

Exposé

Penthouse in Zossen

Exklusives PENTHOUSE im Neubau mit 50m² Dachterrasse bei Berlin!



Objekt-Nr. **OM-313624**

Penthouse

Vermietung: **1.380 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniel Briel

Fischerstraße 28h
15806 Zossen
Brandenburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| Baujahr | 2023 | Mietsicherheit | 4.140 € |
| Etagen | 3 | Übernahme | ab Datum |
| Zimmer | 2,00 | Übernahmetermin | 01.11.2024 |
| Wohnfläche | 90,64 m ² | Zustand | Erstbezug |
| Nutzfläche | 12,78 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Energieträger | Holzpellets | Badezimmer | 1 |
| Nebenkosten | 100 € | Etage | 3. OG |
| Heizkosten | 170 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Summe Nebenkosten | 270 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ab November können Sie es sich in dieser exklusiven 2-Zimmer-Penthouse-Wohnung vor den Toren Berlins gemütlich machen!

Eines der Highlights und Alleinstellungsmerkmal ist sicherlich die 50m² große umlaufende Dachterrasse.

Diese lässt sich z.B. durch Pflanzen, einen Grill, Liegestühle, eine Loungegarnitur sowie eine große Sitzgelegenheit mit Sonnenschirm, etc. zu Ihrer ganz persönlichen und uneinsichtigen Ruhe-Oase gestalten.

Die beiden Zimmer mit offener Wohnküche und einem modernen großen Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne lassen sich individuell nach Ihrem persönlichen Geschmack einrichten.

Der große Wohn- Ess- und Küchenbereich ist optimal nach Westen ausgerichtet und aufgrund der großen Fensterflächen mit Licht durchflutet. Alle Fenster und Türelemente besitzen elektrische Rollläden und lassen sich komplett öffnen, sodass Sie an warmen Tagen den Wohnbereich nahtlos nach draußen erweitern können. Das Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet. Somit werden Sie mit der Sonne wach und genießen die Nachmittags- und Abendsonne im Wohnzimmer und auf der Dachterrasse.

Das Penthouse bietet aufgrund seiner Lage sowie der umlaufenden Dachterrasse eine besondere Privatsphäre und lässt gleichzeitig rundum Blicke ins Naturschutzgebiet, auf den Nottekanal sowie die Grünanlagen des Wohnquartiers zu (werden bis Ende 2024 fertig angelegt sein).

Die Wohnung lässt sich bequem über einen großen Fahrstuhl erreichen, mit dem sich auch mühelos Fahrräder in den Fahrradkeller transportieren lassen.

In der Wohnung befindet sich ein geräumiger Abstellraum, der zusammen mit einem großen Kellerraum (ca. 13m²) genug Stauraum für allerlei Dinge des Alltags bietet.

Durch den Einsatz einer modernen Hybrid-Pellets-Gas-Heizung sowie der hohen Energieeffizienz des Neubaus lassen sich zudem geringe Energiekosten erwarten.

Ausstattung

- riesige umlaufende 50m² große Dachterrasse
- lichtdurchfluteter, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich in Westausrichtung
- Schlafzimmer in Ostausrichtung
- modernes und geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- hochwertige Echtglas-Duschabtrennung
- großer Abstellraum in der Wohnung
- sehr großer Kellerraum
- Fahrradkeller
- großer Aufzug
- Fußbodenheizung
- schicker Designfußboden
- bodentiefe Fenster für Zugang zur Dachterrasse aus allen Räumen
- elektrische Rollläden
- Modem/Router (Fritzbox) bereits installiert

- TV- und Netzwerkanschlüsse in allen Wohnräumen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Das Penthouse ist perfekt für Paare oder Singles geeignet.

Nur an Nichtraucher abzugeben.

Bei Interesse und Fragen freue ich mich sehr auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lage

Das neue Wohnquartier am alten Schlosspark liegt in Zossen eingebettet in ein Naturschutzgebiet im Speckgürtel von Berlin. Hier wohnen Sie sehr ruhig im Grünen und haben dennoch beste Verkehrsanbindungen per Bus, Bahn oder mit dem Auto.

Der Bahnhof in Zossen ist in lediglich 8 Minuten fußläufig durch den schönen Schloss- und Stadtpark erreichbar. Dabei überqueren Sie den Nottekanal, welcher in der Freizeit auch per Ruderboot oder Stand-Up-Paddle-Board befahren werden kann.

Vom Bahnhof aus reisen Sie stressfrei mit dem Zug in kürzester Zeit nach Berlin. Mit dem Auto sind der Flughafen BER in 30 Minuten sowie die Tesla Gigafactory in 40 Minuten erreichbar.

