



12247 Berlin

WOHNUNG 10 – 3. OG – Dachgeschoss – MIETOBJEKT

ALT-LANKWITZ 74 – NEUBAU – ERSTBEZUG

Erstbezug von 11 hochwertigen und modernen Wohnungen in begehrter Lage

FUCHS+PARTNER 
DAS TEAM FÜR DEN MASSIVHAUSBAU®

LAGEBESCHREIBUNG

Lankwitz, als Teil des im Südwesten von Berlin gelegenen Bezirks Steglitz-Zehlendorf, grenzt südöstlich an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und zeichnet sich durch eine Mischung aus städtischem und grünem Umfeld aus.

Lankwitz zählt zu den begehrten Wohnlagen im Berliner Süden mit hervorragender Infrastruktur. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kitas und Grundschulen sind fußläufig von dem Wohnhaus erreichbar. Das nächstgelegene Gymnasium liegt rd. 1,7 km bzw. rd. 6 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Das über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Einkaufszentrum DAS SCHLOSS und die sich daran anschließende Einkaufsmeile Schloßstraße befinden sich nur ca. 3,8 km vom Objekt entfernt.

Der Teltowkanal und diverse Grünflächen laden zu Spaziergängen ein. Für die aktive Freizeitgestaltung bietet Lankwitz mit dem Stadtbad, einer Eislaufbahn und diversen Sportanlagen ein reichhaltiges Angebot.

Durch Busse, U- und S-Bahn ist der Stadtteil hervorragend mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln versorgt und mit dem Auto erreicht man den Anschluss an die Stadtautobahn in ca. 3,5 km. Zum Flughafen BER benötigt man nur ca. 30 Minuten mit dem Auto und ab S-Bahnhof Attilastraße mit der S2 nur ca. 40 Minuten zum Potsdamer Platz.

ENTFERNUNGEN VOM OBJEKT



10 km zum Zentrum Berlins | [ca. 42 min mit der S2 ab Attilastraße](#)



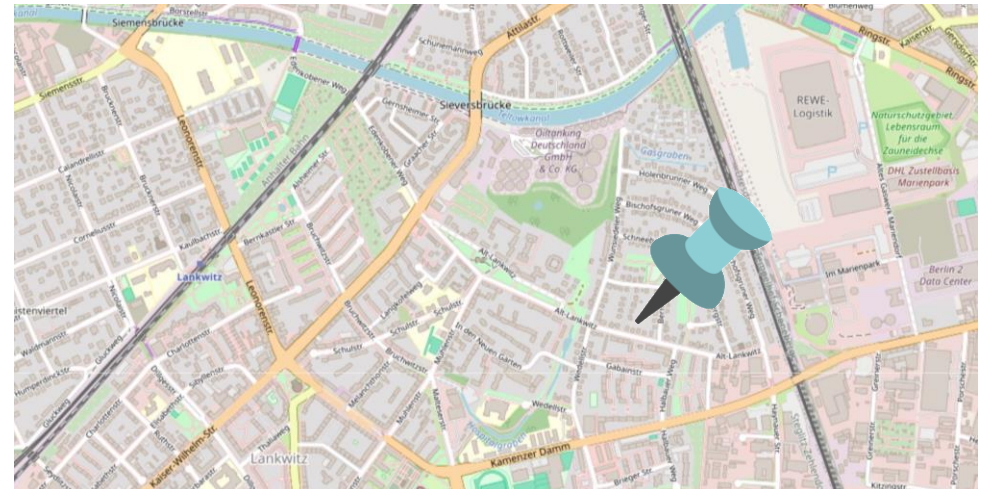
1,6 km zum Bahnhof Lankwitz S25, S26 | [ca. 6 min dem Fahrrad](#)



550 m bis zur Bushaltestelle 181 | [ca. 7 min zu Fuß](#)



20 km bis zum Flughafen BER | [ca. 30 min mit dem Auto](#)



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

WOHNANLAGE



Auf dem 1.136 qm großen Grundstück entsteht ein unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen 52 qm und 108 qm Wohnfläche und eine lichte Raumhöhe von 2,65 m (im Untergeschoss 2,51 m). Die Geschosse (KG, EG, 1.OG, 2.OG und Staffelgeschoss) sind bequem durch einen Fahrstuhl erreichbar. Drei der Wohnungen sind barrierearm. Im Außenbereich stehen 7 Stellplätze mit zwei Ladesäulen für insgesamt 4 Fahrzeuge zur Verfügung.

