

Exposé

Doppelhaushälfte in Kleinmachnow

Traumlage in Kleinmachnow mit Wasserblick provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-293900**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Tanja Schröder
Telefon: 0172 3834223
Mobil: 0170 5490816

14532 Kleinmachnow
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	591,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	189,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	67,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause am Wasser!

Unsere einladende Doppelhaushälfte befindet sich in der idyllischen Gemeinde Kleinmachnow, direkt am Ufer des malerischen Teltow Kanals. Die Lage bietet nicht nur einen herrlichen Blick auf das ruhige Wasser, sondern auch eine naturnahe Umgebung, die zu Erholung und Entspannung einlädt. Trotz der friedlichen Atmosphäre genießen Sie hier eine ausgezeichnete Anbindung an das städtische Leben und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Eigenschaften:

Genießen Sie die Natur auf den wunderschönen Terrassen im Außenbereich, welche die perfekten Orte für gemütliche Abende mit Familie und Freunden bieten. Die Terrasse wasserseitig und der Sitzplatz unten direkt am Wasser spiegeln idyllische Lage und einladende Atmosphäre zum Entspannen und Genießen an der frischen Luft wider, was wir immer sehr genossen haben!

Beim Betreten des Hauses in den Flur mit Garderobe gelangt man anschliessend in den lichtdurchfluteten Ess- und Wohnbereich mit offener Küche, welche bei Bedarf auch abgetrennt werden kann.

Der Kamin und die bodentiefen Fenster schaffen eine grosszügige Wohlfühlathmosphäre. Ein Gäste WC (mit der Möglichkeit zur Erweiterung eines Duschbades) komplettieren das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss fällt der erste Blick wieder durch die bodentiefen Fenster ins Grüne und auf das Wasser mit Booten. Vom Flur gehen 3 Zimmer ab von denen zwei mit schönen Balkonen versehen sind mit Blick in den Garten und alten Baumbestand. Das große Bad mit Fussbodenheizung, Dusche und Eckbadewanne rundet diese Etage ab.

Im Studio unterm Dach wird man von vielen Fenstern, schönen Holzbalken und wunderschönem Blick begrüßt. Es bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und besitzt schon Vorrichtungen, um bei bestehendem Wunsch auch ein kleines Bad oder eine Küchenzeile einzubauen.

Das Leben hier verteilt sich über drei Etagen und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet Ihnen als Paar oder Ihrer Familie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das spiegelt auch der Keller wider mit einem Abstellraum und einem großen Zimmer, welches Anschlüsse für eine Sauna bereithält oder z.B. Platz für wunderbare Partys bietet.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Stellplatz zur Verfügung, die für Komfort und Bequemlichkeit sorgen.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die beste Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen bietet. Hier können Sie die Vorzüge des Landlebens in unmittelbarer Nähe zur Großstadt genießen und von einer ausgezeichneten Lebensqualität profitieren.

Diese charmante Doppelhaushälfte am Teltow Kanal bietet Ihnen nicht nur ein traumhaftes Wohnenerlebnis inmitten der Natur, sondern auch eine erstklassige Lage mit exzellenter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen direkt vor Ort und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns darauf, Sie bald begrüßen zu dürfen.

Ausstattung

Das Haus ist vollausgestattet und kann nach Schönheitsreparaturen/Renovierung zeitnah bezogen werden. Teilgutachten liegt vor.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in der sehr begehrten Gemeinde Kleinmachnow, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Berliner Umlands, direkt an den südlichen Berliner Stadtteil Zehlendorf angrenzend. Kleinmachnow zeichnet sich durch seine attraktive Lage zwischen der pulsierenden Metropole Berlin, dem nahegelegenen Potsdam und der malerischen Natur Brandenburgs aus.

Mit einer erstklassigen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind sowohl das Zentrum von Berlin als auch umliegende Städte und Ortschaften bequem erreichbar. Die Autobahn A115 (von hier aus ca 15 min bis zum Ku'damm) und die Bundesstraße B1 verbinden Kleinmachnow mit den wichtigsten Verkehrsadern der Region, während die S-Bahn-Stationen eine schnelle Anbindung an das Berliner Stadtzentrum gewährleisten. Bushaltestellen sind in 2 Gehminuten erreichbar.

