

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Exklusive 3 Zimmer Neubauwohnung



Objekt-Nr. OM-329735

#### Wohnung

Verkauf: **709.000 €**

Ansprechpartner:  
Katrin Barrach  
Telefon: 0170 4953774

10243 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Hausgeld mtl.	205 €	Badezimmer	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt entworfen vom renommierten Architekturbüro Stephan Höhne beeindruckt nicht nur durch seine ästhetische Architektur, sondern auch durch seine fortschrittliche Energieeffizienz. Die klaren Linien und die helle Fassade verleihen dem Gebäude eine zeitlose Eleganz. Ein besonderes Highlight des Projekts ist der grüne Innenhof, der eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt bietet.

## Ausstattung

- Energieeffizienzklasse A+
- Echtholz Eichen-Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Holzfenster 3-fach verglast (teils bodentief)
- Moderne Innentüren
- Glatt gespachtelte Wände
- Raumhöhe ca. 2,85 m
- Hochwertige Badezimmerausstattung (Dornbracht und Kartell by LAUFEN)
- Geräumige bodengleiche Dusche
- Großformatige Fliesen
- Video Gegensprechanlage
- Aufzug
- Kellerabteil

## Sonstiges

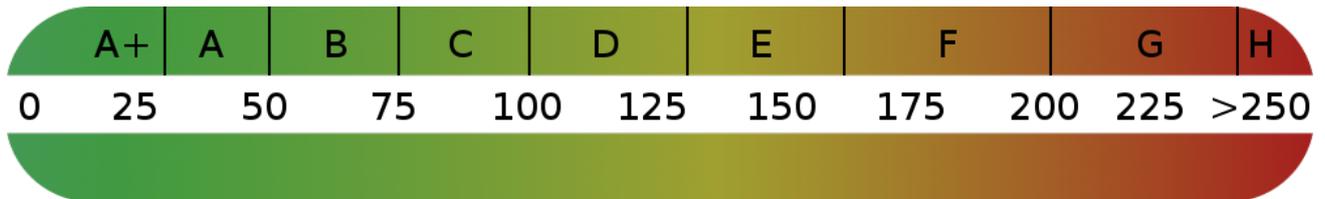
Provisionsfrei

## Lage

Friedrichshain zählt zu den nachgefragtesten Wohngegenden Berlins. Ein Viertel mit etablierter Lebensqualität und optimaler Infrastruktur. East Side Gallery, Mercedes-Benz Arena sowie zahlreiche Unternehmen wie Zalando, Universal Music, Amazon etc. sind nur wenige Minuten entfernt. Die umliegenden Quartiere locken mit alternativem Einzelhandel, zahlreichen Restaurants, Cafés und Bars und lassen keine Wünsche offen. Die Anbindung an den ÖPNV ist mit den Haltestellen Warschauer Straße oder Frankfurter Tor hervorragend. Wohnen Sie am Puls der Stadt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



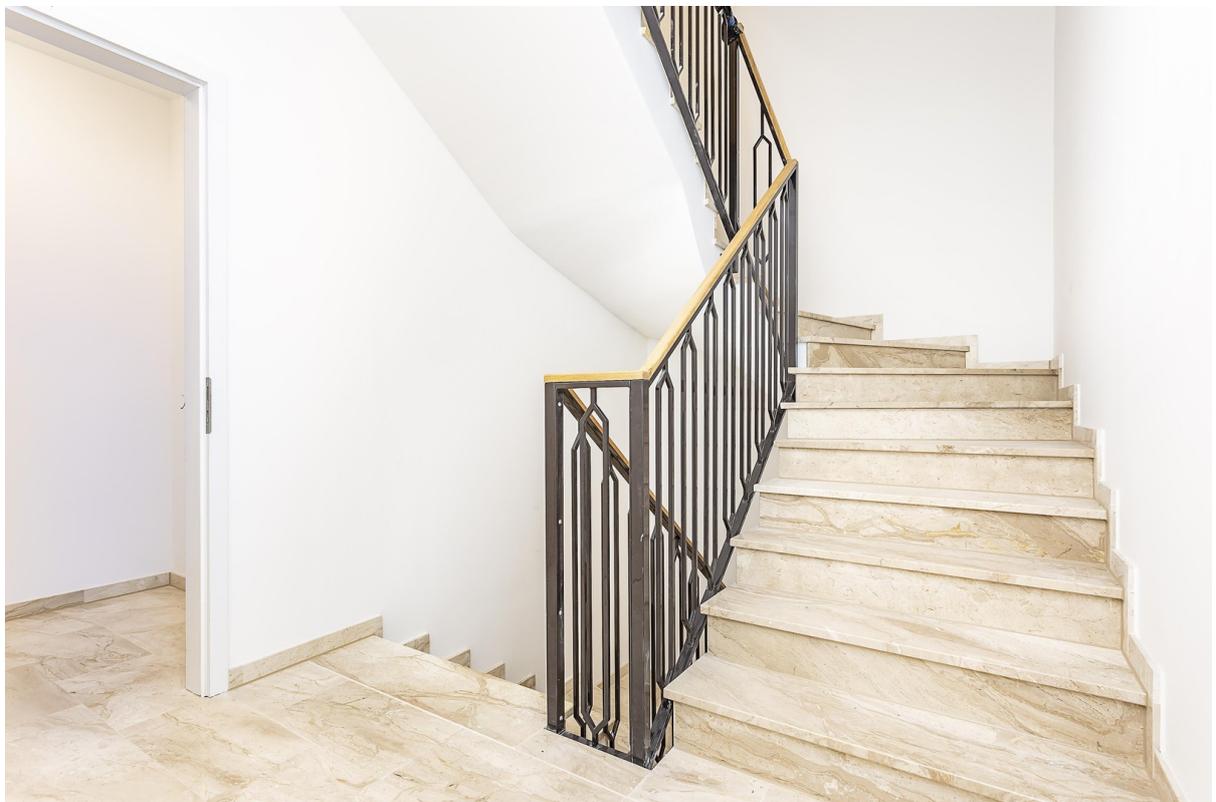
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



