

# Exposé

## Wohnung in Berlin - Tempelhof

**4-5 Zimmer Gartenwohnung (2016 Neubau) – 50qm  
Privatgarten, Nähe Tempelhofer Feld, PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-426613

### Wohnung

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicola Walsh

12099 Berlin - Tempelhof  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	16.07.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	123,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	123,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	373 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese architektonisch gestaltete 4–5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten in Tempelhof/Neukölln (Baujahr 2016) überzeugt durch ein durchdachtes Layout, hohe Bauqualität und eine grüne Lage. Dank der Südost-Ausrichtung ist die Wohnung sonnendurchflutet und hell. Ein seltener 50 qm großer Privatgarten mit direktem Zugang zu einem Gemeinschaftsgarten und Spielplatz rundet das Angebot ab.

Die dreifach verglasten Fenster, Fußbodenheizung und Parkettböden sorgen für hervorragende Energieeffizienz und Wohnkomfort, während der großzügige Grundriss, die moderne Küche und das Bad sowie praktische Stauraumlösungen für funktionale Alltagstauglichkeit sorgen.

---

In an architect-designed 2016 Neubau, this 4–5-room ground-floor garden apartment in Tempelhof/Neukölln boasts a thoughtful layout, high build quality, and a green location. Thanks to its south-east-facing orientation, the apartment is sunny and filled with natural light. It also offers a rare 50sqm private garden with direct access to a communal garden and playground.

The building's triple-glazed windows, underfloor heating, and parquet floors ensure good energy efficiency and comfort, while the spacious layout, modern kitchen and bathroom, and dedicated storage spaces add practical functionality.

## Ausstattung

Moderne Einbauküche.

Modernes Bad mit Dusche und Badewanne.

Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Wäsche.

Dreifachverglaste Fenster (hochwertig für Energieeffizienz und Lärmschutz).

Fußbodenheizung in allen Räumen.

Schöne Parkettböden für eine warme, moderne Optik.

Privat Kellerabteil (~10 qm) pro Wohnung.

Gemeinschaftskeller mit Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen, erreichbar über einen großen Aufzug.

---

Modern fitted kitchen.

Modern bathroom with open shower and bathtub.

Utility space for washing machine and laundry.

Triple-glazed windows (top-quality for energy efficiency and noise reduction).

Underfloor heating throughout.

Beautiful parquet floors for a warm, modern aesthetic.

Private cellar space (~10sqm) for each apartment.

Shared cellar rooms for bikes and Kinderwagens, accessed via a large elevator.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

**Lage**

Ruhiges Wohnviertel mit guter Anbindung an Tempelhofer Feld, Schillerkiez und Körnerkiez (15 Gehminuten) für Parks, Restaurants, Cafés und Spielplätze.

Aldi, Rewe und 2x Lidl in 10 Gehminuten, plus ein neu eröffnetes Café nur 1 Block entfernt.

Viele lokale Kitas und Schulen in der Nähe – ideal für Familien.

2–3 Buslinien in der Nähe, S-Bahn Hermannstraße in 15 Gehminuten erreichbar.

Garten mit Blick auf einen großen öffentlichen Spielplatz und Grünfläche.

Besonders attraktiv für Radfahrer mit exzellenten Radwegen und Abstellmöglichkeiten.

---

Quiet residential area with easy access to Tempelhofer Feld, Schillerkiez, and Körnerkiez (15-minute walk) for parks, eateries, cafés, and playgrounds.

Aldi, Rewe, and 2x Lidl supermarket's within a 10-minute walk, plus a newly opened café just 1 block away.

Plenty of local Kitas and schools nearby for families.

2/3 bus services leave from close by, and Hermannstr. S-Bahn is a 15-minute walk away.

Garden overlooks a large public playground and parkland.

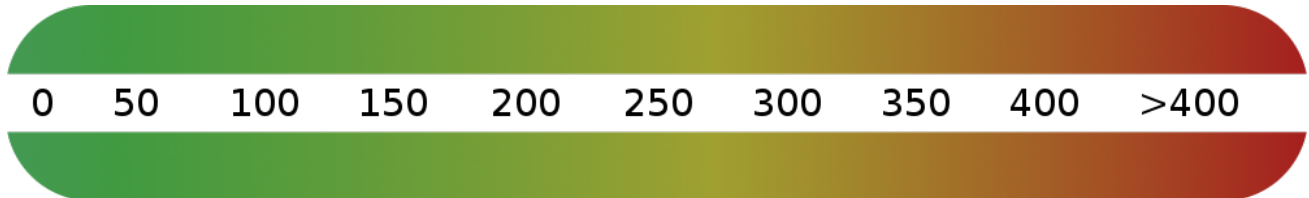
Particularly attractive for cyclists, with excellent cycling routes and opportunities.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