Trotz der exzellenten Verkehrsanbindung bietet Kleinmachnow eine ruhige, exklusive und familienfreundliche Wohngegend. Die Umgebung ist geprägt von grünen Parks, weitläufigen Waldgebieten und idyllischen Seen, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Freien bieten. Der nahegelegene Teltow Kanal lädt zu erholsamen Spaziergängen entlang des Wassers ein und bietet einen malerischen Anblick direkt vor der Haustür.

Darüber hinaus verfügt Kleinmachnow über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen(auch International), Kindergärten und Freizeiteinrichtungen.

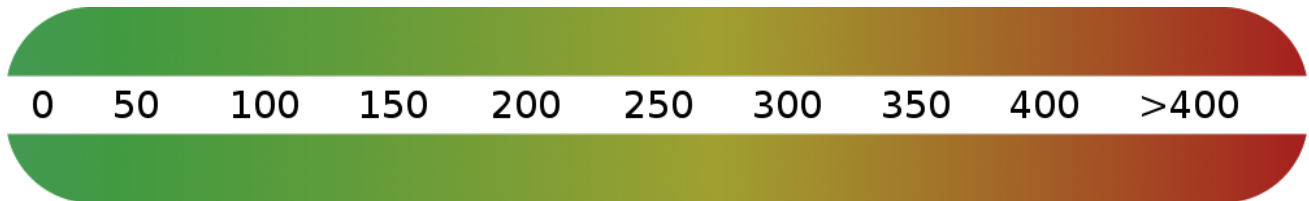
Die Lage der Immobilie in Kleinmachnow vereint somit alle Vorzüge mit der Nähe zur Großstadt, und bietet beste Voraussetzungen für ein entspanntes und gleichzeitig urbanes Wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	136,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Terrasse mit Wasserblick

Exposé - Galerie



Vorderseite mit Terrasse

Exposé - Galerie



Sitzgelegenheit am Wasser



Exposé - Galerie



Rückseite mit großen Fenstern

Exposé - Galerie



Eingangsbereich zum Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick 1. Etage



Exposé - Galerie



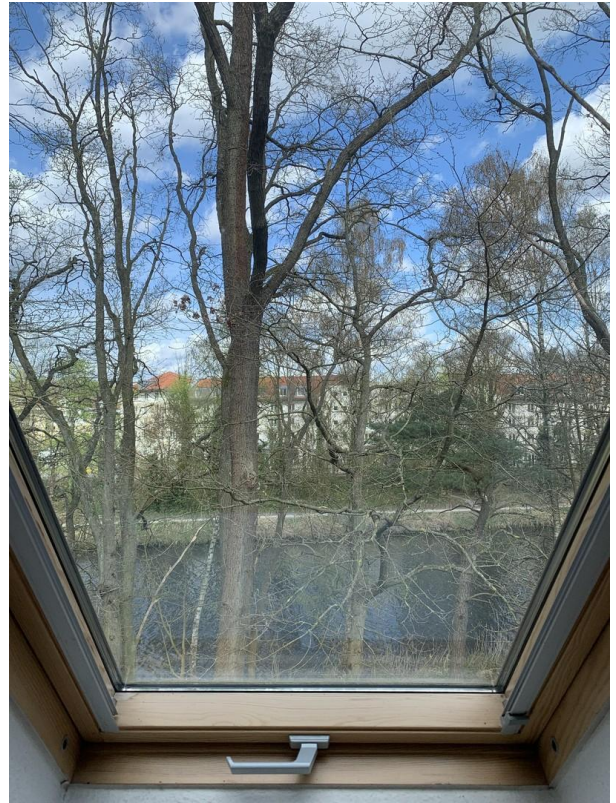
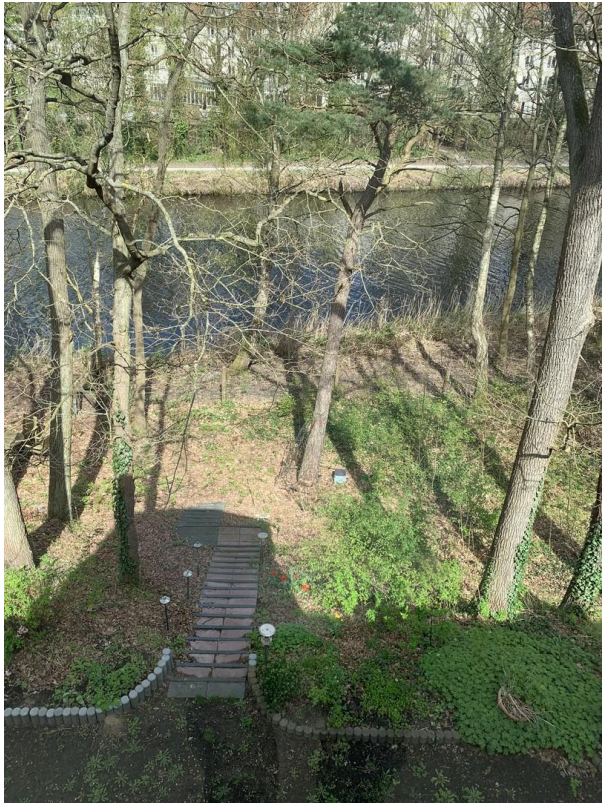
Exposé - Galerie



