

12159 Berlin-Friedenau

# STIERSTRASSE 15

Gemütliche 3-Zimmerwohnung mit Ausbaupotenzial in saniertem Altbau

KAUFOBJEKT

**FUCHS+PARTNER**   
DAS TEAM FÜR DEN MASSIV HAUSBAU®

# OBJEKTDDETAILS

---

Wohnung	WE 49
Baujahr	1910
Wohnfläche ca.	91 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Miteigentumsanteile	203 / 10.000
Grundstücksgröße	2.333 m <sup>2</sup>
Lage	Gartenhaus, 3. OG, links
Monatliches Wohngeld	365,00 € inkl. HK-VZ
Zuführung mtl. Instandsetzungsrücklage	84,58 €
Vermietet	Ja – Mieter zieht aus
Stellplatz / Garage	Nein
Sonstiges	Bezugsfrei ab 01.12.2025
Zustand	Renovierungsbedürftig
Grundriss	Modernisierungspotenzial

**KAUFPREIS**      575.000 €

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt. Sie wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

## KONTAKT

**IHRE  
PERSÖNLICHE  
ANSPRECHPARTNERIN**

Fuchs GmbH  
Machnower Busch 3  
14532 Kleinmachnow  
Fon: 033203-30 51 30  
E-Mail: [info@fuchs-partner.de](mailto:info@fuchs-partner.de)



Beate Hesse

Mobil: 0176-151515 31

E-Mail: [b.hesse@fuchs-partner.de](mailto:b.hesse@fuchs-partner.de)

# LAGEBESCHREIBUNG

**Friedenau** ist ein Ortsteil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg in Berlin. Er stellt mit seiner Lage zwischen der Grenze zu Wilmersdorf und Schöneberg im Norden und der Steglitzer Schloßstraße sowie dem Einzugsgebiet von Dahlem im Süden ein Bindeglied zwischen diesen insgesamt bürgerlich geprägten Ortsteilen dar.

Er ist zentral gelegen und wird unter anderem durch die Haupt- und die sich anschließende Rheinstraße als Einkaufsmeile geprägt. Dennoch verleiht die kleinteilige, vorwiegend aus Gründerzeitbauten des 19. Jahrhunderts bestehende Bebauungsstruktur mit Vorgärten und zahlreichen Straßenbäumen, dem Ortsteil einen ruhigen Charakter und ein besonderes Flair.

Die sehr gute Infrastruktur dieses Kiezes mit Kita's, Grund- und Oberschulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten sowie dem breitgefächerten öffentlichen Nahverkehr macht diese Wohngegend so begehrt. Bekannt ist auch der regelmäßige stattfindende Wochenmarkt auf dem Breslauer Platz, der in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist.

Hervorzuheben ist die Nähe zur Charité Campus Benjamin Franklin, zur Freien Universität Berlin und zur Berlin International School, Lentzeallee – alle gelegen in einem Radius von ca. 4 – 4,5 km und mit dem Fahrrad in nur rd. 15 Minuten erreichbar.

Darüber hinaus gelangt man schnell sowohl in die City West als auch in die City Ost.

## ENTFERNUNGEN VOM OBJEKT



6,5 km bis zum Potsdamer Platz | 20 min mit dem Fahrrad



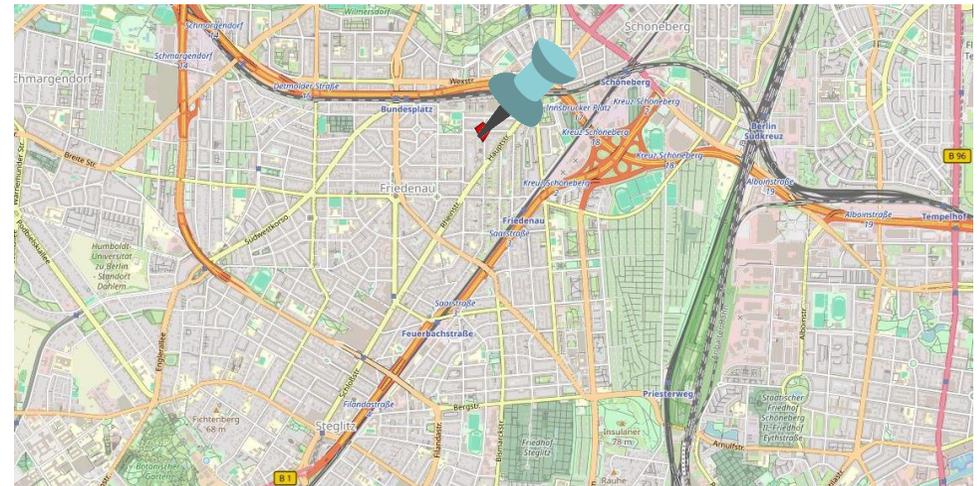
600 m bis zum S-Bahnhof Insbrucker Platz | 8 min zu Fuß



