



+++ 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 m²
- Grundstück: ca. 386,7 m²
- Zimmer: 4 (davon 3 flexible Schlaf-/Arbeitsräume)
- Badezimmer: 2
- Parkplatz: 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

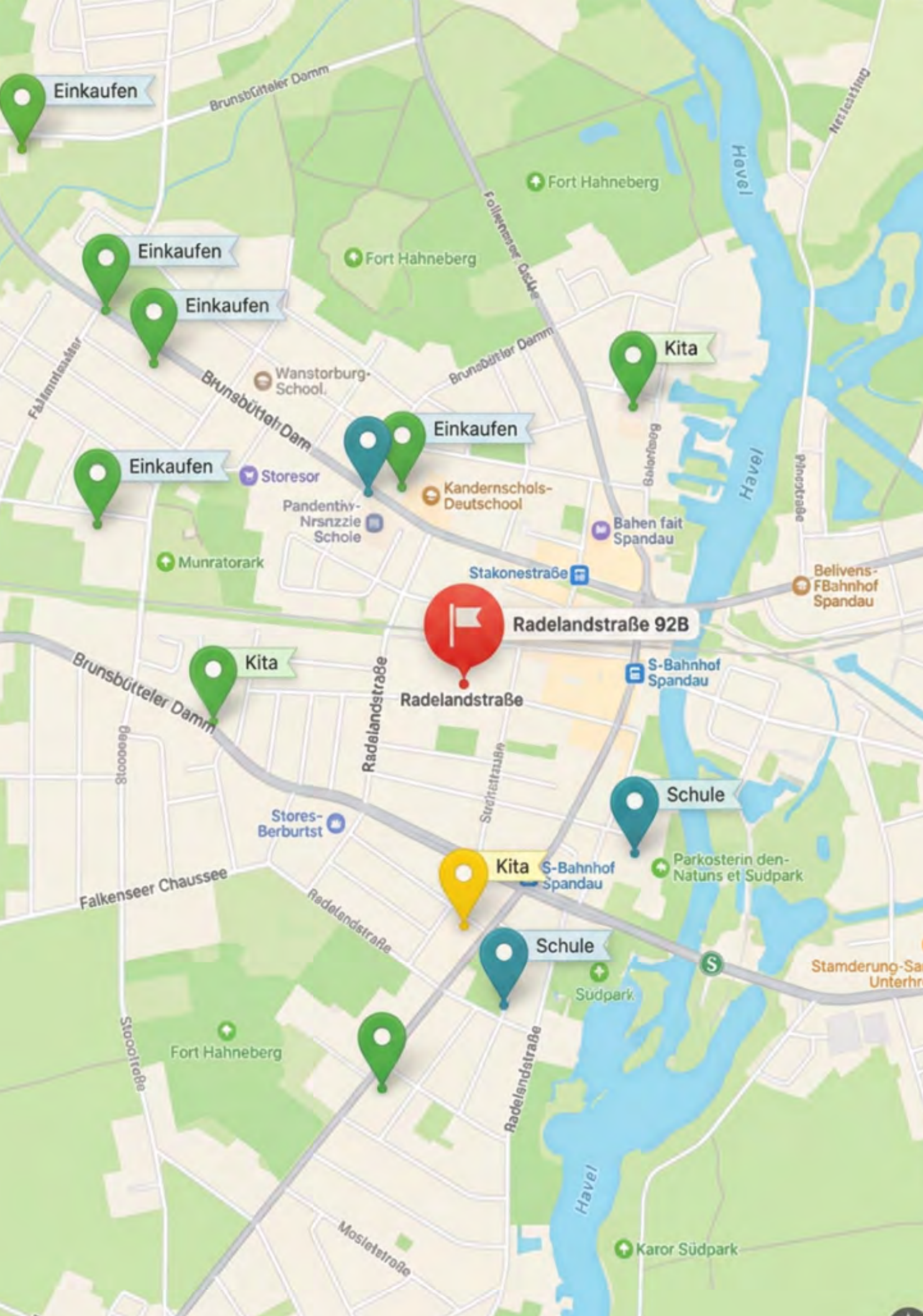