Dachboden Gaube



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Keller



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



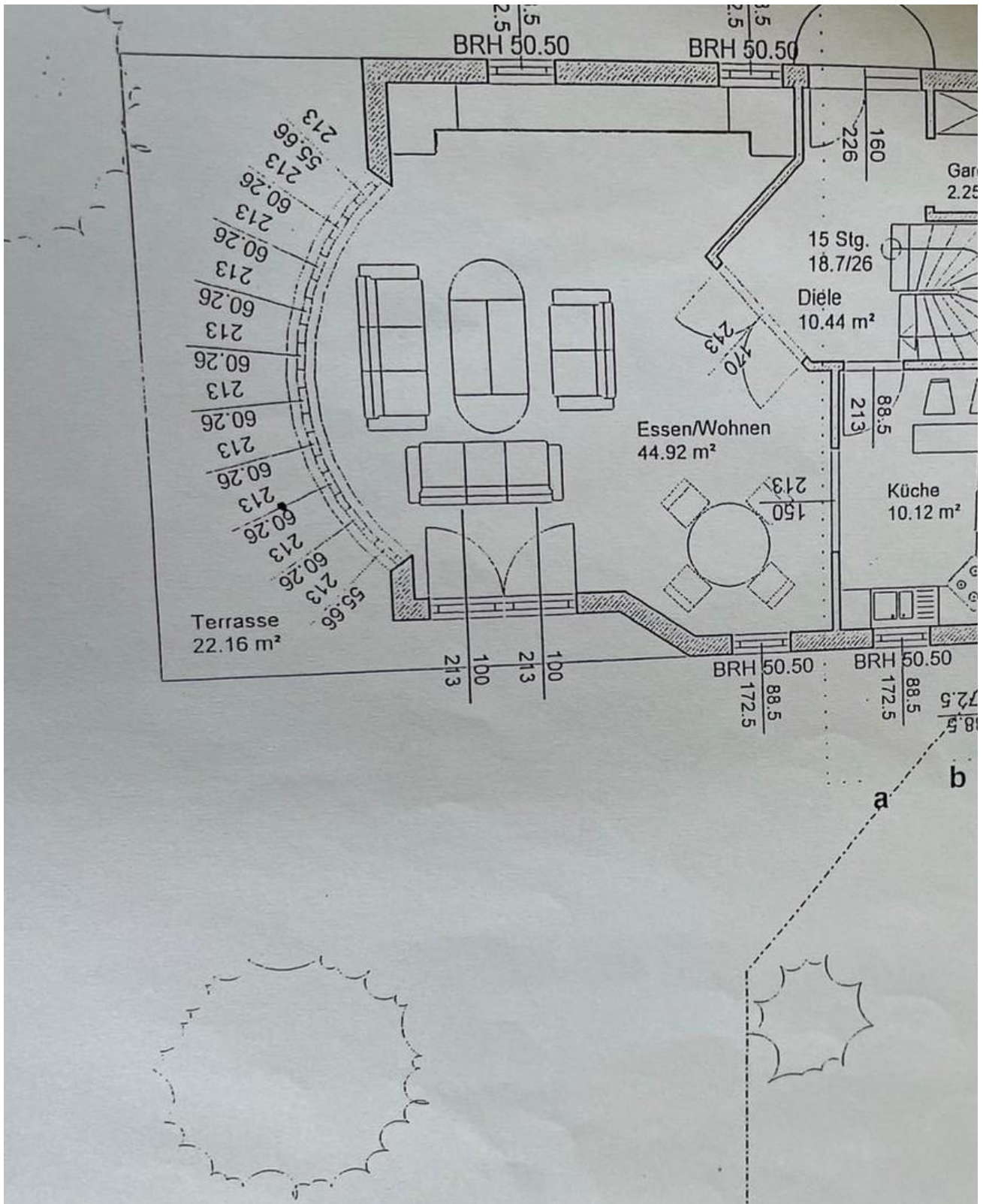
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

