

## Etagenwohnung in Berlin

### Mitten im Kiez: 2-Zimmer-Wohnung mit Altbau-Charme



Objekt-Nr. FS9 WE 19

### Etagenwohnung

Verkauf: **225.000 €**

Telefon: 030 233203980

12043 Berlin  
Berlin

Baujahr	1900	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,42 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	273 €	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das in den Anfängen des 20. Jahrhunderts erbaute Mehrfamilienhaus in der Fuldastraße 9 besteht aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus, die in klassischer Blockrandbebauung errichtet sind und sich um einen begrünten Innenhof gruppieren. Die klare Struktur der Straßenfassade wird hier durch Balkone und Erker aufgebrochen.

Auf Erdgeschoss und vier Obergeschossen bietet die Liegenschaft auf klar strukturierten Grundrissen insgesamt 16 Wohneinheiten mit 1 bis 3,5 Zimmern und 3 Gewerbeeinheiten mit bis zu acht Räumen. Balkone mit Blick in die Fuldastraße finden sich in allen Wohnungen vom ersten bis zum vierten Obergeschoss im Vorderhaus. Von den Zimmern der Einheiten im Hinterhaus hat man einen Blick in den begrünten Innenhof.

Beim Betreten wartet das äußerlich schlichten Haus innen mit hübschen Altbauaufbauten auf. Historische Türen und Treppengestaltung zeugen vom architektonischen Charme der Anfänge des 20. Jahrhunderts.

## Ausstattung

- Wohnung 19
- 4. Obergeschoss
- 2 Zimmer
- ca. 46 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- Für das aktuelle Mietverhältnis besteht noch eine Kündungssperrfrist bei Eigenbedarf von ca. 2 Jahren

### Weitere Ausstattung:

Keller

## Sonstiges

Das Gebäude befindet sich in einem Milieuschutz- und Sanierungsgebiet.

Die Einheit wird im Ist-Zustand verkauft.

Allgemeine Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind von den Käufer:innen zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

---

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir unterstützen Sie dabei.

Lassen Sie Ihre Immobilie kostenlos und unverbindlich von uns bewerten.

## **Lage**

Turbulentes Kiezgefühl zwischen multikulturellem Altberliner Charme und kreativer Bohème, Lebendigkeit und avantgardistische Trends am Puls der Zeit: Das ist Neukölln zwischen Reuter-, Donau- und Weserkiez. Hier findet sich der schlichte Altbau in der Fuldastraße 9, welcher Mieter:innen wie auch Eigentümer:innen ein ruhiges Zuhause in einer aufregenden und dynamischen Umgebung schafft.

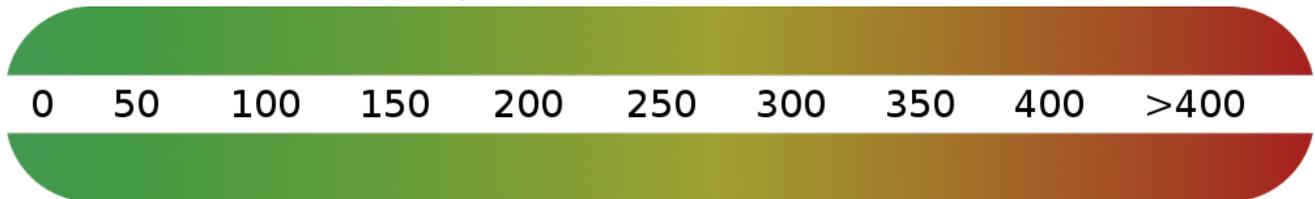
Die Fuldastraße ist beliebt und belebt, liegt direkt im Herzen des Bezirks und damit unweit von Weigandufer sowie des Volksparks Hasenheide. Auch der historische Richardplatz in Rixdorf ist von hier aus fußläufig erreichbar. Hermannplatz und Karl-Marx-Straße bieten die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Von urig-kultig bis experimentell modern und kreativ zeigt sich die Vielfalt der Gastronomie-, Bar- und Kulturszene dieses Bezirks, die für vielfach unkonventionelles Ausgehfeeling sorgt. Die Dynamik Berlins lässt sich hier in kompletter Vielfalt erleben.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	177,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Fuldastrasse

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Muster Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus Hinterhaus