300 m zu div. Bushaltestellen | 3 min zu Fuß



23 km bis zum Flughafen BER | 50 min mit Bus und Bahn



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

# OBJEKTBE SCHREIBUNG



Wir bieten Ihnen hier eine charmante 3-Zimmerwohnung in Berlin-Friedenau, einem Ortsteil des Bezirk Tempelhof-Schöneberg, zum Kauf an. Sie liegt in einer ruhigen Seitenstraße im pulsierenden Dreieck zwischen S-Bahnhof Bundesplatz, Innsbrucker Platz und Friedenau. Die Wohnung befindet sich im dritten Stock des Gartenhauses des sanierten Gründerzeitaltbaus, gelegen zum idyllischen und gärtnerisch hochwertig angelegten Innenhof. Sie ist durch einen nachträglich installierten Fahrstuhl erreichbar. Beheizt wird der Gebäudekomplex durch eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2019.

Die Wohnung selbst wird derzeit noch von einem langjährigen Mieter bewohnt, der spätestens zum 30.11.2025 ausgezogen sein wird. Zur Wahrung der Privatsphäre des Mieters sind in diesem Exposé keine Innenfotos dargestellt. Die Wohnung kann aber nach Rücksprache besichtigt werden.

Wir empfehlen Ihnen, die Wohnung nach Kauf nicht nur grundlegend zu renovieren, sondern bei der Gelegenheit auch Grundrissveränderungen vorzunehmen, um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Deshalb haben wir nachfolgend nicht nur den aktuellen Grundriss eingefügt, sondern auch 3 Varianten möglicher Umgestaltungen der Wohnung. Gerne können wir Sie bei Interesse dahingehend beraten und Ihnen auch eine grobe Kostenschätzung abgeben.

# GRUNDRISS AKTUELL

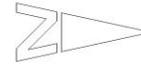


Die Zeichnungen sind anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen. Die resultierenden Flächenmaße sind daher nicht verbindlich.

Flächenaufstellung in qm ca.

Flur	12,29
Küche	9,87
AR I	2,90
Bad	3,27
Kind	15,27
AR II	3,43
Wohnen/Essen	22,14
Schlafen	19,41
<u>Balkon</u>	<u>2,97</u>
Gesamtfläche	91,55

# GRUNDRISSVISION



## Variante 1

Mögliche Grundrissgestaltung bei Umbau der Wohnung vorbehaltlich bautechnischer und statischer Prüfung.

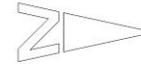
Wir beraten Sie gerne auch zu den voraussichtlichen Kosten der Umbaumaßnahme.

Kleine Lösung:

Vergrößerung und Modernisierung des Badezimmers unter Einbeziehung des Abstellraum 1 und Beibehaltung der übrigen Raumaufteilung



# GRUNDRISSVISION



## Variante 2

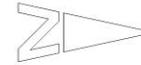
Mögliche Grundrissgestaltung bei Umbau der Wohnung vorbehaltlich bautechnischer und statischer Prüfung.

Wir beraten Sie gerne auch zu den voraussichtlichen Kosten der Umbaumaßnahme.

Umgestaltung als großzügige Zweizimmerwohnung:

Großes Badezimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, geräumiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon und integrierter offener Küchenzeile, kleiner Abstellraum

# GRUNDRISSVISION



## Variante 3

Mögliche Grundrissgestaltung bei Umbau der Wohnung vorbehaltlich bautechnischer und statischer Prüfung.

