

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**3-Raum nahe Fischerinsel - 1a Mikrolage, ruhig, möbliert  
- Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-314083**

### Wohnung

Verkauf: **466.000 €**

Mobil: 0341 12694584

Neue Jakobstr. 24  
10179 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                      |              |               |
|---------------|----------------------|--------------|---------------|
| Baujahr       | 1960                 | Übernahme    | sofort        |
| Etagen        | 3                    | Zustand      | saniert       |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 1             |
| Wohnfläche    | 57,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1             |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | 2. OG         |
| Hausgeld mtl. | 150 €                | Heizung      | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kein Straßenlärm. Wohnzimmer mit Blick auf großen Baum und Abendsonne. Morgensonne in der Küche.

Kaum genutzte Zweitwohnung. Sofort beziehbar. Bezugsfertig und komplett eingerichtet mit hochwertigen Möbeln (Neuwert: ca. 40 T€). Hochwertig saniert.

Solides Haus mit guter Bewohnerstruktur. Viele Selbstnutzer.

Parken vor der Haustür mit Anwohner-Parkausweis. Beinahe ideale ÖPNV-Anbindung und fußläufig zu Unter den Linden.

-----  
No street noise. Living room with view of large tree and evening sun. Morning sun in the kitchen.

Hardly used second apartment. Ready to move in immediately. Fully furnished with high-quality furniture (new value: approx. 40,000 €). High-quality renovation. Solid house with good resident structure. Many owner-occupiers.

Parking in front of the house with a resident parking permit. Nearly ideal public transport connections and within walking distance to Unter den Linden.

## Ausstattung

Fein gespachtelte Wände. Keine Tapete. Alles weiß gestrichen. Stuckähnliche Deko mit LED-Beleuchtung in drei Räumen.

Fensterbretter aus weißem Carrara-Marmor, in der Küche aus schwarzem Granit. Hochwertige, schwere Türen mit Röhrenspankern. Moderne rechteckige Edelstahl-Zimmertürgriffe. ABUS-Sicherheits-Zusatzschloss an Wohnungstür. Elektrische Rollläden in den Zimmern (bis auf Küche).

Widerstandsfähiger Parkett aus kanadischem Ahorn (härter als Eiche). Für bessere Optik diagonal verlegt. Bodenleisten aus weißem MDF mit Hamburger Profil.

Effiziente Raumnutzung. Drei Zimmer, wobei das dritte eigentlich ein halbes Zimmer ist. Ideal als Büro fürs Homeoffice oder ein kleines Kind.

Traumhafter Balkon.

Räume & Möbel

Marmorbad. Fliesen aus „Cappuccino Marmor 60x30 cm bis an Decke. Edelstahl-Hochglanz-Eckleisten. Fixe, massive 1 cm dicke Glasscheibe als Duschabtrennung (eine einzige große Scheibe). Armaturen und Halterungen von Grohe. Verchromter Badheizkörper. Designer-Waschtisch mit MDF-Unterbau (hängend), darüber Spiegelschrank mit Steckdose. Zusätzlich zur Deckenlampe mit verstellbarer Farbtemperatur gibt es eine farbige LED über der Badewanne. Im Keller liegt ein großer Vorrat an Reserve-Marmor.

Voll eingerichtete Küche. Fronten in Hochglanz-weiß und oben Milchglas. Bosch-Geräte: Gasherd mit Elektrobackofen, Geschirrspüler, Waschmaschine und Mikrowelle. Alles wie neu. Küchen-Boden aus belastbarem Feinsteinzeug in Holzoptik.

Möbliering mit Liebe zum Detail (Neuwert ca. 40.000 Euro). Massive, dunkel lackierte Palisander-Möbel im Wohnzimmer, Boxspringbett, Schlafzimmerschrank mit Echtholz-Front und Spiegel, stilvolle Vorhänge in Wohn- und Schlafzimmer, Deckenventilator im Wohnzimmer, moderne Deckenlampe im Schlafzimmer. Büro mit Markenmöbeln von Stellas.