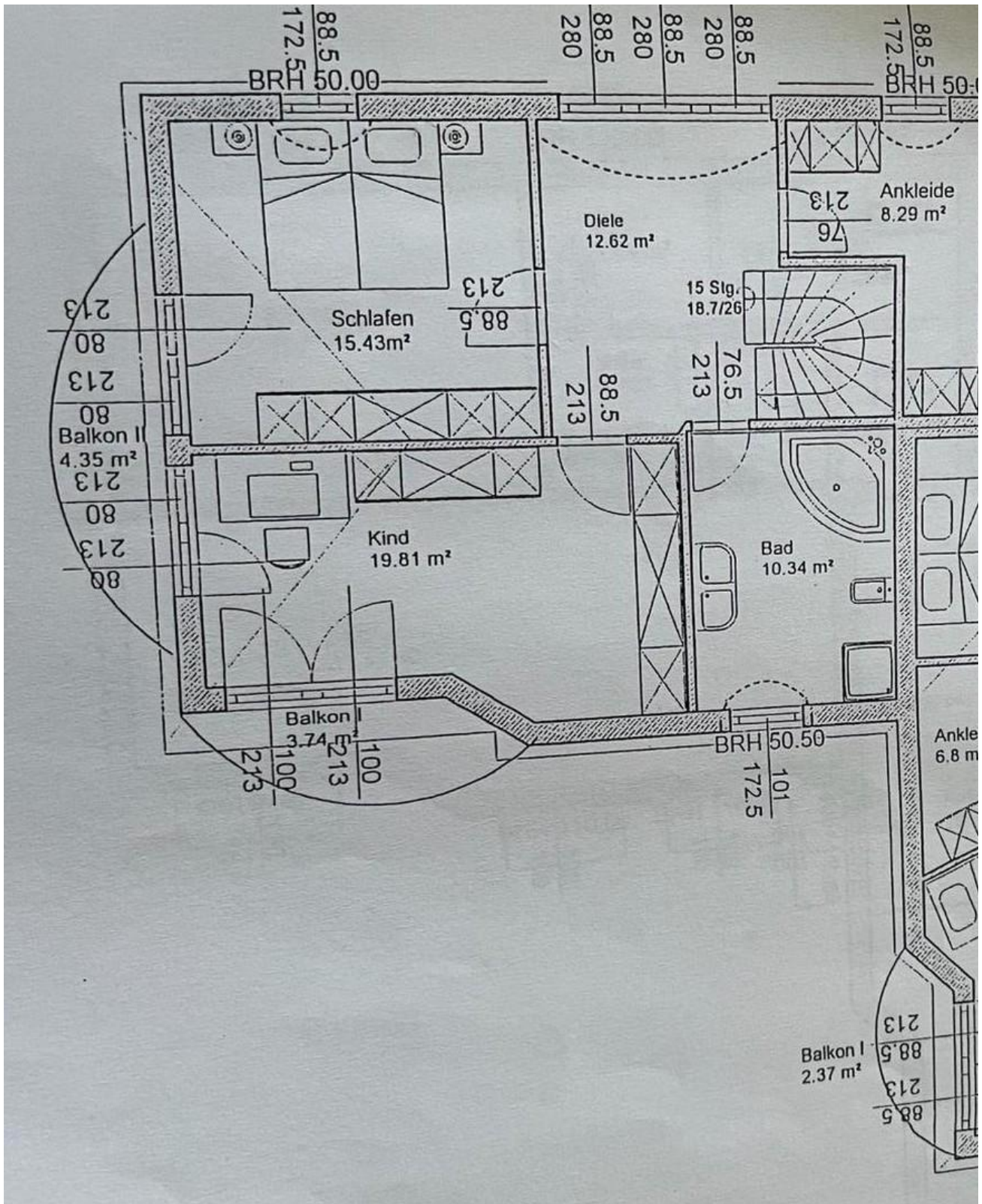


Exposé - Grundrisse



