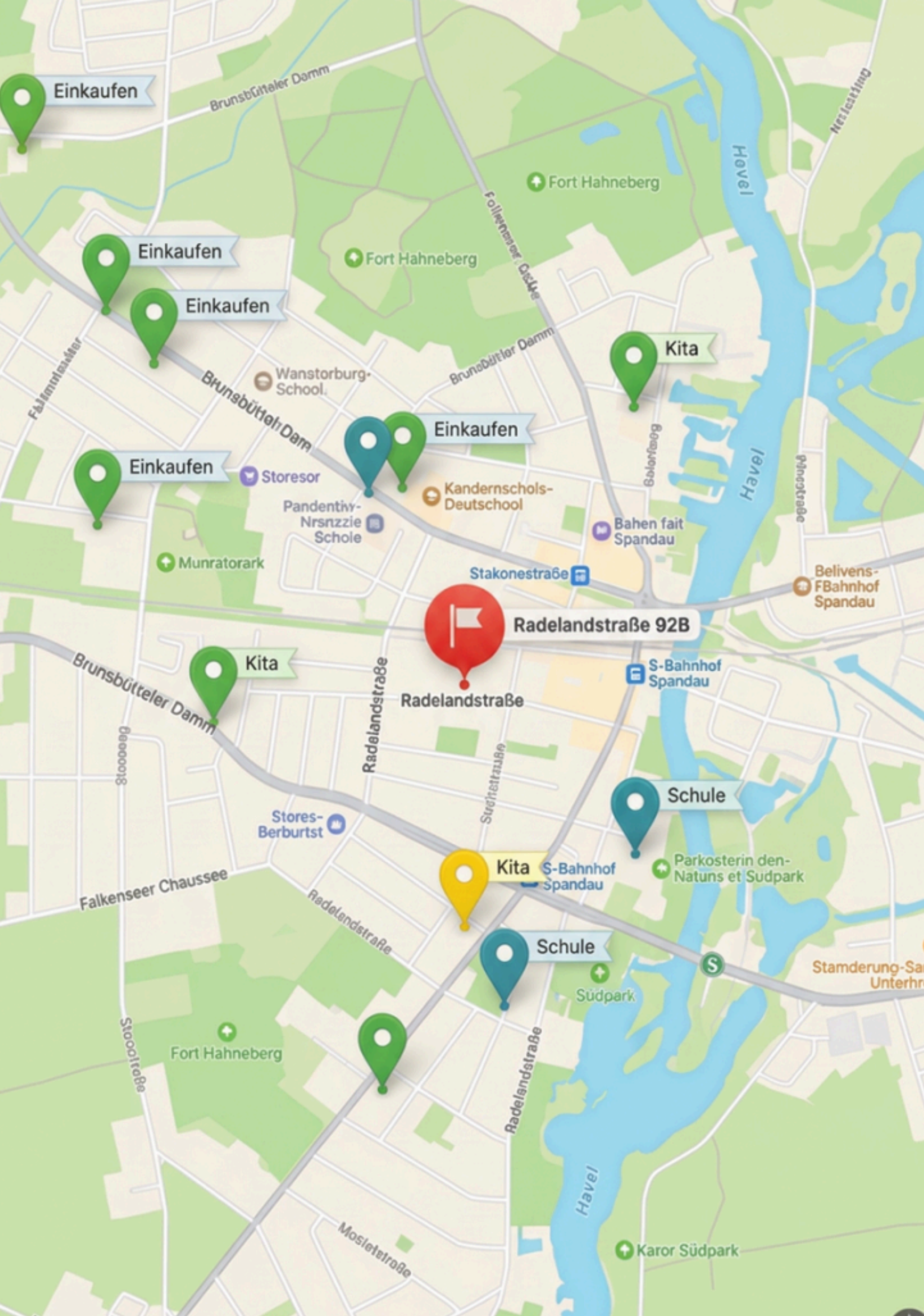
92A / 92B / 92C / 92D / 92E

Radelandstraße 92B, 13589 Berlin

# Architektur & Bauweise

- Modernes Design & nachhaltige Materialien
- Energieeffiziente Bauweise (KfW 55 Standard)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Echtholzparkett & hochwertige Fliesen
- Im EG bodentiefe Panoramafenster (3-fach verglast)
- Eigener Garten, große Terrasse und spektakuläre 360°-Aufdachterrasse





