

# Exposé

## Wohnung in Wandlitz

**Virtuelle Tour - barrierefreie 2-RMW mit Balkon - bis zu  
24,81 % EK-Rendite**



Objekt-Nr. **OM-307796**

### Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Am Markt 3  
16348 Wandlitz  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	52,40 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	275 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer exklusiven Zweiraumwohnung, die nicht nur durch ihre herausragende Lage, sondern auch durch ihre beeindruckenden Annehmlichkeiten besticht. Diese barrierefreie Wohnung bietet Komfort auf höchstem Niveau und ist perfekt für anspruchsvolle Käufer.

--> Für Objekt- und Renditedetails gehen Sie bitte zu den beiden Anlagen ("Exposé" und "Externe Bewertung") sowie zur virtuellen Tour.

**\*\*Hervorragende Merkmale: \*\***

- Barrierefreiheit: Diese Wohnung wurde sorgfältig gestaltet, um Menschen mit besonderen Bedürfnissen gerecht zu werden inkl. Fahrstuhl. Sie ist komplett barrierefrei, was bedeutet, dass jeder problemlos Zugang und Bewegungsfreiheit genießen kann.

- Großer, gemütlicher Balkon: Genießen Sie die frische Luft und entspannen Sie sich auf Ihrem geräumigen Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz für Ihre Blumen/Bepflanzung und gemütliche Stunden im Freien.

- Entspannung pur: Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, die perfekt für entspannende Bäder nach einem langen Tag geeignet ist.

- Großer Abstellraum: Diese Wohnung verfügt über einen großzügigen Abstellraum, der sich direkt neben der Wohnung befindet. Hier können Sie Ihre persönlichen Gegenstände sicher aufbewahren. Dieser Raum dient gleichzeitig als praktischer Kellerersatz, wobei Sie quasi nicht die Wohnung verlassen oder gar durch dunkle Gassen hindurchgehen müssen.

- Tolle Nachbarschaft und Hausverwaltung: In dieser Wohnanlage finden Sie nicht nur eine großartige Wohnung, sondern auch fantastische Nachbarn. Die Gemeinschaft hier ist freundlich und unterstützend, was das Wohnen noch angenehmer macht. Außerdem hat die Hausverwaltung immer ein offenes Ohr für Ihre Probleme und versucht diese schnellstmöglich zu beseitigen.

- Wöchentliche Reinigung: Ein weiteres großartiges Feature ist der wöchentliche Reinigungsservice. Sie müssen sich keine Gedanken über lästige Putzarbeiten des Treppenflures oder des Fahrstuhles machen – alles wird für Sie erledigt.

- Für Objekt- und Renditedetails gehen Sie bitte zu den beiden Anlagen ("Exposé" und "Externe Bewertung") sowie zur virtuellen Tour.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Barrierefrei

## Lage

Willkommen zu Ihrem neuen Renditeobjekt, das sich in der charmanten Gemeinde Basdorf befindet. Diese einzigartige vermietete Immobilie liegt direkt am bezaubernden Marktplatz und bietet gleichzeitig eine ruhige und idyllische Umgebung.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind alle in einem äußerst bequemen Radius von maximal 450 Metern erreichbar. Dies bedeutet, dass alles, was Sie und Ihre Mieter benötigen, in unmittelbarer Nähe liegt, was den Komfort des täglichen Lebens erheblich steigert.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu Berlin, der aufregenden deutschen Hauptstadt. Sie sind nur 10 Kilometer von der Autobahn entfernt, was bedeutet, dass Sie sich im Handumdrehen in das pulsierende Stadtleben von Berlin stürzen können. Ob Sie pendeln

oder einfach nur die vielfältigen Angebote der Großstadt genießen möchten, diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Ausgangslage.

Neben ihrer strategisch günstigen Lage besticht diese Immobilie durch die tollen Geschäfte direkt im Objekt.

Dieses Renditeobjekt ist nicht nur eine Investition, sondern auch eine Gelegenheit, inmitten einer blühenden Gemeinschaft zu leben und die Vorzüge einer erstklassigen Lage zu genießen. Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr Portfolio mit dieser exklusiven Immobilie zu erweitern.

Für weitere Informationen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen bei diesem aufregenden Schritt zu helfen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ansicht vom Balkon aus

# Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. externe Bewertung
3. Energieausweis

# Exposé für Renditeobjekt

Traumhafte **barrierefreie** Zweizimmerwohnung mit Balkon (inkl. 360 Grad-Ansicht)



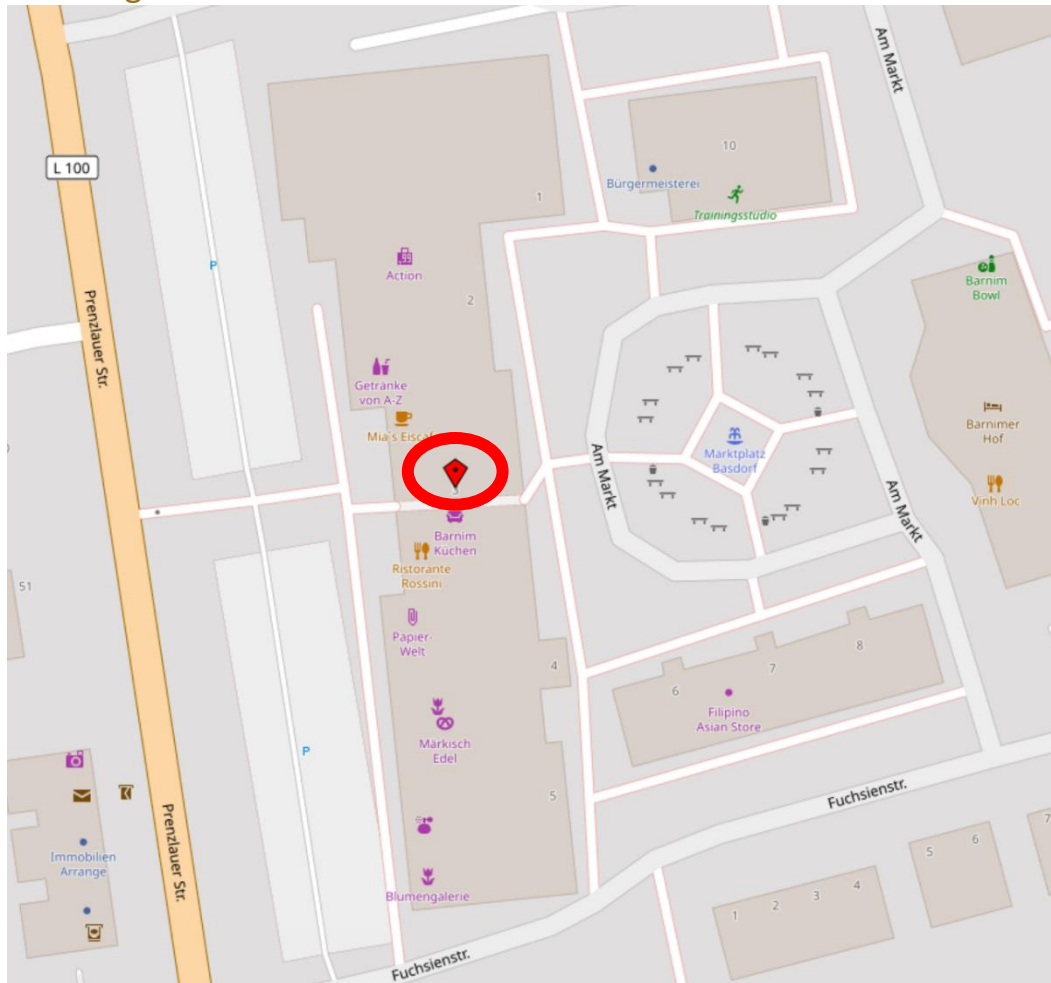
Adresse: Am Markt 3, 16348 Wandlitz

Wohnfläche	Ca. 52,4 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 52,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Grundstücksgröße	41,93/1000 von 1.536 m <sup>2</sup> = 64,40 m <sup>2</sup>
Baujahr	1997

**Kaufpreis: 169.000€ (provisionsfrei, von privat)**

## Lage

### Mikrolage



### Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 250 m
<b>Schule (Grundschule/Gesamtschule)</b>	Ca. 350 m
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 100 m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	ab 50 m
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 280 m
<b>Autobahn</b>	Ca. 10 km (jeweils zur A10 und A11)
<b>Bahnhof (Regionalbahn)</b>	Ca. 450 m



## Lagebeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Renditeobjekt, das sich in der charmanten Gemeinde Basdorf befindet. Diese einzigartige vermietete Immobilie liegt direkt am bezaubernden Marktplatz und bietet gleichzeitig eine ruhige und idyllische Umgebung.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind alle in einem äußerst bequemen Radius von maximal 450 Metern erreichbar. Dies bedeutet, dass alles, was Sie und Ihre Mieter benötigen, in unmittelbarer Nähe liegt, was den Komfort des täglichen Lebens erheblich steigert.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu Berlin, der aufregenden deutschen Hauptstadt. Sie sind nur 10 Kilometer von der Autobahn entfernt, was bedeutet, dass Sie sich im Handumdrehen in das pulsierende Stadtleben von Berlin stürzen können. Ob Sie pendeln oder einfach nur die vielfältigen Angebote der Großstadt genießen möchten, diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Ausgangslage.

Neben ihrer strategisch günstigen Lage besticht diese Immobilie durch die tollen Geschäfte direkt im Objekt.

Dieses Renditeobjekt ist nicht nur eine Investition, sondern auch eine Gelegenheit, inmitten einer blühenden Gemeinschaft zu leben und die Vorzüge einer erstklassigen Lage zu genießen. Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr Portfolio mit dieser exklusiven Immobilie zu erweitern.

Für weitere Informationen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen bei diesem aufregenden Schritt zu helfen.

## Objektbeschreibung

---

Willkommen in Ihrer exklusiven Zweiraumwohnung, die nicht nur durch ihre herausragende Lage, sondern auch durch ihre beeindruckenden Annehmlichkeiten besticht. Diese barrierefreie Wohnung bietet Komfort auf höchstem Niveau und ist perfekt für anspruchsvolle Käufer.

### **\*\*Hervorragende Merkmale: \*\***

- **Barrierefreiheit:** Diese Wohnung wurde sorgfältig gestaltet, um Menschen mit besonderen Bedürfnissen gerecht zu werden inkl. **Fahrstuhl**. Sie ist komplett barrierefrei, was bedeutet, dass jeder problemlos Zugang und Bewegungsfreiheit genießen kann.
  
- **Großer, gemütlicher Balkon:** Genießen Sie die frische Luft und entspannen Sie sich auf Ihrem geräumigen Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz für Ihre Blumen/Bepflanzung und gemütliche Stunden im Freien.
  
- **Entspannung pur:** Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, die perfekt für entspannende Bäder nach einem langen Tag geeignet ist.
  
