

Exposé

Einfamilienhaus in Ludwigsfelde OT Siethen

Effizientes und schönes Einfamilienhaus in Siethen (südlicher Berlinerring)



Objekt-Nr. **OM-283604**

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr A. Petrov

14974 Ludwigsfelde OT Siethen
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	443,00 m ²	Übernahmedatum	01.10.2024
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	142,76 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	192,82 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	3
Summe Nebenkosten	500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus besteht aus 2 Vollgeschossen. Fast keine Bereiche im Obergeschoss mit einer Kopfhöhe von weniger als 2 Metern. Vorher wurde das Haus unter die Effizienzklasse A eingestuft und nach der Installation einer PV-Anlage diesem Sommer ist die Effizienzklasse erhöht. Das Wohnzimmer ist groß und durch eine Hebe-Schiebetür über die Terrasse mit dem südlichen Garten verbunden. Da der Garten von zwei Straßen umgeben ist und es keine direkten Nachbarn gibt, können Kinder problemlos draußen spielen. Das Haus ist mit naturfreundlichen Materialien aus Deutschland gebaut und die Luftqualität und das Klima im Innenraum sind sehr gut. Durch die großen Fenster fällt im Winter viel Sonnenlicht herein und wärmt das Haus an sonnigen Tagen schnell auf. Die zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung versorgt alle Räume dauerhaft und effizient mit frischer Außenluft.

Ausstattung

Im Sommer 2024 wurde das Haus mit einer PV-Anlage mit Speicher ausgestattet. Der Speicher versorgt über 3 Phasen dauerhaft alle wesentlichen Stromverbraucher einschließlich Heizung und Warmwasserbereitung sowie eine 11-kW-Wallbox für ein Elektroauto.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Der Ort Siethen liegt am südlichen Rand Berlins mit besonders schneller Anbindung an die A10 (Berliner Ring). Potsdam, Schönefeld, Berlin-Tempelhof (über B101) und Berlin-Charlottenburg (über A115) sind mit dem Auto innerhalb einer halben Stunde erreichbar. Die einzelnen Bushaltestellen in Siethen gehören zum Tarifgebiet Berlin-C. Siethen verfügt über eine gut ausgestattete Kindertagesstätte. In der Stadt Ludwigsfelde stehen zahlreiche modernisierte und neu errichtete Kindertagesstätten und Grundschulen zur Verfügung. Für die Schulkinder aus Siethen gibt es einen Schulbus mit Hin- und Rückfahrt. Im Sommer begeistert Siethen Urlauber mit seinen Attraktionen wie Naturschutzgebiet, Siethener See mit 3-Sterne-Strand, Radwegen, Wäldern, Spielplätzen, alten Bauernhöfen usw.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



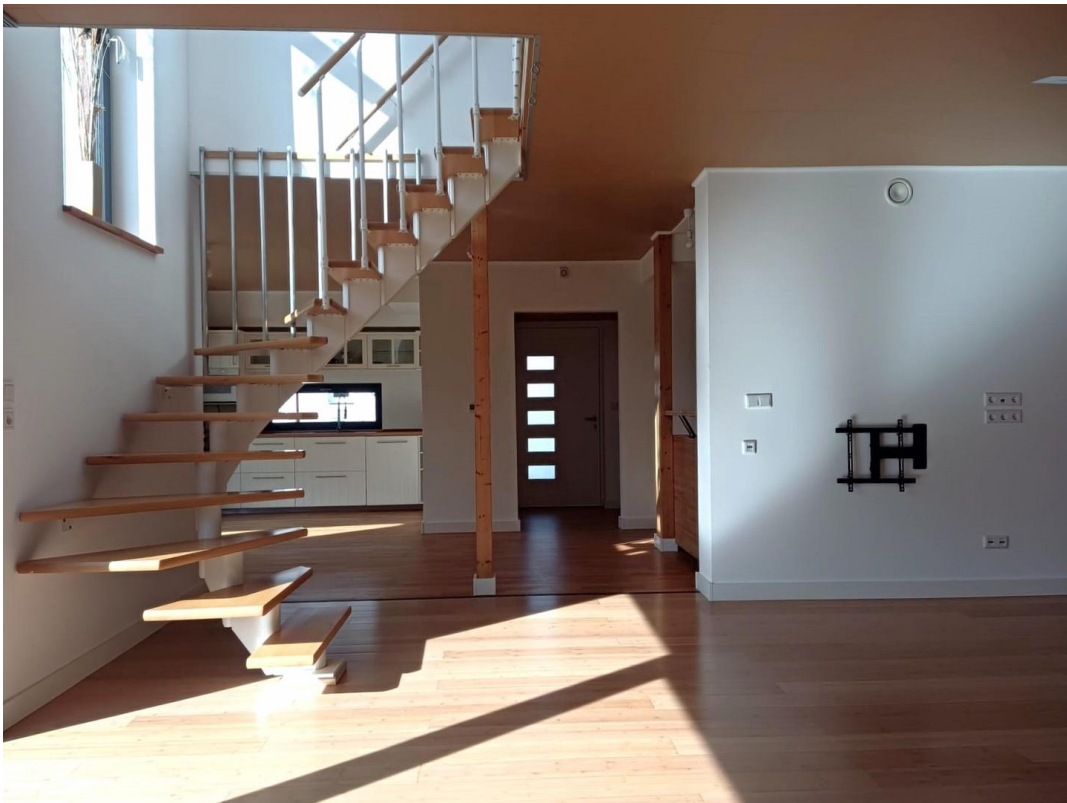
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