Wir beraten Sie gerne auch zu den voraussichtlichen Kosten der Umbaumaßnahme.

Umgestaltung als offene  
Zweizimmerwohnung:

Großes Badezimmer, aus dem Flur einladender Zugang zum großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, separates Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, etwas größerer Abstellraum



Straßenansicht



Klingeltableau am Eingangsportal



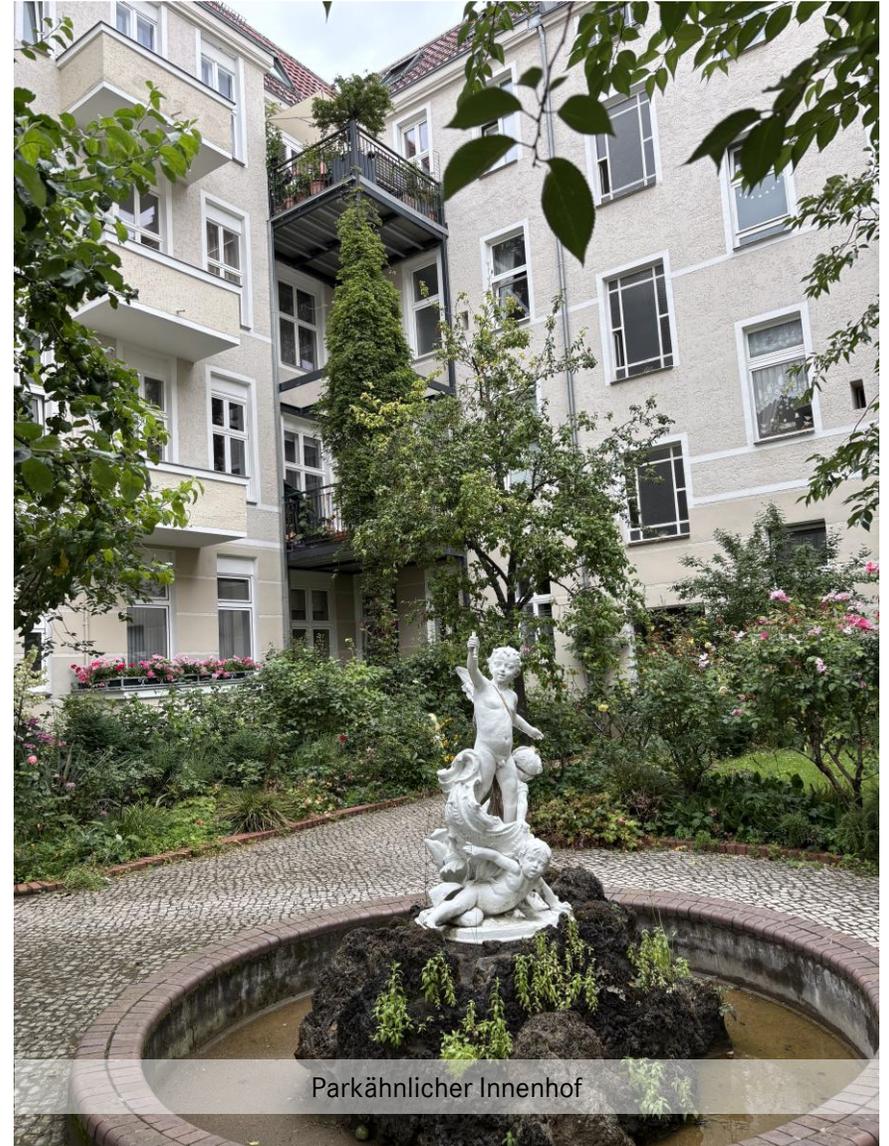
Absolut ruhiger Innenhof



Ruhige Oase inmitten der Stadt



Durchgang zum Gartenhaus



Parkähnlicher Innenhof



Treppe mit Podest vom Gartenhaus



Fahrsstuhlhausstieg auf dem Zwischenpodest

Außenansicht der Wohnung

# AUSZUG FLURKARTE



# AUSZUG ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **25.05.2030**
Registriernummer <sup>2</sup> **BE-2020-003203767**
1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Sterstraße 15, 12159 Berlin
Gebäudeteil	gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1910
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019
Anzahl Wohnungen	39
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	4.200,0 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>	
Erneuerbare Energien	Art: nein      Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 Annahme von 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 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