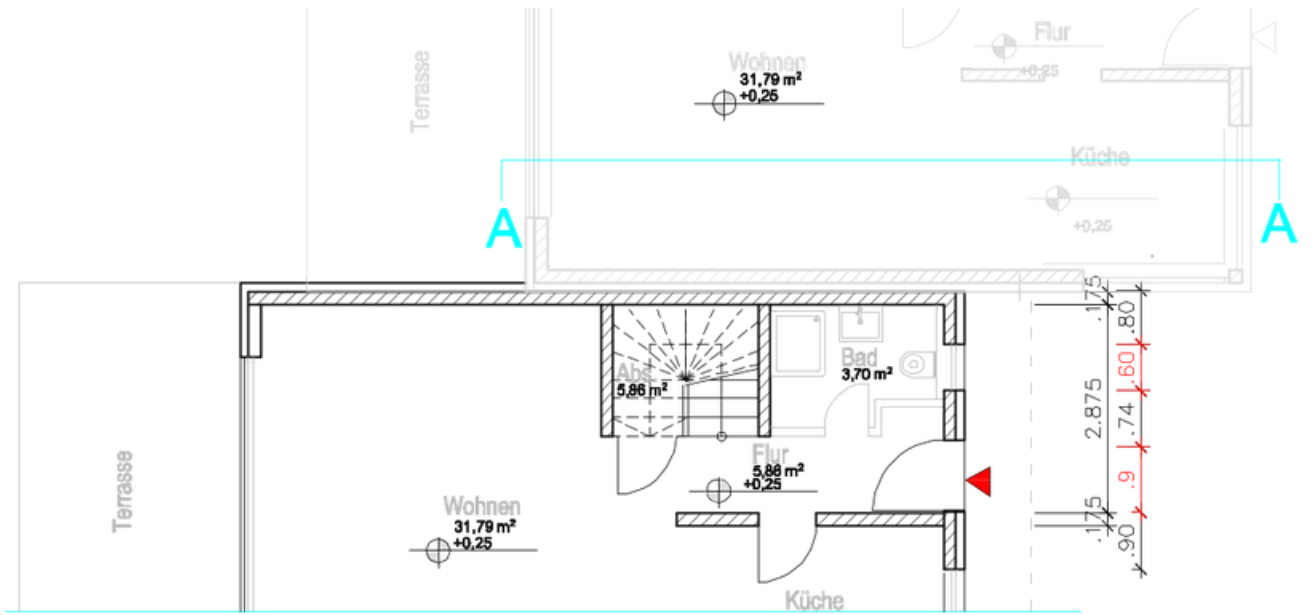
Radelandstraße 92B, 13589 Berlin

# Lage & Umgebung

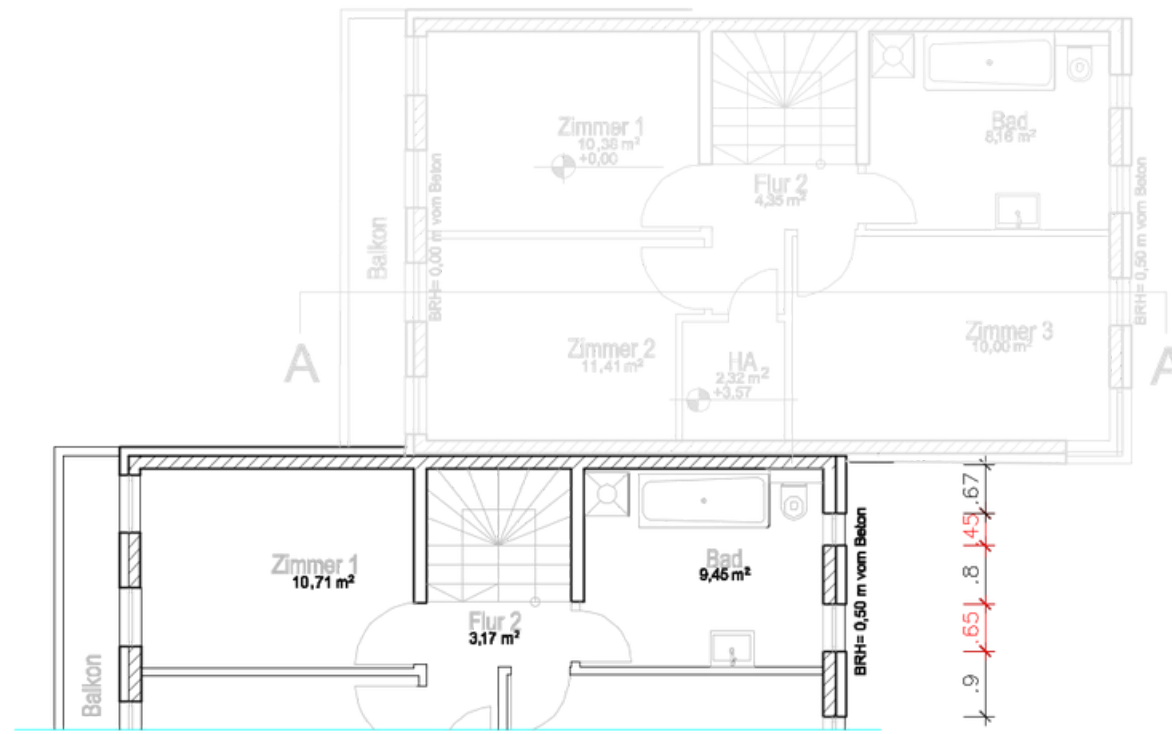
## Warum hier?

