

Das Immobilienangebot ohne Maklercourtage

Großzügiges freistehendes Das Mehrgenerationen/Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Freistehendes Mehrgenerationen/Zweifamilienhaus mit ca. **200 m² Wohnfläche** auf einem sonnigen Grundstück von ca. **669 m²** in ruhiger und gepflegter Wohnlage.

Das im Jahr **1936 erbaute Haus** verfügt über insgesamt **7 Zimmer auf drei Etagen** und ist **voll unterkellert**. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für individuelle Wohnideen und schafft beste Voraussetzungen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Durch die Aufteilung auf mehrere Etagen eignet sich das Haus besonders für **Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung**.

Kaufpreis: 899.500 €, Provisionsfrei für den Käufer – es fällt keine zusätzliche Maklerprovision an.



Kontakt Daten: Mobil: +49 151 72 36 45 69

Lage des Grundstücks:

Das Haus befindet sich auf einem ca. **669 m² großen Grundstück** im beliebten Berliner Ortsteil **Lichterfelde**. Das im Jahr **1936 in Massivbauweise errichtete Gebäude** wurde ursprünglich als großzügiges Wohnhaus konzipiert und vom Eigentümer selbst bewohnt.

Das Haus verfügt über Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und Keller. Die einzelnen Etagen sind als eigenständige Wohnbereiche aufgeteilt und über ein gemeinsames Treppenhaus erreichbar.

Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss verfügen jeweils über drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer.

Das Erdgeschoss bietet zusätzlich einen Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten. Im Obergeschoss befindet sich ein Balkon mit Blick in den Garten. Das Dachgeschoss wurde zu einem Studio ausgebaut und bietet zusätzliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde bisher als Mehrgenerationenhaus genutzt und bietet dadurch eine flexible Raumaufteilung für unterschiedliche Wohnkonzepte. Denkbar ist beispielsweise die Nutzung durch eine große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das großzügige Grundstück und die Aufteilung des Hauses bieten die Möglichkeit, das bestehende Wohnkonzept individuell weiterzuentwickeln und den besonderen Charakter des Hauses nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Gesamtausstattung des Hauses entspricht einem soliden Standard. Die Böden in den Wohnräumen sind überwiegend mit Laminat oder Teppichboden ausgestattet. In den Küchen und Bädern befinden sich Fliesen bzw. Steinzeugbeläge; die Wände der Bäder sind ebenfalls gefliest.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt etagenweise über Durchlauferhitzer. Als Energieträger für die Warmwasserversorgung wird Erdgas E verwendet.

Im Keller befinden sich die wesentlichen Versorgungs- und Anschlussleitungen für Strom, Gas, Kabelfernsehen, Internet sowie die Abwasserleitung. Auf dem Grundstück befindet sich ein überdachter Stellplatz (Carport) mit Platz für zwei Fahrzeuge.

Die Außenanlagen sind liebevoll angelegt und gepflegt. Der Garten verfügt über eine Rasenfläche, verschiedene Blumen- und Pflanzbereiche sowie zusätzliche Flächen, die sich zum Anbau von Gemüse, Beeren und anderen Gartenpflanzen eignen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013

Gültig bis: 03.03.2031 Registriernummer² BE-2021-003556675

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Brauerstraße 33, 12209 Berlin		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ¹	1936		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2002, Gasthermen 2010 und 2011		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	258,0 m ²	☒ nach § 10 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ¹	Heizöl, Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer² BE-2021-003556675

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 103,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ¹	Primärenergiegehalt	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.01.2017	31.12.2016	Heizöl	1,10	55216	—	55216	1,10
01.01.2017	31.12.2016	Erdgas E	1,10	2176	2176	—	1,10
01.01.2017	31.12.2016	Erdgas E	1,10	2091	2091	—	1,10

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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Vergleichswerte Endenergie



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_W) 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 Wärmegewinns und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandsauflage, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Beispiele: Einrichtung / Grundrisse