- **Großer Abstellraum:** Diese Wohnung verfügt über einen großzügigen Abstellraum, der sich direkt neben der Wohnung befindet. Hier können Sie Ihre persönlichen Gegenstände sicher aufbewahren. Dieser Raum dient gleichzeitig als praktischer Kellerersatz, wobei Sie quasi nicht die Wohnung verlassen oder gar durch dunkle Gassen hindurchgehen müssen.
  
- **Tolle Nachbarschaft und Hausverwaltung:** In dieser Wohnanlage finden Sie nicht nur eine großartige Wohnung, sondern auch fantastische Nachbarn. Die Gemeinschaft hier ist freundlich und unterstützend, was das Wohnen noch angenehmer macht. Außerdem hat die Hausverwaltung immer ein offenes Ohr für Ihre Probleme und versucht diese schnellstmöglich zu beseitigen.
  
- **Wöchentliche Reinigung:** Ein weiteres großartiges Feature ist der wöchentliche Reinigungsservice. Sie müssen sich keine Gedanken über lästige Putzarbeiten des Treppenflures oder des Fahrstuhles machen – alles wird für Sie erledigt.

### **Link zur virtuellen Tour:**

<https://viewer.360tour.io/7564c7ca-82f2-4fba-8b6d-502fd1c5da51>

## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung
<b>Adresse</b>	Am Markt 3, 16348 Wandlitz
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Basdorf

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	169.000€
<b>Provision</b>	Provisionsfrei, von privat, ...
<b>Verfügbar ab</b>	Herbst 2024 (nächstes Jahr)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Vermietet
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Vermietet

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 52,4 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 52,4 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	41,93/1000 von 1.536 m <sup>2</sup> = 64,40 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>davon Schlafzimmer</b>	1
<b>davon Wohnen/Wohnzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl zus. Abstellräume</b>	1

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	1997
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	2,40 m
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	3
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1
<b>Keller</b>	Nein, nur Abstellräume
<b>Anzahl Stellplätze</b>	keine
<b>Elektroinstallation</b>	3-adrig
<b>FI-Schalter</b>	Vorhanden

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	1997
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper

### Internet & Fernsehen

<b>Internetgeschwindigkeit</b>	Max. 250 MBit/s
<b>Internetanbieter</b>	Alle gängigen Telefonanbieter
<b>Fernsehanschluss</b>	Kabel

## Flurstück & Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	729/4 und 739/4
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	2682 von Bernau
<b>Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen</b>	Nein
<b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b>	Nein

## Teilungserklärung

<b>Urkundenrollen-Nr. Teilungserklärung inkl. Ergänzungserklärungen</b>	Wird nachgereicht
<b>Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung</b>	41,93 von 1.000 Miteigentumsanteilen

## Mieteinnahmen

<b>Mieteinnahmen kalt / Jahr</b>	6.611 € - Staffelmietvertrag – jährliche Steigerung um 2% (aktuell bei 10,50 €/m <sup>2</sup> , daher großes Steigerungspotential vorhanden)
<b>Nebenkostenvorauszahlung / Jahr</b>	2.000 €
<b>Mieteinnahmen warm / Jahr</b>	8.811 €
<b>Vermietet seit</b>	01.11.2019
<b>Vermietet bis</b>	Unbefristet

## Hausgeld- & Nebenkostenaufstellung

<b>Hausgeld inkl. sonstiger Nebenkosten gesamt/Monat</b>	Ca. 275 €
<b>Aktuelle Instandhaltungsrücklagenhöhe (Hausgemeinschaft)</b>	Ca. 25.000 €
<b>Geplante Sonderumlagen</b>	keine

## Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Verbrauchsausweis – siehe unten
<b>Energieausweis gültig bis</b>	27.08.2030
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	68 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)</b>	B
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas



## Investitionskostenrechnung

		je m <sup>2</sup>
Kaufpreis (je m <sup>2</sup> ca. 3.225 €)	169.000 €	} 3.499 €
Grunderwerbsteuer (6,5%)	10.985 €	
Notar+Grundbucheinträge (ca. 2%)	3.380 €	
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>183.365 €</b>	



## beispielhafte Finanzierungsstruktur

		Kredit je m <sup>2</sup>	Marktpreis je m <sup>2</sup>	Loan to Value (LTV)
<b>Gesamtkapitalbedarf</b>	<b>183.365 €</b>		3.225 €	<b>0%</b>
Eigenkapital (80% Beleihung)	36.673 €			
Bankdarlehen (erstrangig besichert)	146.692 €	2.799 €	3.225 €	<b>86 %</b>



## Rentabilitätsberechnung

### CashFlow pro Monat (im ersten Monat)

Mieteinnahmen (durch Staffelmiete jährlich um 2% steigend)		550,00 €
Zinsen des Bankdarlehens (durch Tilgung monatlich abnehmend)	3,50%	- 427,00 €
Tilgung des Bankdarlehens (steigt zu gleichen Teilen wie Zinsen abnehmen)	1,00%	- 146,00 €
Zahlung Hausgeld		- 275,00 €
<b>Vorläufiger CashFlow</b>		<b>- 298,00 €</b>

Abschreibung (2 % auf ca. 90% des Kaufpreises – 10% Grundstück o. AfA)		-285,00 €
Steuerersparnis (Spitzensteuersatz von 42% inkl. Soli)		193,00 €
<b>Endgültiger CashFlow</b>		<b>- 92,00 €</b>

### Vermögenszuwachs (ohne Wertsteigerung)

pro Monat (Tilgung ./ CashFlow)	54,00 €
pro Jahr (Tilgung ./ CashFlow)	648,00 €
<b>Eigenkapitalrendite pro Jahr</b>	<b>1,77%</b>

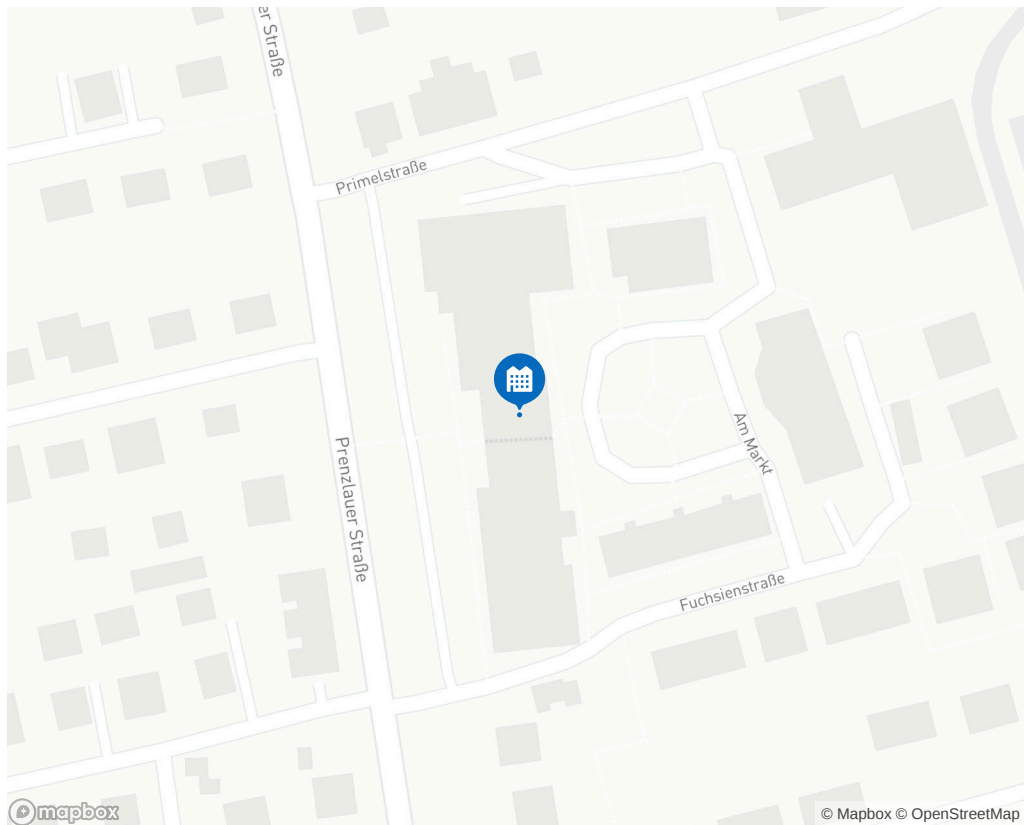
### Vermögenszuwachs im ersten Jahr mit 5% Wertsteigerung


(laut statista.com in den letzten 10 Jahren im Schnitt 7% jährliche Steigerung)

pro Monat (Tilgung ./ CashFlow)	54,00 €
pro Jahr (Tilgung ./ CashFlow)	648,00 €
<b>Eigenkapitalrendite pro Jahr (im ersten Jahr Steigerung um 8.450 €)</b>	<b>24,81%</b>

4. August 2024

# Marktwerteinschätzung



 Wohnung

 Am Markt 3, 16348 Wandlitz

Wohnung **Verkauf**

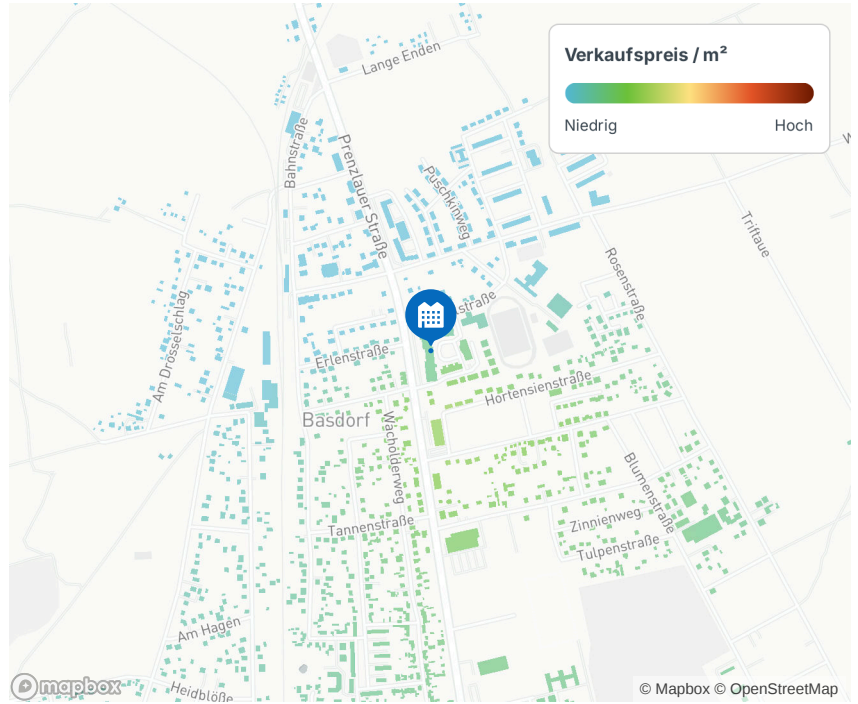
Am Markt 3, 16348 Wandlitz

**Marktwertermittlung: 155.500 € • 2.968 € / m<sup>2</sup>**

148K - 186K €

Die Konfidenznote für die Bewertung: Mittel

Datum der Bewertung: 04.08.2024



### Details zur Wohnung

2 Zimmer

Badezimmer: 1

Etage: 2

Anzahl Etagen: 3

Aufzug

Wohnfläche: 52.4 m<sup>2</sup>

Energie-Label: B

Garten: 0 m<sup>2</sup>

Balkon / Terrasse: 5 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1995

Garagenplätze: 0

Außenparkplätze: 0

### Lage



Geräusch



Einkaufen



Bildung



Gastronomie



Gesundheit



Freizeit

Die Farbgebung dieser Karte stellt lokale Preisunterschiede dar. Die Verkaufs- und Mietpreise pro m<sup>2</sup> sind unabhängig von der aktuellen Wohnung und werden für eine typische **Musterimmobilie** geschätzt, wobei nur die Adresse variiert wird, so dass das Preisniveau an verschiedenen Standorten vergleichbar ist. Unser Modell hat genügend Datenpunkte gefunden, um einen zufriedenstellenden Vertrauensbereich bereitzustellen.