- Ruhig & grün: sichere und familienfreundliche Wohngegend in Berlin-Spandau, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Parks.
- Hervorragende Busanbindung: Nur ca. 150 m zur Buslinie 130 – bringt Sie direkt zum Knotenpunkt Rathaus Spandau (S3 und U7).
- Infrastruktur: Große Supermärkte (EDEKA, REWE) sowie Kitas und Schulen befinden sich im Umkreis von ca. 2,3 km.

# Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG



LEGENDE

	SIB Wand mit Wärmedämmung		trag. Innenwand d = 17.5 cm
	Außenmauerk d = 36.6 cm		nichttrag. Innenw. d = 11.5 cm
	trag. Innenwand d = 24 cm		trag. Wand, mit Unterzug

BAUHERR

**Art House Invest GmbH**  
 Breite Str. 17C in 30952 Ronnenberg  
 E-Mail: asghar@pixelflug.de  
 Tel.: 01714838651

Unterschrift Bauherr

PLANUNG

**B.A.U. Projekt Invest GmbH**  
 Dipl. Ing. K. Nuran  
 Hauptstr. 20 13127 Berlin  
 Tel.: 0176 10351814  
 e-mail: kama@zanjan.de

Unterschrift Entwurfsverfasser

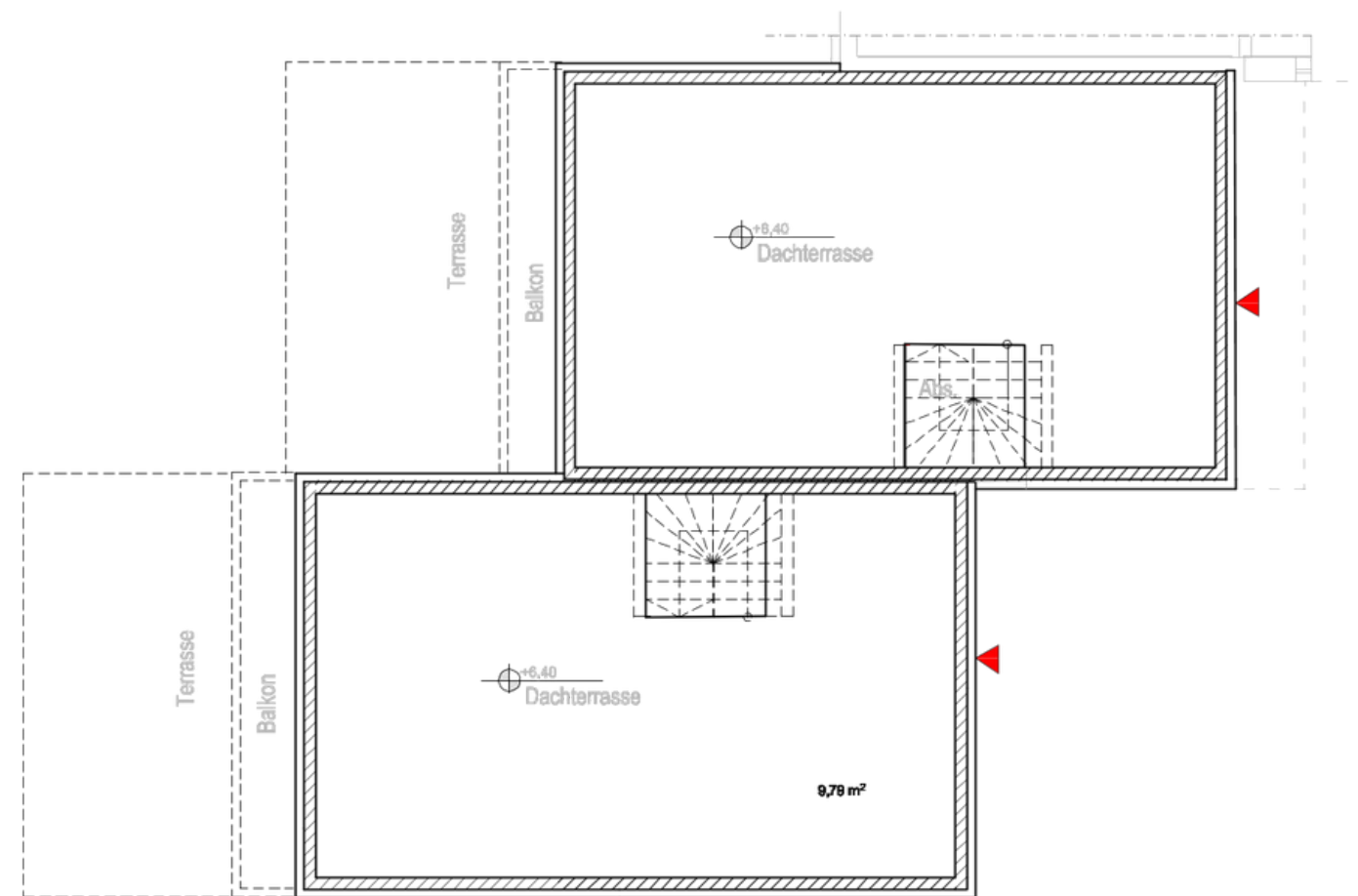
PROJEKT

Neubau von 5 Reihenhäusern  
 Radelandstr 92  
 13589 Berlin

geändert  
 Index xxx Masstab Datum  
 1 : 100 05.01.2024 DIN A 3  
 Blatt-Nr.3 Index

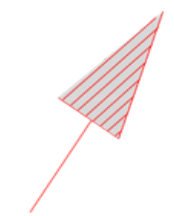
Bezeichnung Grundrisse





Dachterrasse

5 m Maßstab 1 : 100 5 m



LEGENDE

	SIB Wand mit Wärmedämmung		trag. Innenwand d = 17,5 cm
	Außenmauerk d = 36,5 cm		nichttrag. Innenw. d = 11,5 cm
	trag. Innenwand d = 24 cm		trag. Wand, mit Unterzug

BAUHERRSCHAFT

Art House Invest GmbH  
 Breitestr. 17 C in 30952 Ronnenberg  
 E-Mail: asghar@ahgt.de  
 Tel.: 01714838651  
 Unterschrift Bauherr

PLANUNG

AZ Handel & Consulting GmbH  
 Dipl. Ing. K. Nurani  