In Laufnähe gibt es ein paar Restaurants, zwei Bäckereien, zwei Cafés, zwei Supermärkte, Friseure und einen Arzt. Auch verschiedene Modegeschäfte, eine Grün- und Parkanlage, eine Buchhandlung, eine Bibliothek und ein Museum sind ganz in der Nähe. In der Umgebung gibt es zudem ein Einkaufszentrum, mehrere Schulen und einen Kindergarten. Diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten erreichen Sie ebenfalls im näheren Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 63,10 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Blick auf Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick aus Wohnküche



offene Wohnküche

Exposé - Galerie



umlaufende 50qm Dachterrasse



Dachterrasse Westausrichtung

Exposé - Galerie



Nachmittag- und Abendsonne



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Bad mit Dusche und Badewanne

Exposé - Galerie



Waschtisch und WC



Schlafzimmer in Ostausrichtung

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

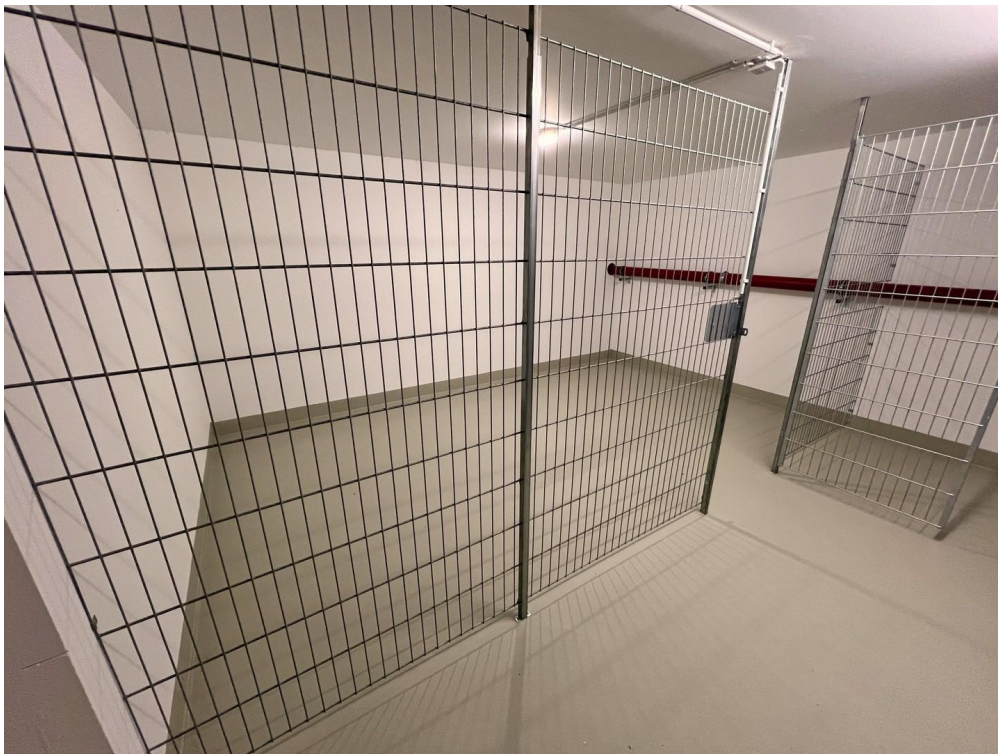


Wohnquartier am Schlosspark

Exposé - Galerie



Aufzug und Wohnungstüre

