

Exposé

Wohnung in Berlin

Luxuriöses Apartment an der Spree mit großer Sonnen-Dachterrasse



Objekt-Nr. **OM-279139**

Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Tien Hung Nguyen
Telefon: 0172 4348054

Stralauer Allee 13a
10245 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Etagen	7	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	43,87 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	183 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	4.350 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die renommierte Immobilie WAVE Waterside Living besticht mit seiner markanten Architektur und Eleganz.

Die wellenförmigen Gebäude wurden vom Stararchitekten von GRAFT entworfen und erinnern an ein luxuriöses Kreuzfahrtschiff.

Das futuristische (puristische) Design zieht sich von der Fassade über das gesamte Gebäude bis in den Innenbereich.

Das Projekt WAVE Waterside Living wurde bereits mehrfach ausgezeichnet. So gewann die Immobilie zum Beispiel 2019 den German Design Award oder 2020 die Auszeichnung als Best Residential Development.

Die perfekte Lage direkt an der Spree ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Neben den privaten Penthäusern und Dachterrassen steht jedem Mieter eine große Community Dachterrasse zur Verfügung. Somit findet man, auch als Mieter dieses Apartments, mitten in der Stadt seine eigene Ruheoase mit atemberaubenden Panoramablick auf Berliner Highlights, wie die Spree, das Badeschiff, die Oberbaumbrücke oder die bekannten Molecule Men.

Ausstattung

Das 2-Zimmer Apartment ist hochwertig ausgestattet und überzeugt mit elegantem Design. Der Wohn- und Essbereich, genau wie das Schlafzimmer sind mit hochwertigem, dunklem Parkett ausgelegt. Vom Wohnzimmer geht ein kleiner Balkon ab. Das luxuriöse Badezimmer ist vom Schlafzimmer zu erreichen. Hier fällt vor allem die Designer Dusche ins Auge.

Die gesamte Wohnung kann mit dem integrierten Smart Home System gesteuert werden. Insgesamt bietet sich die Wohnung ideal als Stadtwohnung.

Diese luxuriöse Immobilie weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- + Absolute Top-Lage direkt an der Spree
- + Luxuriöse Einbauküche (Bosch)
- + Wertige Materialien
- + Puristisches Design
- + Eigenes Smart Home System
- + Großzügige Community - Dachterrasse mit Blick über Berlin
- + Fahrradkeller

Möbel:

- komplette Einbauküche inkl. Geräte (Backofen inkl. Backblech, Mikrowelle, Kühlschrank, Spülmaschine, Bora-Kochfeld)
- Smart TV Samsung inkl. 1 Fernbedienung
- TV Board (Soundboard)
- Waschtrockner LG
- 2 Barhocker
- 1 Boxspringbett mit verstellbarem Fuß- und Kopfelement inkl. Fernbedienung - 1 Kleiderschrank inkl. Beleuchtung und Kleiderbügel
- 2 Vitra Stühle
- 2 Nachttische
- 1 Bügeleisen

- 1 Bügelbrett
- 1 Wäscheständer
- 1 Staubsauger inkl. Staubsaugerbeutel
- Beistelltisch Wohnzimmer
- 1 Sofa
- diverse Kissen
- 1 Spiegel im Eingangsbereich
- 1 Schuhschrank
- 1 Fußmatte
- Garderobe im Eingangsbereich
- diverse Küchenutensilien
- Toaster, Wasserkocher
- eingebaute Lampen
- 2 Wandlampen im Schlafzimmer
- 1 Lampe über der Kochinsel
- 1 LED-Leiste unter der Kochinsel inkl. Fernbedienung
- diverse Deckenlampen im Wohn-, Schlaf- und Badezimmer
- Wandschrank im Badezimmer
- 1 Handtuchhalter inkl. Heizfunktion
- 1 Spiegel im Badezimmer
- Wandregal über dem Bett
- Topper auf dem Bett
- Haartrockner
- Höhenverstellbarer Schreibtisch und Bürostuhl

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird voll möbliert (siehe Ausstattung) vermietet. Ein Internetzugang ist bereits vorhanden, und eine Staffelmiete von 40 € (etwa 3 %) alle zwei Jahre wird vereinbart. Die Mindestmietdauer beträgt ein Jahr. Die Mindestmietdauer beträgt 1 Jahr.