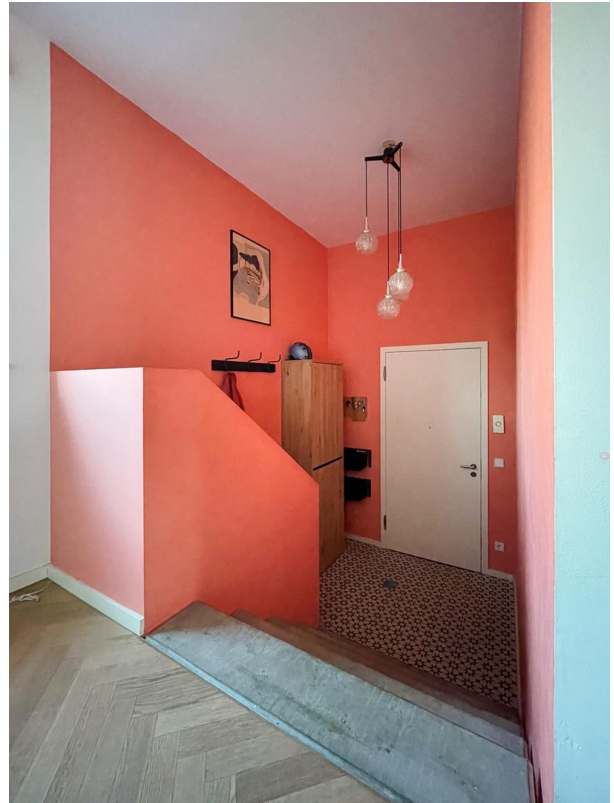


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



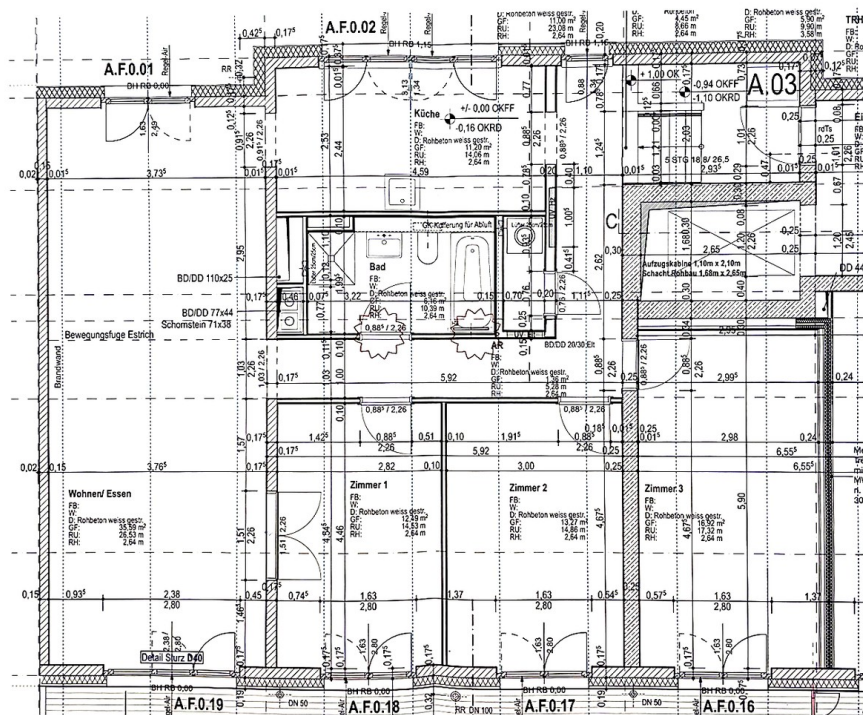


# Exposé - Galerie



Spielplatz neben dem Grundstück

# Exposé - Grundrisse



## Die Wohnungen Haus A

### Haus A | Gartenwohnung I Rechts A03 4-5 Zimmer

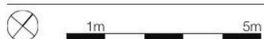
Gartenwohnung mit 4-5 Zimmern, Küche,  
Bad und Abstellraum.  
Privater Gartenanteil ca. 50 m<sup>2</sup>

Zimmer 1	12,49 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,27 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17,04 m <sup>2</sup>
Entree	4,65 m <sup>2</sup>
Bad	6,16 m <sup>2</sup>
Flur	11,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,36 m <sup>2</sup>
Essen	14,85 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,74 m <sup>2</sup>
Küche	11,20 m <sup>2</sup>

Terrasse\* 10,83 m<sup>2</sup>

**Gesamt 123,61 m<sup>2</sup>**

\* Terrassenfläche mit 50% der Gesamtfläche berechnet.





