

Exposé

Wohnung in Berlin

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



Objekt-Nr. **OM-314083**

Wohnung

Verkauf: **462.000 €**

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 ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bezugsfertig und komplett eingerichtet mit teuren Möbeln. Hochwertig saniert.

Ruhig mit Blick auf Bäume aus dem Wohnzimmer. Morgensonne in der Küche. Kein Straßenlärm.

Gleichzeitig so zentral, dass man extrem viel ÖPNV vor der Tür hat und fußläufig Stadtschloss, Alexanderplatz oder Kreuzberg erreicht.

Küche mit allen Geräten. Möbel sind im Kaufpreis weitgehend enthalten.

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

Solides Haus mit guter Bewohnerstruktur. Viele Selbstnutzer. Treppenhaus ist neu verputzt und beschichtet. Trockener, gut gelegener und relativ großer Kellerraum mit Licht und Stromanschluss für e-Bike etc.

Parken vor der Haustür mit Anwohner-Parkausweis. Man findet immer einen guten Parkplatz.

Wenig genutzte Zweitwohnung. Sofort beziehbar.

Hard to get any better. Quiet with a view of trees from the living room. Morning sun in the kitchen. No street noise.

At the same time, it's so central that you have excellent public transportation right outside the door and can easily reach Stadtschloss, Alexanderplatz, or Kreuzberg on foot.

Cozy. Furniture is largely included in the purchase price.

Thoughtful use of space. Three rooms, although the third is actually a half room. Ideal as a home office or small child.

Solid house with a good resident structure. Many owner-occupiers. The stairwell is newly plastered and coated. Dry, well-located, and relatively large basement room with light and power connection for e-bikes, etc.

Parking in front of the door with a resident parking permit. You'll always find a good parking spot.

Little-used second home. Ready for immediate occupancy.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung.

Fein gespachtelte Wände. Keine Tapete. Alles weiß gestrichen. Stuckähnliche Deko in drei Räumen.

Möbliering mit Liebe zum Detail, die zum großen Teil im Preis enthalten ist. Massive, dunkel lackierte Palisander-Möbel im Wohnzimmer, Boxspringbett, Schlafzimmerschrank mit dunkler Echtholz-Front und Spiegel, stilvolle Vorhänge in Wohn- und Schlafzimmer, Deckenventilator im Wohnzimmer, moderne Deckenlampe im Schlafzimmer. Büro mit Markenmöbeln von Steelcase.

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

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

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

Elektrische Rollläden in den Zimmern, bis auf Küche. 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.

Fernbedienbare farbige LED-Beleuchtung der Stuckbeleuchtung in Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie in der Küche. Im Badezimmer über der Badewanne farbiges Licht (als Nachtlicht oder zum entspannten Baden).

Genug Steckdosen in der ganzen Wohnung, eben für Selbstnutzer. Meist 3-er Steckdosen anstelle von üblichen Doppel-Steckdosen. Die Stromanschlüsse für Licht in der Mitte des Raums sind 5-polig verlegt, damit man zusätzlich zum Licht einen Deckenventilator anschließen kann. Großer Deckenventilator im Wohnzimmer. Die Wohnung heizt sich im Sommer aber nur wenig auf.

Das Haus ist so gut gebaut und gedämmt, dass man mit überschaubaren Kosten über die Runden kommt ! Die Gastherme ist gewartet und sehr effizient.

Traumhaft ruhiger Balkon. Angenehm groß, bei Besuch kann man mit vier Leuten draußen sitzen.

Gepflegtes Haus. Gepflegte Gartenanlage. Die Eigentümer und Bewohner achten darauf. Keine Graffiti oder Schmierereien.

Schnelles Internet (1.000 Mbit). Moderne Elektrik. Design-Heizkörper.

High-quality furnishings.

Smoothly plastered walls. No wallpaper. Stucco-like decoration in three rooms.

... Massive, dark lacquered rosewood furniture in the living room, box spring bed, bedroom wardrobe with dark real wood front and mirror, stylish curtains in the living room and bedroom, ceiling fan in the living room, ... Office furnished with Steelcase brand furniture.

Marble bathroom. ... Stainless steel high-gloss corner profiles. Fixed, massive 1 cm thick glass panel as a shower partition... . Grohe fixtures and mounts. Chrome-plated bathroom radiator. Designer washbasin with hanging MDF base, above which there's a mirrored cabinet with a power outlet. ...

Durable Canadian maple parquet ...

Fully equipped kitchen. Bosch gas stove with electric oven, Bosch dishwasher, Bosch washing machine, and Bosch microwave. All in like-new condition. ...

Electric roller shutters ... Window sills made of white Carrara marble, black granite in the kitchen. ...

Wonderfully quiet balcony. Pleasantly spacious, ...

Fast internet (1,000 Mbps). ...

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.

WE SPEAK FLUENT ENGLISH !!!