### 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:  
**FEGERMEISTER**  
Frank Gärtner  
Schweinemagister  
gpr. Gebäude-Energieberater (gprE)  
Magdeburger Str. 3  
47800 Krefeld  
Tel.: 02151-53370-0  
Fax: 02151-53370-29

26.05.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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

Hilfsrechner Software: H5 Verbrauchssatz 3.3.55  
Lizenziert für FEGERMEISTER, Frank Gärtner - Gebäudeenergieberater H50K

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer <sup>2</sup> **BE-2020-003203767**
3

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**103,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

**113,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

103,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas E	1,10	1190958	306000	824958	1,17

### Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 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 (A<sub>n</sub>) 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 als Leerstandsuschläge, Warmwasser- oder Kälteumschläge in kWh    <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfsrechner Software: H5 Verbrauchssatz 3.3.55

14 Charmante Altbauwohnung mit Modernisierungspotenzial

Ein Angebot der Fuchs GmbH, Machnower Busch 3, 14532 Kleinmachnow

**FUCHS+PARTNER**  
DAS TEAM FÜR DEN MASSIVHAUSBAU®

# GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

## 1. Maklervertrag

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer aufgrund des vorliegenden Angebots kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zu den folgenden Bestimmungen zustande.

## 2. Angebot

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe der Information an Dritte ist untersagt.

## 3. Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages tätig zu werden. Etwaige Interessenkollisionen wird er dem Auftraggeber unverzüglich mitteilen.

## 4. Provision

Mit rechtswirksamem Abschluss des Kauf- oder Pachtvertrages entsteht der vom Käufer bzw. Pächter zu tragende Honoraranspruch des Maklers in Höhe der ortsüblichen Sätze, soweit nicht das vorliegende Angebot einen anderen Provisionssatz ausweist. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kauf- bzw. Pachtvertrag abschließt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis bzw. dem Gesamtwert des Vertrages einschließlich eventueller Einrichtungsablässe, Hypothekenübernahme etc. Die Honorarforderung wird mit Abschluss des Kauf- bzw. Pachtvertrages zur Zahlung fällig.

## 5. Ursächlichkeit

Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens schriftlich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt unser Nachweis als ursächlich für einen Kauf.

## 6. Gleichwertigkeit

Dem Abschluss eines Kaufvertrages entspricht der Erwerb eines anderen, vergleichbaren Objekts des Verkäufers sowie die Übertragung von realen oder ideellen Anteilen.

## 7. Beurkundung

Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin und auf eine Ausfertigung der Kaufurkunde.

## 8. Haftung

Die Objektbeschreibung wurde aufgrund der Angaben des Verkäufers erstellt. Der Makler kann für die Richtigkeit der Informationen keine Haftung übernehmen.

## 9. Schlussbestimmung

Der Makler nimmt keine Zahlungen für den Verkäufer in Empfang. Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz des Maklers. Gerichtsstand ist, soweit die gesetzliche Regelung nicht anders lautet, der Sitz des Maklers.

## HAFTUNGSVORBEHALTE

---

Alle dargestellten Computergrafiken, einschließlich etwaiger Simulationen der Außen- und Innenansichten (insbesondere der Einrichtungsgegenstände) des Gebäudes und sonstige grafische Darstellungen sind als Beispiele zu verstehen und nicht Bestandteil der Leistung. Die abgebildeten Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Die tatsächliche Gestaltung der Gebäude und die Bauausführung können von der Darstellung abweichen und sind vor Ort zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers

## HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

Dann zögern Sie nicht, mit uns in Kontakt zu treten.  
Wir freuen uns auf Sie!



### IHRE PERSÖNLICHE ANSPRECHPARTNERIN

---

Beate Hesse



Telefon

0176-151515 31 / 033203-30 51 30



E-Mail

[b.hesse@fuchs-partner.de](mailto:b.hesse@fuchs-partner.de)



Website

[www.fuchs-partner.de](http://www.fuchs-partner.de)