# Exposé - Grundrisse



## Haus A | Gartenwohnung I Rechts A03 4-5 Zimmer

Gartenwohnung mit 4-5 Zimmern, Küche,  
Bad und Abstellraum.  
Privater Gartenanteil ca. 50 m<sup>2</sup>

Zimmer 1	12,49 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,27 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17,04 m <sup>2</sup>
Entree	4,65 m <sup>2</sup>
Bad	6,16 m <sup>2</sup>
Flur	11,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,36 m <sup>2</sup>
Essen	14,85 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,74 m <sup>2</sup>
Küche	11,20 m <sup>2</sup>

Terrasse\* 10,83 m<sup>2</sup>

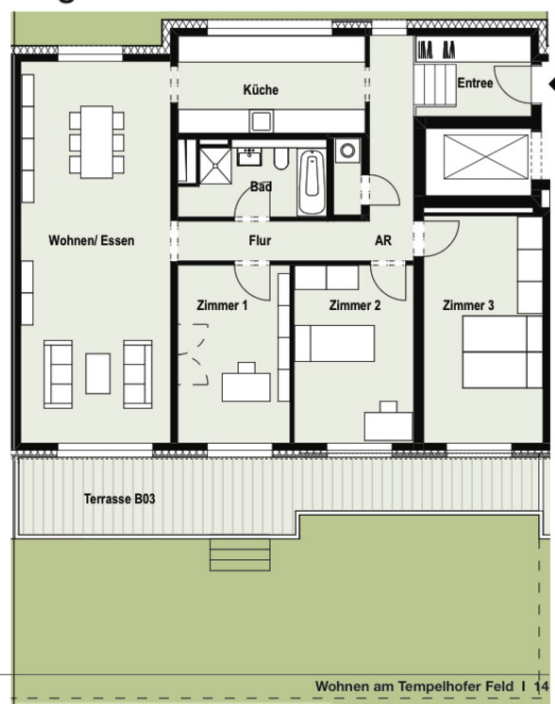
**Gesamt 123,61 m<sup>2</sup>**

\* Terrassentfläche mit 50% der Gesamtfläche berechnet.