Radelandstraße 92B, 13589 Berlin

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





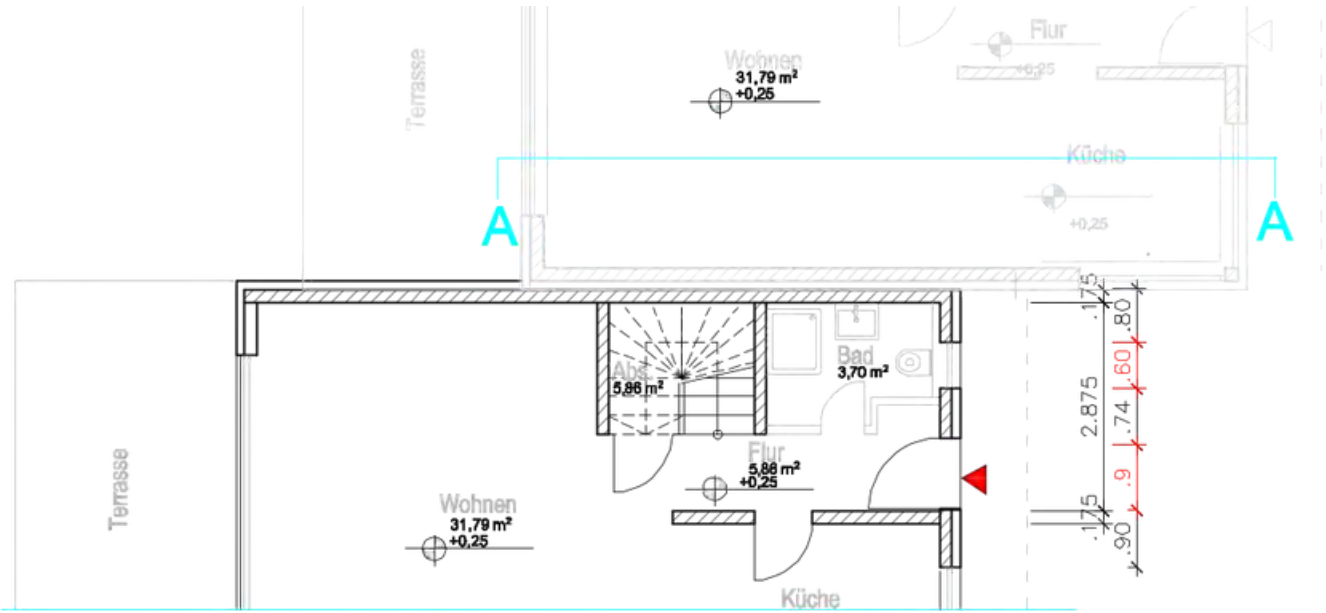
Radelandstraße 92B, 13589 Berlin

Lage & Umgebung

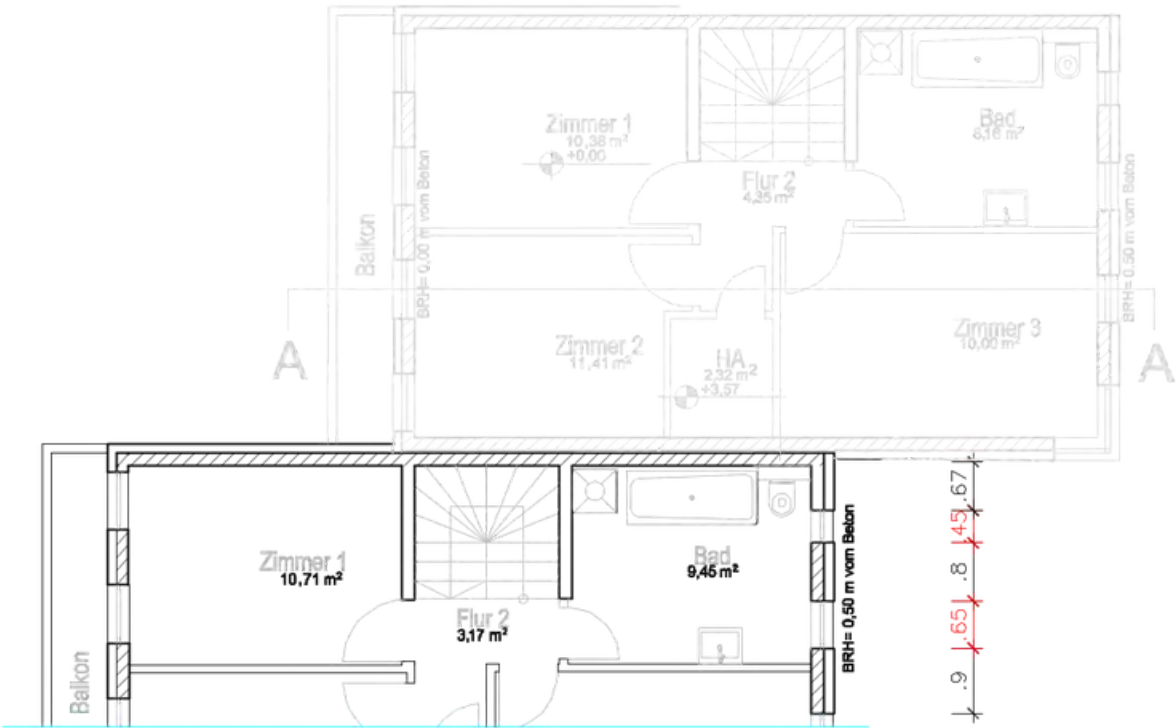
Warum hier?