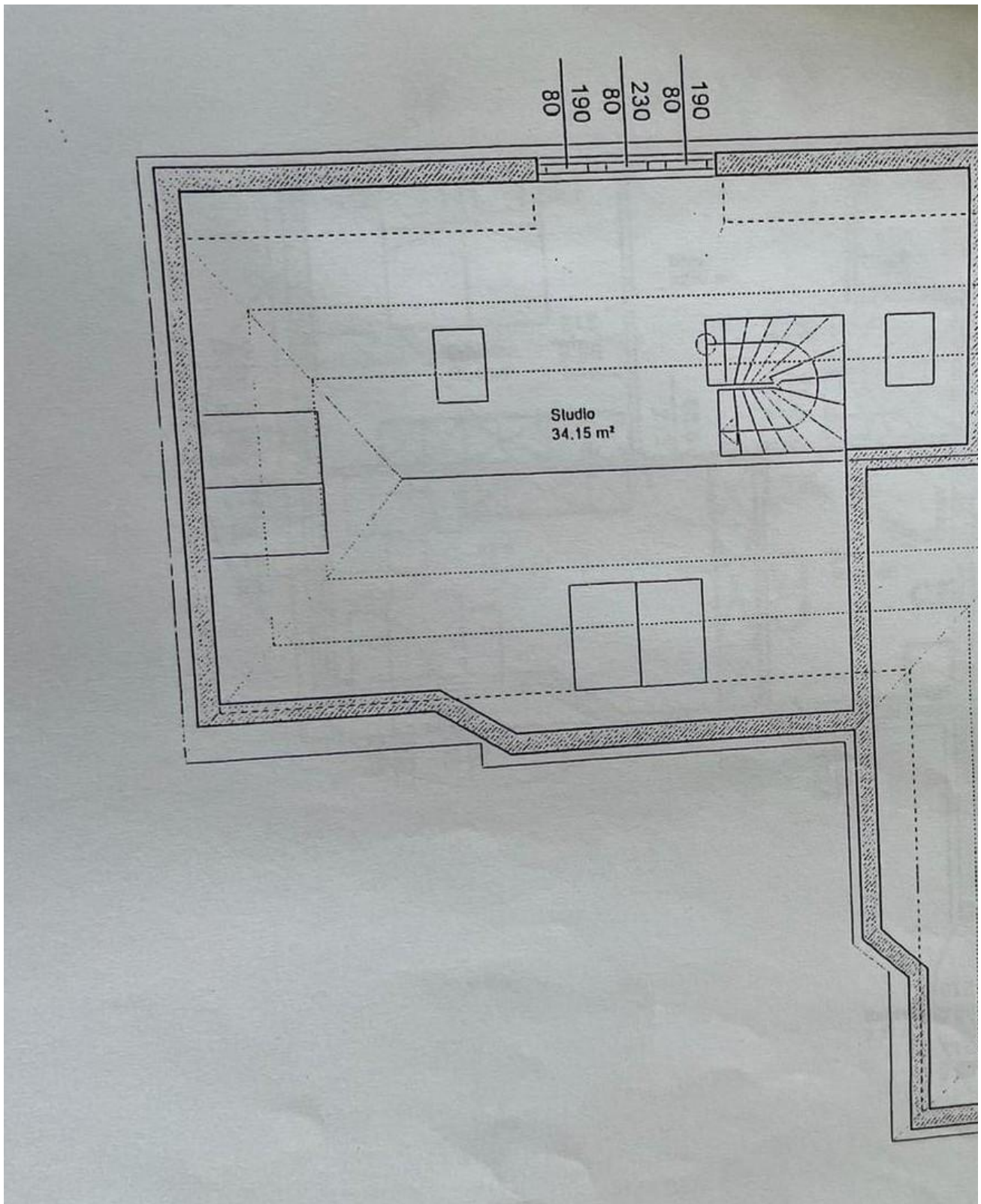
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Etage

