



Immobilienangebot

**2-Zimmer Eigentumswohnung mit
traumhaftem Innenhof
Berlin-Neukölln**

Mielau Immobilien

Wesselburerweg 5 | 13503 Berlin

mobil: 0170 2417342 | Büro: 030 4366 9766

E-Mail: andreasmielau@googlemail.com | www.mielau-immobilien.de

EXPOSE

Eckdaten

Adresse	12047 Berlin Neukölln
Objektart	Eigentumswohnung
Zimmer/Räume	2 Zimmer, Küche, tagesbelichtetes Duschbad mit WC Grünblick zum Hof
Wohnfläche in m²	Ca. 65 m ²
Baujahr	1906
Heizungsart	Gas-Etagenheizung
Tiefgaragen-Stellplatz	nein
Einbauküche	ja
Energieausweistyp	Bedarfsausweis Gebäude, gültig bis 2030
Energieverbrauch/Effizienzklasse	120,5 kWh / D
Objektzustand	gepflegt
Verfügbarkeit	sofort
Hausgeld	154 € monatlich + Heizkosten für Gas-Etagenheizung

Kaufpreis

319.000,00 €

Käufer- provision

3 % + 19 % MWSt

***Ansprech-
partner***

Herr Andreas Mielau

13503 Berlin-Heiligensee,
Wesselburerweg 5
Mobil 0170 241 73 42

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Zusätzlich zum Kaufpreis entstehen dem Käufer weitere, einmalige Erwerbsnebenkosten (Notariat & Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, ggf. Gebühr für die Verwalterzustimmung) sowie eine Maklerprovision von 3 % zuzüglich MWSt.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Lage

Die angebotene Immobilie liegt im Stadtteil Neukölln. Neukölln ist ein sehr vielfältiger Bezirk in Berlin, was sich ganz besonders in der gastronomischen Szene widerspiegelt. Doch Neukölln bietet mehr als nur Kulinarik, auch Mode, Musik und Kunst finden hier ihren Ausdruck. Zahlreiche Ateliers, Galerien und unkonventionelle Ausstellungsräume haben sich in den ehemaligen Fabrikgebäuden und Hinterhöfen angesiedelt und machen den Bezirk zu einem Hotspot der Berliner Kunstszene. In Neukölln findet man viele Wohngebiete, die eine Mischung aus Altbauwohnungen und moderneren Gebäuden bieten.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Grundschulen und Kitas sind hier vorhanden. Naherholungsgebiete sind der Volkspark Hasenheide, Tempelhofer Feld und das Maybachufer am Landwehrkanal.

Die Anbindung an die Autobahn A 100 und die öffentlichen Verkehrsmittel sind alle in wenigen Minuten gut erreichbar.

Objekt- beschreibung

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage im Hinterhaus eines 5-stöckigen typischen Berliner Altbaus.

Im Hinterhof befindet sich ein wunderschön angelegter Gartenbereich mit Bäumen, Büschen, gemütlichen Sitzgruppen und einem überdachten Fahrradabstellplatz. Alles ist sauber und gepflegt. Ein herrlicher Kiezort mitten in Berlin.

Ausstattung

Die Wohnung selbst ist hell und wirkt dadurch sehr freundlich.

Der Boden ist mit Laminat belegt, den darunter liegenden Alt-Berliner Dielenboden könnte man mit wenig Aufwand zu neuem Leben erwecken. Im großen Wohnzimmer steht noch ein Alt-Berliner Kamin, der aber nicht mehr genutzt werden kann. Die Stuckelemente an der Decke verströmen ganz besonderen Charme.

Das Badezimmer ist weiß gefliest und befindet sich in einem gepflegten zeitgemäßen Zustand.

Es liegt ein Bedarfsausweis für das Gebäude vor, der bis 2030 gültig ist. Der ausgewiesene Energiebedarf liegt bei 120,5 kWh und entspricht der Energieklasse D.

Zum monatlichen Hausgeld von 154 € kommen die Heizkosten für die Gas-Etagenheizung noch dazu.