Detailaufnahmen der Immobilie



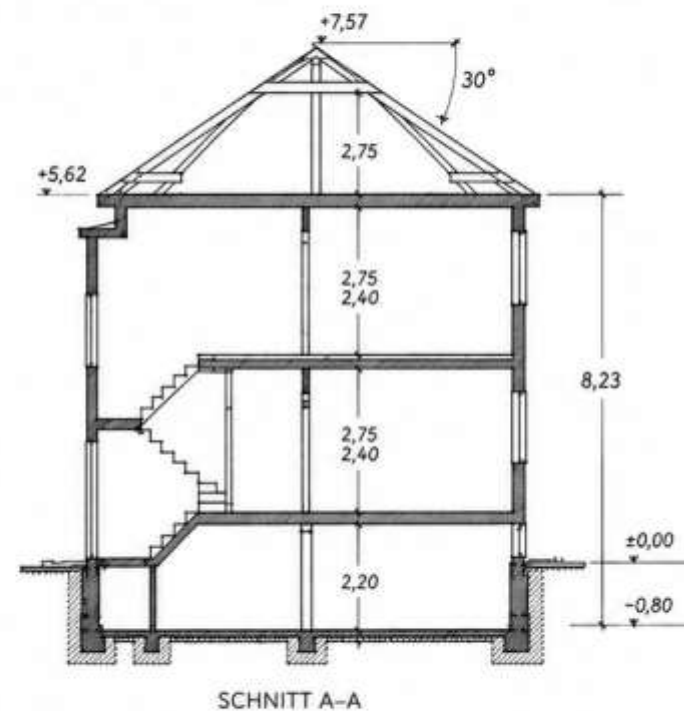






Entwurf eines Wohnhauses zweigeschossig mit Satteldach für Herrn Otto Schneider,
Bahnhofstr. 6, Bensheim – Baugrundstück in Gem.-Eichenfelden, Grundstück Nr. 33, Flur 30,
Größe 8,11 ar, Bl. 318

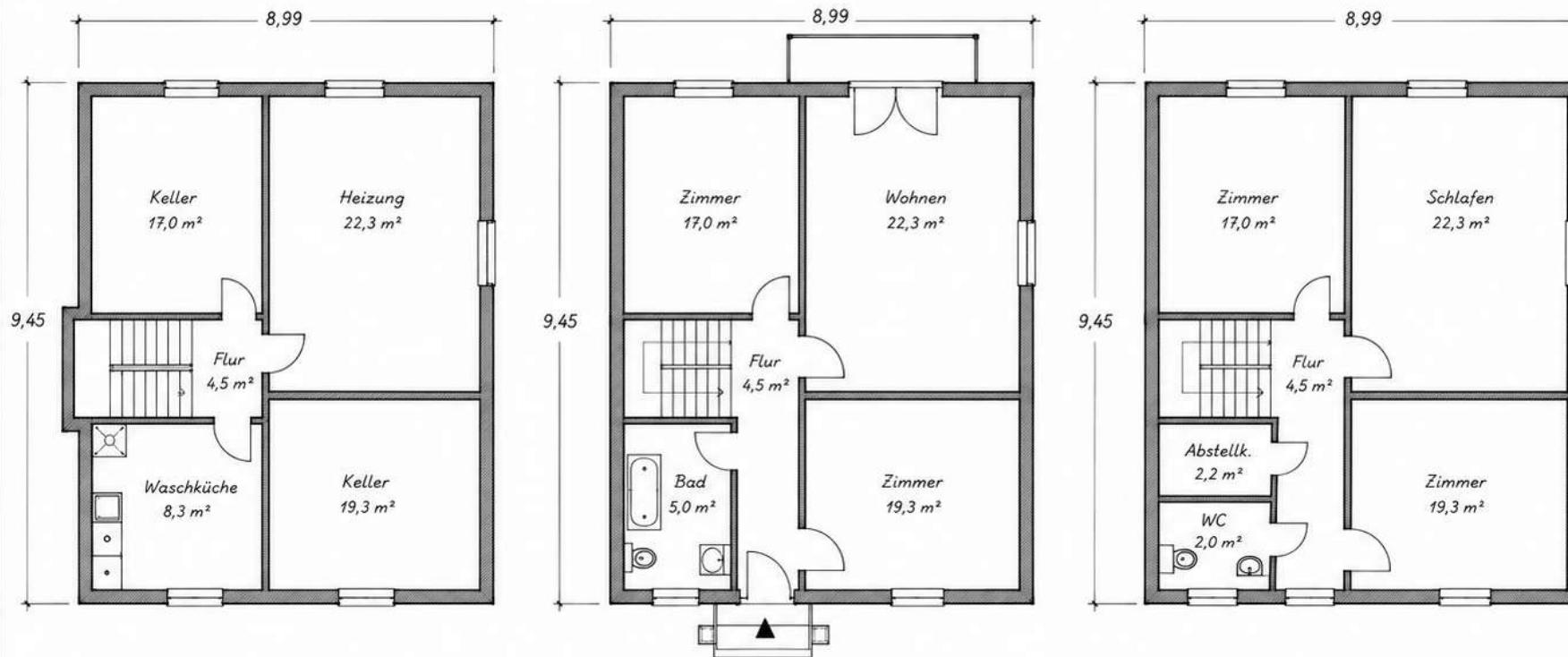
Blatt 1



KELLERGEOSCHOSS

ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS



Maßstab 1:100



Bensheim, 11. Febr. 1936

ERICH SPLITT
Büro für Architektur
und Bauausführung
Bensheim a.d. Bergstraße
Hauptstraße 52 - Tel. 5660