Haus

Gepflegtes Haus. Gepflegte Gartenanlage. Die Eigentümer und Bewohner achten darauf. Keine Graffiti oder Schmierereien. Treppenhaus ist neu verputzt und beschichtet. Trockener, gut gelegener und relativ großer Kellerraum mit Licht und Stromanschluss für e-Bike etc.

Schnelles Internet (1.000 Mbit).

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Nebenkosten: 1.318 Euro p.a. (110 Euro p.m.), davon 815 Euro p.a. umlegbar (68 Euro p.m.).  
Erhaltungsrücklage 504 Euro p.a. (42 Euro p.m.). Gas und Strom werden direkt an den jeweiligen Versorger bezahlt.

Gas- und Stromkosten laufen direkt über die Versorger, ca. 6.000 kWh Gas und 1.500 kWh Strom. Bei Check24 wären das ca. 40 Euro Heiz- und Warmwasserkosten und ca. 35 Euro Strom.

KEINE Maklerprovision. Direkt vom Eigentümer.

Bitte keine (!) Makleranfragen. Makleranfragen werden nicht beantwortet. Bitte auch keine Anfragen mit "ich habe einen Kunden/eine Kundenkartei", "ich habe hier gerade eine Wohnung verkauft" etc.

Weitere Fotos sowie ein 2-Minuten-Video auf Anfrage.

WE SPEAK FLUENT ENGLISH !!!

Impressum: Prof. Amling Services GmbH, Naumburger Str. 44, 04229 Leipzig.

## Lage

Mitten in der Stadt. Kurze Wege. Ruhig. Mitte ist nicht gleich Mitte – hier ist es ruhig und super zentral.

Kein Durchgangsverkehr straßenseitig, deshalb hört man auch im Schlafzimmer nur selten ein Auto. Vom Wohnzimmer Blick auf einen großen Baum.

Bekannt ist die Lage am ehesten durch "Fischerinsel", wobei die Fischerinsel ein paar Meter entfernt ist.

Luftlinie: Botschaft Nigeria (90 m), Botschaft Australien (300 m), Botschaft Brasilien (350 m), Botschaft Niederlande (550 m), Humboldt-Forum und Auswärtiges Amt (je 1.100 m).

ÖPNV: U2 Märkisches Museum, U8 Heinrich-Heine-Platz und S-Bahnhof Jannowitzbrücke. Zahlreiche Buslinien in dieser zentralen Lage, z.B. Linie 147, 165, 200, 248, 265 sowie Nachtlinien 2, 8, 40, 60, 65.

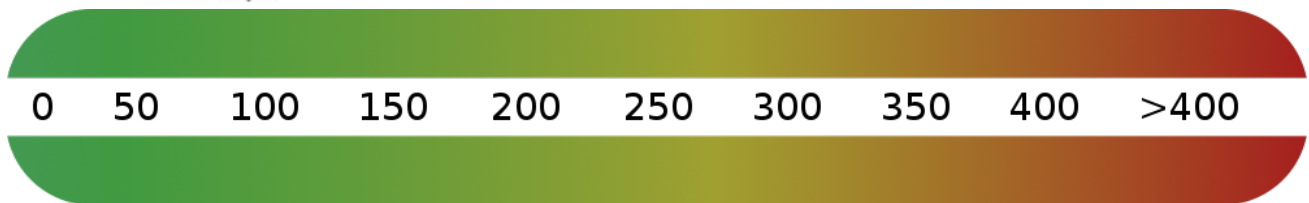
Keine Lokalitäten, die Krach machen unmittelbar vor der Tür. Man muss 300 Meter laufen, aber da wäre, wenn gewünscht schon intensives Nachleben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014           |
| Energieverbrauchskennwert | 96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                           |