Lage

Mitten in einer der beliebtesten Gegenden Berlins! Wohnen Sie am Puls der Stadt. Direkt an der Spree und in der Nähe zu zahlreichen Clubs, Bars, Restaurants etc.. Die bekannte Oberbaumbrücke und die East Side Gallery sind genau so um die Ecke, wie die Uber Arena. In direkter Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Unternehmen wie Coca Cola, Zalando, Universal und viele weitere.

Öffentliche Verkehrsmittel wie U-/S-Bahn, Buslinien und auch die Deutsche Bahn sind mit den Haltestellen Warschauer Straße, Treptower Park und Ostkreuz nur wenige Minuten entfernt.

Infrastruktur:

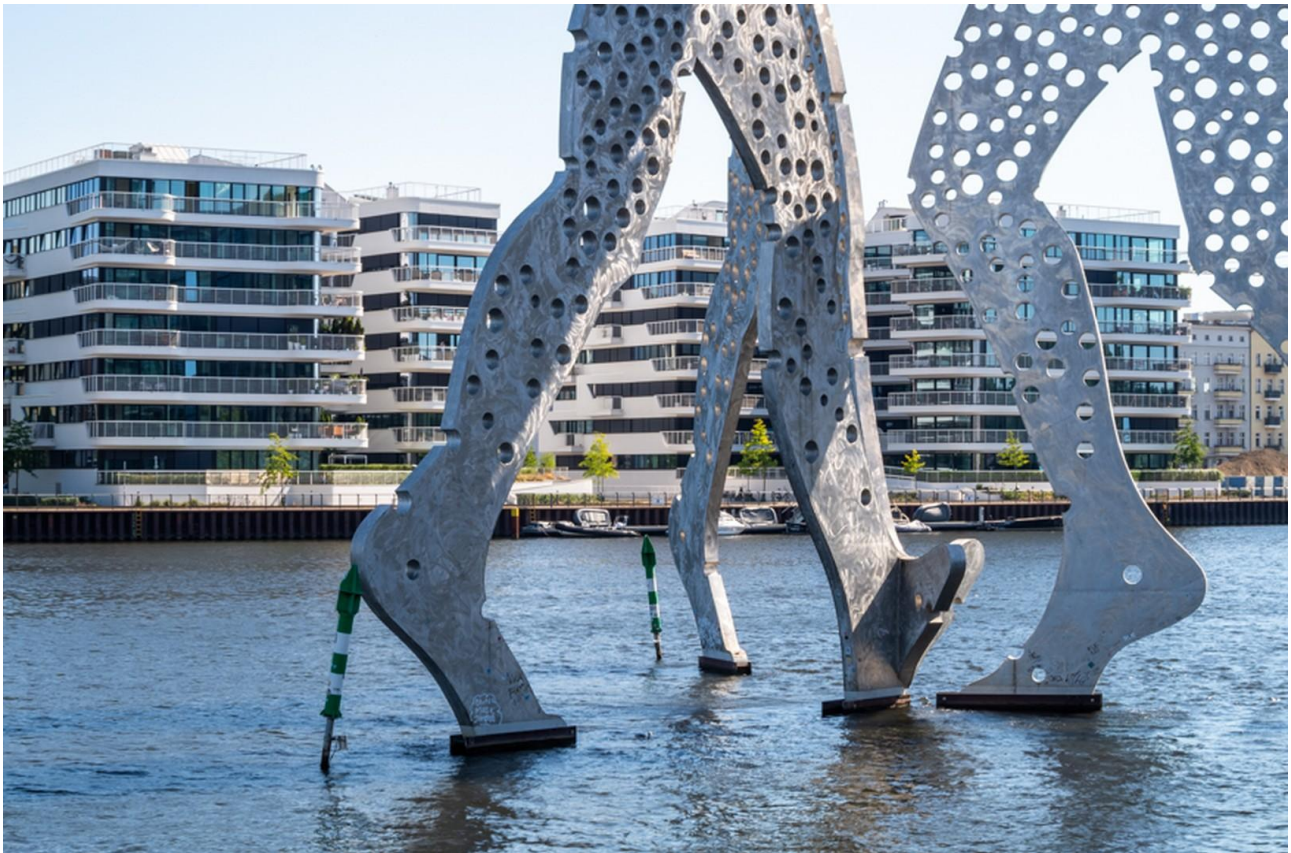
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