PLZ Ort	12209 Berlin
Anzahl Etage	3

Baujahr	1936
Grundstückfläche	669 m²
Zustand	Standard
Erschließung	voll erschlossen

Wohnfläche	ca. 202,00 m²
Nutzfläche	ca. 283,00 m²
Grundstücksfläche	ca. 669 m²

Anzahl Zimmer	7
Anzahl Bäder	2
Anzahl Balkon	1
Anzahl Stellplatz	1 Überdacht, zwei Autos
Anzahl Wintergarten	1

Ausstattung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
Energieträger Heizung und Warmwasser	Öl, Erdgas E
Stellplatz	Überdacht
Kabel SAT TV	Ja
Bauweise	Massiv

Energieausweis	Energieausweistyp
	Energieverbrauchsausweis
Endenergiebedarf	103,2
Primärenergieträger	Öl
Ausstellungsdatum	04.03.2021
Gebäudeart	Wohngebäude
Wesentlicher Energieträger	Öl

Preis	
Kaufpreis	899.500 €
Käuferprovision	0,00 €

Ausstattung

Ein-/Zweifamilienhaus mit 7 Zimmern

- ca. 200 m² Wohnfläche
- ca. 669 m² Grundstücksfläche
- voll unterkellert
- überdachter Stellplatz
- das Haus verfügt über ein Treppenhaus, die Zugänge zum EG, OG und Dachgeschoss erfolgen über das Treppenhaus, jede Etage ist für sich abgeschlossen.
- Pavillon und Holzschuppen im Garten

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

Erdgeschoss				Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnzimmer	4,37 m	5,20 m	22,72 m ²	22,72 m ²	22,72 m ²
Zimmer	4,50 m	4,79 m	21,56 m ²	21,56 m ²	21,56 m ²
Zimmer	4,00 m	4,29 m	17,16 m ²	17,16 m ²	17,16 m ²
Küche	2,50 m	4,00 m	10,00 m ²	10,00 m ²	10,00 m ²
Bad	2,45 m	1,70 m	4,17 m ²	4,17 m ²	4,17 m ²
Diele	1,50 m	4,15 m	6,23 m ²	6,23 m ²	6,23 m ²
Wintergarten	4,79 m	2,40 m	11,50 m ²	11,50 m ²	11,50 m ²

UG				
Keller-Lageraum	3,87 m	4,07 m	15,75 m ²	15,75 m ²
Waschküche	2,32 m	3,87 m	8,98 m ²	8,98 m ²
Tankraum	4,11 m	4,37 m	17,96 m ²	17,96 m ²
Partykeller	4,11 m	5,82 m	23,92 m ²	23,92 m ²
Vorraum	2,40 m	3,87 m	9,29 m ²	9,29 m ²
Heizungs-/ Brennerraum	1,74 m	2,70 m	4,70 m ²	4,70 m ²

1.OG					
Wohnzimmer	4,37 m	5,20 m	22,72 m ²	22,72 m ²	22,72 m ²
Zimmer	4,50 m	4,79 m	21,56 m ²	21,56 m ²	21,56 m ²
Zimmer	4,00 m	4,29 m	17,16 m ²	17,16 m ²	17,16 m ²
Küche	2,50 m	4,00 m	10,00 m ²	10,00 m ²	10,00 m ²
Bad	2,45 m	1,70 m	4,17 m ²	4,17 m ²	4,17 m ²
Diele	1,50 m	4,15 m	6,23 m ²	6,23 m ²	6,23 m ²
Balkon	4,79 m	2,40 m	2,87 m ² *	2,87 m ²	2,87 m ²

Dachgeschoss *	24,00 m ²	24,00 m ²	24,00 m ²
----------------	----------------------	----------------------	----------------------

Treppenhaus	6,00 m ²
-------------	---------------------

Wohnfläche	200,45 m ²
Nutzfläche	287,05 m ²

* Höhe 2 m zu 100 %

* Höhe 1-2 m zu 50 %

* Höhe unter 1 m zu 25 %