# Exposé - Galerie



Zimmer Musterwohnung



Innenhof

# Exposé - Galerie



Musterwohnung



Schlafzimmerzimmer Musterwohnu

# Exposé - Galerie



Umgebung Rathaus



Umgebung U-Karl-Marx-Strasse

# Exposé - Galerie



Umgebung Arcaden



Umgebung Karl-Marx-Strasse

# Exposé - Galerie

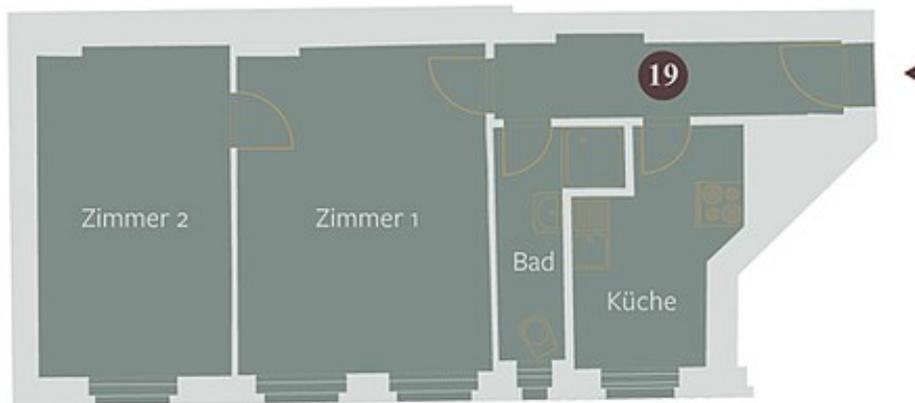


Umgebung Passage-Kino

# Exposé - Grundrisse

## Fuldastrasse neun

4. Obergeschoss . 4th floor



**WE 19**  
**2 Zimmer**  
**ca. 46,42 m<sup>2</sup>**

Fuldastraße

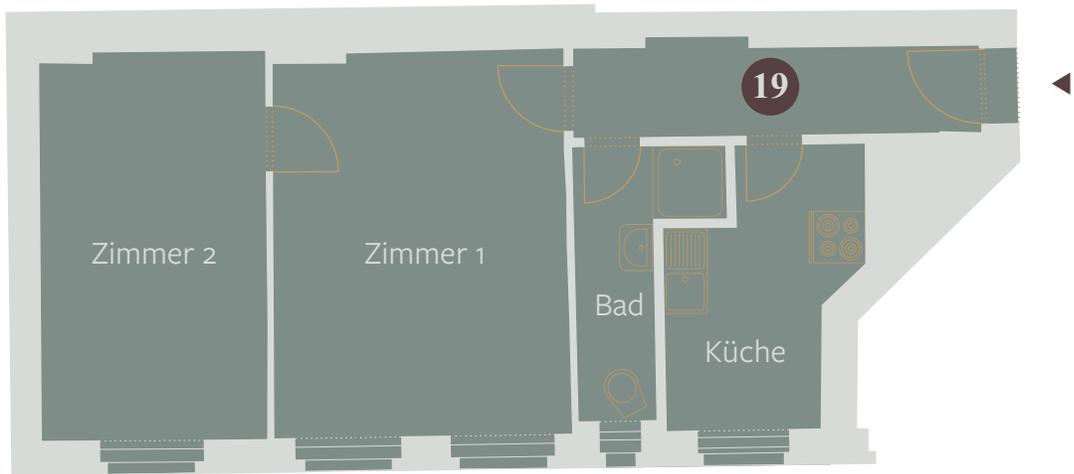
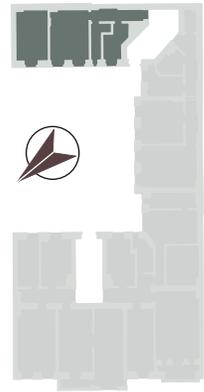
Grundriss-FS9-WE19

# Exposé - Anhänge

1. Grundriss-FS9-WE19.pdf
2. FS9 Energieausweis
3. Exposé Fuldastrasse Neun.pdf

# Fuldastrasse neun

4. Obergeschoss . 4th floor



**WE 19**  
**2 Zimmer**  
**ca. 46,42 m<sup>2</sup>**

Fuldastraße

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis:

27.05.2030

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2020-003204877  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Wohngebäude		<b>Gebäudefoto (freiwillig)</b>
Adresse	Fuldastraße 9, 12043 Berlin		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020		
Anzahl Wohnung	20 (Wohnfläche: 1456,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1747,2 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Gas / Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer     Aussteller

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich 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.