Dieser Report wurde am 4. August 2024 erstellt





Bereitgestellt von PriceHubble

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei nicht um eine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB handelt. Das hier verwendete Verfahren ist rein datenbasiert und kommt ohne manuelle Anpassungen aus. PriceHubble übernimmt keine Haftung für Verluste, die aus Entscheidungen resultieren, die auf Basis der bereitgestellten Informationen und Analysen getroffen wurden.

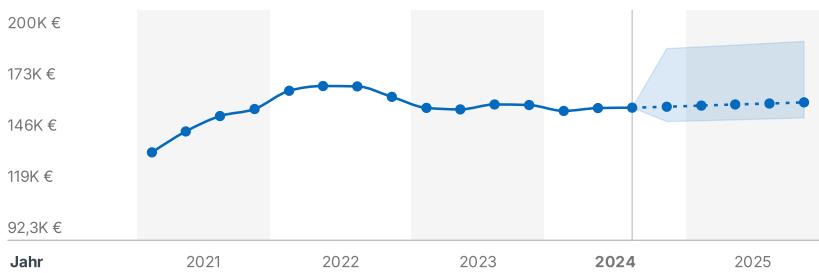


Das Bewertungsmodell (AVM) von PriceHubble wurde erfolgreich auf Basis des ISAE 3000 Standards geprüft. Der erfolgreiche abgeschlossene Audit bestätigt die Übereinstimmung des Modells mit relevanten Standards aus der EBA-Richtlinie zur Kreditvergabe und -überwachung, MaRisk und Beleihungswertermittlungsverordnung.

## Qualität und Zustand

 <b>Küche</b>	★★★★☆ Standard	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
 <b>Badezimmer</b>	★★★★☆ Normal	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
 <b>Fußboden</b>	★★★★☆ Standard	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
 <b>Fenster</b>	★★★★☆ Standard	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

## Wertentwicklung



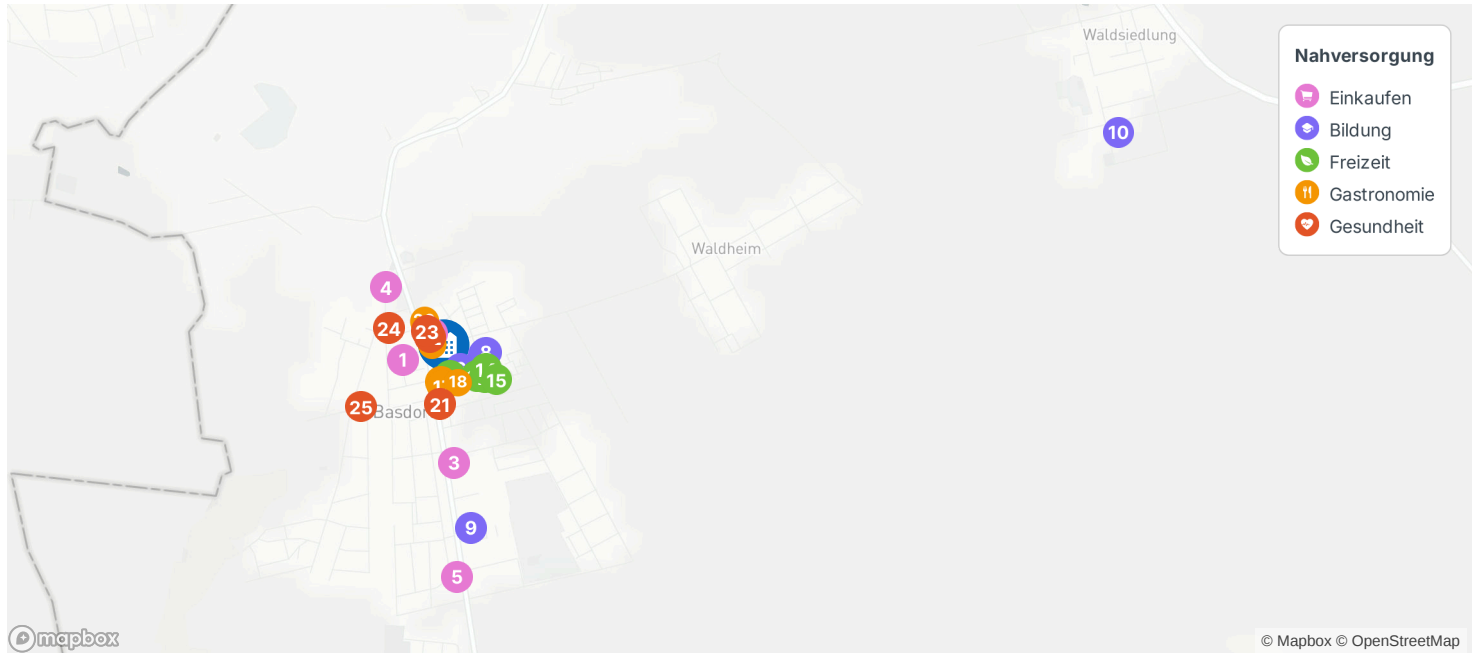
**2,92 %** (+4,4K €)  
In den letzten 3 Jahren

**-1,08 %** (-1,7K €)  
Seit letztem Jahr

**1,42 %** (+2,2K €)  
Prognose für das nächste Jahr



# Nahversorgung



## 4.8 Einkaufen

1	Tschechische Spezialität...	252 m
2	Netto	281 m
3	REWE	430 m
4	Netto Marken-Discount	603 m
5	Lebensmittelgeschäft	1 km

## 4.6 Bildung

6	Kindertagesstätte "Rappel...	122 m
7	Grundschule Basdorf	263 m
8	Schule	286 m
9	Trubelhaus	794 m
10	Montessorischule Niederb...	3.9 km

## 4.5 Freizeit

11	Trainingsstudio	56 m
12	Sport	188 m
13	Sport	231 m
14	Sport	247 m
15	Sport	290 m

## 4.9 Gastronomie

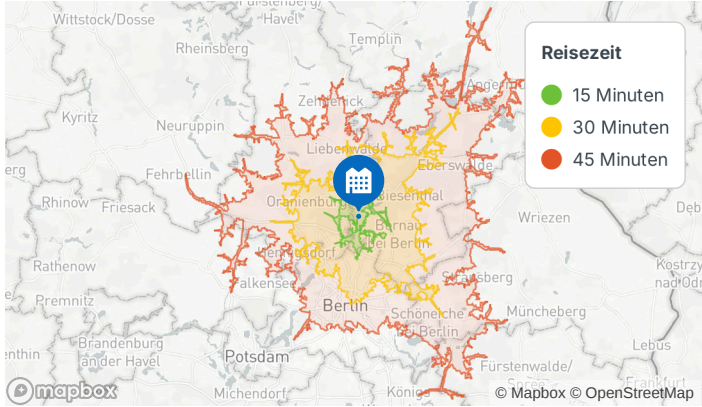
16	Mia´s Eiscafe	10 m
17	Ristorante Rossini	14 m
18	Vinh Loc	79 m
19	Café	216 m
20	Café Petticoat	353 m

## 4.7 Gesundheit

21	Zahnarztpraxis Urbank	113 m
22	Schicker	258 m
23	Basdorf Apotheke	296 m
24	Allgemeinmediziner Willam...	421 m
25	Thomas Napieraj	464 m

# Erreichbarkeit

## Auto

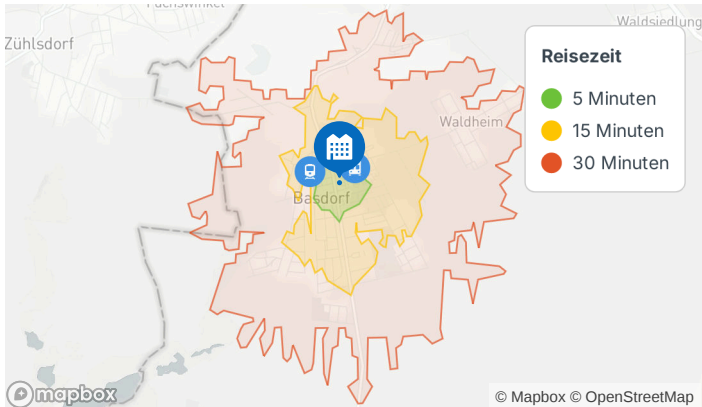


Autobahnauffahrt 5.7 km

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 17 Einkaufen
- 31 Bildung
- 47 Gastronomie
- 33 Gesundheit
- 141 Freizeit

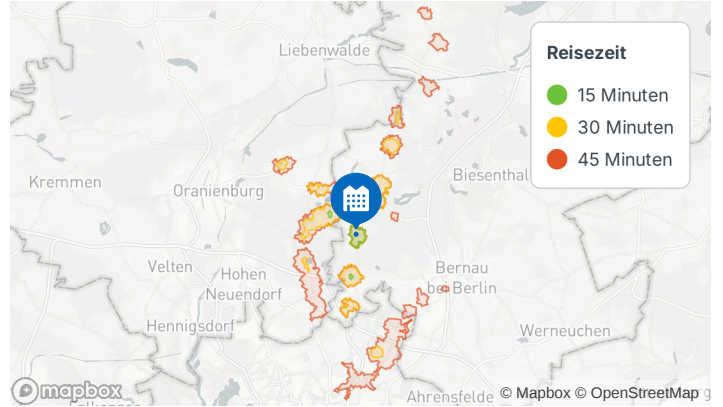
## Gehzeit



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 5 Einkaufen
- 4 Bildung
- 6 Gastronomie
- 5 Gesundheit
- 17 Freizeit

## Öffentlichen Verkehr

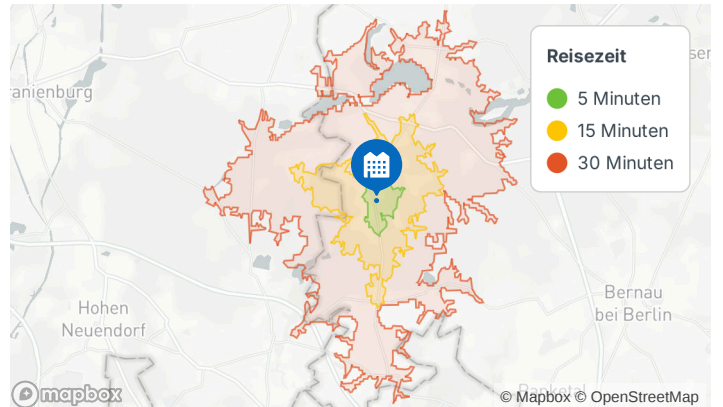


- Bahnhof Basdorf 372 m
- Bus Basdorf, Schule 262 m
- Straßenbahn Navarraplatz 11.8 km
- U-Bahn Wittenau 14.9 km

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 5 Einkaufen
- 4 Bildung
- 7 Gastronomie
- 5 Gesundheit
- 13 Freizeit

## Fahrrad



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 9 Einkaufen
- 4 Bildung
- 10 Gastronomie
- 8 Gesundheit
- 28 Freizeit

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass "es ein normales Verkehrsaufkommen auf den Straßen gibt."