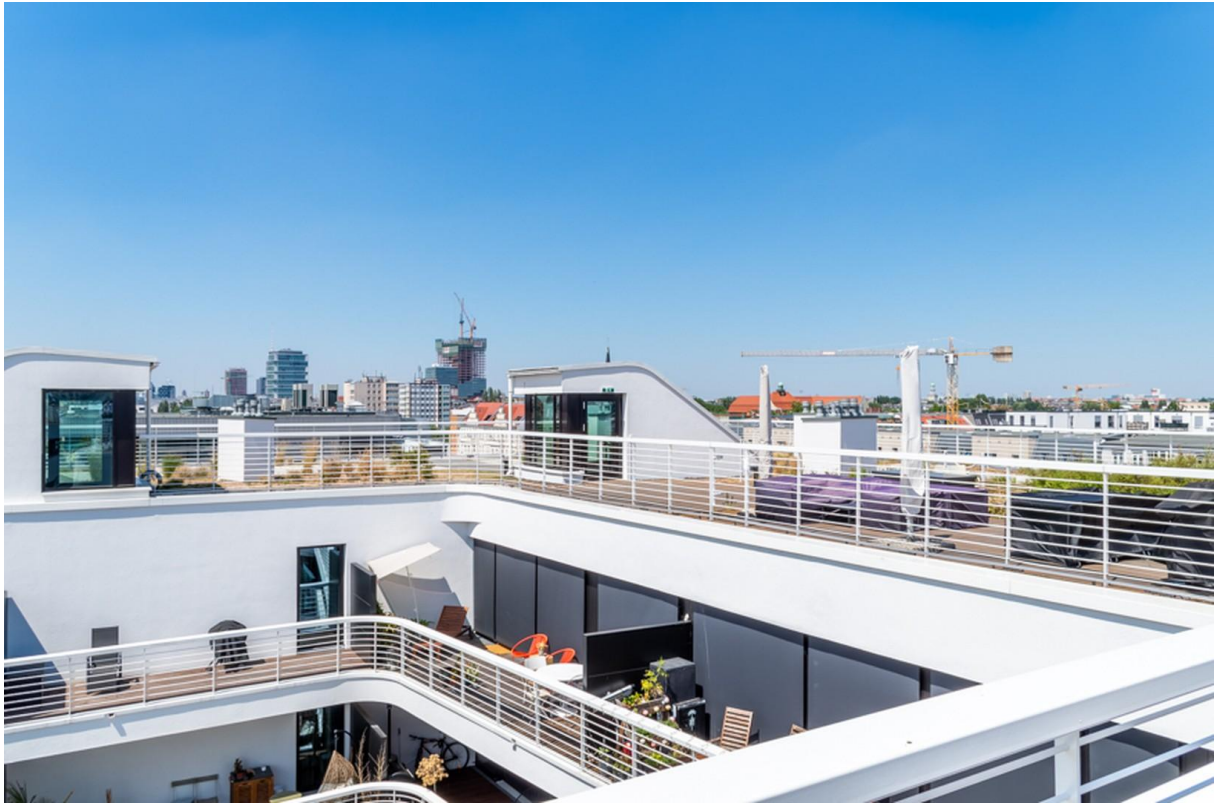


Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Dachterasse



Ausblick von der Dachterasse

Exposé - Galerie



Blick von der Dachterrasse



Blick von der Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick auf die Oberbaumbrücke



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer und Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (offen)



Schlafzimmer (geschlossen)

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie

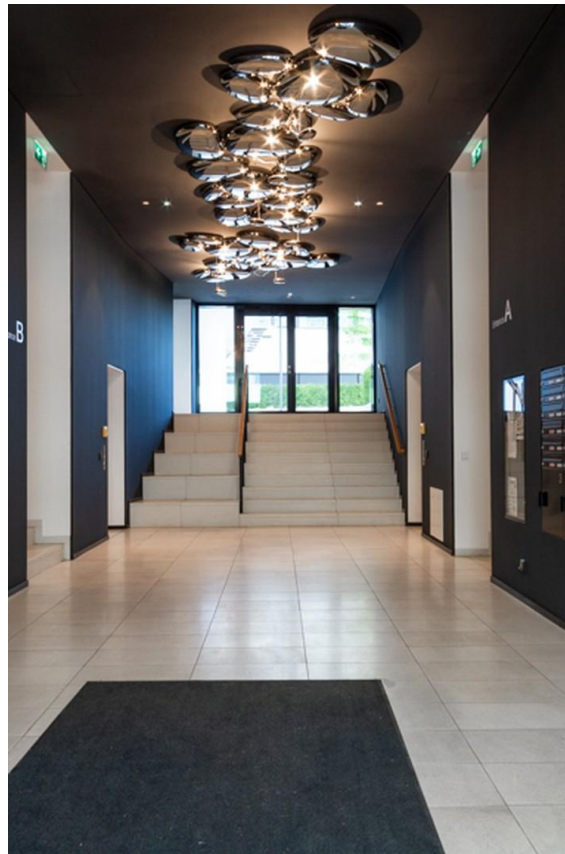


Bad



Bad mit Designer-Dusche

Exposé - Galerie



Gebäudeeingang mit Aufzügen



Fahrradkeller

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon (nachts)



Gebäudeansicht (nachts)

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht (nachts)



Umgebung (nachts)

Exposé - Galerie



Umgebung (nachts)

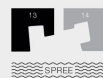
Exposé - Grundrisse

Wohnung | flat B.28

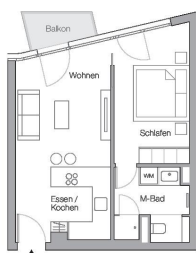
Stralauer Allee 13

1.OG | 1st floor

Lageplan | site plan



Lage im Gebäude | position in building

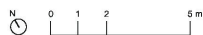


Raum space	Wohnfläche square metre*
Wohnen / Essen / Kochen living/dining/kitchen	23.11 m ²
Schlafen bedroom	12.91 m ²
Masterbad master bath	6.57 m ²
Balkon balcony	0.5 x 2.57 m ²
Gesamt total	43.87 m²

* living area acc. to german law

Information:
Grundrisse im Maßstab 1:100 (bei einem Ausdruck von DIN A3 auf 100%). Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Eingezzeichnetes Möblier sowie Vorrichtungen und Küchenzeile gehören nicht zur Kaufumfäng. Maßstab für Angaben zur Ausstattung und Objektskizzen ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der weiteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.

Information:
Floor plan to a scale of 1:100 (when printed on DIN A3 at 100%). No liability will be accepted for the area of the areas specified. All specifications, drawings and descriptions reflect the current state of planning. Any furniture, curtains or kitchen items shown are for illustration purposes only and are not for sale. The construction specifications provide the authoritative details for the implementation of the project and how it will be equipped. Changes may result during the approval process and in the subsequent planning of the detailed implementation.



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

ANPASSUNG
ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH

Registriernummer ² BE-2019-002762766


1

Gültig bis: 25.06.2029

10653 Berlin · Reuchlinstraße 10-11 Haus D
Tel. (030) 3640799-0 Fax (030) 3640799-9
Hauptsitz der Gesellschaft Düsseldorf
www.isrw-klapdor.de · info@isrw-klapdor.de

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Stralauer Strasse ALLEE 13, 10245 Berlin		
Gebäudeteil	Haus West - H13		
Baujahr Gebäude ³	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl Wohnungen	81		
Gebäudenutzfläche (A _N)	7108 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme Vattenfall		
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 checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input 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 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

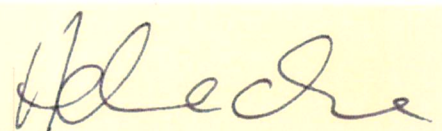
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH
Reuchlinstraße 10-11
10653 Berlin

26.06.2019

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

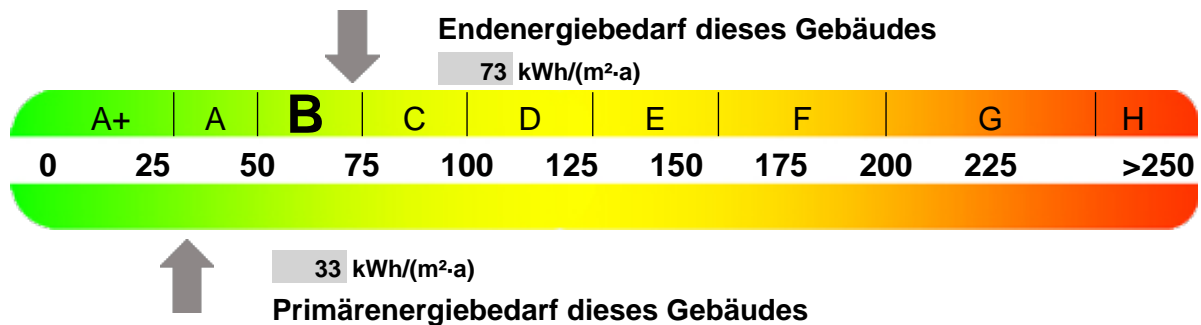
Registriernummer ² BE-2023-004724818

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 33 kWh/(m²-a) Anforderungswert 55 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,48 W/(m²-K) Anforderungswert 0,5 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

73 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
Fernwärme		100
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

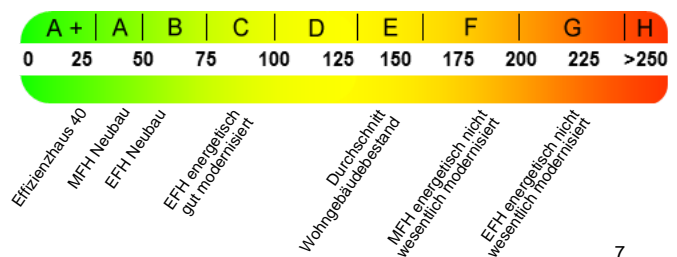
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

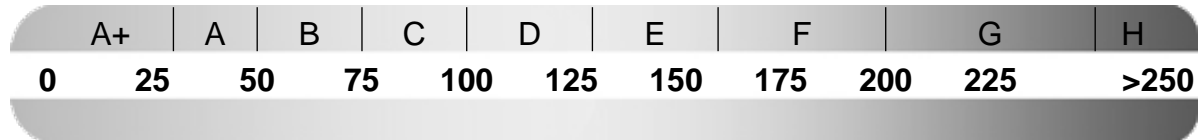
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2023-004724818

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



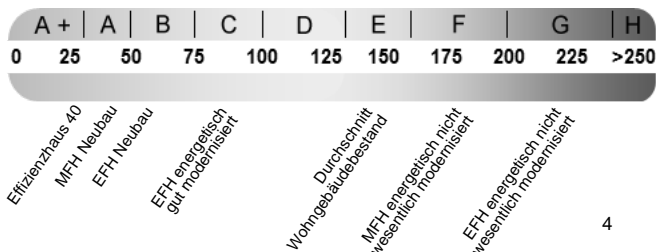
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

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 Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BE-2023-004724818

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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

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:

Weitere Informationen zur Gebäudeenergieeffizienz erhalten Sie auf der Webseite des BBSR, www.bbsr-energieeinsparung.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

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 EEWärmeG) 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 CO₂-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: H_T). 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