## Exposé - Galerie



Wohnen: Esstisch

# Exposé - Galerie



Bad: Farbige LED über Wanne



Küche

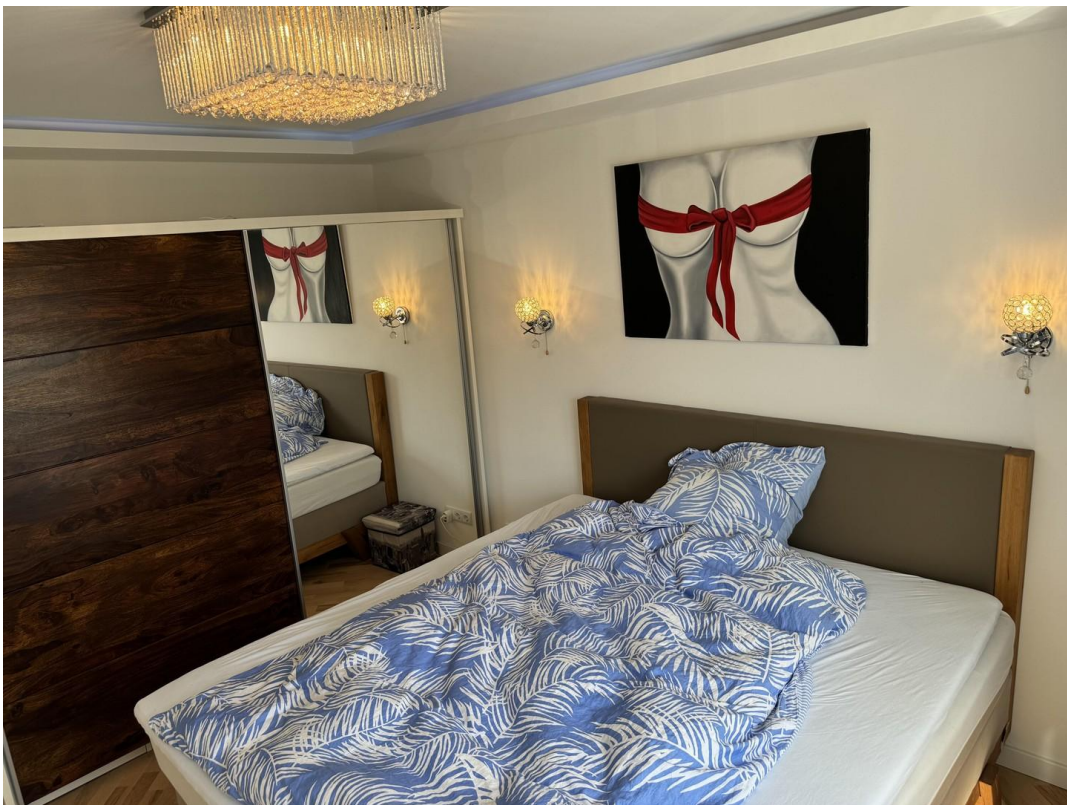


Bad mit Badewanne+Glasschreibe

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro mit Steelcase-Möbeln



Balkon Blick auf Baum

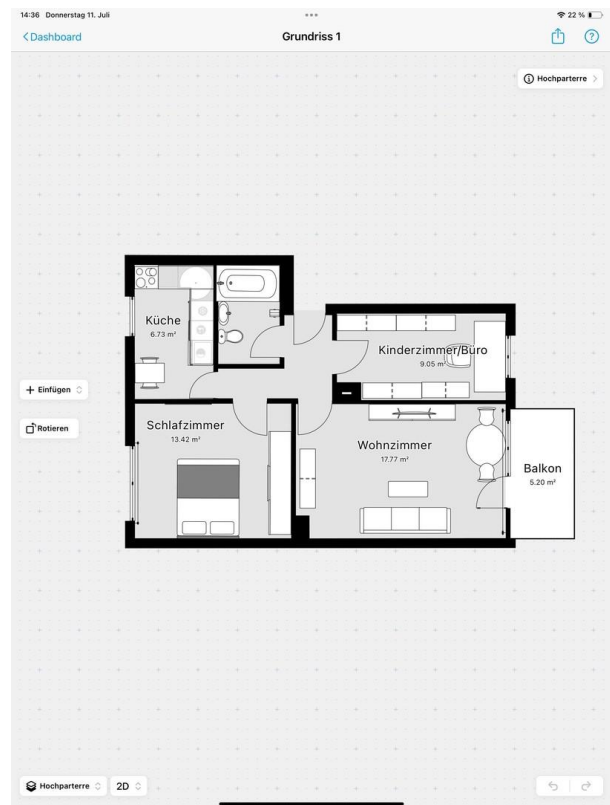
# Exposé - Galerie



Wohnen: Lowboard mit Fernseher



Wohnen: Vitrine



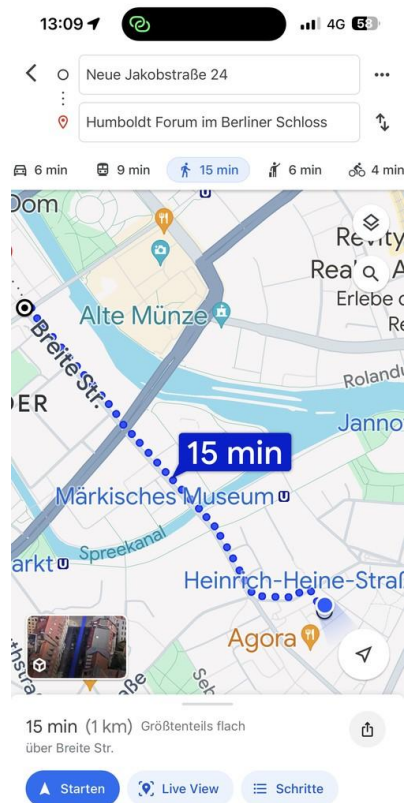
Blick von oben



# Exposé - Galerie



Sicht auf Wohnen und Arbeiten



Spaziergang "Unter den Linden"

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss 1

### ÜBERSENDET VON

amling@gmail.com

### ERSTELLT AM

2022-07-23

### STANDORT

Neue Jakobstr 24  
10179 Berlin

|                          |             |            |                 |
|--------------------------|-------------|------------|-----------------|
| Gesamtfläche<br>59.58 m² | Etagen<br>1 | Räume<br>6 | Badezimmer<br>1 |
|--------------------------|-------------|------------|-----------------|

56,99 qm  
(bei Balkon zu 50%)