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist. Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuß kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

## Umwelt > Geräusch

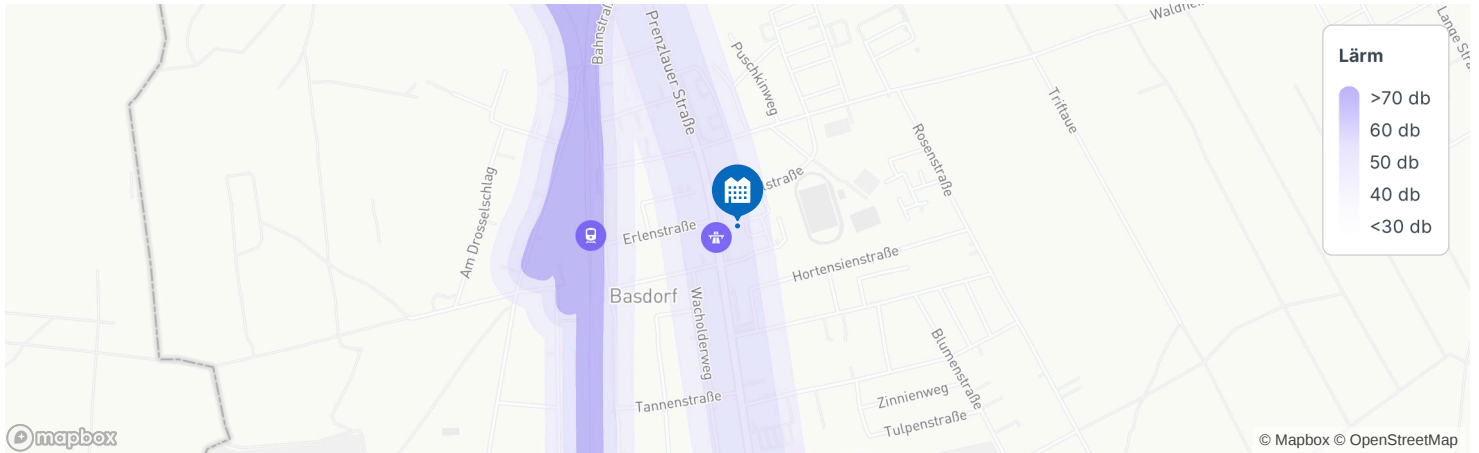


### Mäßig laute Nachbarschaft

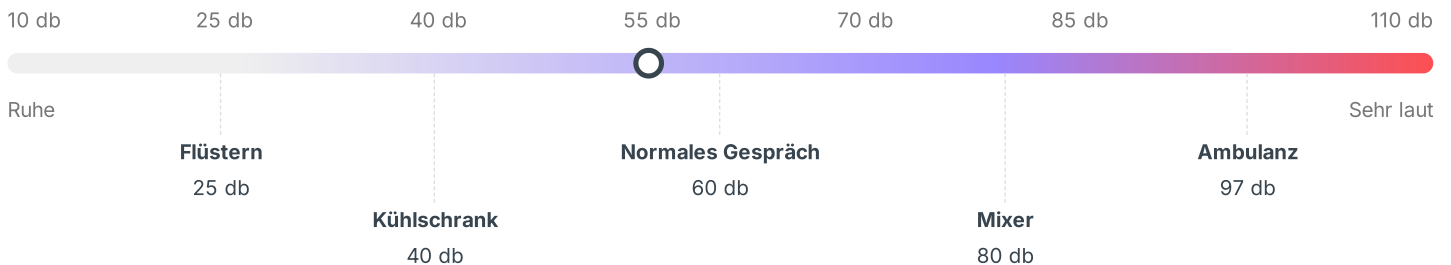
Diese Immobilie hat einen Geräuschpegel von **55 dB**

Nächste große Straße: 50 m

Nächste Zuglinie: 332 m



## Geräuschpegel



## Nächstgelegene Geräuschquellen



Nächste große Straße  
50 m

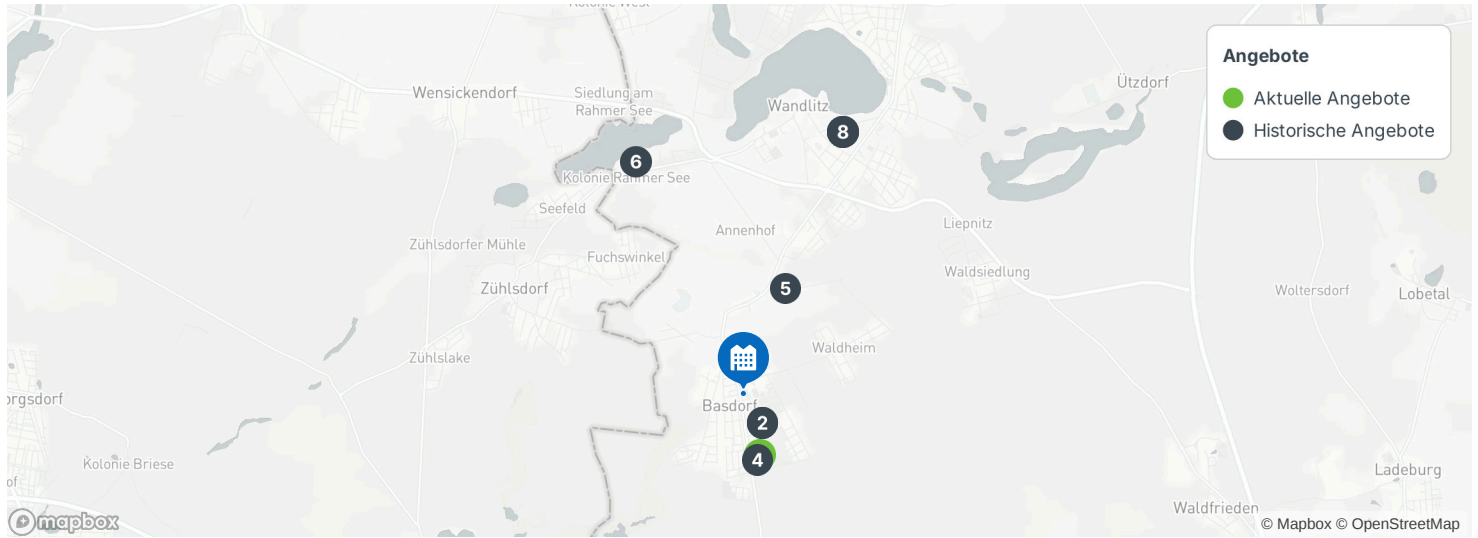


Nächste Zuglinie  
332 m

# Vergleichsobjekte > Ähnliche Angebote

16348 (Postleitzahl)

Letztes Jahr



1		<b>Großer Balkon und viel Raum: ...</b> Distanz: 500 m	<b>583.632 € • 5.404 € / m<sup>2</sup></b> 107 Tage auf dem Markt (06.12.2023 - 21.03.2024)	108 m <sup>2</sup> 3 Zimmer	2. Etage 2 Badezimmer
2		<b>Wohnraum in Basdorf: Barriere...</b> Distanz: 500 m	<b>567.378 € • 5.404 € / m<sup>2</sup></b> 100 Tage auf dem Markt (13.12.2023 - 21.03.2024)	105 m <sup>2</sup> 3 Zimmer	Erdgeschoss 2 Badezimmer
3		<b>4-Zimmer-Townhouse mit Terr...</b> Distanz: 947 m	<b>615.708 € • 5.401 € / m<sup>2</sup></b> 13 Tage auf dem Markt (30.05.2024)	114 m <sup>2</sup> 4 Zimmer	Erdgeschoss 2 Badezimmer
4		<b>Erstbezug in Basdorf: Hochwer...</b> Distanz: 1 km	<b>823.878 € • 5.385 € / m<sup>2</sup></b> 176 Tage auf dem Markt (06.12.2023 - 29.05.2024)	153 m <sup>2</sup> 5 Zimmer	1. Etage 2 Badezimmer
5		<b>4 Raum Eigentumswohnung in ...</b> Distanz: 1.8 km	<b>185.000 € • 2.284 € / m<sup>2</sup></b> 34 Tage auf dem Markt (18.04.2024 - 21.05.2024)	81 m <sup>2</sup> 4 Zimmer	2. Etage 1 Badezimmer
6		<b>Doppelhaushälfte in Wandlitz</b> Distanz: 3.9 km	<b>449.000 € • 3.207 € / m<sup>2</sup></b> 25 Tage auf dem Markt (23.04.2024 - 17.05.2024)	140 m <sup>2</sup> 5 Zimmer	1 Badezimmer
7		<b>Vermietete Eigentumswohnun...</b> Die genaue Adresse ist unbekannt	<b>289.000 € • 3.141 € / m<sup>2</sup></b> 176 Tage auf dem Markt (09.08.2023 - 31.01.2024)	92 m <sup>2</sup> 4 Zimmer	
8		<b>Dreizimmerwohnung mit Süda...</b> Die genaue Adresse ist unbekannt	<b>480.000 € • 5.455 € / m<sup>2</sup></b> 10 Tage auf dem Markt (05.06.2024 - 14.06.2024)	88 m <sup>2</sup> 3 Zimmer	2. Etage

Auf den wichtigsten Immobilienplattformen veröffentlichte Angebote, die Ihrem Objekt ähnlich sind. Wir betrachten ein Angebot als ähnlich, wenn es den gleichen Immobilientyp und einen ähnlichen Angebotspreis hat, sowie eine Nettowohnfläche, die maximal +/- 50% von der Ihres Objektes abweicht. Die Kriterien können über die Filteroptionen unter ähnliche Angebote angepasst werden.