Zu jeder Wohnung steht ein abschließbares Kellerabteil zur Verfügung. Alle Wohnungen haben eine Terrasse oder Loggia bzw. Dachterrasse. Neben den Technikräumen im Untergeschoss stehen den Mietern ein Fahrrad- und ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.

Das Gebäude wird nach den neuesten Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erstellt. Der Energieausweis weist eine Effizienzklasse A+ aus. Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral. Dabei wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut und zur Abdeckung der Spitzenlast mit einer Gasbrennwerttherme kombiniert. Zusätzlich wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage verbaut. Profitieren Sie dadurch vom nachhaltigen Mieterstrom-Angebot direkt aus dieser hauseigenen Photovoltaikanlage für günstigen und umweltfreundlichen Strom.

Die Fertigstellung dieser hochwertigen Wohnungen erfolgt zum 01.08.2025.

OBJEKTAUSSTATTUNG



Beispiel eines einladenden Treppenhauses

- Hochwertig ausgestattete Wohnungen mit Energieeffizienzklasse A+
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung je WE
- Dreifach Wärmeschutz-Isolierverglasung (Ug-Wert ca. 0,6) – im KG und EG mit abschließbaren Griffoliven
- Elektrisch betriebene Rollläden
- In allen Wohnräumen Medienanschlüsse (Cat7-Kabel sternförmig verlegt)
- Hochwertiger Designvinylboden in allen Wohnräumen
- Große Fliesen in Küchen und Bädern
- Feines Malervlies an allen nicht gefliesten Wänden und Decken außer AR
- Einbauküchen mit Spüle, Dunstabzugshaube und Induktionskochfeld, Kühl-Gefrierkombination
- Bodengleiche Duschen mit Echtglas-Duschkabine
- Handtuchheizkörper im Bad – elektrisch betrieben
- Die Bäder und Gäste-WC`s werden mit Beleuchtung, Wandspiegeln und verschiedenen Accessoires ausgestattet
- Fußbodenheizung in allen Räumen (auch im KG, außer in Abstellräumen)
- Video-Gegensprechanlage mit Farbmonitor
- Zentrale Weichwasseranlage
- Jede Wohnung erhält ein separates Kellerabteil incl. Steckdose

WOHNUNG 10

Lage im Haus	Dachgeschoss
Zimmeranzahl	3
Wohnfläche ca.	107,9 m ²
Dachterrasse Grundfläche (zu 50% in Wohnfläche enthalten) ca.	45,8 m ²
Kaltmiete pro Monat	2.535,00 €
Nebenkosten VZ (inkl. Heizkosten) pro Monat Hierbei handelt es sich in Teilen noch um eine Schätzung	410,00 €
Warmmiete pro Monat	2.945,00 €
Stellplatz optional nach Verfügbarkeit pro Monat	70,00 €

Kaution **3 Nettokaltmieten**

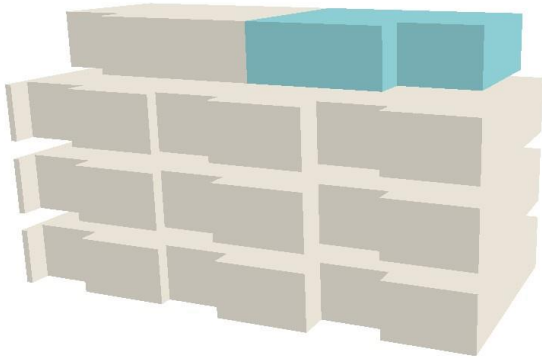
- 3-Zimmerwohnung: Wohn-/Esszimmer mit Küche, Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, tagesbelichtetes Duschbad, tagesbelichtetes Gäste-WC, Abstellraum, Loggia
- Zu jeder Wohnung gehört ein sep. Kellerabteil mit ca. 5-6 m²