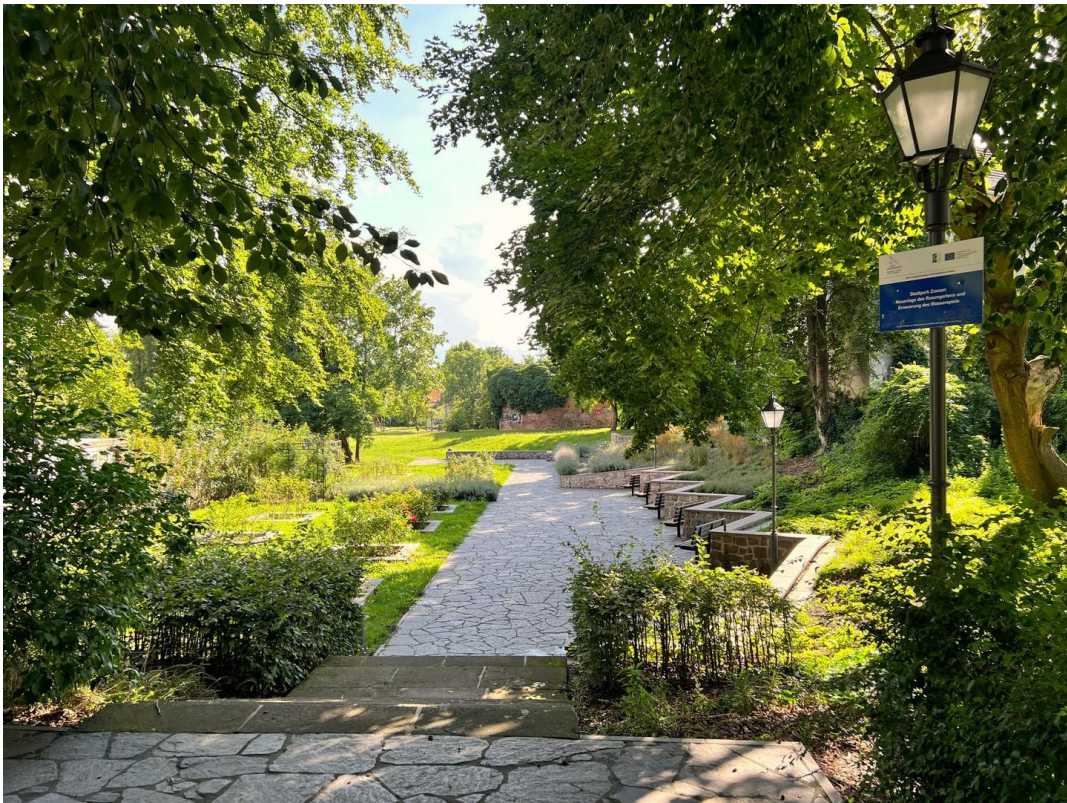


großer privater Kellerraum

Exposé - Galerie



Nottekanal hinter Wohnquartier



Stadtpark hinter Wohnquartier

Exposé - Galerie



Visualisierung Außenansicht



Wohnbeispiel Wohnzimmer

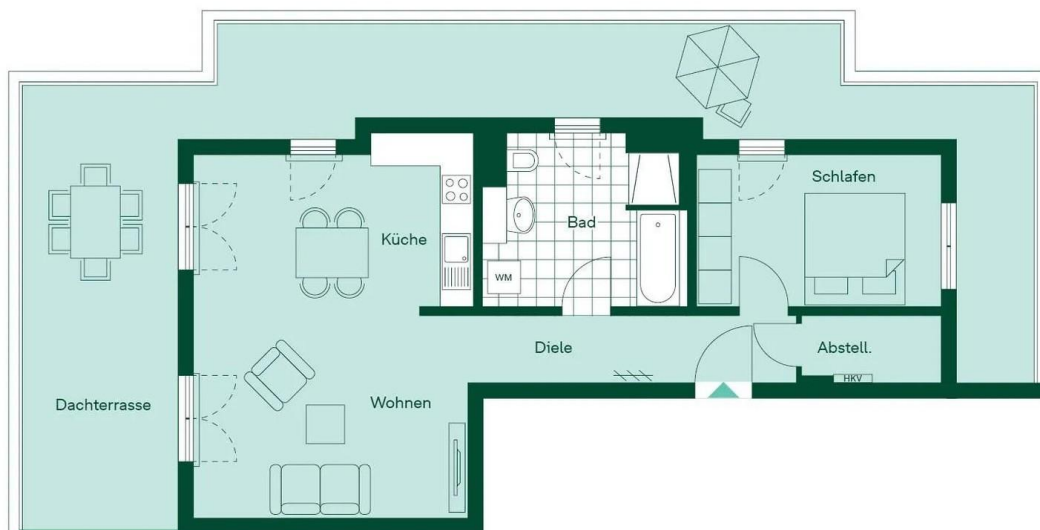
Exposé - Galerie



Wohnbeispiel Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

3.OG



Grundriss Penthouse

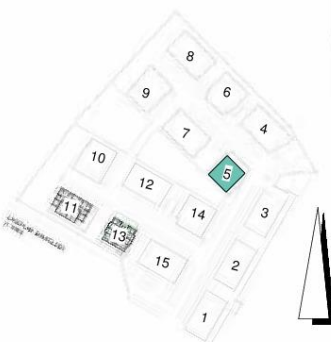
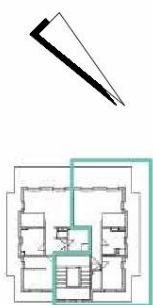
Exposé - Grundrisse

"Quartier am alten Schlosspark in Zossen" Fischerstraße / Ecke Kirchstraße 15806 Zossen

WE 064 3.OG rechts
05.1.3.2 (064)

2 Zimmer Wohnung mit 90,64 m²

| | |
|---------------------|----------------------|
| Abstell | 2,95 m ² |
| Bad | 10,58 m ² |
| Diele | 7,13 m ² |
| Küche | 5,75 m ² |
| Schlafen | 11,92 m ² |
| Wohnen | 27,03 m ² |
| Dachterrasse (50%A) | 25,28 m ² |
| | 90,64 m ² |



Die Anordnung der Geräte ist beispielhaft und kann vom realisierten Zustand abweichen.
Die Möblierung dient nur als Beispiel und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die endgültige Lage der HKV ergibt sich aus der Haustechnikplanung.