**Aussteller**

Express-Pass  
Lüchow 8  
17179 Altkalen

27.05.2020  
Datum

Dr. Johannes Liess



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    3) Mehrfachangaben möglich    4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2020-003204877  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

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



### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

EnEV-Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

EnEV-Anforderungswert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG

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

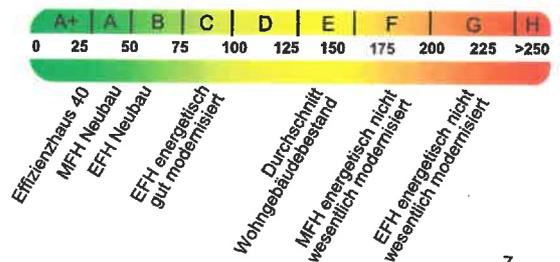
Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %

## Ersatzmaßnahmen

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 \_\_\_\_\_ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Verfahren

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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe  
 4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau  
 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

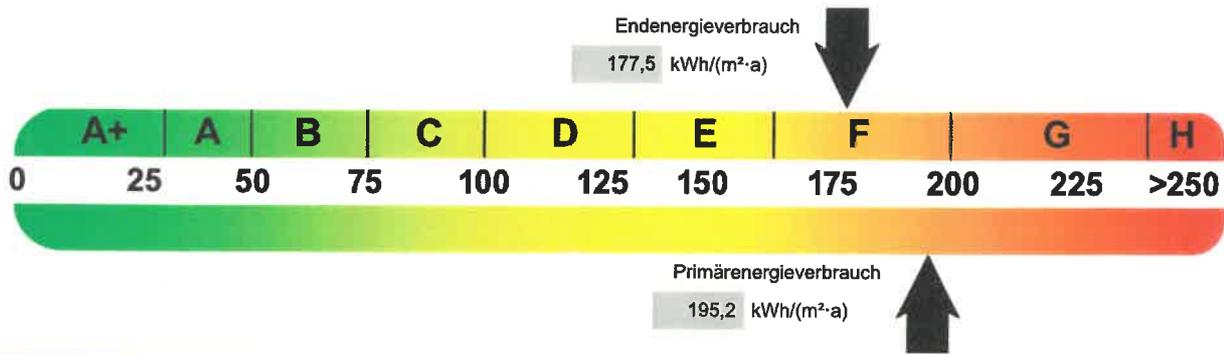
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2020-003204877  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

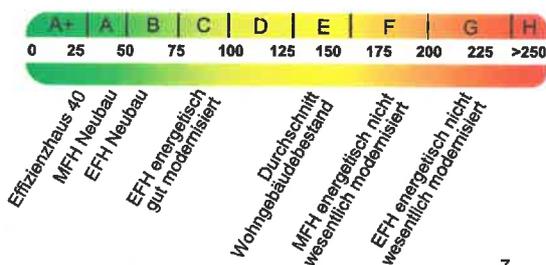


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 177,50 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.2019	12.2019	Gas	1.1	211265	38027,7	173237,3	1,21
01.2018	12.2018	Gas	1.1	236953	42651,5	194301,5	1,18
01.2017	12.2017	Gas	1.1	273912	49304,2	224607,8	1,13

## Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

<sup>1</sup>) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup>) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup>) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2020-003204877  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	<b>Wärmeerzeuger</b>	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		Photovoltaikanlage für die Produktion von Solarstrom.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	<b>Fenster</b>	Isolier- oder Wärmeschutzglas. Ein U-Wert von 1,4 ist anzustreben	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	<b>Dach</b>	Flachdach: 14, besser 20cm Dämmung. Steildach: 20 bis 24cm Dämmung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	<b>oberste Geschossdecke</b>	Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	<b>Außenwand gg. Außenluft</b>	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	<b>Kellerdecke</b>	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

### Fenster

Fenster haben zwei Schwachpunkte: Die Verglasung und die Luftdichtigkeit.

Die Verglasung sollte mindestens aus Isolier- oder Wärmeschutzglas bestehen. Ältere Holzfenster ohne Dichtung können mit einer Gummidichtung nachgerüstet werden. Ein U-Wert von 1,4 ist für das Fenster inkl. Rahmen anzustreben

### Dach

Ein Flachdach sollte mindestens 14cm, besser 20cm Dämmung haben.

Bei einem Steildach ist eine Dämmung von 20 bis 24cm sinnvoll.

### oberste Geschossdecke

Wenn die oberste Geschossdecke den Abschluss der thermischen Hülle darstellt, dann sollte eine Dämmung von mindestens 12cm vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.

### Außenwand gg. Außenluft

Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen.