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

Regular costs: €1,318 per year (€110 per month), of which €815 per year (€68 per month) can be allocated. There's also a maintenance reserve of €504 per year (€42 per month).

Gas and electricity are paid directly to the respective providers.

Gas and electricity costs are directly handled by the providers, approximately 6,000 kWh for gas and 1,500 kWh for electricity. According to Check24, this translates to around €40 for heating and hot water costs and approximately €35 for electricity.

NO broker's commission. Directly from the owner.

Please refrain from any broker inquiries. Such requests will not be answered. Also, avoid inquiries like "I have a client/customer database" or "I just sold a property here."

Lage

Beste Lage. Man ist Mitten in der Stadt und hat denkbar kurze Wege. Mitte ist nicht gleich Mitte – hier ist es ruhig und super zentral.

Super-ruhig nach hinten mit Blick auf großen Baum. Kein Durchgangsverkehr straßenseitig, deshalb hört man auch im Schlafzimmer nur selten ein Auto. Im Wohnzimmer nur Vogelgezwitscher.

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.

Best location. Right in the heart of the city with incredibly short distances. Not all "Mitte" districts are the same – here it's quiet and super central.

Super quiet at the back with a view of a large tree. No through traffic on the street side, so you rarely hear a car even in the bedroom. In the living room, it's just birdsong.

The location is most well-known for the 'Fischerinsel,' although the Fischerinsel is a few meters away.

As the crow flies: Nigerian Embassy (90 m), Australian Embassy (300 m), Brazilian Embassy (350 m), Dutch Embassy (550 m), Humboldt Forum, and Foreign Office (each 1,100 m).

Public transportation: U2 Märkisches Museum, U8 Heinrich-Heine-Platz, and S-Bahnhof Jannowitzbrücke. Numerous bus lines in this central location, such as lines 147, 165, 200, 248, 265, and night lines 2, 8, 40, 60, 65.

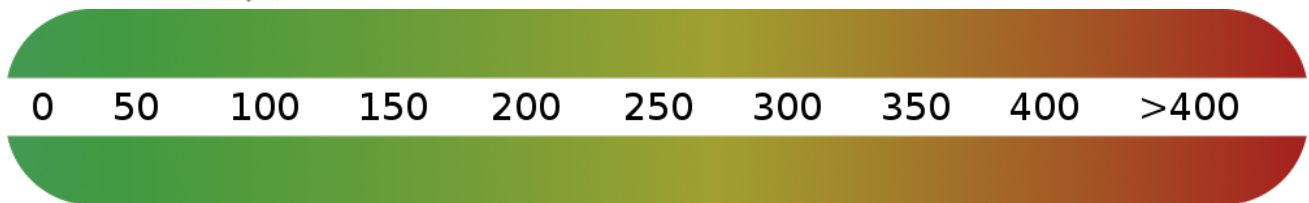
No noisy establishments right outside the door. You'd need to walk 300 meters, but if desired, there's already vibrant nightlife.

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 ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne+Glasschreibe