# Vergleichsobjekte > Ähnliche Angebote > Details zum Angebot

## 1 Großer Balkon und viel Raum: Neubau in Basdorf mit 3 Zimmern



📍 Anemonenweg 46, 16348 Wandlitz (500 m Distanz)    🏠 Angebotspreis: 583.632 € (5.404 €/m<sup>2</sup>)    📅 Angebotsdatum: 06.12.2023 - 107 Tage auf dem Markt

- 🏠 [object Object]
- 🏠 Wohnfläche: 108 m<sup>2</sup>
- 🏠 Anzahl Zimmer: 3
- 🏠 Neubau (Erstbezug)
- 🏠 Terrasse
- 🌿 Garten
- 🏠 Balkon
- 📍 Parkplatz
- 🏠 Etage: 2
- 🏠 Aufzug
- 🏠 Baujahr: 2024
- 📋 Qualität der Haushaltsgeräte: high\_quality
- 📍 Garagenplätze: 1
- 🏠 Keller
- 🏠 Badezimmer: 2
- 🏠 Objektzustand : Neu oder kürzlich modernisiert

### Überblick

Das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ umfasst insgesamt 150 Wohneinheiten, welche sich auf zwei Baufelder und mehrere Häuser verteilen. Den zukünftigen Bewohnern stehen dabei verschiedene Grundrisse in unterschiedlichen Häusertypen zur Auswahl. Darunter befinden sich großzügig geschnittene Wohnungen in den Stadtvillen und Maisonettehäusern sowie Reihenhäuser. Von 3 bis 5 Zimmern und Größen von ca. 96 m<sup>2</sup> bis 152 m<sup>2</sup> bieten die Einheiten für jedes Lebensmodell ein Zuhause. Jede Wohnung verfügt über einen schönen Balkon oder Terrasse. Die durchdachte Anordnung der Räume ermöglicht eine optimale Nutzung des Wohnraums, wobei offene Küchen harmonisch in die Wohnbereiche integriert sind. Durchdachte Stauraumlösungen, hochwertige Materialien und moderne Ausstattungsdetails runden das Gesamtbild ab. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Der Zugang zu den Tiefgaragenstellplätzen erfolgt teilweise direkt über die Hausaufg...

### Preisübersicht

Preis      Tage auf dem Markt  
**584K €    107 Tage**

# Vergleichsobjekte > Ähnliche Angebote > Details zum Angebot

## 2 Wohnraum in Basdorf: Barrierefreie 3 Zimmer, Terrasse & Fußbodenheizung



📍 Anemonenweg 46, 16348 Wandlitz (500 m Distanz)    🏠 Angebotspreis: 567.378 € (5.404 €/m²)    📅 Angebotsdatum: 13.12.2023 - 100 Tage auf dem Markt

- 🏠 [object Object]
  - 🏠 Wohnfläche: 105 m²
  - 🏠 Anzahl Zimmer: 3
  - 🏠 Neubau (Erstbezug)
  - 🏠 Terrasse
  - 🌿 Garten
  - 🏠 Balkon
  - 🏠 Parkplatz
  - 🏠 Rollstuhlgerecht
  - 🏠 Etage: 0
  - 🏠 Aufzug
  - 🏠 Baujahr: 2024
  - 🏠 Qualität der Haushaltsgeräte: high\_quality
  - 🏠 Garagenplätze: 1
  - 🏠 Keller
  - 🏠 Badezimmer: 2
- 🏠 Objektzustand : Neu oder kürzlich modernisiert

### Überblick

Das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ umfasst insgesamt 150 Wohneinheiten, welche sich auf zwei Baufelder und mehrere Häuser verteilen. Den zukünftigen Bewohnern stehen dabei verschiedene Grundrisse in unterschiedlichen Häusertypen zur Auswahl. Darunter befinden sich großzügig geschnittene Wohnungen in den Stadtvillen und Maisonettehäusern sowie Reihenhäuser. Von 3 bis 5 Zimmern und Größen von ca. 96 m² bis 152 m² bieten die Einheiten für jedes Lebensmodell ein Zuhause. Jede Wohnung verfügt über einen schönen Balkon oder Terrasse. Die durchdachte Anordnung der Räume ermöglicht eine optimale Nutzung des Wohnraums, wobei offene Küchen harmonisch in die Wohnbereiche integriert sind. Durchdachte Stauraumlösungen, hochwertige Materialien und moderne Ausstattungsdetails runden das Gesamtbild ab. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Der Zugang zu den Tiefgaragenstellplätzen erfolgt teilweise direkt über die Hausaufg...

### Preisübersicht

Preis      Tage auf dem Markt  
**567K €    100 Tage**

Vergleichsobjekte > Ähnliche Angebote > Details zum Angebot

3 4-Zimmer-Townhouse mit Terrasse und kleinem Garten



📍 Kornblumenweg 18c, 16348 Wandlitz (947 m Distanz)    🏠 Angebotspreis: 615.708 € (5.401 €/m²)    📅 Angebotsdatum: 30.05.2024 - 13 Tage auf dem Markt

- 🏠 Wohnfläche: 114 m²
- 🏠 Anzahl Zimmer: 4
- 🏠 Neubau (Erstbezug)
- 🏠 Terrasse
- 🌿 Garten
- 🏠 Balkon
- 🅅 Parkplatz
- 🏠 Etage: 0
- 🏠 Aufzug
- 📅 Baujahr: 2024
- 📋 Qualität der Haushaltsgeräte: high\_quality
- 🅅 Garagenplätze: 1
- 🏠 Keller
- 🏠 Badezimmer: 2
- 🏠 Objektzustand : Neu oder kürzlich modernisiert

Überblick

Das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ umfasst insgesamt 150 Wohneinheiten, welche sich auf zwei Baufelder und mehrere Häuser verteilen. Den zukünftigen Bewohnern stehen dabei verschiedene Grundrisse in unterschiedlichen Häusertypen zur Auswahl. Darunter befinden sich großzügig geschnittene Wohnungen in den Stadtvillen und Maisonettehäusern sowie Reihenhäuser. Von 3 bis 5 Zimmern und Größen von ca. 96 m² bis 152 m² bieten die Einheiten für jedes Lebensmodell ein Zuhause. Jede Wohnung verfügt über einen schönen Balkon oder Terrasse. Die durchdachte Anordnung der Räume ermöglicht eine optimale Nutzung des Wohnraums, wobei offene Küchen harmonisch in die Wohnbereiche integriert sind. Durchdachte Stauraumlösungen, hochwertige Materialien und moderne Ausstattungsdetails runden das Gesamtbild ab. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Der Zugang zu den Tiefgaragenstellplätzen erfolgt teilweise direkt über die Hausaufg...

Preisübersicht

Preis      Tage auf dem Markt  
**616K €    13 Tage**



# Vergleichsobjekte > Ähnliche Angebote > Details zum Angebot

## 4 Erstbezug in Basdorf: Hochwertige Maisonettewohnung mit 5 Zimmern, Balkon & Fußbodenheizung



📍 Kornblumenweg 20a, 16348 Wandlitz (1 km Distanz)    🏠 Angebotspreis: 823.878 € (5.385 €/m²)    📅 Angebotsdatum: 06.12.2023 - 176 Tage auf dem Markt

- 🏠 Maisonette-Wohnung
- 🏠 Wohnfläche: 153 m²
- 🏠 Anzahl Zimmer: 5
- 🏠 Neubau (Erstbezug)
- 🏠 Terrasse
- 🏠 Balkon
- 🅅 Parkplatz
- 🏠 Etage: 1
- 🏠 Aufzug
- 🏠 Baujahr: 2024
- 📋 Qualität der Haushaltsgeräte: high\_quality
- 🅅 Garagenplätze: 1
- 🏠 Keller
- 🏠 Badezimmer: 2
- 🏠 Objektzustand : Neu oder kürzlich modernisiert

### Überblick

Das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ umfasst insgesamt 150 Wohneinheiten, welche sich auf zwei Baufelder und mehrere Häuser verteilen. Den zukünftigen Bewohnern stehen dabei verschiedene Grundrisse in unterschiedlichen Häusertypen zur Auswahl. Darunter befinden sich großzügig geschnittene Wohnungen in den Stadtvillen und Maisonettehäusern sowie Reihenhäuser. Von 3 bis 5 Zimmern und Größen von ca. 96 m² bis 152 m² bieten die Einheiten für jedes Lebensmodell ein Zuhause. Jede Wohnung verfügt über einen schönen Balkon oder Terrasse. Die durchdachte Anordnung der Räume ermöglicht eine optimale Nutzung des Wohnraums, wobei offene Küchen harmonisch in die Wohnbereiche integriert sind. Durchdachte Stauraumlösungen, hochwertige Materialien und moderne Ausstattungsdetails runden das Gesamtbild ab. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Der Zugang zu den Tiefgaragenstellplätzen erfolgt teilweise direkt über die Hausaufg...

### Preisübersicht

Preis      Tage auf dem Markt  
**824K €    176 Tage**



Vergleichsobjekte > Ähnliche Angebote > Details zum Angebot

5 4 Raum Eigentumswohnung in Wandlitz/ OT Basdorf



📍 16348 Wandlitz (1.8 km Distanz)

📍 Angebotspreis: 185.000 € (2.284 €/m²)

📅 Angebotsdatum: 18.04.2024 - 34 Tage auf dem Markt

🏠 Wohnfläche: 81 m²

🛏 Anzahl Zimmer: 4

🏡 Balkon

🅐 Parkplatz

🏠 Etage: 2

📅 Baujahr: 2000

📺 Qualität der Haushaltsgeräte: normal

🅐 Garagenplätze: 1

🛁 Badezimmer: 1

🏠 Objektzustand : Gut in Stand gehalten

Überblick

Schöne 4 Raum Eigentumswohnung in Wandlitz/ OT Basdorf. Die Wohnung war ursprünglich als 3 Raumwohnung vorgesehen der Eigentümer hat im großen Schlafzimmer eine Trockenbauwand eingezogen. Die Wohnung befindet sich in einem 4 Familienhaus in der oberen Etage links. Maße: Bad: mit 7,44 m² Diele: mit 7,27 m² Kinderzimmer: mit 10,05 m² Küche: mit 8,84 m² Schlafzimmer: mit 16,69 m² (dieser Raum wurde geteilt Wohn-Esszimmer: mit 28,41 m² Balkon: mit 6,28 m² Abstellraum im Dachgeschoss mit 11,34 m². Zur Wohnung gehört ein PKW Stellplatz (Carport) sowie ein kleiner Schuppen. Die Wohnung ist vermietet. Aus Rücksicht gegenüber dem Mieter werden keine Innenfotos der Wohnung veröffentlicht.