Die Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

### Kellerdecke

Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, oder Bodenplatte, falls kein Keller vorhanden, mit einer 6 cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2020-003204877  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EE-WärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT<sup>\*)</sup>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

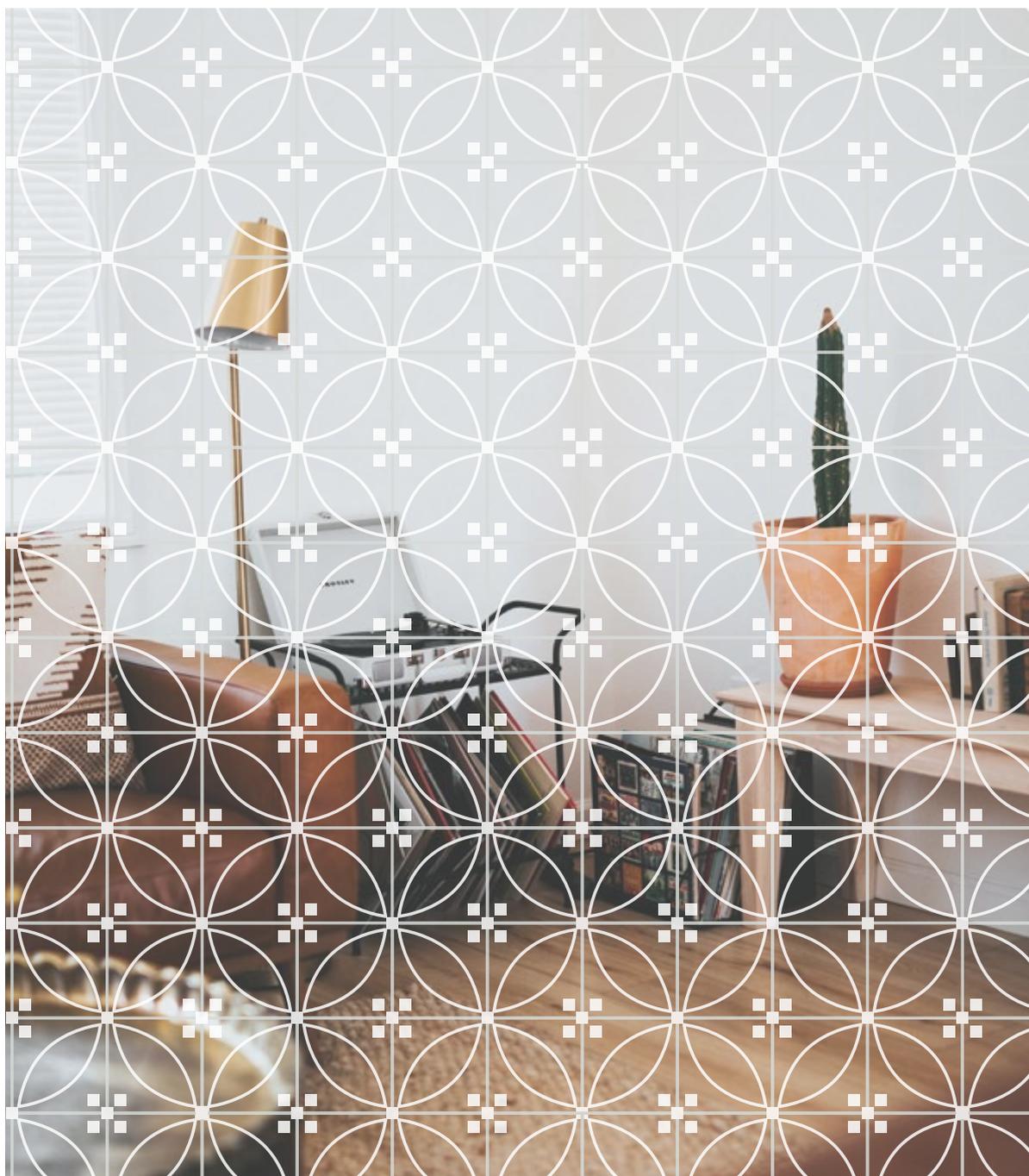
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Fuldastrasse neun

Wohnungen & Gewerbe . Apartments & Commercial

- 02** Grußwort . Greeting
- 04** Das Haus . The House
- 07** Grundrisse . Floor plans
- 15** Umgebung . Location
- 19** Hinweise . Notes



# Willkommen

in Berlin **Neukölln**



Welcome to Berlin-Neukölln



Heimathafen Neukölln

Turbulentes Kiezgefühl zwischen multikulturellem Altberliner Charme und kreativer Bohème, Lebendigkeit und avantgardistische Trends am Puls der Zeit: Das ist Neukölln zwischen Reuter-, Donau- und Weserkiez. Hier findet sich der schlichte Altbau in der Fuldastraße 9, welcher Mieter:innen wie auch Eigentümer:innen ein ruhiges Zuhause in einer aufregenden und dynamischen Umgebung schafft.