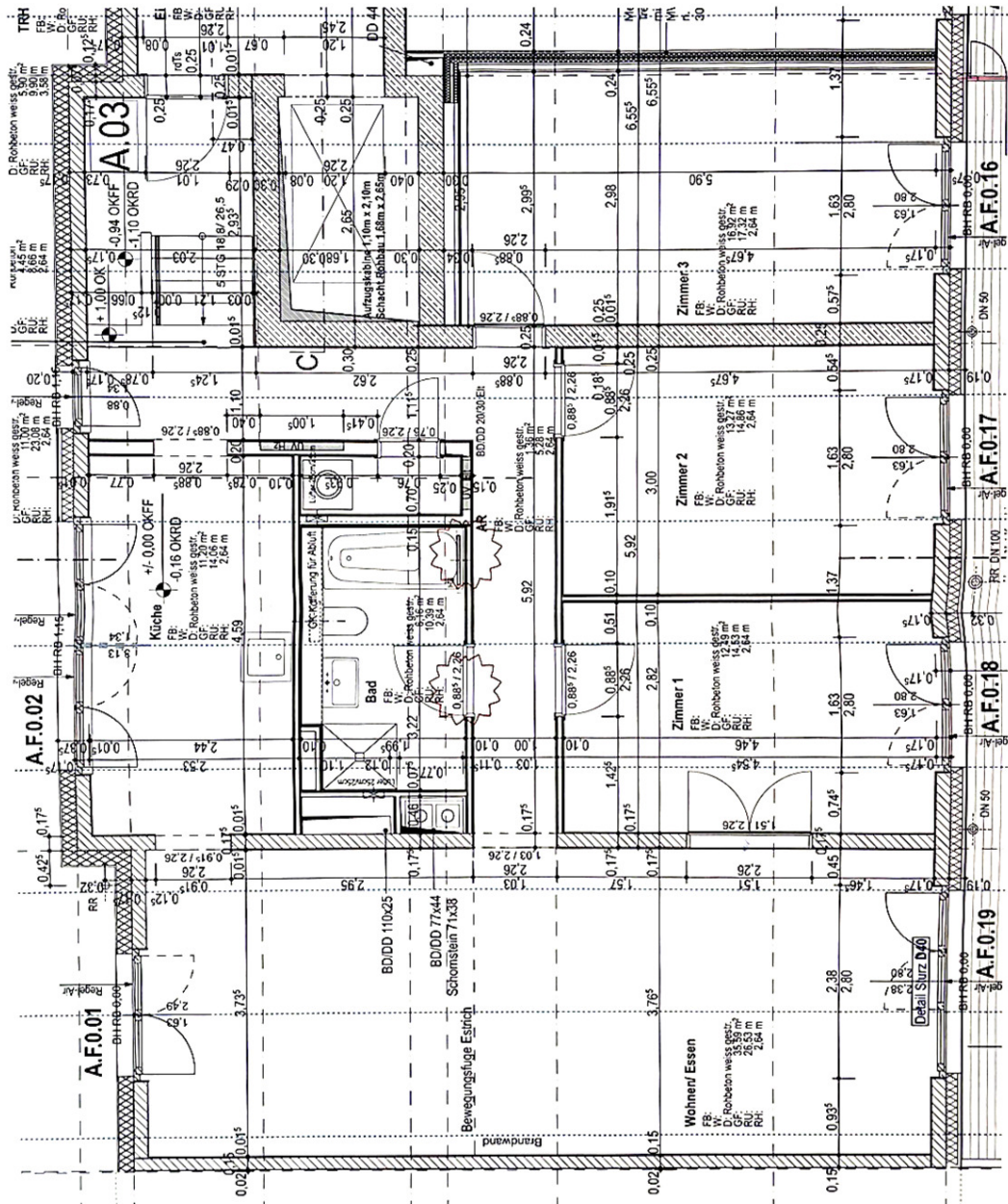


1m 5m

## Die Wohnungen Haus A



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

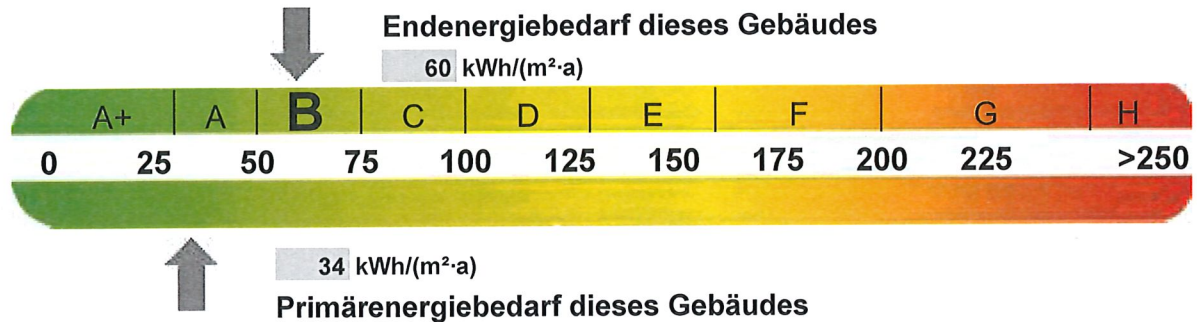
Registriernummer <sup>2</sup> BE-2016-000988314

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 9 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 34 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 57 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,42 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,45 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

60 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	KWK-Anlage	Deckungsanteil:	75 %
			0 %
			0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

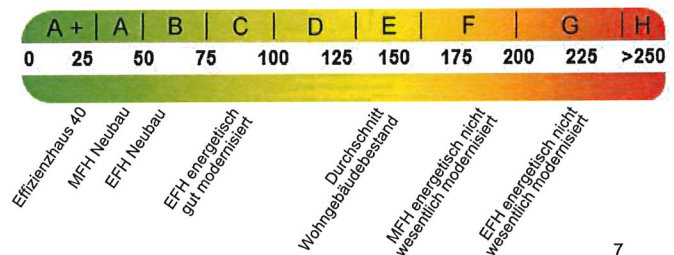
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☒ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 8 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 52,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,42 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
Angabe

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>5</sup> nur bei Neubau