Preisübersicht

Preis      Tage auf dem Markt

**185K €    34 Tage**

Vergleichsobjekte > Ähnliche Angebote > Details zum Angebot

6 Doppelhaushälfte in Wandlitz



16348 Wandlitz (3.9 km Distanz)      Angebotspreis: 449.000 € (3.207 €/m²)      Angebotsdatum: 23.04.2024 - 25 Tage auf dem Markt

- Wohnfläche: 140 m²
- Anzahl Zimmer: 5
- Neubau (Erstbezug)
- Terrasse
- Parkplatz
- Baujahr: 1996
- Qualität der Haushaltsgeräte: high\_quality
- Garagenplätze: 3
- Keller
- Badezimmer: 1
- Objektzustand : Neu oder kürzlich modernisiert

Überblick

Die großzügige und Licht durchgeflutete Doppelhaushalte liegt an einer befestigten Straße in Wandlitz, unweit von Rahmer-See. Dank der ruhigen Lage ist ein perfekter Ort um die Seele baumeln lassen und Energie nach den Tag tanken zu können. Das große Wohnzimmer ist geräumig: sowohl der Esstisch mit den Stühlen, als auch die Couch-Ecke mit dem Kamin haben hier ausreichend Platz. Es ist hell und einladend und hat einen direkten Zugang zu der überdachten Terrasse. Wenn jemand gern kocht, so wird er die ebenfalls helle und gut ausgestattete Küche lieben. Im Obergeschoss befinden sich die 2 Schlafzimmer und das Bad mit Wanne. Die Innenhöhe der Kellerräume liegen bei 2,42 Meter. Damit zählen diese Räume auch zu Wohnfläche. Der große Hobbyraum kann auch als Büro genutzt werden. Ideal für die Home-Office-Tage, da es direkte Tageslicht hat und hier ungestört gearbeitet werden kann. Der Carport ist für 2-3 Autos gebaut worden. -Keller(Höhe 2,42 Meter): Arbeitszimmer, HWR, Kellerraum -EG:Woh...

Preisübersicht

Preis      Tage auf dem Markt  
**449K €    25 Tage**



# Vergleichsobjekte > Ähnliche Angebote > Details zum Angebot

## 7 Vermietete Eigentumswohnung mit Top Infrastruktur !



📍 16348 Wandlitz (Die genaue Adresse ist unbekannt)    📍 Angebotspreis: 289.000 € (3.141 €/m<sup>2</sup>)    📅 Angebotsdatum: 09.08.2023 - 176 Tage auf dem Markt

🏠 Wohnfläche: 92 m<sup>2</sup>    🏠 Anzahl Zimmer: 4    📅 Baujahr: 1994    🏠 Energie-Label: **B**

### Überblick

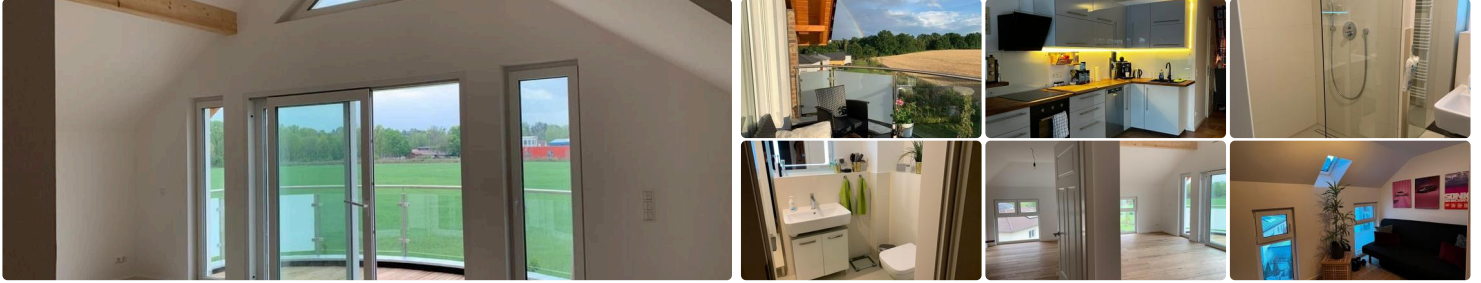
Das vollerschlossene Objekt befindet sich in Wandlitz-OT Basdorf, rund 15 km nördlich der Berliner Stadtgrenze, nicht weit vom Wandlitzsee entfernt, in einer gut angebundenen aber dennoch ruhigen Wohngegend. Der Naturpark Barnim und die umliegenden Gewässer machen Wandlitz zu einem beliebten Wohnort. Die Grundschule und das Gymnasium sind vom Objekt fußläufig erreichbar. Für die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich diverse Geschäfte und Dienstleister (u.a. Supermärkte, Drogeriegeschäft, Sparkasse) im näheren Umkreis. Für die ärztliche Versorgung sind neben Allgemeinmedizinern auch Fachärzte (z.B. Kinderarzt, Zahnarzt, Augenarzt, Orthopäde) vorhanden. Auch gute kulturelle (u.a. Kulturbühne Goldener Löwe, Theater am Wandlitzsee, Barnimpanorama) und gastronomische Angebote sind vorhanden. Die zahlreichen Vereine bieten zudem viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Der Regionalbahnhof (VBB-Tariffbereich ABC) und eine Bush...

### Preisübersicht

Preis      Tage auf dem Markt  
**289K €    176 Tage**

# Vergleichsobjekte > Ähnliche Angebote > Details zum Angebot

8 Dreizimmerwohnung mit Südausrichtung und unverbaubarem Blick gegenüber des Wandlitzsees



📍 16348 Wandlitz (Die genaue Adresse ist unbekannt)    📍 Angebotspreis: 480.000 € (5.455 €/m²)    📅 Angebotsdatum: 05.06.2024 - 10 Tage auf dem Markt

🏠 Wohnfläche: 88 m²

🛏 Anzahl Zimmer: 3

🏠 Balkon

📏 Etage: 2

📅 Baujahr: 2020

📄 Energie-Label: **A**

## Überblick

Keine Beschreibung verfügbar.

## Preisübersicht

Preis    Tage auf dem Markt

**480K €**    **10 Tage**

# Markttrends

16348 (Postleitzahl)

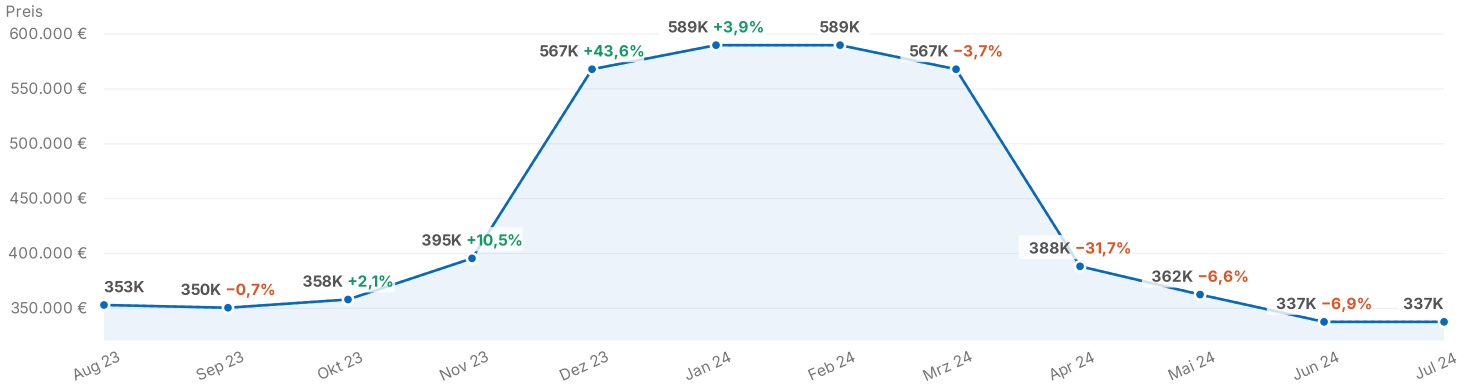
## Entwicklung der Angebotspreise

Preis

Letztes Jahr

Durchschnittspreis des letzten Monats    Veränderung in den letzten 3 Monaten in %    Veränderung im letzten Jahr in %

**337.141 €**                                    **-13,1%**                                    **-4,4%**



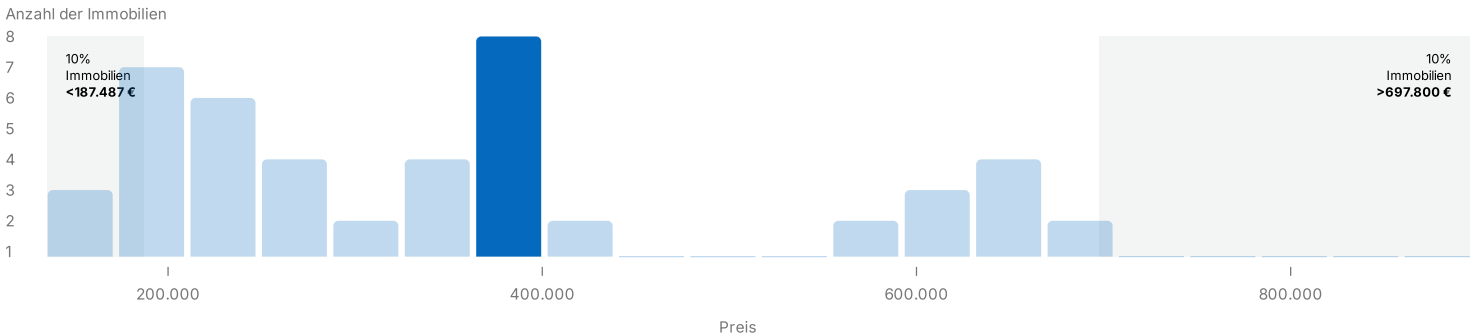
## Verteilung der Angebotspreise

Preis

Letztes Jahr

Durchschnitt des Marktpreises im letzten Jahr

**372.000 €**



# Markttrends

16348 (Postleitzahl)