Turbulent neighborhood feeling between multicultural old Berlin charm and creative bohemia, liveliness and avant-garde trends on the pulse of time: this is Neukölln between Reuter-, Donau- and Weserkiez. Here you will find the simple classic old building at Fuldastraße 9, which provides tenants and owners alike with a quiet home in an exciting and dynamic environment.



# Neukölln Karl-Marx-Strasse

# Das Haus

The house

**um 1900**

Year of construction

**16 Wohnungen**  
**ca. 44 - 103 m<sup>2</sup>**

16 Apartments

**Gaszentralheizung**  
**Warmwasser: zentral**

Gas central heating  
Hot water: central

**KG - 4. OG**

Basement - 4th floor

**3 Gewerbe**  
**ca. 57 - 178 m<sup>2</sup>**

3 Commercials

**Sanierungs- &**  
**Milieuschutzgebiet**

Redevelopment &  
milieu protection area

Das in den Anfängen des 20. Jahrhunderts erbaute Mehrfamilienhaus in der Fuldastraße 9 besteht aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus, die in klassischer Blockrandbebauung errichtet sind und sich um einen begrünten Innenhof gruppieren. Die klare Struktur der Straßenfassade wird hier durch Balkone und Erker aufgebrochen.

The apartment building at Fuldastraße 9, built in the early 20th century, consists of a front building, side wing and rear building, which are built in a classic perimeter block design and are grouped around a landscaped inner courtyard. The clear structure of the street façade is broken up here by balconies and oriels.



# Vorderhaus Treppenhaus

Staircase front building



Beim Betreten des Hauses wartet es mit hübschen Altbau­details auf. Historische Türen und Treppengestaltung zeugen vom architektonischen Charme der Anfänge des 20. Jahrhunderts.

When entering the house, it waits with pretty old building details. Historic doors and staircase design testify to the architectural charm of the beginning of the 20th century.