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Penthouse
2. Lageplan Neubauquartier

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **29.07.2031**

Registriernummer ² _____

Registriernummer wurde beantragt am 30.07.2021

1

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Gebäude

| | | |
|---|---|--|
| Gebäudetyp | freistehendes Mehrfamilienhaus | |
| Adresse | Fischerstr. 28 h, 15806 Zossen | |
| Gebäudeteil | Haus 5 | |
| Baujahr Gebäude ³ | 2021 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2021 | |
| Anzahl Wohnungen | 11 | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 1.114,1 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Heizwerk, fossil | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: |
| Art der Lüftung / Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 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 beigefügt (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:

Bonava Deutschland GmbH

30.07.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

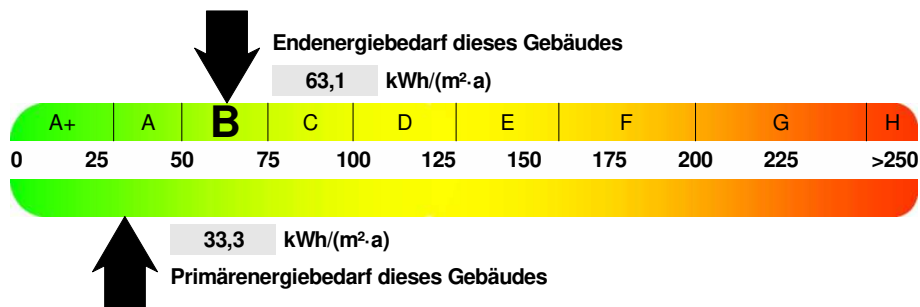
2

Registriernummer wurde beantragt am 30.07.2021

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 14,4 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 33,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 43,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 0,37 W/(m²·K) Anforderungswert 0,43 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

63,1 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

| Art: | Deckungsanteil: | % |
|------|-----------------|---|
| | | |
| | | |
| | | |

Ersatzmaßnahmen ⁶

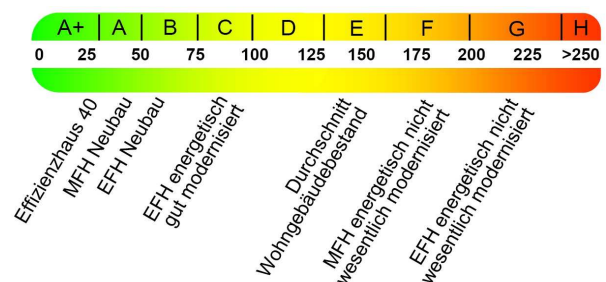
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²·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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

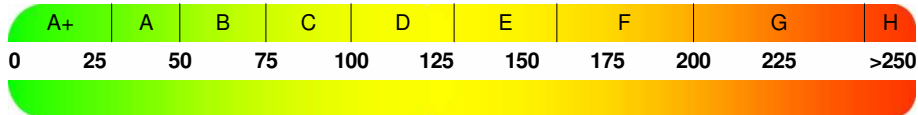
Registriernummer ²

Registriernummer wurde beantragt am 30.07.2021

3

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Energieverbrauch



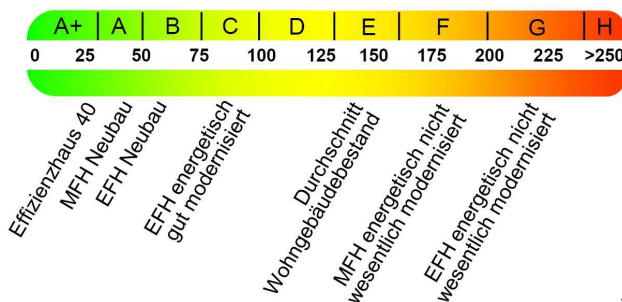
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² []

Registriernummer wurde beantragt am 30.07.2021

4

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen | | (freiwillige Angaben) | |
|-----|------------------------|--|---|--------------------|------------------------------|---|
| | | | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Bonava Deutschland GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_{T}^{I}). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Quartier am alten Schlosspark