 Hauptstr. 20 13127 Berlin  
 Tel.: 0178 10351814  
 e-mail: kamal@zanjan.de  
 Unterschrift Entwurfsverfasser

PROJEKT

Neubau von 5 Reihenhäusern  
 Radelandstr 92  
 13589 Berlin  
 geändert  
 Index xxx Masstab Datum  
 1 : 100 29.01.2024 DIN A 3  
 Bezeichnung Blatt-Nr.3 Index  
 Grundrisse

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 18.11.2034

Registriernummer: BE-2024-005431417

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Beidseitig angebautes Gebäude	
Adresse	Radelandstraße 92-B, 13589 Berlin Spandau	
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	2023	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	2023	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>g</sub> )	136 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser
Art der Lüftung <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## 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)

IB/Bau  
Dipl. Bauing. Adnan Al-Dilaimi, Bauingenieur/ eingetragen für KFW-Anträge  
Luchweg 15 c  
13591 Berlin



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 18.11.2024

<sup>1</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Überkategorie

<sup>4</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

A modern, light-colored building with a large tree in the foreground and a fenced lawn area. The building has a minimalist design with a light blue-grey facade and dark window frames. A large, leafy tree is on the right, casting shadows on the lawn. In the background, there is a fenced-in area with a satellite dish and a small structure.

# Highlights

Das Objekt bietet zahlreiche Highlights  
für ihr Wohlbefinden.

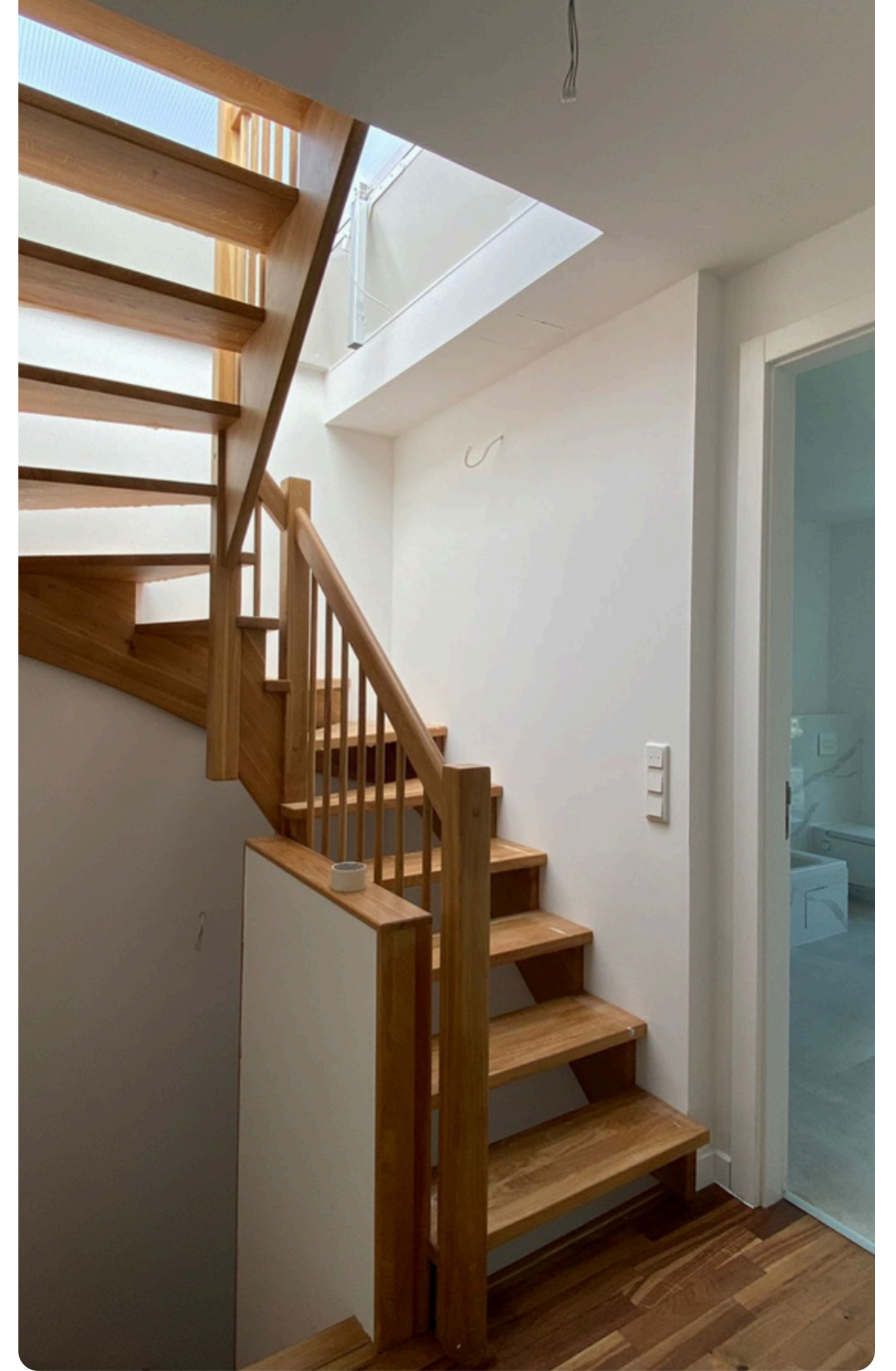
# Wohnbereich & Küche

- einladender offener Wohnbereich für eine moderne Küche
- große Fensterfront mit Blick in den Garten
- Direkter Zugang zur Terrasse
- elektrische Rollläden, 3-fach-Verglasung und praktische Abstellkammer
- hochwertiger Parkettboden



# 4 Zimmer

- 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer (davon 3 flexible Schlaf-/Arbeitsräume).
- Zusätzliche Schlafzimmer: Perfekt für Kinder, Gäste oder als Homeoffice
- viel Platz: Helle Räume mit großen Fenstern und elektrischen Rollläden für eine angenehme Atmosphäre
- hochwertiger Parkettboden