# Vorderhaus Eingangsbereich

Front building entrance area



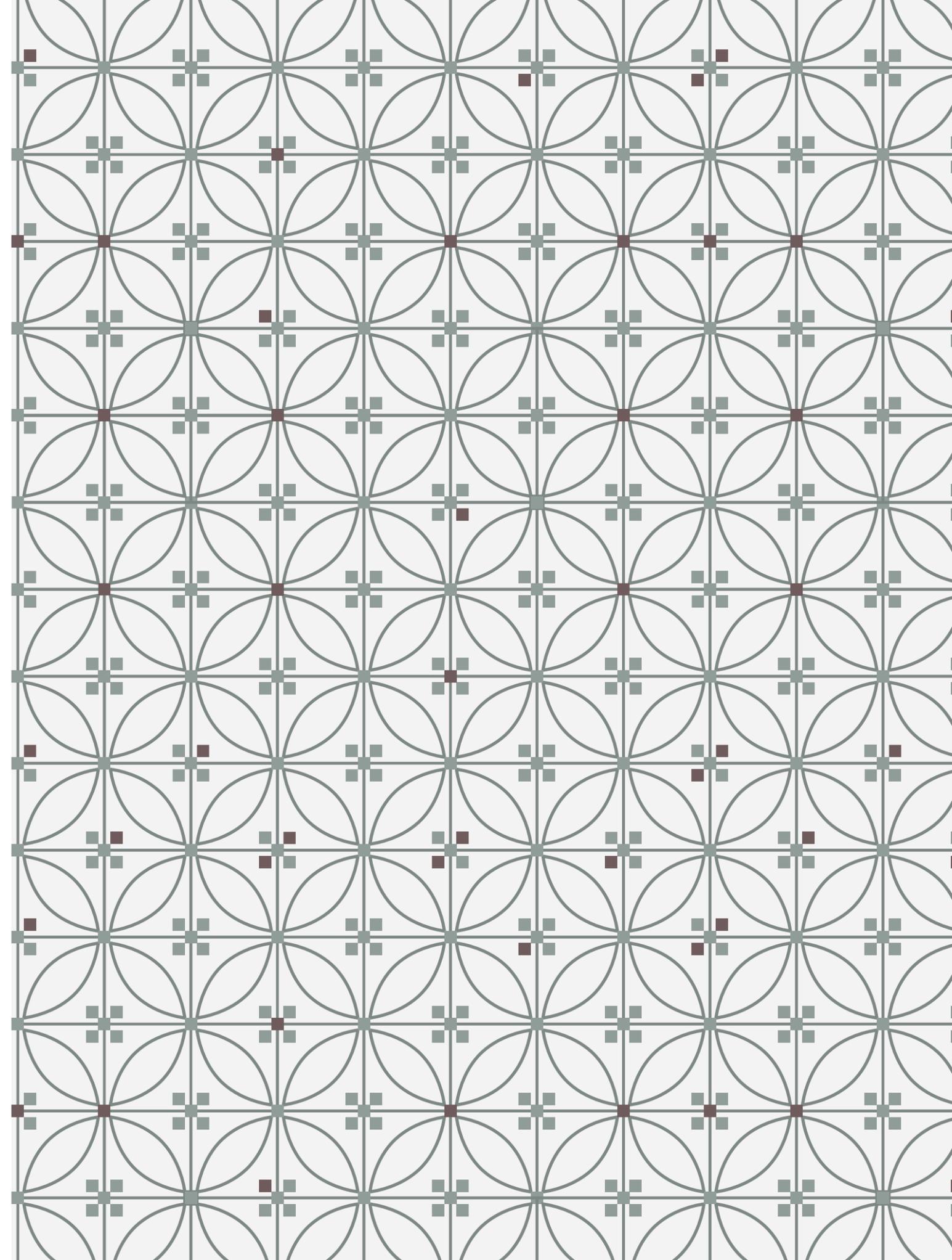
# Wohnungen und Gewerbe



Apartments and commercial

Auf Erdgeschoss und vier Obergeschossen bietet die Liegenschaft auf klar strukturierten Grundrissen insgesamt 16 Wohneinheiten mit 1 bis 3,5 Zimmern und 3 Gewerbeeinheiten mit bis zu acht Räumen. Balkone mit Blick in die Fuldastraße finden sich in allen Wohnungen vom ersten bis zum vierten Obergeschoss im Vorderhaus. Von den Zimmern der Einheiten im Hinterhaus hat man einen Blick in den begrünten Innenhof.

On the ground floor and four upper floors, the property offers on clearly structured floor plans a total of 16 residential units with 1 to 3,5 rooms and 3 commercial units with up to eight rooms. Balconies with a view of the Fuldastraße can be found in all apartments from the first to the fourth upper floor in the front building. The rooms of the units in the rear building offer a view into the green inner courtyard.





**Fuldastraße**

# Erdgeschoss

Ground floor

Lage	Einheit	Nutzung	Räume	Fläche	Balkon/Loggia
Location	Unit	Usage	Rooms	Area	Balcony/Loggia
Vorderhaus Front	WE 01	Wohnung Apartment	1 Zimmer	ca. 52,73 m <sup>2</sup>	-
Vorderhaus Front	WE 02	Wohnung Apartment	3,5 Zimmer	ca. 103,33 m <sup>2</sup>	-
Hinterhaus Rear	TE 03	Gewerbe Commercial	2 Räume	ca. 57,72 m <sup>2</sup>	-
Hinterhaus Rear	WE 04	Wohnung Apartment	2 Zimmer	ca. 44,50 m <sup>2</sup>	-

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft. . The units are sold in as-is condition.



# 1. Obergeschoss

First floor

Lage Location	Einheit Unit	Nutzung Usage	Räume Rooms	Fläche Area	Balkon/Loggia Balcony/Loggia
Vorderhaus Front	TE 05 *	Gewerbe Commercial	8 Räume	ca. 178,68 m <sup>2</sup>	Balkon, Loggia
Hinterhaus Rear	WE 06 *	Gewerbe Commercial	3 Zimmer	ca. 60,37 m <sup>2</sup>	-
Hinterhaus Rear	WE 07	Wohnung Apartment	2 Zimmer	ca. 45,81 m <sup>2</sup>	-

\* Die Einheiten sind baulich, jedoch nicht grundbuchrechtlich miteinander verbunden. Beide Einheiten sind zurzeit gewerblich vermietet. The units are structurally, but not land-register connected with each other. Both units are currently rented out commercially.

Fuldastraße

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft. The units are sold in as-is condition.