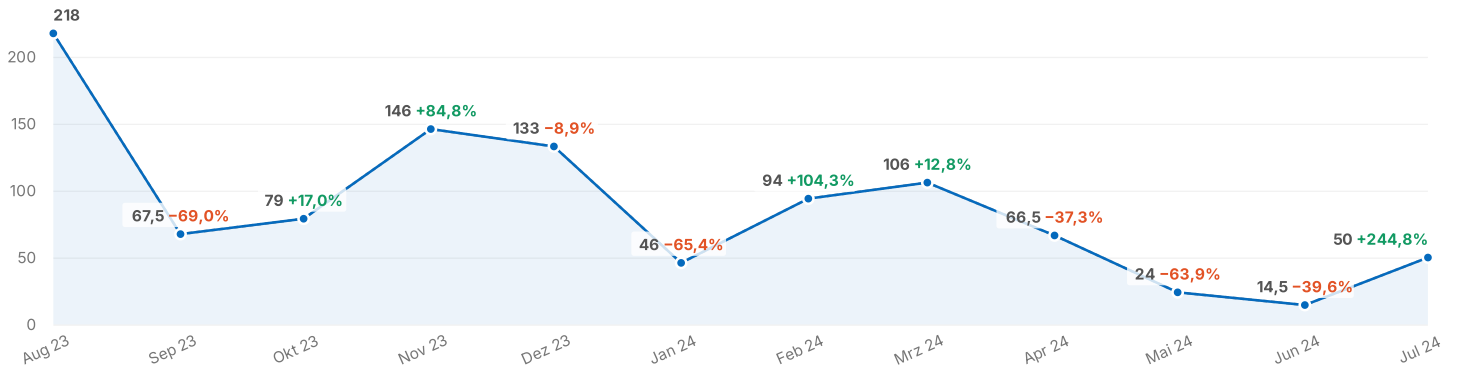
## Vermarktungsdauer Preisentwicklung

Letztes Jahr

Durchschnitt des letzten Monats Veränderung in den letzten 3 Monaten in %

**50 Tage** **-24,8%**

Tage auf dem Markt

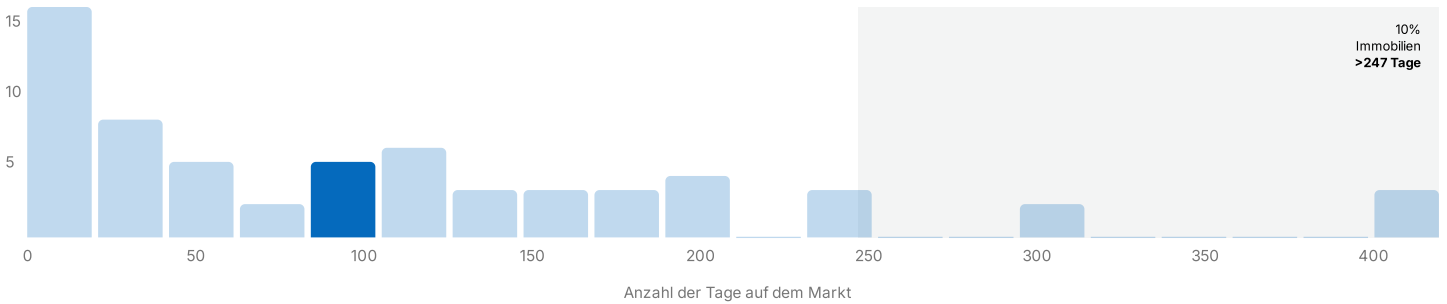


## Verteilung der Tage auf dem Markt

Durchschnittswert der Marktteilnehmer im letzten Jahr

**89**

Anzahl der Immobilien

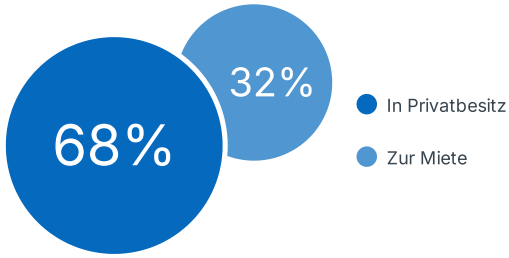


# Sozio-Ökonomie

Gebiet: Wandlitz (Gemeinde)

## Eigentümerschaft

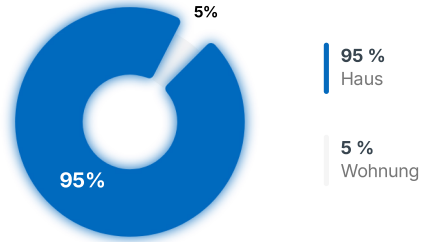
Häufigste Wohnform In den letzten 5 Jahren  
**In Privatbesitz +11.6%**



Datenquelle: Infas360, 2021

## Art der Immobilie

Häufigster Immobilientyp In den letzten 5 Jahren  
**Haus 94,9% +0.3%**

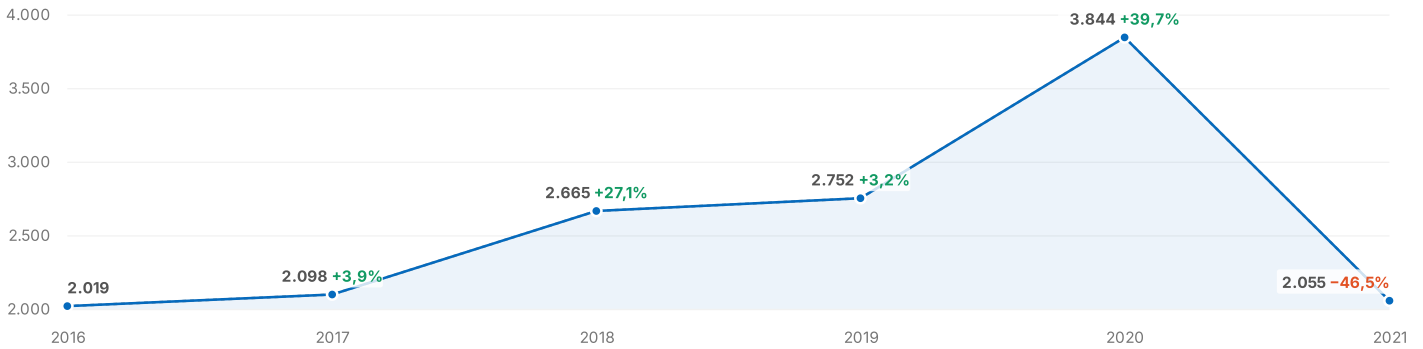


Datenquelle: Infas360, 2021

## Neue Immobilien

Neue Immobilien In den letzten 5 Jahren  
**2.055 +1.8%**

Anzahl neuer Immobilien



Datenquelle: Infas360, 2021

# Sozio-Ökonomie

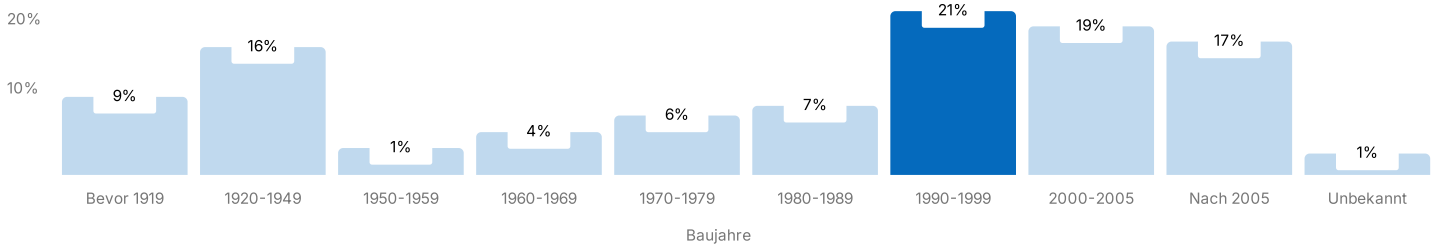
Gebiet: Wandlitz (Gemeinde)

## Übersicht der Baujahre

Die häufigsten Baujahre

**1990-1999**

Prozentsatz  
30%



Datenquelle: Infas360, 2021

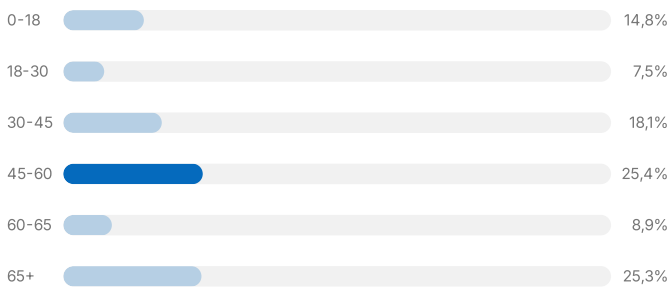
## Altersgruppen

Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren

**45-60**

**3.9%**

Alter



Datenquelle: Infas360, 2021

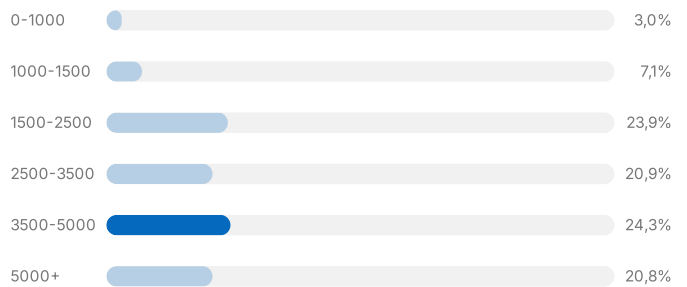
## Einkommensniveau

Häufigstes Einkommen In den letzten 5 Jahren

**3500-5000**

**3.5%**

Monatliches Einkommen



Datenquelle: Infas360, 2021



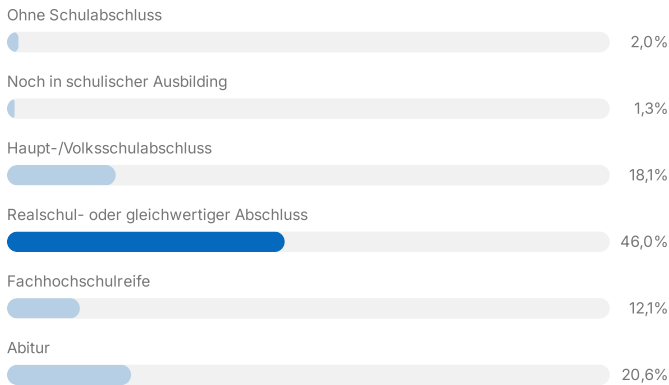
# Sozio-Ökonomie

Gebiet: Wandlitz (Gemeinde)