## 2 Bäder – Stilvolle Wellness-Oasen

- Hauptbad: Elegante Ausstattung mit Badewanne
- zweites Bad: Funktional & modern, ideal für Gäste oder Familie
- separates Gäste-WC
- hochwertige Materialien: zeitloses Design für pure Entspannung

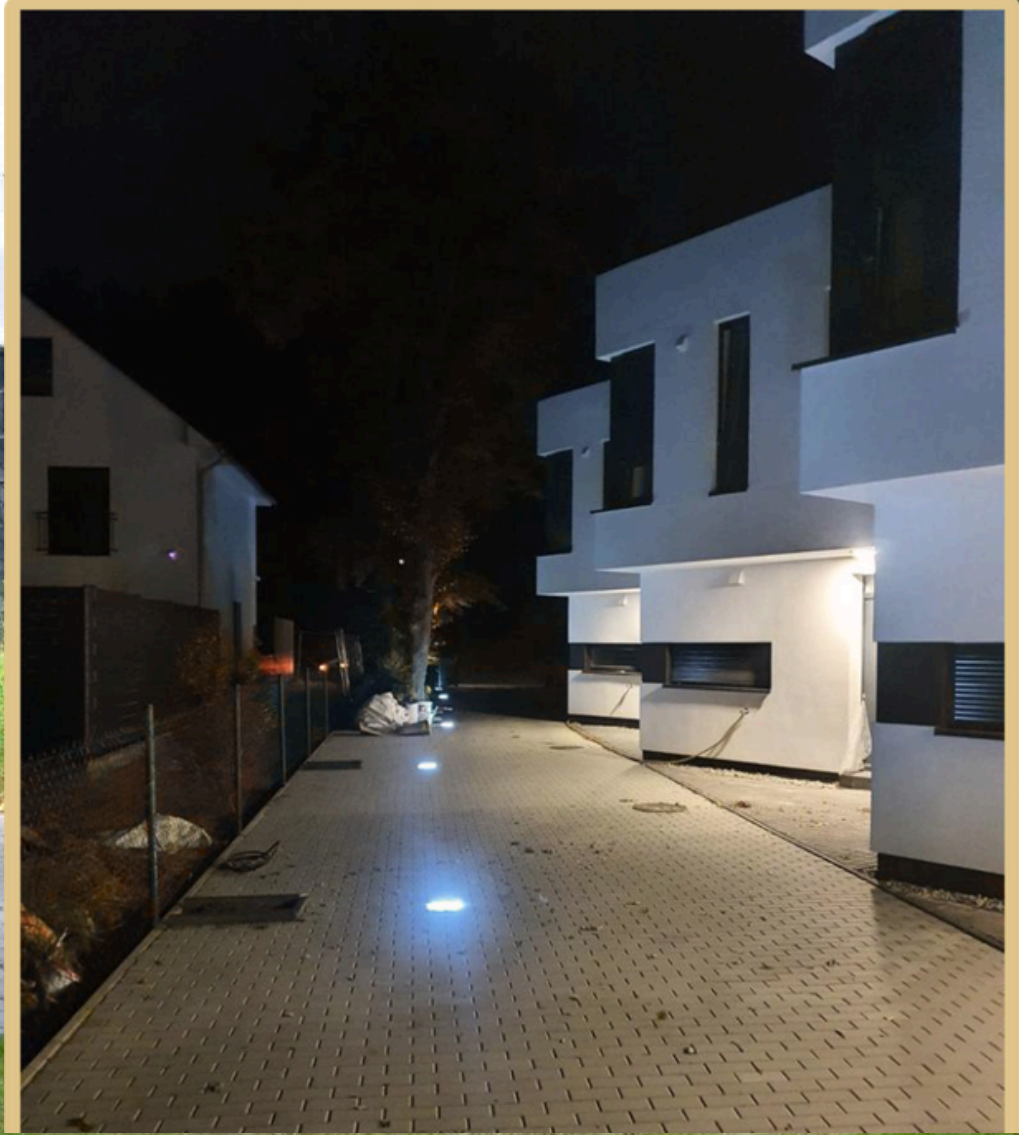


# Garten & Außenbereich

- Privatgarten
- illuminierte Erdgeschossterrasse
- Balkonaustritte an den Schlafräumen
- große Aufdachterrasse







# Kontakt



Sie haben Fragen zum Objekt oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren?



**Art House Invest GmbH (Eigentümer)**

**Telefonnummer: +49 176 10351814**

**Email: [kamal@zanjan.de](mailto:kamal@zanjan.de)**