# Beispielwohnung Hinterhaus

Sample apartment rear house





Fuldastraße

## 2. Obergeschoss

Second floor

Lage	Einheit	Nutzung	Räume	Fläche	Balkon/Loggia
Location	Unit	Usage	Rooms	Area	Balcony/Loggia
Vorderhaus Front	WE 08	Wohnung Apartment	3 Zimmer	ca. 85,93 m <sup>2</sup>	Balkon
Vorderhaus Front	WE 09	Wohnung Apartment	3 Zimmer	ca. 100,02 m <sup>2</sup>	Loggia
Hinterhaus Rear	WE 10	Wohnung Apartment	2 Zimmer	ca. 61,98 m <sup>2</sup>	-
Hinterhaus Rear	WE 11	Wohnung Apartment	2 Zimmer	ca. 46,64 m <sup>2</sup>	-

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft. . The units are sold in as-is condition.



Fuldastraße

# 3. Obergeschoss

Third floor

Lage	Einheit	Nutzung	Räume	Fläche	Balkon/Loggia
Location	Unit	Usage	Rooms	Area	Balcony/Loggia
Vorderhaus Front	WE 12	Wohnung Apartment	3 Zimmer	ca. 86,75 m <sup>2</sup>	Balkon
Vorderhaus Front	WE 13	Wohnung Apartment	3 Zimmer	ca. 101,12 m <sup>2</sup>	Loggia
Hinterhaus Rear	WE 14	Wohnung Apartment	2 Zimmer	ca. 62,38 m <sup>2</sup>	-
Hinterhaus Rear	WE 15	Wohnung Apartment	2 Zimmer	ca. 46,31 m <sup>2</sup>	-

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft. . The units are sold in as-is condition.



# Beispielwohnung Hinterhaus



Fuldastraße

# 4. Obergeschoss

Fourth floor

Lage	Einheit	Nutzung	Räume	Fläche	Balkon/Loggia
Location	Unit	Usage	Rooms	Area	Balcony/Loggia
Vorderhaus Front	WE 16	Wohnung Apartment	3 Zimmer	ca. 83,85 m <sup>2</sup>	Balkon
Vorderhaus Front	WE 17	Wohnung Apartment	3 Zimmer	ca. 100,89 m <sup>2</sup>	Loggia
Hinterhaus Rear	WE 18	Wohnung Apartment	2 Zimmer	ca. 61,74 m <sup>2</sup>	-
Hinterhaus Rear	WE 19	Wohnung Apartment	2 Zimmer	ca. 46,42 m <sup>2</sup>	-

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft. . The units are sold in as-is condition.

# Der Kiez

um die **Fuldastraße**



The neighborhood around Fuldastraße

Die Fuldastraße ist beliebt und belebt, liegt direkt im Herzen des Bezirks und damit unweit von Weigandufer sowie des Volksparks Hasenheide. Auch der historische Richardplatz in Rixdorf ist von hier aus fußläufig erreichbar. Hermannplatz und Karl-Marx-Straße bieten die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Fuldastraße is popular and lively and is located in the heart of the district and thus not far from Weigandufer and Volkspark Hasenheide. The historic Richardplatz is also within walking distance from here. Hermannplatz and Karl-Marx-Strasse offer the perfect connection to public transport and numerous shopping opportunities.