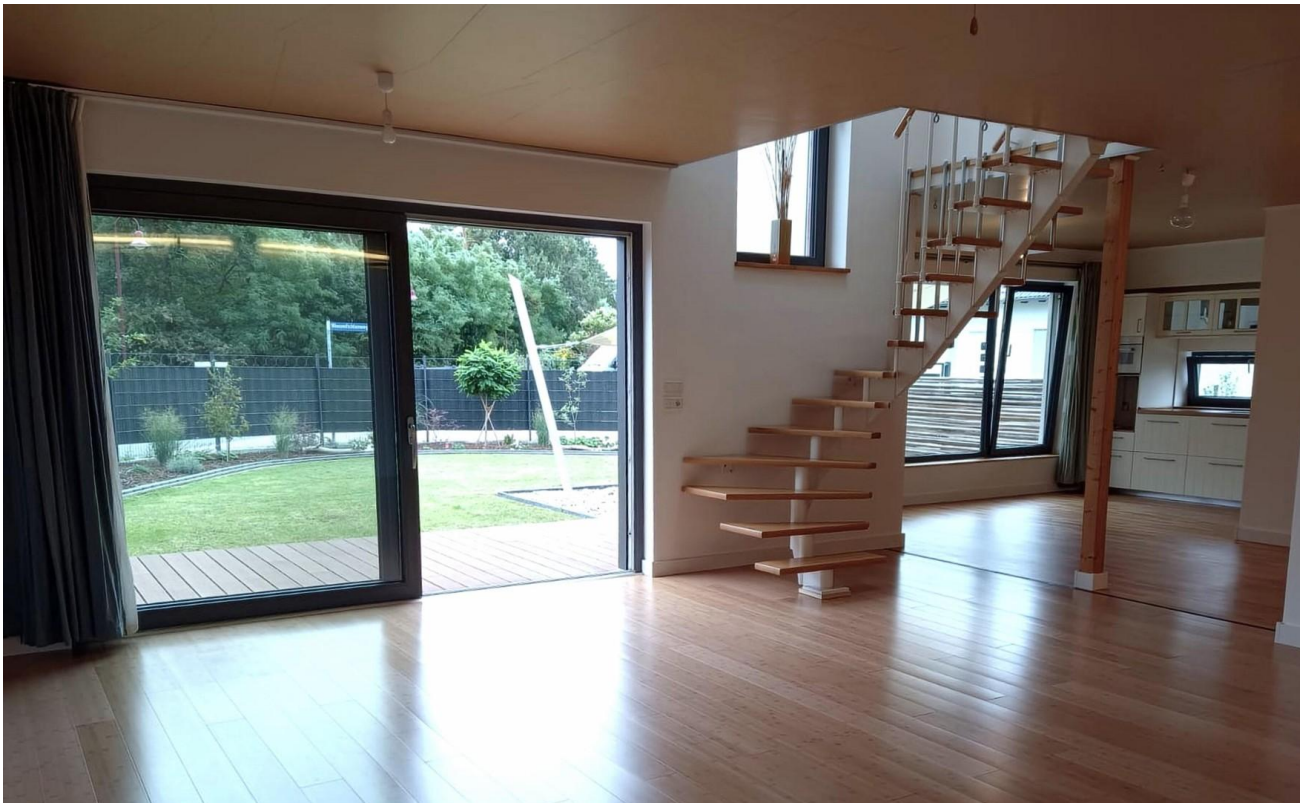
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



