

EXPOSÉ


HESSE
IMMOBILIEN

Bungalow Radelandstr. 86 13589 Berlin

- **Gut geeignet
für die kleine Familie**

Auf ca. 90 m² Wohnfläche mit 3
Zimmern und ca. 616 m²
Grundstück

- **Gestaltungsspielraum**

Hier können Sie Ihren
Wünschen bei der
Gestaltung freien Lauf lassen

- **Familienfreundliche Lage**

Im beliebten Radeland - ganz
nah an der Natur

www.hesseberlin.de





DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

- ca. 90 m² Wohnfläche
- ca. 616 m² Grundstücksfläche
- 3 Zimmer
- Baujahr 1962
- Massive Bauweise
- Teilunterkellert
- Einbauküche
- Großzügiger Wintergarten
- Badezimmer mit Badewanne
- Garage
- Geräteschuppen
- Waschküche
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Werkstatt

Sind Sie bereit, dieses Haus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen?



Sie sind gewillt, Zeit und Geld in die Modernisierung eines Bungalows zu investieren? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Auf einem ca. 616 m² großen Grundstück befindet sich dieser Bungalow in massiver Bauweise aus dem Jahre 1962, welches in den 70er Jahren durch einen kleinen Anbau erweitert wurde.

IHR NEUES ZUHAUSE

Über einen einladenden /Windfang betreten Sie das Haus, dieser bietet genügend Platz für eine Garderobe sowie für die Treppe in den Keller.

Das Haus verfügt über einen klassischen Grundriss, aufgeteilt in zwei Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer mit großer Fensterfront.



KAUFPREIS: 335.000,00 € *

*zzgl. Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. u. zzgl. Kaufnebenkosten

IHRE NEUE KÜCHE



In der Küche findet neben den Einbauschränken, eine einladende Sitzecke Platz.

Von hier aus gelangen Sie zudem in den Wintergarten.

DAS HIGHLIGHT

Der großzügige Wintergarten mit direktem Zugang in den Garten.

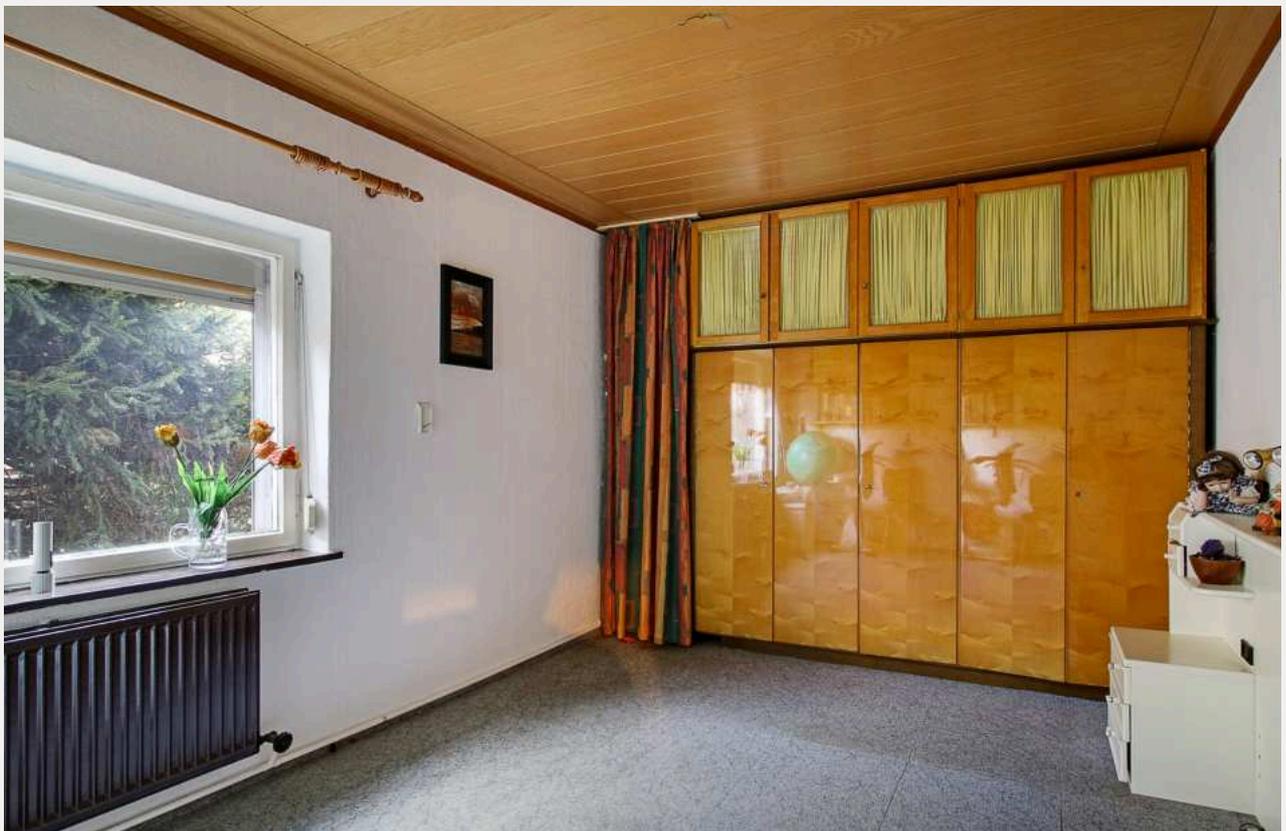
Hier lassen sich die Sommermonate, als auch die Wintermonate optimal genießen!