Vermietung zum 01.08.2025

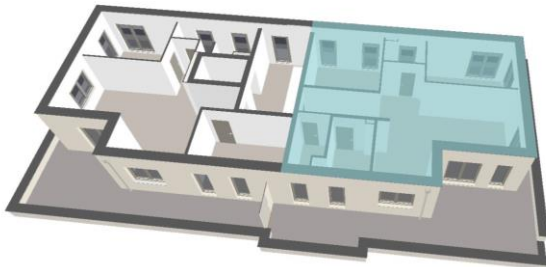


GRUNDRISS WE 10 DG

Wohnfläche ca. 107,9 m²



Lage im Objekt



Lage im Geschoss



BEISPIELFOTOS



BEISPIELFOTOS



KÜCHENEINRICHTUNG



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

WOHNANLAGE



WOHNANLAGE



GESAMTANGEBOT

Erstbezug von 11 hochwertigen Wohnungen in Alt-Lankwitz 74

WE	Zi	qm	Lage	NKM €	BK/HK-VZ €	Warmmiete €	Bad	Gä-WC	AR	Balk/Terr	UG qm	Hobby	AR/Techn	Du WC	Flur	qm mit KG
01	4	101,41	EG	2.750,00	545,00	3.295,00	Du Bd			Terrasse	53,25	2	5,34	1	1	154,66
02	2	54,20	EG	1.165,00	215,00	1.380,00	Du Bd			Terrasse						
03	3	97,41	EG	2.525,00	495,00	3.020,00	Du Bd			Terrasse	40,14	1	4,21	1	1	137,55
04	5 *	104,69	1.OG	2.355,00	395,00	2.750,00	Du Bd			Loggia						
05	2	51,79	1.OG	1.165,00	205,00	1.370,00	Du Bd			Loggia						
06	3*	100,35	1.OG	2.260,00	375,00	2.635,00	Du Bd		x	Loggia						
07	5	104,78	2.OG	2.360,00	390,00	2.750,00	Du Bd			Loggia						
08	2	51,79	2.OG	1.165,00	205,00	1.370,00	Du Bd			Loggia						
09	3*	100,35	2.OG	2.260,00	375,00	2.635,00	Du Bd		x	Loggia						
10	3	107,88	ST G	2.535,00	410,00	2.945,00	Du Bd	x	x	Dachterrasse						
11	3	92,80	ST G	2.180,00	340,00	2.520,00	Du Bd			Dachterrasse						

*barrierearm

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

Gültig bis: 25.02.2035

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Alt Lankwitz 74 12247 Berlin	
Gebäudeteil ²	Wohnhaus	
Baujahr Gebäude ³	2025	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2025	
Anzahl der Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A ₀)	1.326,9 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Strom-Mix, Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Strom-Mix, Erdgas	
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme, Abluft	Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ³	Anzahl: 0 ☐ Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ 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 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Gesellschaft für energieeffizientes Bauen und Sanieren mbH
Alexander Hickmann, Energieberater
Blitzstraße 48
13088 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

A. Hickmann

Ausstellungsdatum 26.02.2025

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
19,6 kWh/(m²·a)

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
35,2 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 35,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 39,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H²
Ist-Wert 0,40 W/(m²·K) Anforderungswert 0,47 W/(m²·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] 19,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	9,2 %	61,3 %
Umweltwärme	59,4 %	118,7 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	40,6 %	81,2 %
Summe:	109,2 %	261,2 %

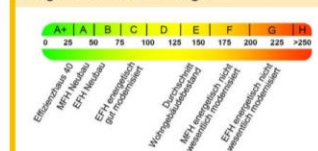
Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 ausgerechneten Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

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

033203-30 51 30



E-Mail

b.hesse@fuchs-partner.de



Website

www.fuchs-partner.de