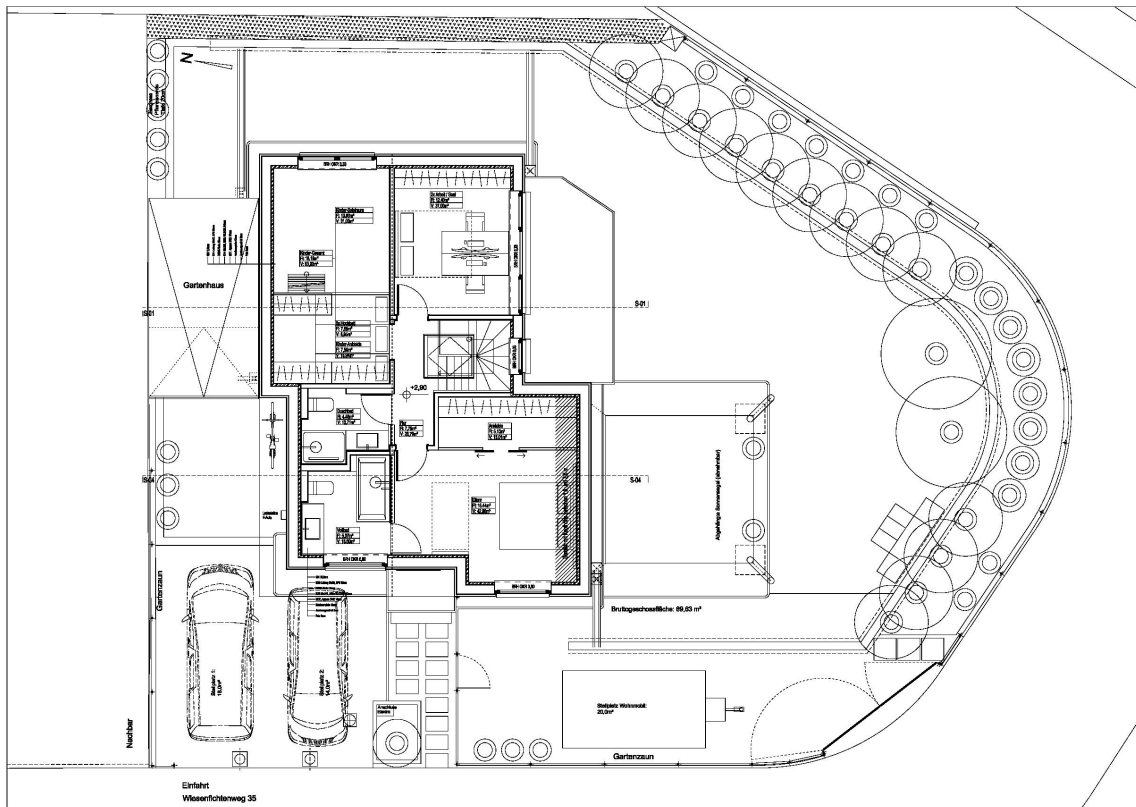
Exposé - Galerie



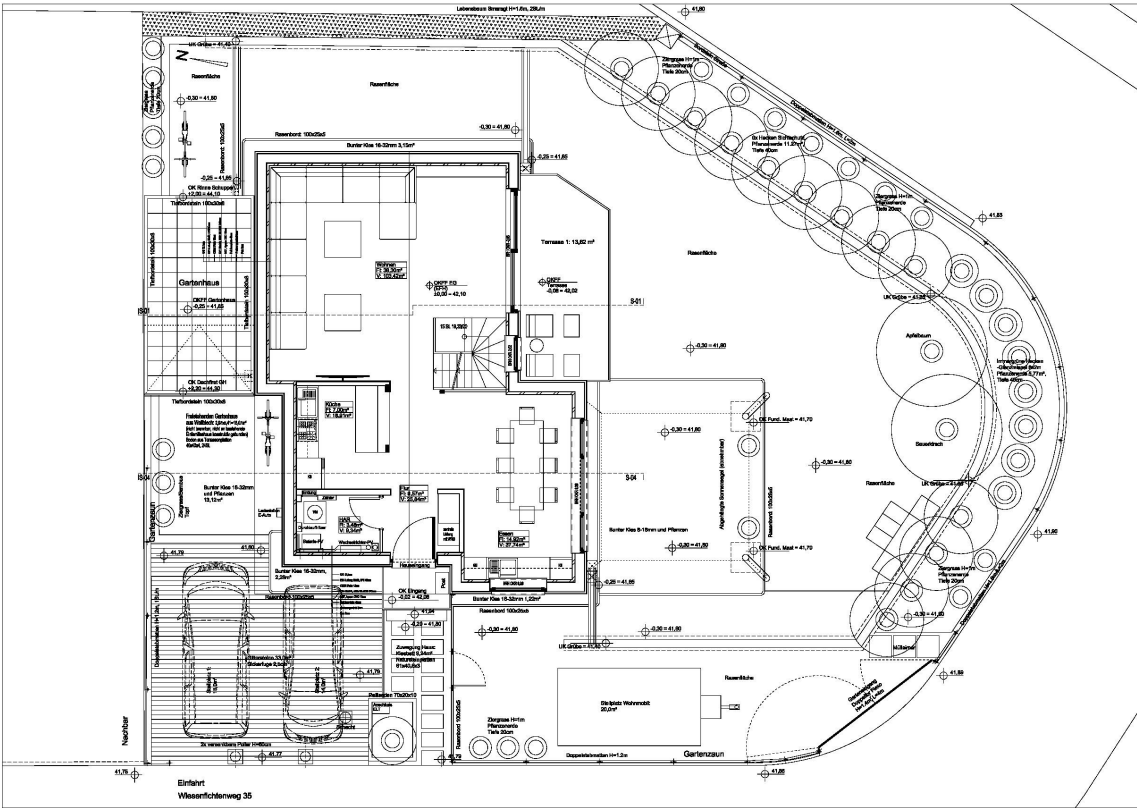
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. gezielten PE-Bedarf

Passivhaus-Projektierung

Vorgehen für den Nachweis gemäß EnEV (Wohn-Neubauten)

Mit dem PHPP kann der Nachweis gemäß EnEV für Wohn-Neubauten geführt werden. Im Tabellenblatt 'EnEV Anlage' wird aus den Eingaben zur Passivhaus-Projektierung eine Versorgungslösung abgeleitet. Das hinterlegte Verfahren darf nur für Wohngebäude, die nicht gekühlt werden, verwendet werden.

Zur Erstellung des öffentlich rechtlichen Nachweis gemäß EnEV gehen Sie bitte wie folgt vor:

- 1) Füllen Sie die PHPP-Berechnungsblätter vollständig aus.
- 1) Bearbeiten und abschließend ausdrucken der Berechnungsblätter EnEV Nachweis, EnEV Monatsv, EnEV Anlage, EnEV Stränge und EnEV Erzeuger (inkl. PV-Erzeugung). Das Tabellenblatt EnEV Nachweis enthält Ergänzungen zum Energieausweis.
- 2) Der Energieausweis kann anschließend mittels der beigefügten MS-Excel-Datei "Schnittstelle-Energieausweis-KfW.xls" (diese enthält Makros) erstellt werden. Die Schnittstellen-Datei erzeugt hierfür eine Importdatei für eine Energieausweis-Druckapplikation. Das weitere Vorgehen ist in "Schnittstelle-Energieausweis-KfW.xls" beschrieben.

Eingaben zum Energieausweis / Anlage zum Energieausweis

Zusätzliche Informationen

Objektdaten

Bauherr(en):	Frau Dr. Yana Krasteva				
Gebäude / -teil:	Ganzes Gebäude				
Objekt-Typ:	freistehendes Einfamilienhaus				
Straße, Haus-Nr.:	Wiesenfichtenweg 35				
Bundesland:	Brandenburg				
PLZ:	14974	Ort:	Ludwigsfelde		
Baujahr Gebäude:	2019	Baujahr Anlage:	14974	Jahr der baulichen Änderung:	
beheiztes Gebäude-Bruttovolumen (V _B):	500,0	m ³	Geschosshöhe:	2,7	m
Anzahl der Wohneinheiten:	1	Gebäudenutzfläche A _N :	160,0	Wohnfläche:	179
Anzahl der Vollgeschosse:	2	spez. Wärmespeicherfähigkeit:	15	Wh/(m ³ K)	
Wohngebäude-Anbaugrad:	freistehend				
EnEV § 8 Anforderungen an kleine Gebäude und Gebäude aus Raumzellen:	Kein kleines Gebäude im Sinne der EnEV §8!				

Zusammenfassung der Energiekennwerten

Primärenergiebedarf		zur Information:			
Jahres-Primärenergiebedarf Q _p *:	berechneter Wert	zulässiger Höchstwert im Neubau	nach EEWärmeG (§7) verschärfter Wert		
	24,6 kWh/(m ² A _N a)	62,0 kWh/(m ² A _N a)	52,7		
Endenergiebedarf nach eingesetzten Energieträgern					
jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² A _N a)					
Energieträger	Warmwasser	Lüftung	Heizung	Hilfsenergie	Gesamt in kWh/(m ² A _N a)
Strom	13,5	-	15,4	2,6	31,5
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

Nebenanforderung: Transmissionswärmeverluste

berechneter Wert	zulässiger Höchstwert im Neubau	nach EEWärmeG (§7) verschärfter Wert
0,17	0,36	0,31

Weitere energiebezogene Merkmale

Lüftungskonzept. Die Lüftung erfolgt durch:		(Eingabe in Blatt EnEV Monatsv)
Fensterlüftung:	Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung:	
Abluftanlage:	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung:	x
Beschreibung des Lüftungskonzepts:	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	

Verantwortlich für die Angaben

Vorname:	
Nachname:	
Firma:	
Straße, Haus-Nr.:	
PLZ:	Ort:
Erstellungsdatum:	gültig bis:
02.03.2024	02.03.2034
Ausstellungsgrund:	Neubau

Art(en) der erneuerbaren Energie(n), die eingesetzt wird/werden:	keine
Verwendung der erneuerbaren Energie(n), die eingesetzt wird/werden:	keine

Nutzungspflicht von erneuerbaren Energien gemäß EEWärmeG:

In der Regel ist bei Passivhäusern die Nutzungspflicht bereits durch die Ersatzmaßnahmen "V. Abwärme" und "VII. Maßnahmen zur Einsparung von Energie" erfüllt. Die Nutzung von Abwärme durch raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung gilt als Ersatzmaßnahme nach §7 Nr.1 Buchstabe a, wenn der Wärmerückgewinnungsgrad mindestens 70% und die Leistungszahl der Anlage (Verhältnis von zurückgewonnener Wärme zum Stromeinsatz für den Betrieb) mindestens 10 beträgt. Durch die Nutzung der Abwärme muss der Wärmebedarf zu mindestens 50% gedeckt werden. Maßnahmen zur Einsparung von Energie gelten als erfüllt, wenn der Primärenergieanforderungswert und die Anforderung an die Wärmedämmung um mindestens 15% unterschritten sind. Im Übrigen lassen sich auch verschiedene (Ersatz-) Maßnahmen für den Nachweis kombinieren.

Nutzung erneuerbarer Energien nach EEWärmeG (Nr.1):		Wärme-Deckungsanteil
---	--	----------------------

Nutzung erneuerbarer Energien nach EEWärmeG (Nr.2):

Nutzung erneuerbarer Energien nach EEWärmeG (Nr.3):

Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 gelten als erfüllt, wenn damit der Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs um
und der spezifische Transmissionswärmeverlust H_{tr}' um unterschritten werden.

Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um diese Prozentzahl verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.