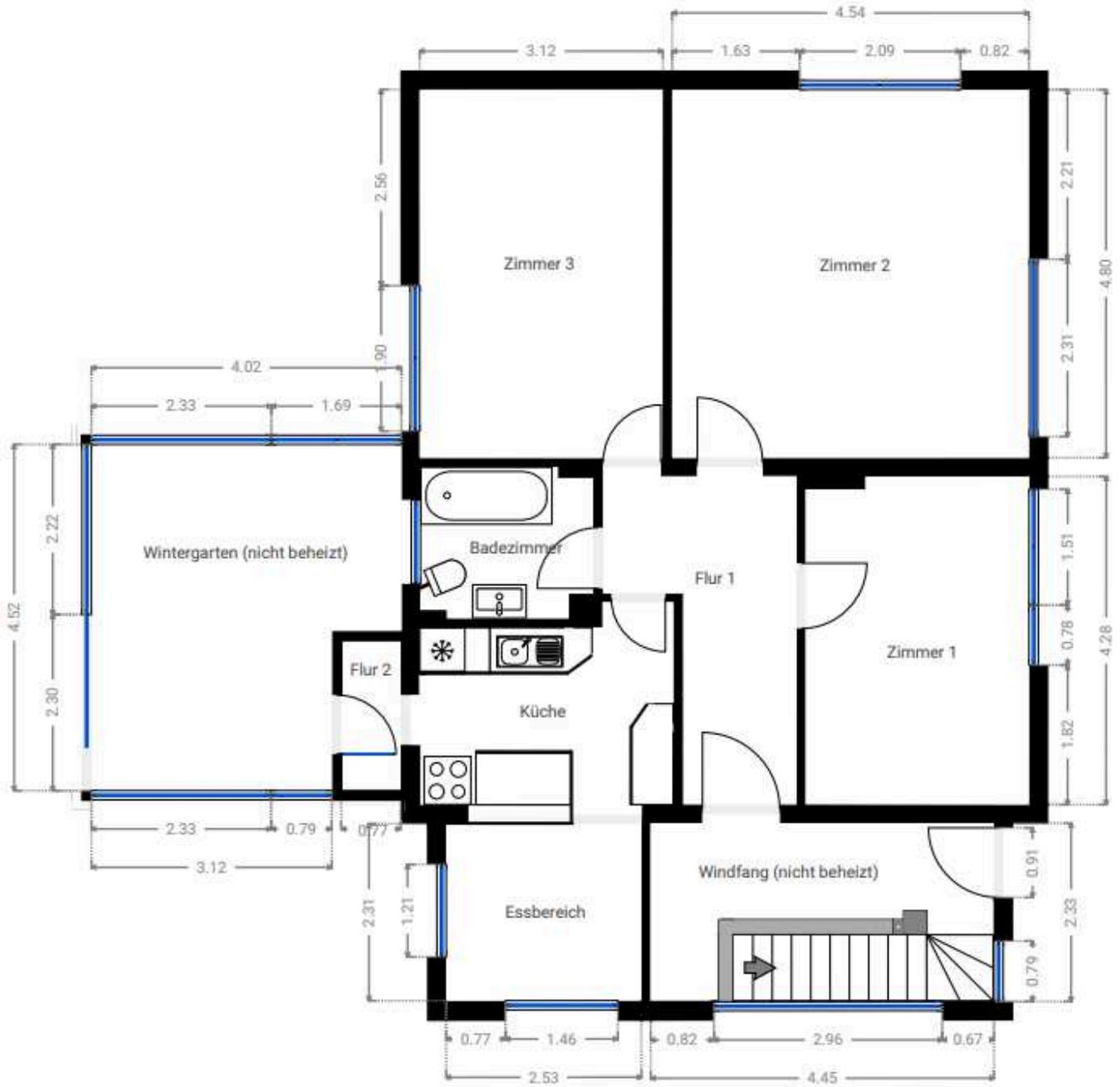
IMPRESSIONEN



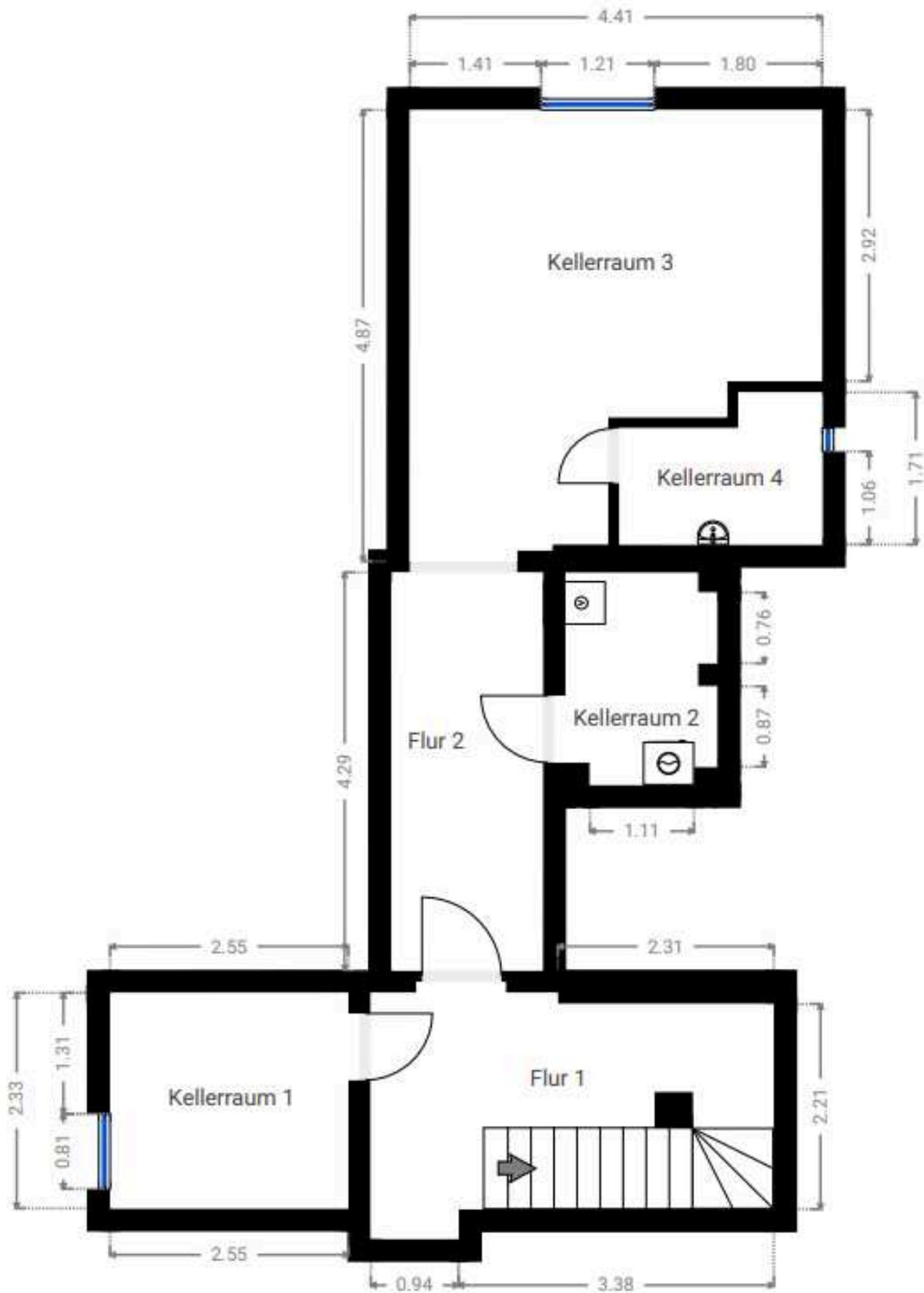
IMPRESSIONEN



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS KG



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 15.09.2034

Registriernummer: BE-2024-005319954

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Radelandstraße 86 13589 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2005		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 115,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _{ne})	155,3 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ⁵			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁷	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 (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 Gebäudenutzfläche nach dem GEG, 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 erfolgte durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 15.09.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG² Mehrfachangaben möglich³ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG⁴ Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen⁵ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