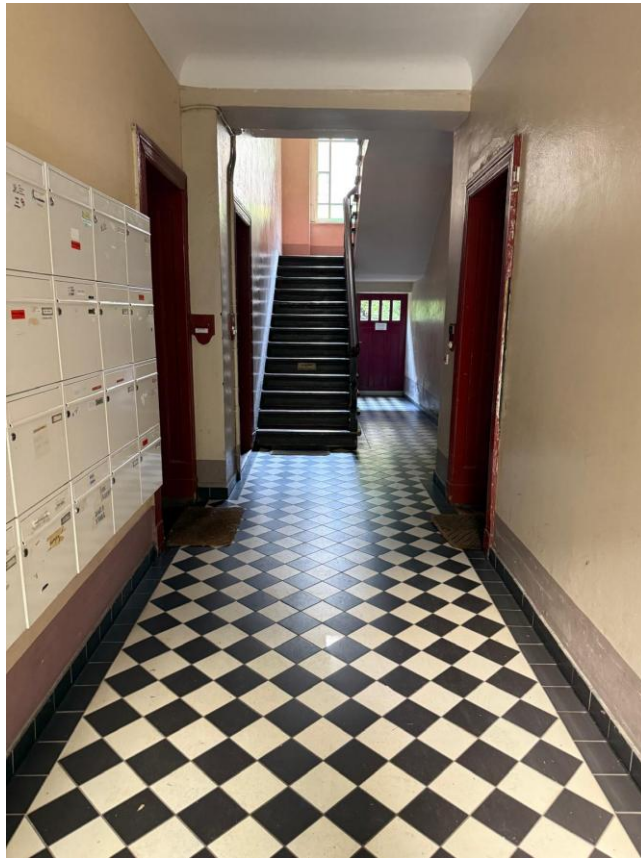
Mielau Immobilien

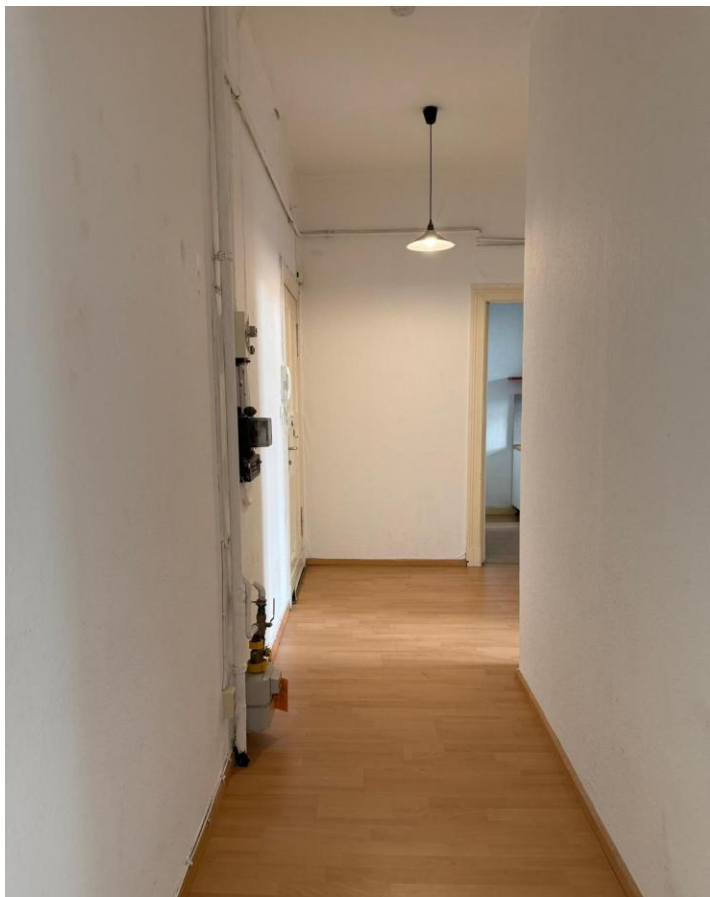
Wesselburerweg 5 | 13503 Berlin

mobil: 0170 2417342 | Büro: 030 4366 9766

E-Mail: andreasmielau@googlemail.com | www.mielau-immobilien.de



















ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 10 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.2013

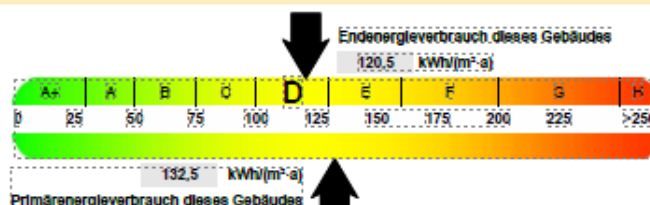
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BE-2020-003117096

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

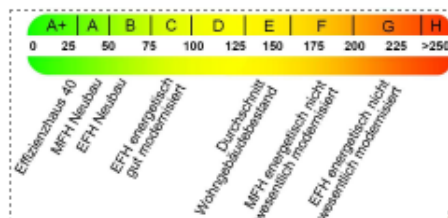
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor ²	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Korrekturen
	01.01.2016	31.12.2016	Erdgas E	1,10	1369594	254460	1115134	1,15

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch 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 des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{G}) 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 Witterungseinflusses 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 Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kälteausfälle in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