# Exposé - Grundrisse

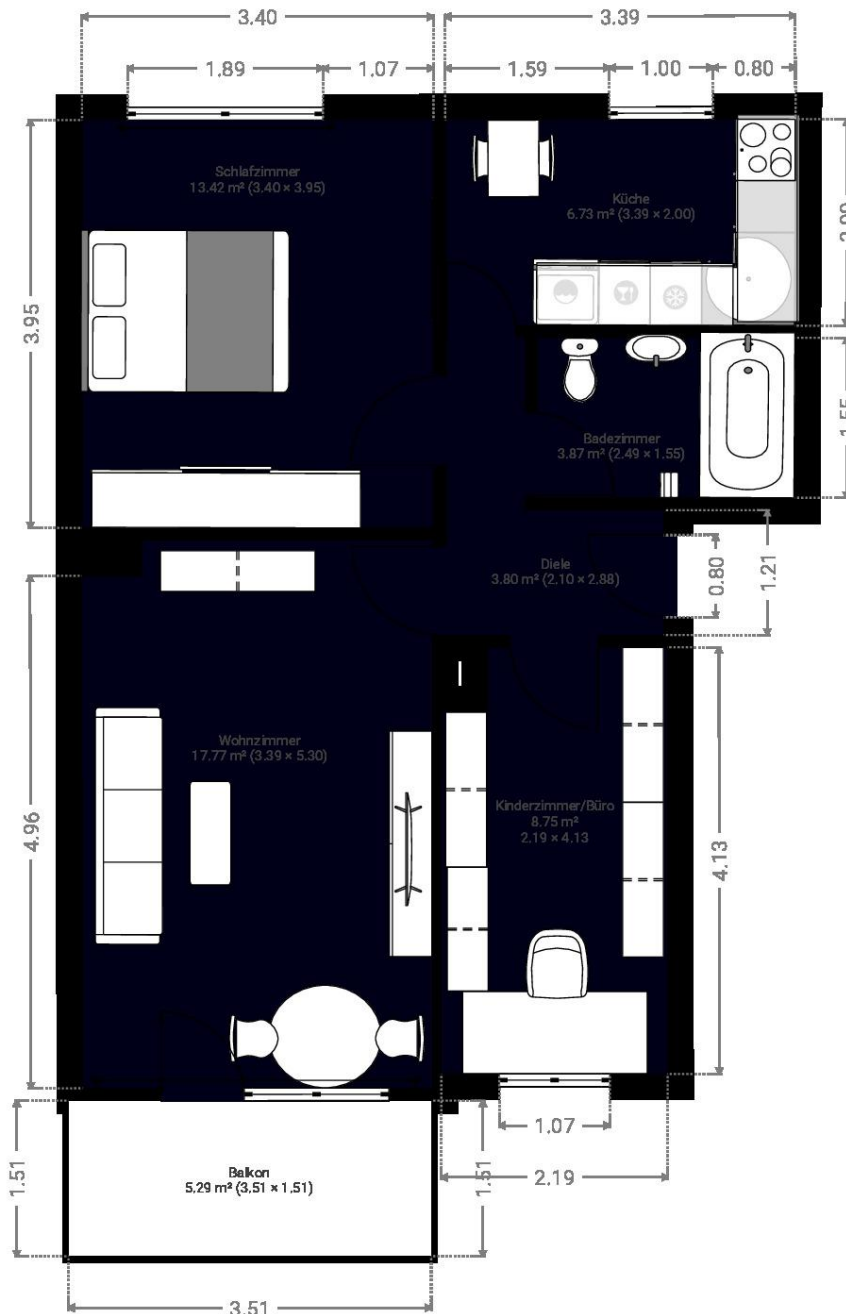
## Grundriss 1

Neue Jakobstr 24, 10179 Berlin  
GESAMTFLÄCHE: 59,58 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 68,27 m<sup>2</sup> • ETAGEN: 1 • RÄUME: 6



### ▼ 2. OG

GESAMTFLÄCHE: 59,58 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 68,27 m<sup>2</sup> • RÄUME: 6



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5m  
1:54

Page 2/6

# Exposé - Grundrisse

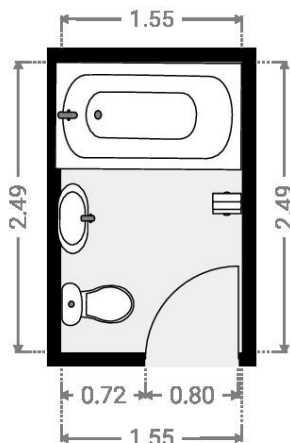
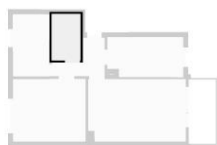
## Grundriss 1

Neue Jakobstr 24, 10179 Berlin  
GESAMTFLÄCHE: 69,68 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 69,27 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 1 · RÄUME: 6



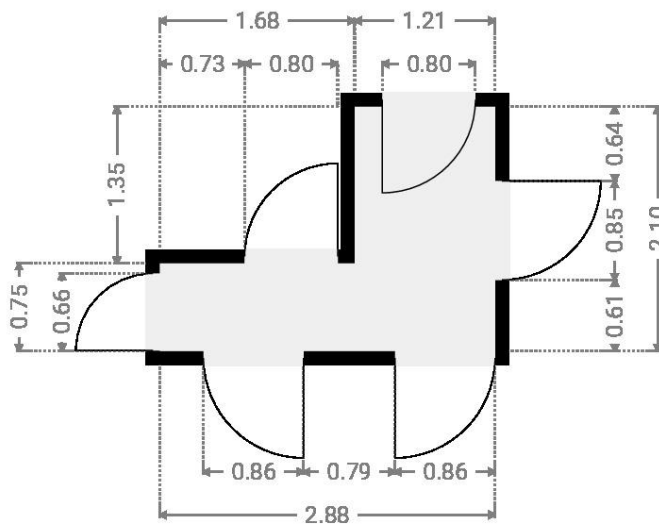
### ▼ Badezimmer 2. OG

BREITE: 1,55 m · LÄNGE: 2,49 m  
BEREICH: 3,87 m<sup>2</sup> · UMFANG: 8,09 m

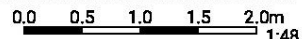


### ▼ Diele 2. OG

BREITE: 2,88 m · LÄNGE: 2,10 m  
BEREICH: 3,80 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9,96 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.



1:48  
Page 3/6

# Exposé - Grundrisse

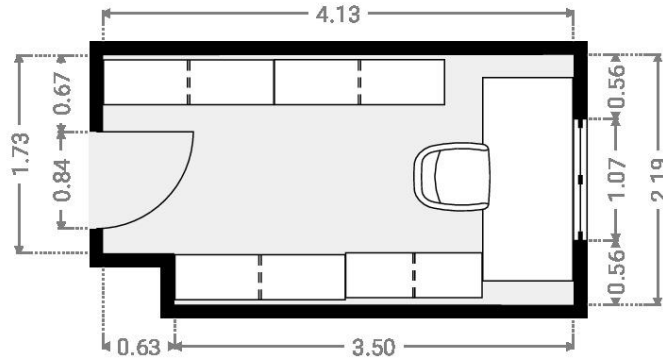
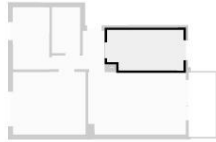
## Grundriss 1

Neue Jakobstr 24, 10179 Berlin  
GESAMTLÄCHE: ~~69.68~~ m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: ~~49.27~~ m<sup>2</sup> · ETAGEN: 1 · RÄUME: 6



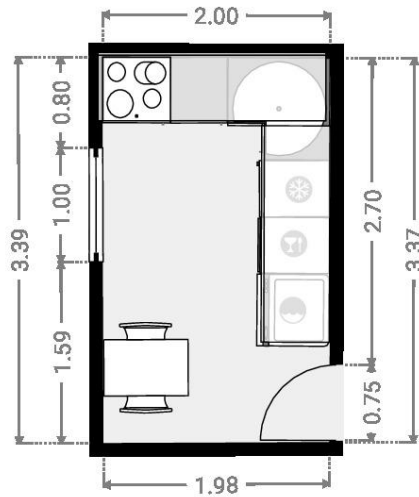
### ▼ Kinderzimmer/Büro 2. OG

BREITE: 4.13 m · LÄNGE: 2.19 m  
BEREICH: 8.75 m<sup>2</sup> · UMFANG: 12.63 m

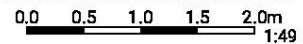


### ▼ Küche 2. OG

BREITE: 2.00 m · LÄNGE: 3.39 m  
BEREICH: 6.73 m<sup>2</sup> · UMFANG: 10.74 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.



1:49  
Page 4/6

# Exposé - Grundrisse

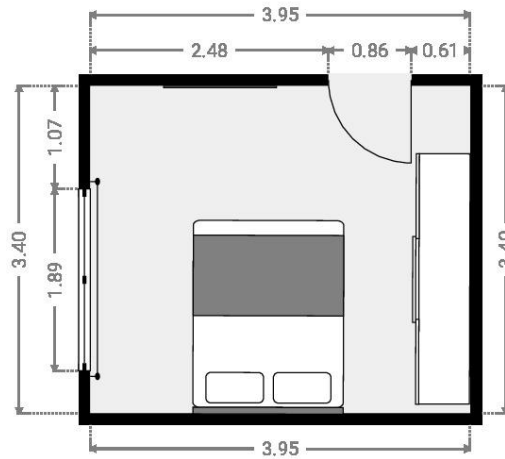
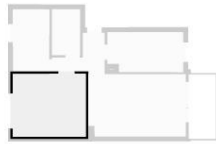
## Grundriss 1

Neue Jakobstr 24, 10179 Berlin  
GESAMTLÄCHE: 50,48 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 59,27 m<sup>2</sup> • ETAGEN: 1 • RÄUME: 6



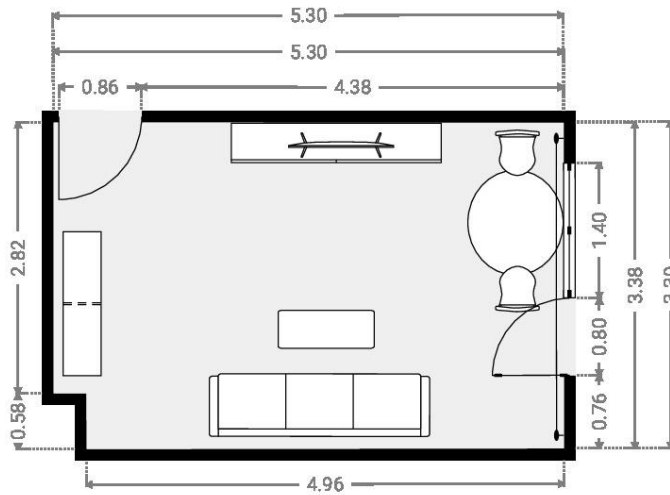
### ▼ Schlafzimmer 2. OG

BREITE: 3,95 m • LÄNGE: 3,40 m  
BEREICH: 13,42 m<sup>2</sup> • UMFANG: 14,70 m



### ▼ Wohnzimmer 2. OG

BREITE: 5,30 m • LÄNGE: 3,39 m  
BEREICH: 17,77 m<sup>2</sup> • UMFANG: 17,38 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.



Page 5/6

# Exposé - Grundrisse

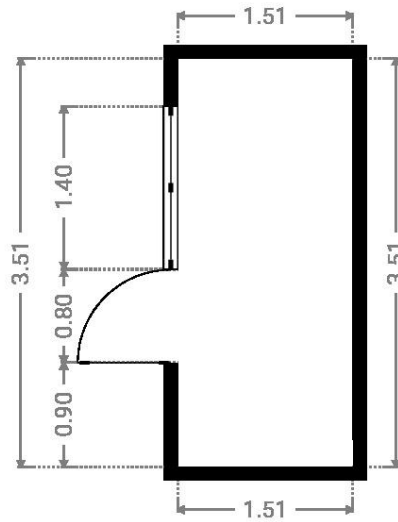
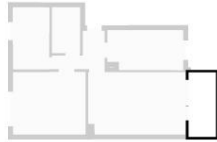
## Grundriss 1

Neue Jakobstr 24, 10179 Berlin  
GESAMTFLÄCHE: ~~50,58~~ m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: ~~38,27~~ m<sup>2</sup> · ETAGEN: 1 · RÄUME: 6

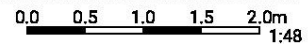


### ▼ Balkon 2. OG

BREITE: 1,51 m · LÄNGE: 3,51 m  
BEREICH: 5,29 m<sup>2</sup> · UMFANG: 10,03 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.



Page 6/6

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis:

15.02.2028

Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2018-001698540

1

## Gebäude

|                                                                   |                                                                                               |                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                                        | freistehendes Mehrfamilienhaus                                                                |                                                                                                                                                                                  |
| Adresse                                                           | Neue Jakobstr. 22-25, 10179 Berlin                                                            |                                                                                                                                                                                  |
| Gebäudeteil                                                       | Gesamtes Gebäude                                                                              |                                                                                                                                                                                  |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1960                                                                                          |                                                                                                                                                                                  |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 1997                                                                                          |                                                                                                                                                                                  |
| Anzahl Wohnungen                                                  | 32                                                                                            |                                                                                                                                                                                  |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 2.055,3 m <sup>2</sup>                                                                        | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt                                                                                                             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Erdgas E                                                                                      |                                                                                                                                                                                  |
| Erneuerbare Energien                                              | Art:                                                                                          | Verwendung:                                                                                                                                                                      |
| Art der Lüftung / Kühlung                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf              | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)<br><input checked="" 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:

Bauberatung Weiß  
Dipl.-Ing.(FH) Michael Weiß  
Martin-Hoffmann-Str. 4  
12435 Berlin

16.02.2018  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



<sup>1</sup> 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. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

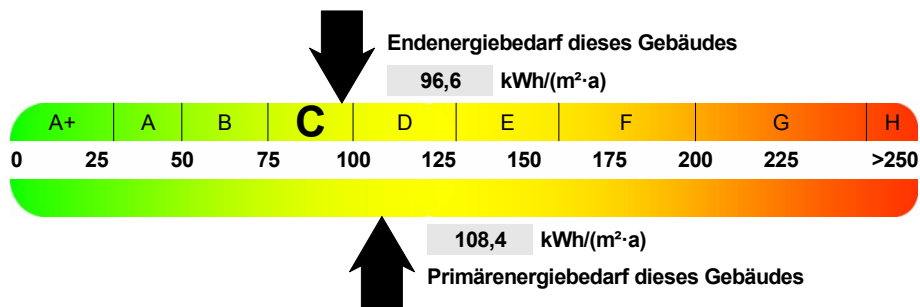
Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2018-001698540

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 24,7 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 108,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 76,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·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

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

96,6 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>

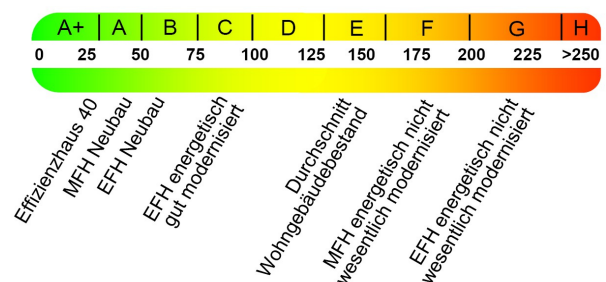
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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



## 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

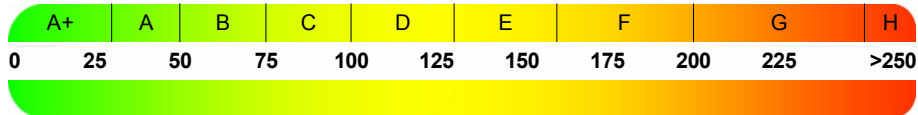
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2018-001698540

3

## Energieverbrauch



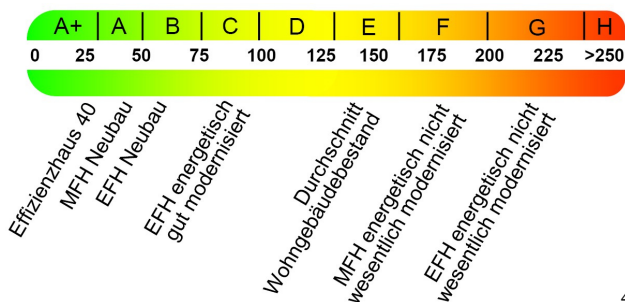
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>3</sup> | 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.

<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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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