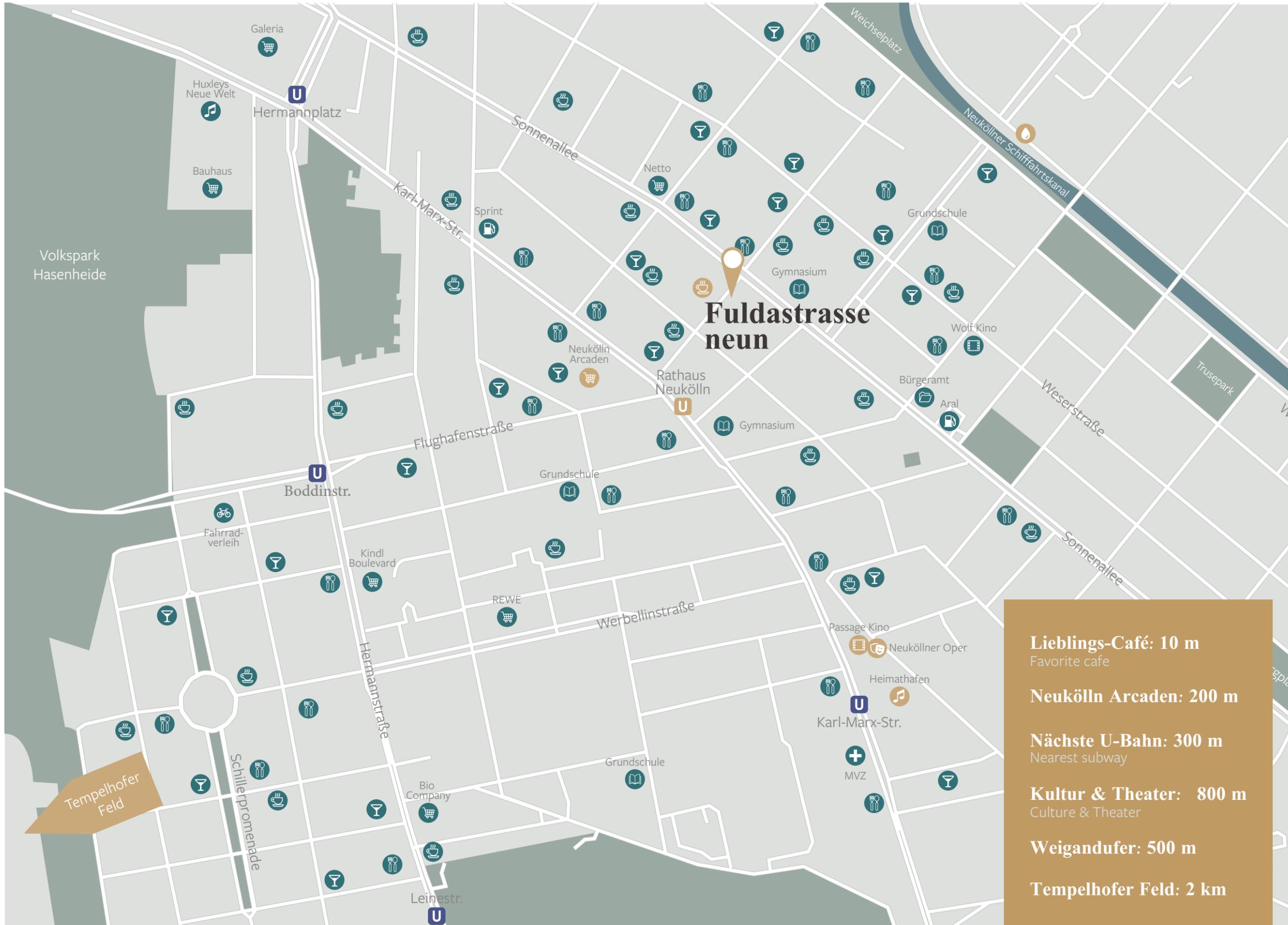


# Alte Post Neukölln



Von urig-kultig bis experimentell modern und kreativ zeigt sich die Vielfalt der Gastronomie-, Bar- und Kulturszene dieses Bezirks, die für vielfach unkonventionelles Ausgehfeeling sorgt. Die Dynamik Berlins lässt sich hier in kompletter Vielfalt erleben.

From quaint-cultic to experimentally modern and creative, the diversity of the gastronomy, bar and cultural scene of this district is evident, which provides for a frequently unconventional night out feeling. The dynamics of Berlin can be experienced here in complete diversity.



# Umgebung Fuldastrasse



# Rathaus Berlin-Neukölln

# Hinweise

## Notes

### Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeitenden erfolgen.

### Fotos und Visualisierungen

Visualisierungen und Fotos werden üblicherweise mit einem Weitwinkelobjektiv erstellt, um einen großen Ausschnitt darzustellen. Dadurch kann es zu perspektivischen Verzerrungen kommen, die Wirkung kann in der Realität abweichen.

### Bildnachweise

Karime Benzakour-Knidel

iStock (Seite 2)

Unsplash | Photo by shche\_team (Seite 07)

Unsplash | Photo by Lee Campbell (Seite 15)

### General notes

All information is without guarantee. We take no responsibility for the completeness, accuracy and timeliness of this information. Subject to error and prior sale. The land transfer tax, notary and land register costs are to be paid by the purchaser. On request, we are happy to give you with further information regarding the project and the owner. The viewing can be organized at any time with one of our employees / agents.

### Photos and visualizations

Visualizations and photos are usually created with a wide-angle lens to represent a large section. This can lead to optical distortion, the effect may differ in reality.

### Photo credits

Karime Benzakour-Knidel

iStock (site 2)

Unsplash | Photo by shche\_team (site 07)

Unsplash | Photo by Lee Campbell (site 15)



Vandenberg Immoconsult GmbH  
Kurfürstendamm 104 | 10711 Berlin

vandenberg-berlin.com

+49 30 233 203 980

info@vandenberg-berlin.com