- 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 = 36.5 cm		nichttrag. Innenw. d = 11.5 cm
	trag. Innenwand d = 24 cm		trag. Wand, mit Unterzug

BAUHERRSCHAFT

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. Nureni

Hauptstr. 20 13127 Berlin

Tel.: 0176 10351814

e-mail: karnel@zanjan.de

Unterschrift Entwurfsverfasser

PROJEKT

Neubau von 5 Reihenhäusern

Radelandstr 92

13589 Berlin

geändert

Index xxx

Bezeichnung

Grundrisse

Masstab

1 : 100

Datum

05.01.2024

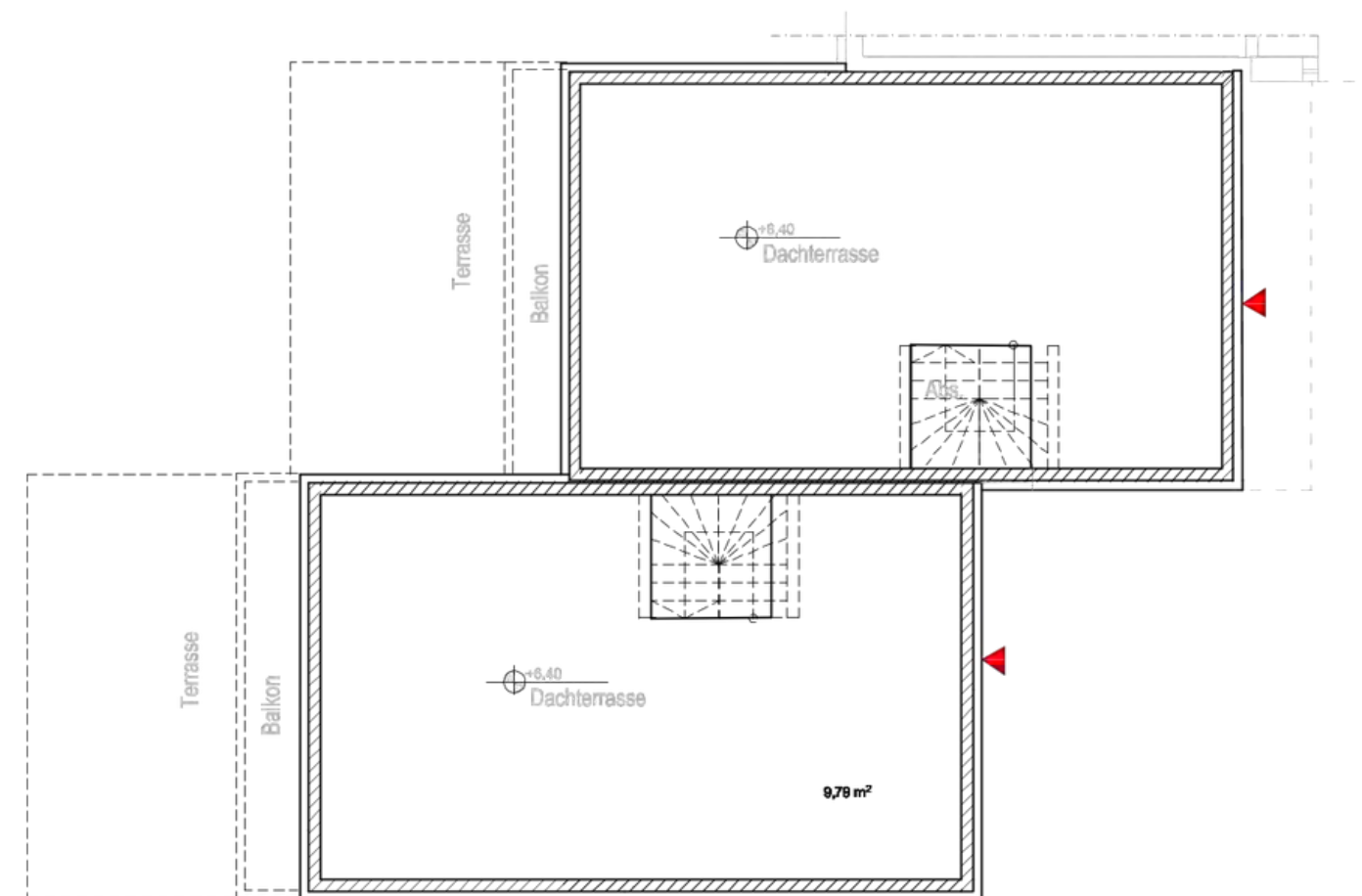
DIN A 3

Blatt-Nr.3 Index

5 m

Maßstab 1 : 100

5 m



Dachterrasse

5 m Maßstab 1 : 100 5 m



LEGENDE

	StB Wand mit Wärmedämmung		trag. Innenwand d = 17.5 cm
	Außenmauerwerk d = 35.5 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. Nuran
Hauptstr. 20 13127 Berlin
Tel.: 0170 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 Gebäudeenergiegesetzes (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 ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2, 3}	2023		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	136 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung ²	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 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 beigelegt (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. Baling, Adnan Al-Dilaimi, Bauingenieur/ eingetragen für KFW-Anträge
Luchweg 15 c
13591 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 18.11.2024

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

² Mehrfachangaben möglich

³ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



A photograph of a modern, white, two-story house with a minimalist design. The house features a large, dark-framed glass door on the left and a smaller, narrow window above it. To the right of the main house, there is a series of white, rectangular blocks of varying heights, creating a stepped effect. The house is surrounded by a lush green lawn, and a large, leafy tree stands to the right, casting shadows on the grass. In the background, a black metal fence and a satellite dish are visible. The overall scene is bright and sunny, with dappled light on the lawn.

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



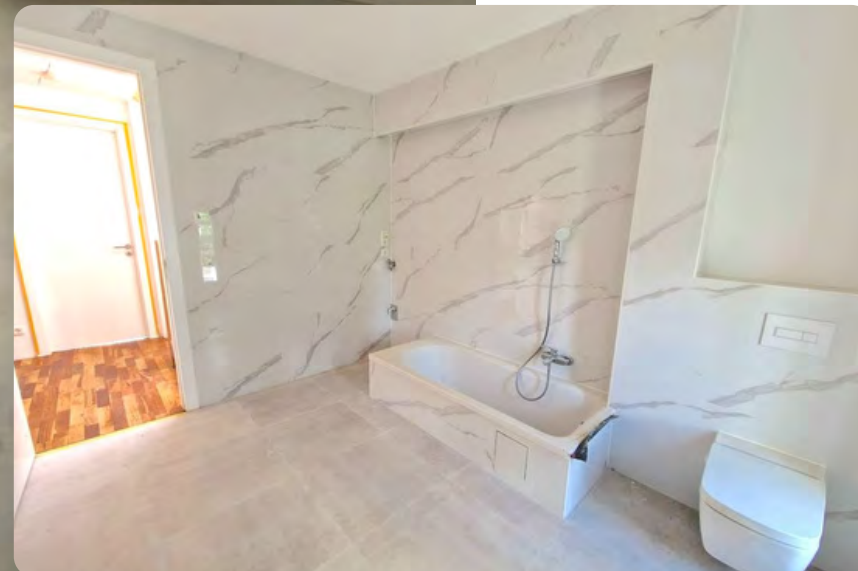
4 Zimmer

- 137 m² 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

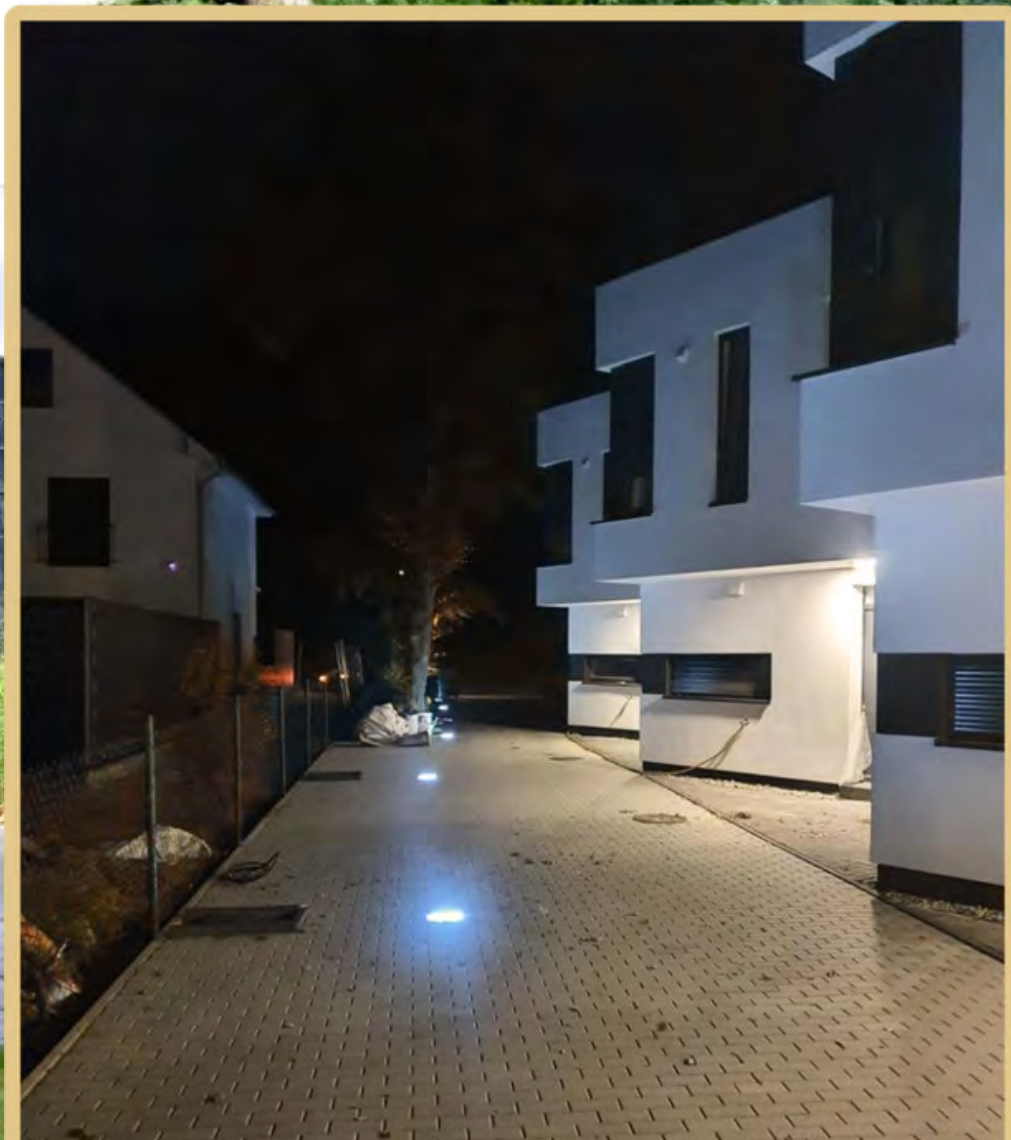


Garten & Außenbereich

- 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