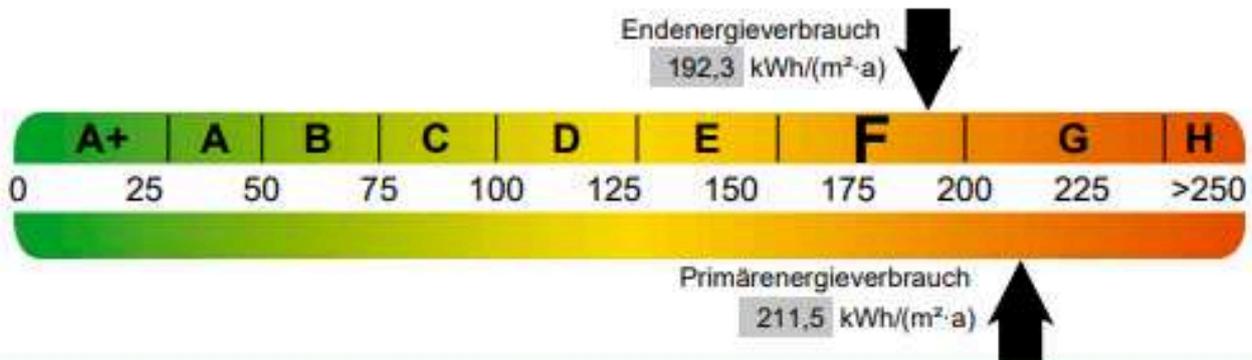
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BE-2024-005319954

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 43,55 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 192,30 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.05.2023	30.04.2024	Gas	1,1	21 925,0		21 925,0	1,28
01.05.2022	30.04.2023	Gas	1,1	21 869,0		21 869,0	1,16
01.05.2021	30.04.2022	Gas	1,1	23 717,0		23 717,0	1,13
01.05.2021	30.04.2024	Warmwasserzuschlag	1,1	9 315,0	9 315,0		

Vergleichswerte Endenergie³



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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nutz}) nach dem GEG, 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

I H R E E X T R A S

Das Haus ist teilunterkellert.

Im Keller finden Sie eine kleine Werkstatt, eine Vorratsecke, den Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für eine Waschmaschine sowie einen Hobbyraum.

Das Haus sowie ein Großteil der technischen Gebäudeteile befinden sich in einem ursprünglichen Zustand.

Auf dem Grundstück befindet sich neben einer Garage ein Schuppen für Gartengeräte.

Das Dach der Garage ist undicht und müsste von einer Fachfirma, aufgrund der hier verbauten asbesthaltigen Materialien, repariert werden.

Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Brunnen für die Gartenbewässerung.



WISSENSWERTES

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gas-Heizung aus 2005.

Die Warmwasseraufbereitung wird mittels eines Warmwasserboilers gewährleistet.

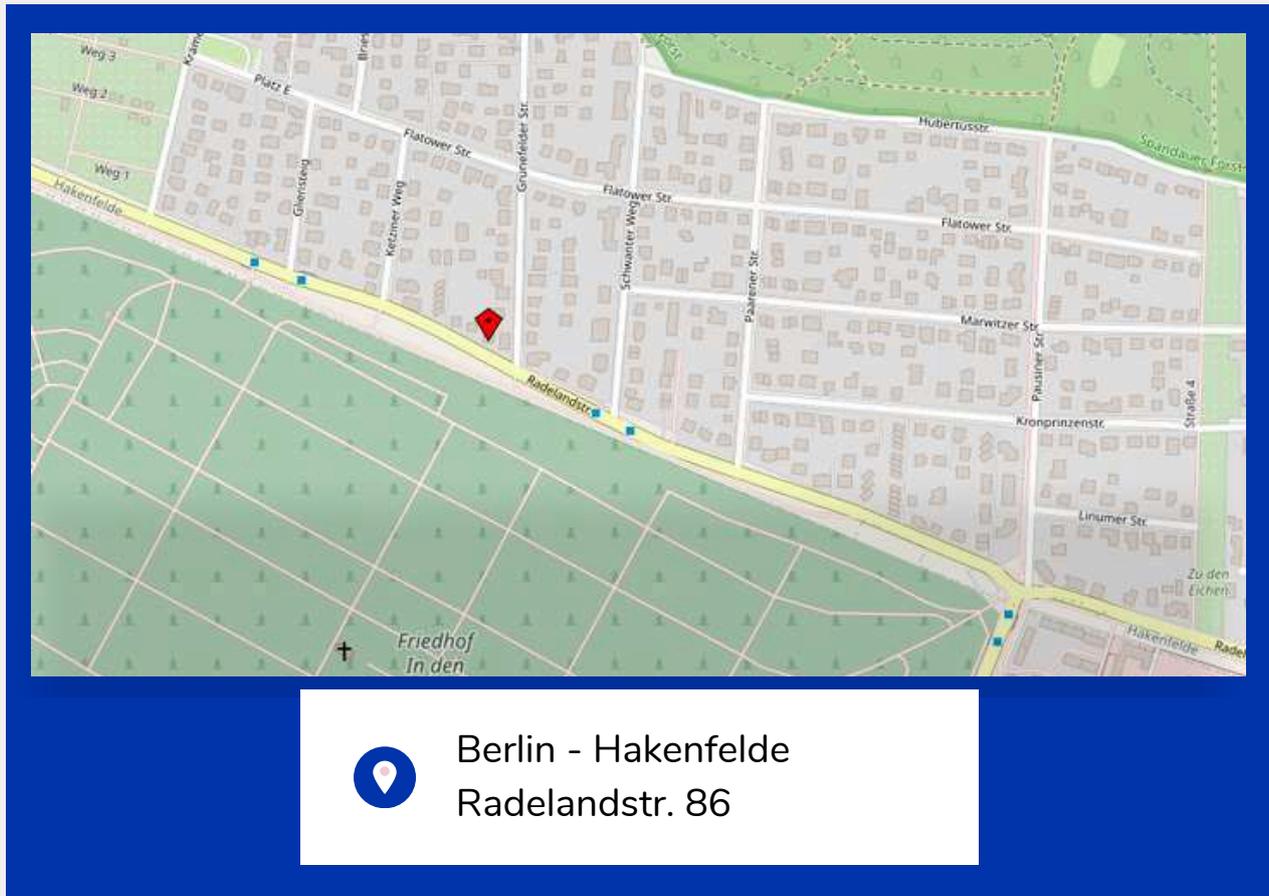
Sollten Sie eher einen Neubau favorisieren, bietet sich an, das Haus abzureisen und mit einem Einfamilienhaus oder einem Doppelhaus zu bebauen.

Sind Sie bereit, dieses Haus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen?

Dann zögern Sie nicht, es sich anzusehen und sich von seinem Charme überzeugen zu lassen.



DIE LAGE



Die Immobilie liegt im "Radeland", einer der schönsten Wohnlagen des Spandauer Ortsteils Hakenfelde, nahe dem "Spandauer Forst".

Das Umfeld wird durch eine Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt.

Die absolute Grünlage nahe dem Wald und Wasser bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen befinden sich im nahen Umfeld sowie in den Lagen um die "Falkenseer Chaussee" sowie nahe der Wasserstadt.

Eine gute Verkehrsanbindung zur S- und U-Bahn am "Rathaus Spandau" gewährleistet der Bus. Von Ihr aus gelangen Sie in ca. 20 Min. in die Berliner City (West) und in ca. 30 Min. die "neue" Mitte Berlins.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Hesse Immobilien e.K.

Herr Michael Hesse

Gaismannshofer Weg 7, 13587 Berlin

Tel.: 030/ 336 00 5-0

E-Mail: info@bhi-immobilien.de

Ust-Nr.: DE186715880

Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO

Zuständige Aufsichtsbehörde nach §34c GewO ist das

Bezirksamt Spandau, Carl-Schurz-Str. 2-6 in 13597 Berlin

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.





IHR VERKAUF IST BEI UNS IN SICHEREN HÄNDEN!



IHR ANSPRECHPARTNER
LUKAS HESSE



"Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch unsere über 25-jährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien sind wir uns unserer Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und leben diese jeden Tag."

Havelstr. 14
13597 Berlin

Tel.: 030 336 00 50
www.hesseberlin.de