Exposé - Grundrisse



Studio Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **13.10.2033**

Registriernummer: **BB-2023-004762268**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	14532 Kleinmachnow		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2001		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2001 Erdgas Brennwert		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	193,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: -	Verwendung: -	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input 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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 beigelegt (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)

Ingenieurbüro Energy Living
Rackwitz & Reinhardt GbR
Leibnizstraße 33 (Remise)
10625 Berlin

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **14.10.2023**

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

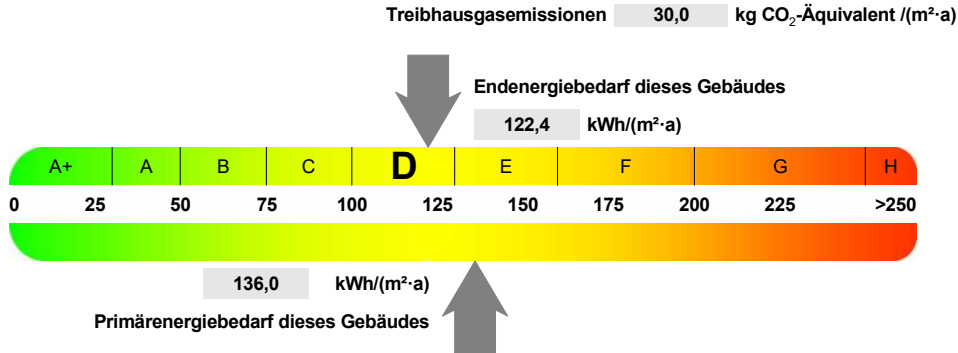
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BB-2023-004762268

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 136,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 119,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,64 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 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]

122,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

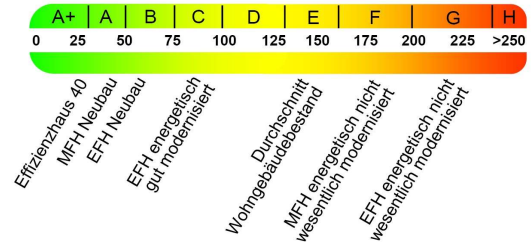
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 Endenergie ⁴



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 § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

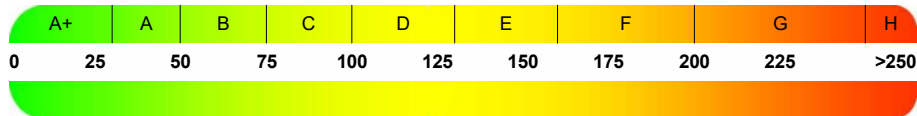
Registriernummer:

BB-2023-004762268

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



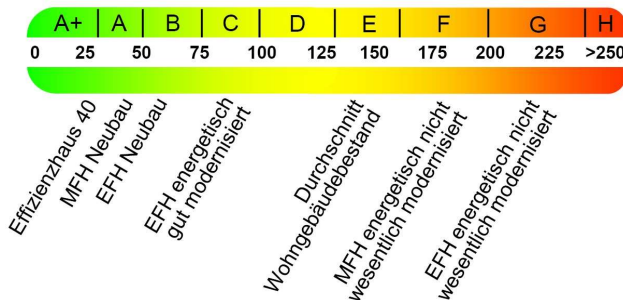
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [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 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 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 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BB-2023-004762268

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
1	Warmwasser	Installation einer Solarthermieanlage auf dem Dach zur Warmwasserunterstützung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Allgemein	Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Stromerzeugung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Energy Living II Rackwitz & Reinhardt GbR
fragen@Energy-Living.de II www.Energy-Living.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

+ + + Gemäß dem Gebäudeenergiegesetz bieten wir jedem Erwerber dieser Immobilie eine kostenlose telefonische Beratung zum Energieausweis an. Bitte verwenden Sie zur Terminabsprache unsere eMail-Adresse - fragen@energy-living.de

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 sogenannte „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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 Umrechnungsfaktoren 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