



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Exklusive Maisonette-Wohnung am Rande von Großbeeren



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW24055	<b>Stand vom:</b>	21.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Ort:</b>	14979 Großbeeren / Heinersdorf	<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	15,49 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-09-07
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1996
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	96.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Sven Rhein	<b>Name:</b>	Sven Rhein
<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Straße 21	<b>Ort:</b>	14513 Teltow
<b>Telefon:</b>	+49 (0) 3328 428 95 96	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98
<b>E-Mail:</b>	berlinsw@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-berlin.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	5 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	2 km	<b>Flughafen in :</b>	20 km

## Objektbeschreibung:

---

Diese exklusive Maisonette-Wohnung aus dem Jahre 1996 besticht durch Ihre Vielfältigkeit, Ihren Charme, Ihre Größe und Lage. Eingebettet am Rande von Heinersdorf/Großbeeren, in traumhafter grüner Lage und doch in unmittelbarer Nähe zu Berlin, bietet diese Maisonette alles, was das Herz begehrt.

Auf 135 m<sup>2</sup> im Erd- und Untergeschoß bietet diese Wohnung 4 Zimmer bestehend aus einem Wohnzimmer mit Esszimmer (teilbar mit eigenem Eingang), Büro, Schlafzimmer, großzügige Ankleide, 2 Bäder, einen großzügigen Hauswirtschaftsraum sowie einen 15,5 m<sup>2</sup> großen separaten Raum mit Tageslicht außerhalb der Wohnung im UG. Eine nach Süden ausgerichtete ca. 31 m<sup>2</sup> große Terrasse mit einer elektrischen Markise und einem liebevoll angelegten Teich bietet Entspannung vom Alltag. Der direkte Blick auf den ca. 800 m<sup>2</sup> großen gepflegten Garten ist ein zusätzliches Highlight.

## Lage:

---

Heinersdorf, ein Ortsteil von Großbeeren, liegt unmittelbar an der Grenze zu Berlin und ist durch die Bundesstraße B101 und die nahegelegene Landesstraße L76 verkehrstechnisch gut angebunden. Der Ort ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ und bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung, ideal für Erholungssuchende. Zum Ortsteil gehören auch die bewohnten Gebiete Birkholz, Birkenhain, Friederikenhof und das ehemalige Osdorf. Trotz der ländlichen Lage ist Heinersdorf gut mit Berlin und dem Kernort Großbeeren verbunden, unter anderem durch Buslinien und die Nähe zum Bahnhof Teltow (RE4). So vereint Heinersdorf die Ruhe des ländlichen Raums mit der direkten Anbindung an die Großstadt Berlin.

## Ausstattung:

---

Erdgeschoss:

- 1 Wohnzimmer mit Esszimmer (Esszimmer ist abtrennbar und hätte einen eigenen Eingang)
- 1 Küche mit Einbauküche (Markengeräte)
- 1 Büro/Gästezimmer
- 1 Bad mit Eckbadewanne & Handtuchwärmer
- 1 Zugang zur Terrasse (ca. 31 m<sup>2</sup>)
- 1 große Markise aus 2022 (ca. 5,5 m x 4 m)
- Elektrische Jalousien ( 2022/2023 Behang & Motoren ausgetauscht)
- Fußbodenheizung

Untergeschoß:

- 1 Schlafzimmer (angenehm kühl im Sommer )
- 1 Bad mit begehbare Dusche
- 1 großer HWR
- 1 großes Zimmer was als Ankleideraum genutzt wird
- 1 Büro/Hobbyraum mit Tageslicht außerhalb der Wohnung im UG
- Fußbodenheizung

Zusätzlich:

- 1 Doppelgarage mit elektrischen Garagentor + Stromanschluss
- 1 großer Garten ca.800 m<sup>2</sup> ( ca. die Hälfte gepachtet für 30€/Monat)
- 1 Gartenhäuschen, elektrischer Mähroboter von Husqvarna
- 1 Zierteich (2013 angelegt)
- 1 Gemeinschafts-Fahrradkeller
- Mückenschutz an fast allen Fenster

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Ralf Germer unter der Mobilfunknummer 0174 - 315 53 74 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Terrassenansicht



Terrasse mit Zierteich



Ansicht Eingang



Garten



Schlafzimmer UG



Ankleide UG



Flur / Ankleide UG



Flur UG



Bad UG



Bad UG



HWR UG



Esszimmer EG



Wohn-/ Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer + Küche EG



Küche EG



Küche EG



Arbeitszimmer EG



Bad EG



Energieausweis Exposé

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

---

**Gültig bis:** 07.09.2033 **Registriernummer:** BB-2023-004712955 1

---

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudedetail	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude <sup>1,4</sup>	1995	
Baujahr Heizung <sup>2</sup>	1995	
Anzahl der Wohnungen	12	
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	1533,60 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach §62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: - Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung	

---

**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 Gebäudefläche 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

---

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

---

Christine Werker (M.A.)  
Höninger Weg 275  
50969 Köln

Auszsteller

Köln, den 08.09.2023

Auszstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

---

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

7 / 8

Energieausweis Exposé

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      Registriernummer: **BB-2023-004712955**      **3**

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen **31,11 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent(m<sup>2</sup>-a)**

Endenergieverbrauch:  
**83,63 kWh(m<sup>2</sup>-a)**

92,00 kWh(m<sup>2</sup>-a)  
Primärenergieverbrauch:

---

**Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      **83,63 kWh(m<sup>2</sup>-a)**

---

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger *	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2020	12.2020	Heizöl	1,10	124210,00	38505,10	85704,90	1,14
01.2021	12.2021	Heizöl	1,10	145240,00	45204,40	100035,60	1,02
01.2022	12.2022	Heizöl	1,10	105470,00	32895,70	72774,30	1,12

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie <sup>1</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kälteausfälle in kWh  
<sup>3</sup> EHK: Erdkellerhaus, MFV: Mehrfamilienhaus