## Bildungsniveau

Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region

### Realschul- oder gleichwertiger Abschluss



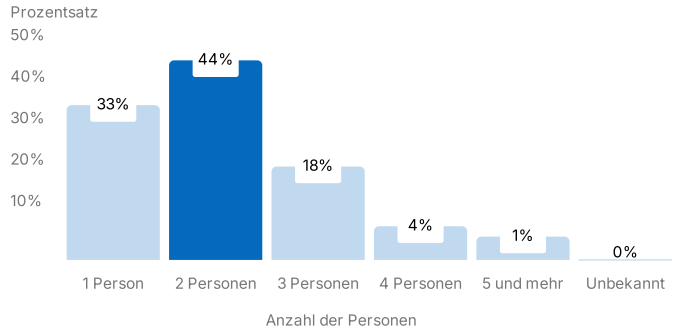
Datenquelle: Infas360, 2021

## Einwohner nach Grundbesitz

Die vorherrschende Haushaltsgröße In den letzten 5 Jahren

### 2 Personen

-0.3%



Datenquelle: Infas360, 2021

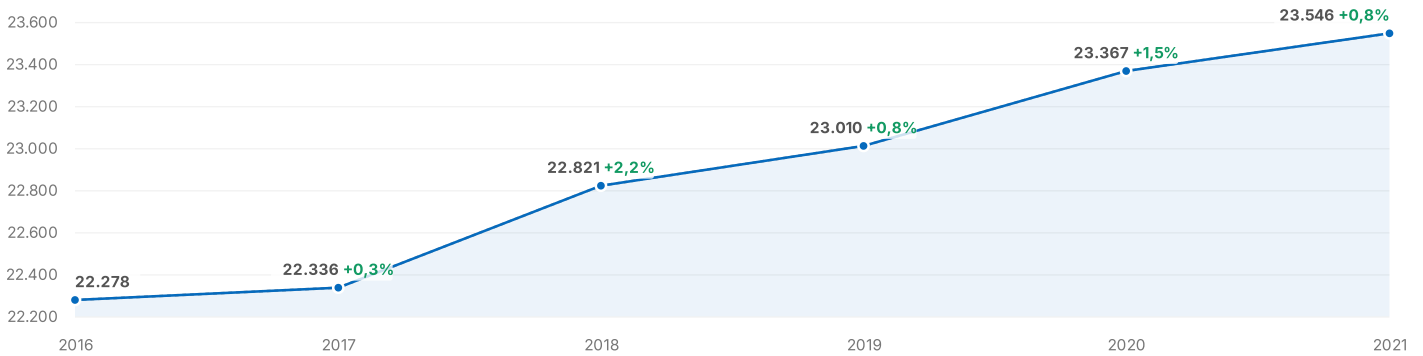
## Bevölkerung

Aktuelle Bevölkerung In den letzten 5 Jahren

### 23.546

5.7%

Bevölkerung



Datenquelle: Infas360, 2021

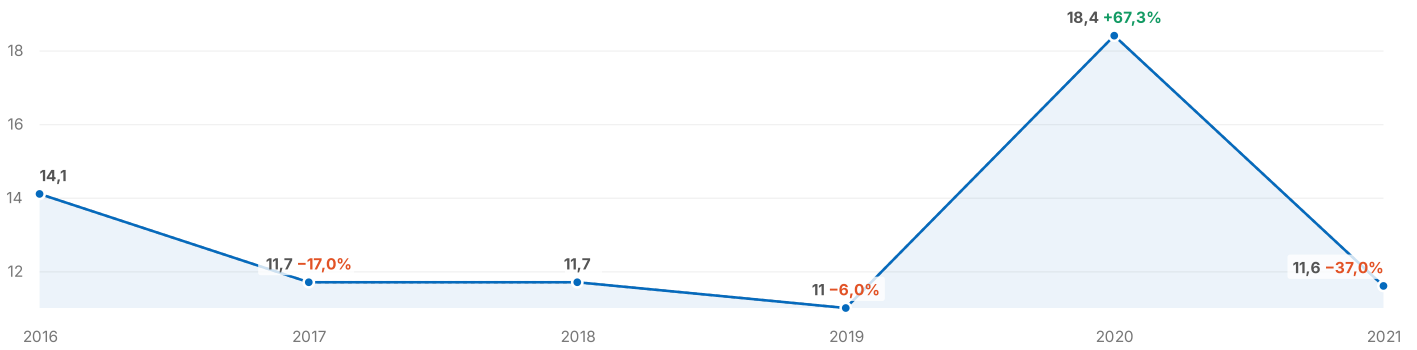
# Sozio-Ökonomie

Gebiet: Wandlitz (Gemeinde)

## Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner

Aktueller Wanderungssaldo In den letzten 5 Jahren  
**11,6** **-2.5**

Zahl der zugewanderten Personen abzüglich der abgewanderten Personen pro 1.000 Einwohner

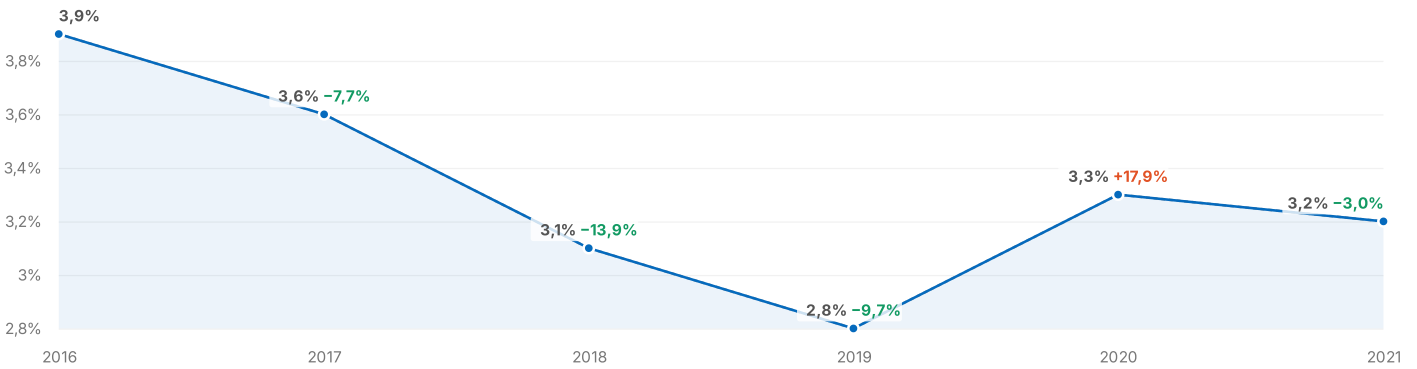


Datenquelle: Infas360, 2021

## Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren  
**3,2%** **-0.7%**

Bewertung



Datenquelle: Infas360, 2021

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 27.08.2030

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2020-003320506

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		<b>Gebäudefoto (freiwillig)</b>
Adresse	Am Markt 3, 16348 Wamditz OT Basdorf		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1997		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1997		
Anzahl Wohnungen	20		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1566 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung    Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)    (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 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Jürgen Hubrach  
Neuer Weg 142  
47803 Krefeld

27.08.20

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

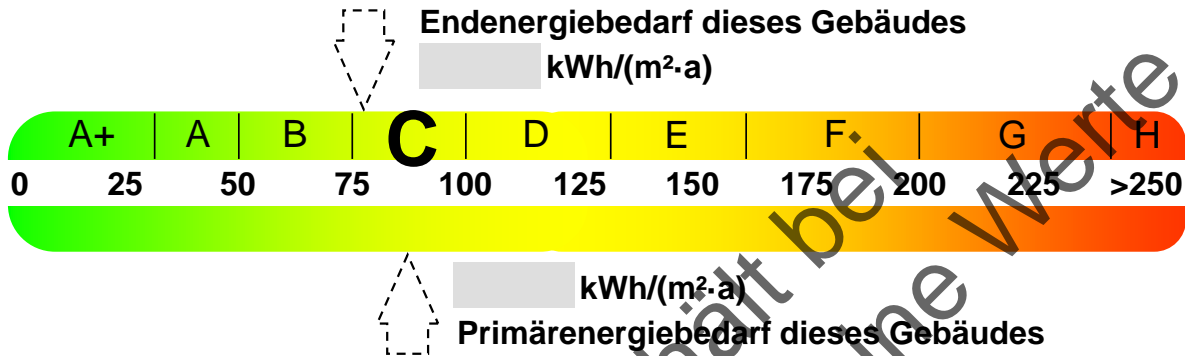
Registriernummer <sup>2</sup>

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

-6 und DIN V 4701-10

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

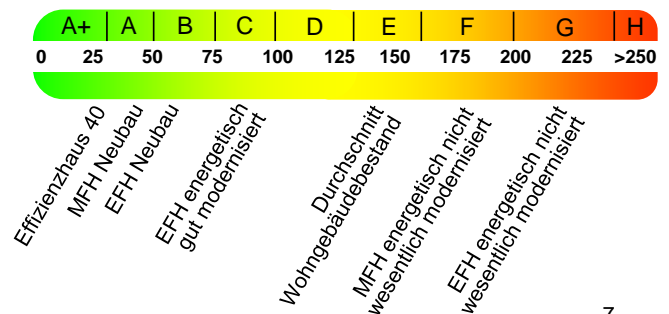
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

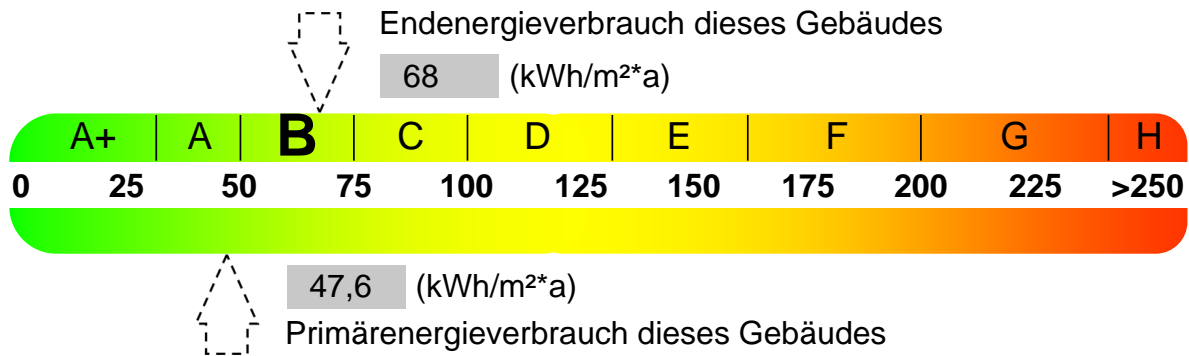
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2020-003320506

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

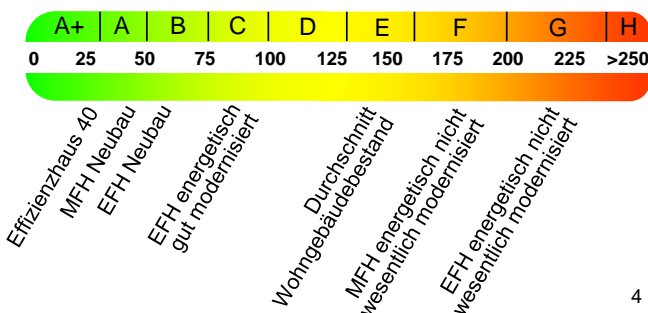
68

kWh/(m²\*a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
Jan 2019	Dez 2019	Fernwärme	0.7	102000	41760	60240	1,13
Jan 2018	Dez 2018	Fernwärme	0.7	99000	41760	57240	1,12
Jan 2017	Dez 2017	Fernwärme	0.7	101000	41760	59240	1,05

## 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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2020-003320506

(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
1	Heizungsanlage	Wir empfehlen den Einbau einer neuen Heizungsanlage.	<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"/>		
			<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 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:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 Wärmegevinne 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 CO<sub>2</sub>-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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises