

Exposé

Villa in Dallgow-Döberitz

*****In Harmonie von modernem Luxus und Eleganz*****



Objekt-Nr. OM-288123

Villa

Verkauf: **2.350.000 €**

Am Egelpfuhl 43
14624 Dallgow-Döberitz
Brandenburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr | 2019 | Zustand | Neuwertig |
| Grundstücksfläche | 1.886,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Etagen | 3 | Badezimmer | 4 |
| Zimmer | 6,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 306,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Erdwärme | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Neuen Zuhause:

Ein prächtiges Architekturhaus der Neumoderne - idyllisch im Herzen von Dallgow Döberitz, nur 15 km von Berlin entfernt, im schönen Brandenburg.

Die zentrale Lage zu Potsdam und dem Naturreichen Umland des Havellandes sowie die sehr gute Infrastruktur im Kern von Dallgow Döberitz machen diesen Ort zu einer attraktiven Adresse zum Wohnen und für Freizeitmöglichkeiten.

Die Döberitzer Heide, die Sielmann Stiftung, das Outlet Center und Karls Erdbeerhof sind nur ein Katzensprung entfernt und geben ein perfektes Zusammenspiel ab.

Die architektonische Meisterleistung aus dem Jahr 2019, der auffälligen Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 306 qm² und 1886 qm² Grundstücksfläche mit Erdwärme, Fußbodenheizung, Fliesen und Parkett im gesamten Haus, voll möbliert und viel Liebe zu extravaganen Details lassen diese Wohn-Oase zu Ihrem persönlichen Rückzugsort werden.

Treten Sie ein und lassen Sie sich im Erdgeschoss von der großzügigen, offenen gestalteten Wohnfläche mit herrlichem Raumgefühl beeindrucken.

Das geräumige Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück und lädt zum Verweilen, Entspannen und gemeinsamen Genießen ein. Es ist ein Ort, der Lebensqualität verspricht und Ihnen und Ihren Lieben viele unvergessliche Momente schenken wird. Große Fensterflächen sorgen für ein harmonisches Spiel von Licht und Schatten. Die eingebaute Raffinesse der Natur lässt diesen Raum erstrahlen. Echte Palmen mit automatischer Bewässerung runden das Wohlbefinden ab. In den Wintermonaten werden die Kamine zum Highlight.

Das Haus verfügt im Obergeschoss über ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer im stilvollem Ambiente, die erholsame Nächte garantieren.

Das Badezimmer verzaubert wahrlich durch sein harmonisches Design und verspricht in entspannter Atmosphäre neue Energie zu tanken für den kommenden Tag.

Als besondere Note finden Sie im Obergeschoss eine kleine Galerie als Home-Office Möglichkeit mit Loft-artigem Charakter. Die Fläche profitiert von der luftigen Verbindung zum Untergeschoss und gewinnt durch die Offenheit zum darunterliegenden Raum bedeutend an Wohnqualität. Des Weiteren befinden sich zwei weitere gemütliche Zimmer und ein Gäste WC auf dieser Etage.

Was dieses Architekturhaus jedoch zu etwas wirklich Besonderem macht, ist zweifellos die großzügige Bar im Staffelgeschoss mit begehrter Rundumdachterrasse inklusive Gäste WC.

Hier bietet sich ein perfekter Raum, um hier in geselliger Runde zu feiern oder auch nur gemütliche Stunden zu verbringen. Begeistern Sie sich am Panoramablick und lassen Sie Ihre Gedanken schweifen.

Der atemberaubende Garten bietet ein beeindruckendes Ambiente und eine Fülle von Annehmlichkeiten für höchsten Wohnkomfort.

Genießen Sie das Privileg eines eigenen Schwimmteiches. Erfreuen Sie sich an den verschiedenen Sitzmöglichkeiten, eingebettet in Ruhe und Harmonie.

Die Terrasse wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz werden, ein Ort, an dem Sie die Schönheit der Natur und die beeindruckenden Sonnen Auf- und Untergänge bewundern können.

Darüber hinaus gehört zu diesem exquisiten Haus zusätzlich eine Gartenbar für ausgelassene Feste.

Auch an Gartenstauraum wurde gedacht, um all Ihre persönlichen Schätze sicher und ordentlich zu verstauen. Dieses Anwesen wird mit einer Alarmanlage und Kamera gesichert.

Tauchen Sie ein in das einzigartige Flair dieser Immobilie und erleben Sie, wie das Wirken dieses Hauses mit modernem Luxus und Harmonie zu einer perfekten Symbiose verschmilzt.

Schauen Sie sich über Unreal Estate ein Video an um noch ein besseren Eindruck zu erhalten: <https://www.youtube.com/watch?v=UBFRJEN0wgU&t=529s>

Ausstattung

----- INNEN -----

*Staffelgeschoß mit einer großen begehbaren Terrasse
und einer komplett ausgestatteten Bar

* Leichtbaukamin im Erdgeschoß sowie im Staffelgeschoß

* Novelan Erdwärmelanlage

* Entkalkungsanlage

* Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und ausfahrbarer Abzugshaube

* Echtpflanzen im Erdgeschoß mit automatischer Bewässerung

* Fußbodenheizung im gesamten Haus

* Raffstore Südseite

* 3 Fach Verglasung - elektrische Schiebetüren

* Bodenbeläge mit hochwertigen Fliesen und Parkett

* Alarmanlage mit Kameras

* Smart Home ausgestattet

----- AUSSEN -----

* Grundstück komplett eingefriedet

* Schwimmteich (ca. 15x7m)

* Lichtelemente im Garten

* verschieden Obstbäume sowie Weintraubenhänge

* Schuppen im Stil des Wohngebäudes

* Outdoorküche fest integriert mit Teppanyaki Kochfeld

* Outdoorbar fest integriert - komplett überdacht

* Garagenboden komplett gefliest

* Zisterne für 10m²

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Diese Objekt wird ohne Maklergebühren angeboten!

Der Bonität vorausgesetzt, Besichtigungstermine BITTE nur nach Vereinbarung.

Lage

Dallgow-Döberitz ist eine amtsfreie Gemeinde des Landkreises Havelland in Brandenburg. Die Gemeinde grenzt an den Bezirksteil Staaken des Berliner Bezirk Spandau. Das rund 66 km² große Gemeindegebiet hat ca. 9.900 Einwohner und gehört zu den dynamischsten Wohn- und Freizeitstätten unter den Berliner Vororten. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdreifacht.

Mit der Regionalbahn erreicht man in nur 20 Minuten die Berliner City-West, den Berliner Bezirk Spandau sogar in weniger als 15 Minuten. Die Bundesstraße 5 führt durch die Gemeinde und stellt die Verbindung zwischen Nauen und Berlin-Spandau her. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Berlin-Spandau an der A10 (westlicher Berliner Ring).

Die Infrastruktur in Dallgow-Döberitz ist modern und umfassend: Einkaufsmöglichkeiten,

Supermärkte und Discounter, Ärzte, Restaurants, alle Schultypen, Kitas, eine Seniorenresidenz, eine Bibliothek und vieles mehr – sogar eine Tanzschule. Der Havelpark mit seinem vielseitigen Shopping- und Gastronomieangebot auf ca. 59.200 m² ist nur 5 Autominuten entfernt.

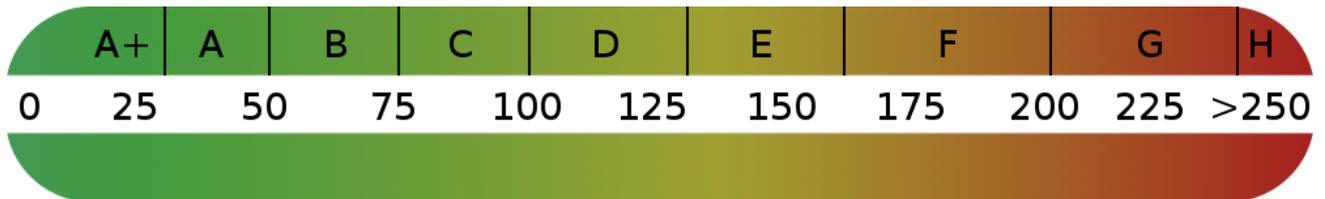
Direkt am Ortseingang an der B5 befindet sich auf 60.000 m² der Gewerbepark »Döberitzer Heide«, in dem sich zahlreiche Firmen, Büros und Lager aus Handel, Produktion und Dienstleistung, darunter ein Supermarkt und eine Tankstelle angesiedelt haben. Die Unternehmer:innen schätzen die verkehrsgünstige Lage an der B5, die Nähe zur Autobahn A10, den Regionalbahnanschluss und das Busliniennetz sowie die schnelle Erreichbarkeit des Flughafens BER.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 39,25 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie

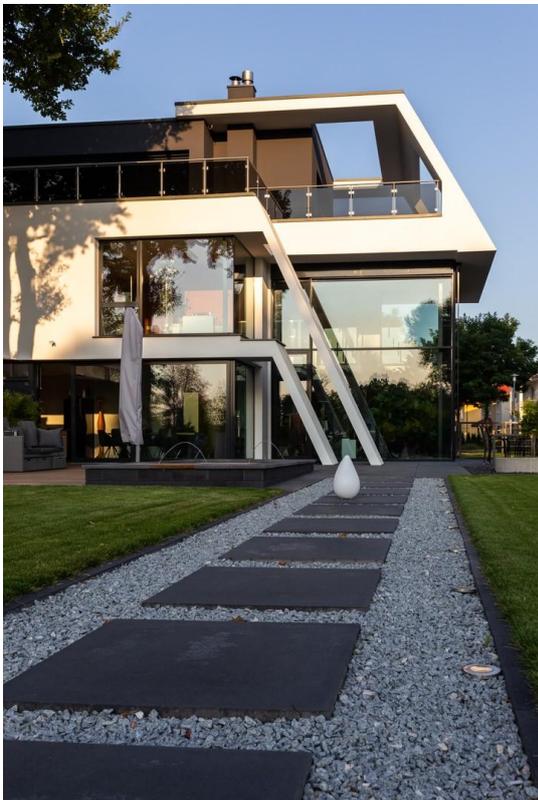


Aussenansicht Garten

Exposé - Galerie



Aussenansicht Garten



Aussenansicht Garten



Aussenansicht Garten

Exposé - Galerie



Aussenansicht Garten



Exposé - Galerie



Aussenansicht Garten



Exposé - Galerie



Ansicht von oben



Sprudel Pool

Exposé - Galerie



Schwimmteich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich mit Echtpflanzen

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Echtpflanzen



Galerie



Master Bad

Exposé - Galerie



Master Bad



Exposé - Galerie



Schlafraum



Küche

Exposé - Galerie



Staffelgeschoß Barbereich

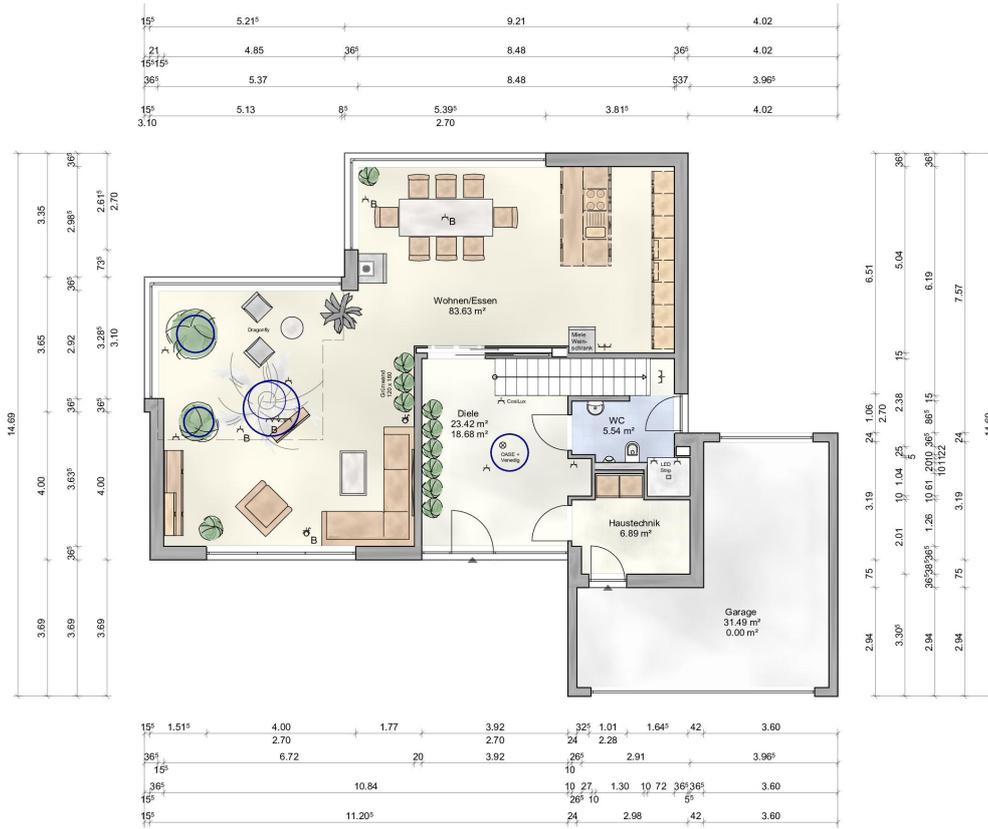


Staffelgeschoß Barbereich

Exposé - Galerie



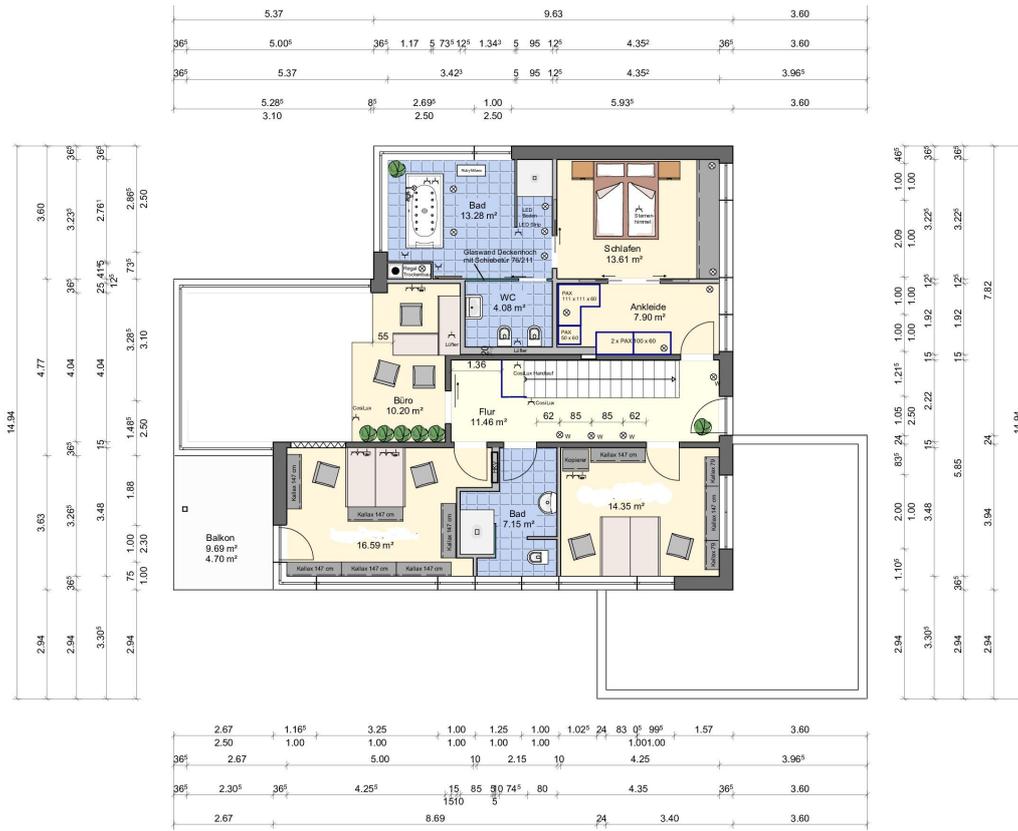
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 14.06.2034

Registriernummer: BB-2024-005163520

1

Gebäude

| | | | |
|---|--|--|---|
| Gebäudetyp | Einfamilienhaus, freistehend | |  |
| Adresse | Am Egelpfuhl 43 14624 Dallgow-Döberitz | | |
| Gebäudeteil ² | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 2018 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2018 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 324 | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Strom-Mix | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Strom-Mix | | |
| Erneuerbare Energien ³ | Art: Umweltwärme | Verwendung: Heizung, Warmwasser | |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵ | Anzahl: | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) | <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |

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

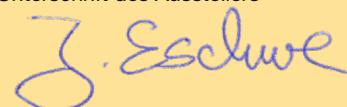
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

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)
Julian Eschwe
Ingenieur für erneuerbare Energien (M.Sc.)
Birkenwäldchen III 19
15299 Müllrose

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 14.06.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall 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 16.10.2023

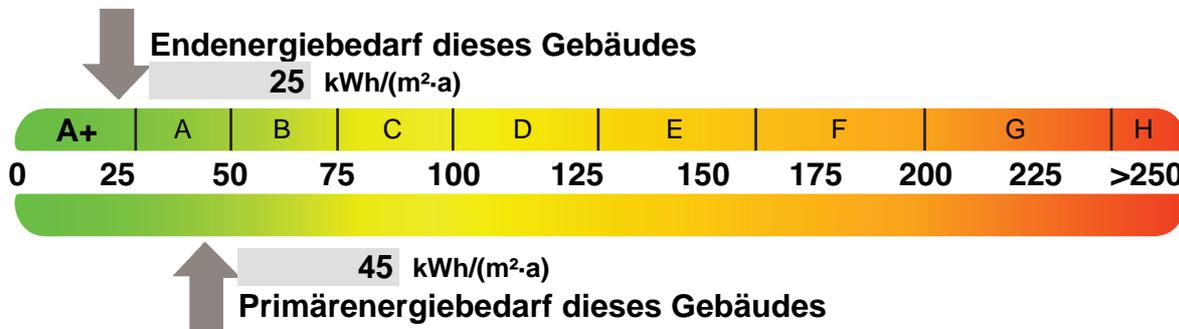
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2024-005163520

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

25 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

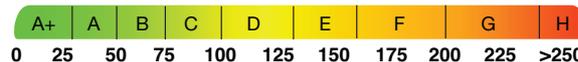
| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wärmebereitstellung ⁵ : | Anteil EE ⁶ der Einzelanlage: | Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ : |
|-------------------------------|---|--|---|
| | % | % | % |
| | % | % | % |
| | | Summe ⁸ : | % |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil EE ¹⁰ : | |
|-------------------------------|---------------------------|---|
| | % | |
| | % | |
| | Summe ⁸ : | % |

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), 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 des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

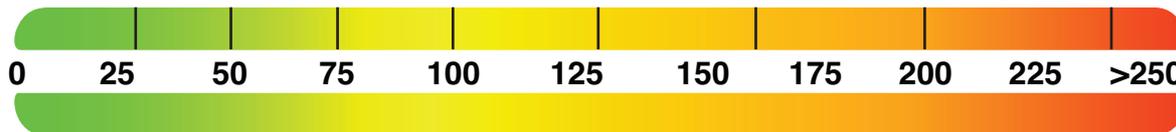
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2024-005163520

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

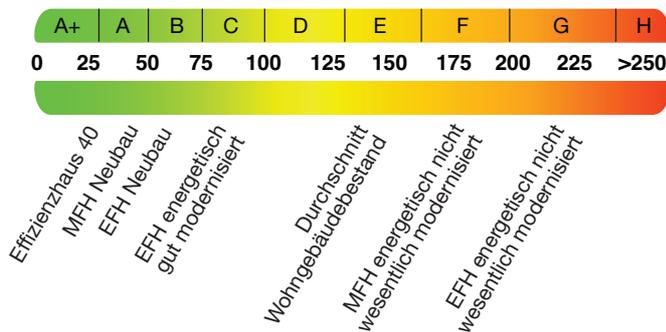
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor | Energiever-brauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|-----|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| | | | | | | | |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BB-2024-005163520

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 |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |

weitere Einträge in Anlage

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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