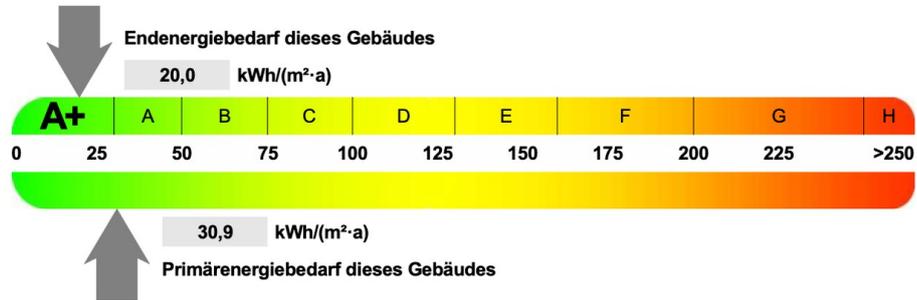
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **8,9** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>-a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **30,9 kWh/(m<sup>2</sup>-a)** Anforderungswert **45,5 kWh/(m<sup>2</sup>-a)**

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert **0,38 W/(m<sup>2</sup>-K)** Anforderungswert **0,54 W/(m<sup>2</sup>-K)**

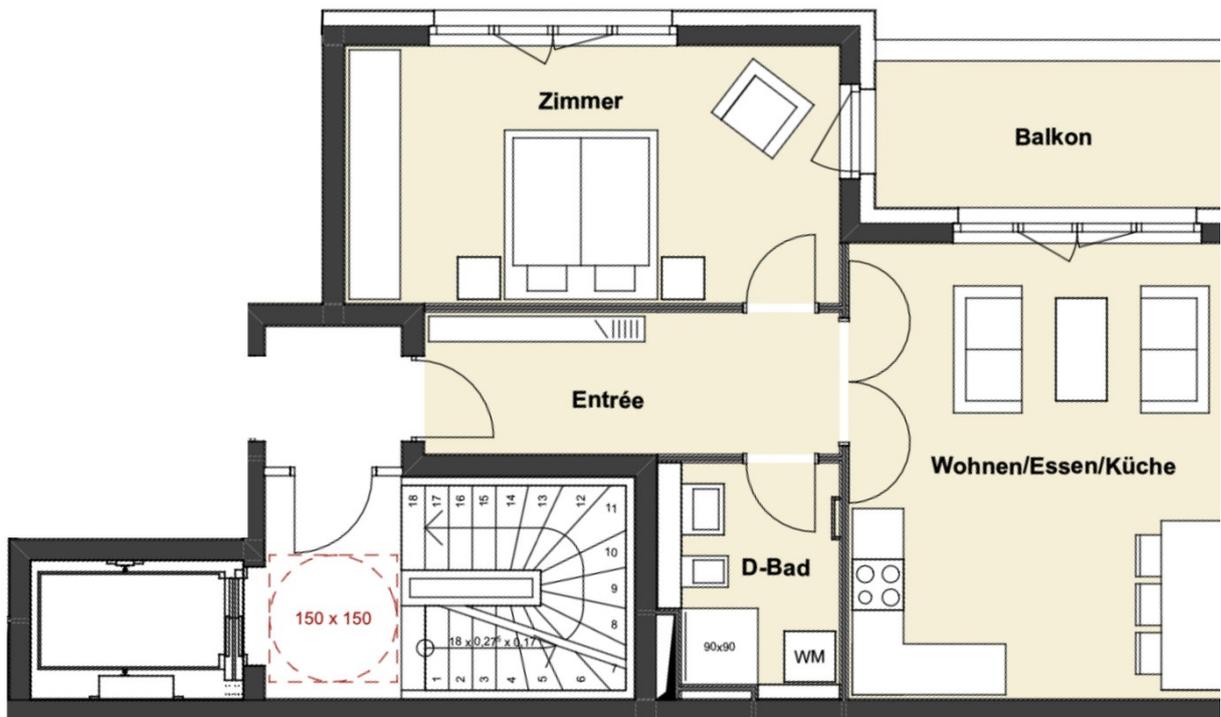
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**20,0 kWh/(m<sup>2</sup>-a)**



# Exposé - Grundrisse