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Möbel



Wohnzimmer mit Sofa

Exposé - Galerie



Wohnzimmer: Essecke



Wohnzimmer: Blick Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmerschrank



Fernseh-Sideboard

Exposé - Galerie



Küche



Küche ohne Lichteffect

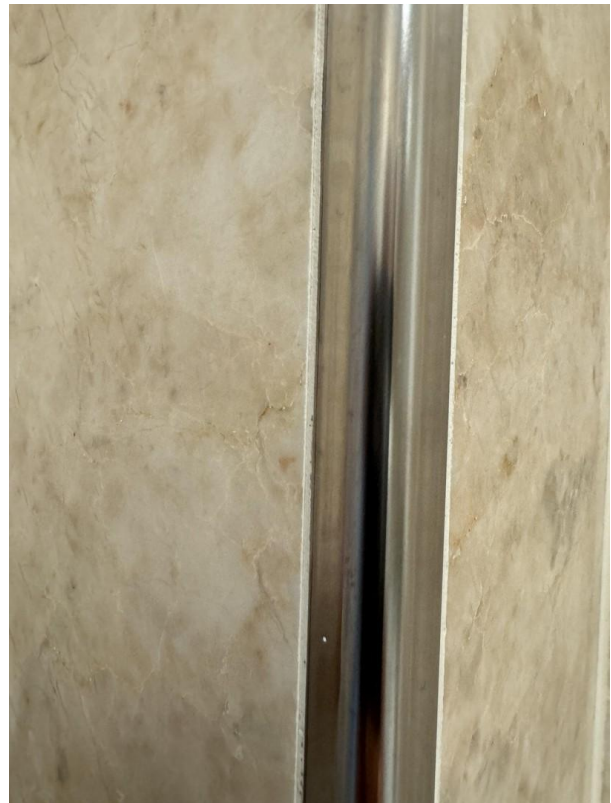
Exposé - Galerie



Küche-Detail



Bad-Detail Glasscheibe



Bad-Detail Edelstahlleiste

Exposé - Galerie



Bad: Blick zur Tür

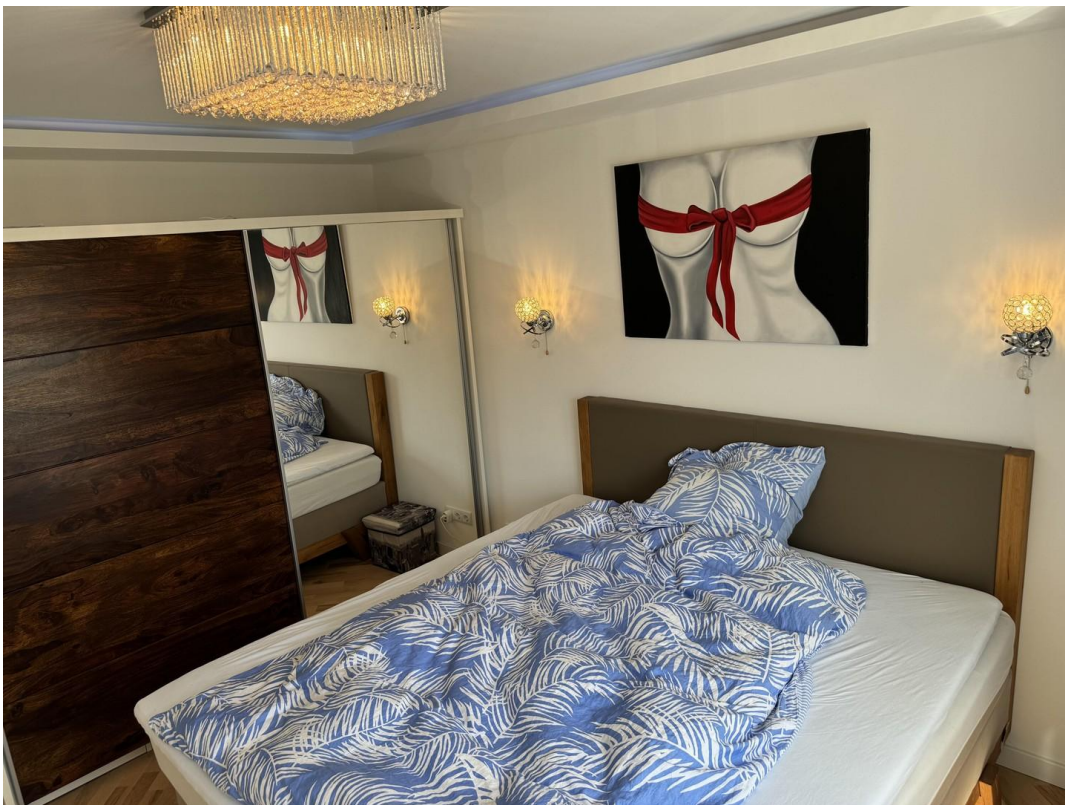


Bad mit Lichteffect über Wanne

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

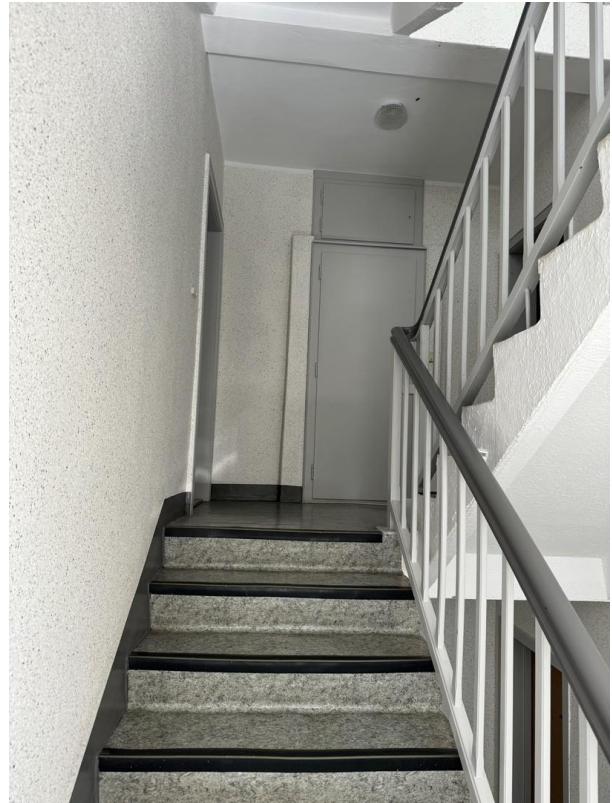


Schlafzimmer mit Schrank

Exposé - Galerie



Büro mit Steelcase-Möbeln



Treppenhaus



Balkon Blick auf Baum

Exposé - Galerie



Ansicht Innenhof (Pfeil !)



Ansicht von Straße



Ansicht Straße

Exposé - Galerie



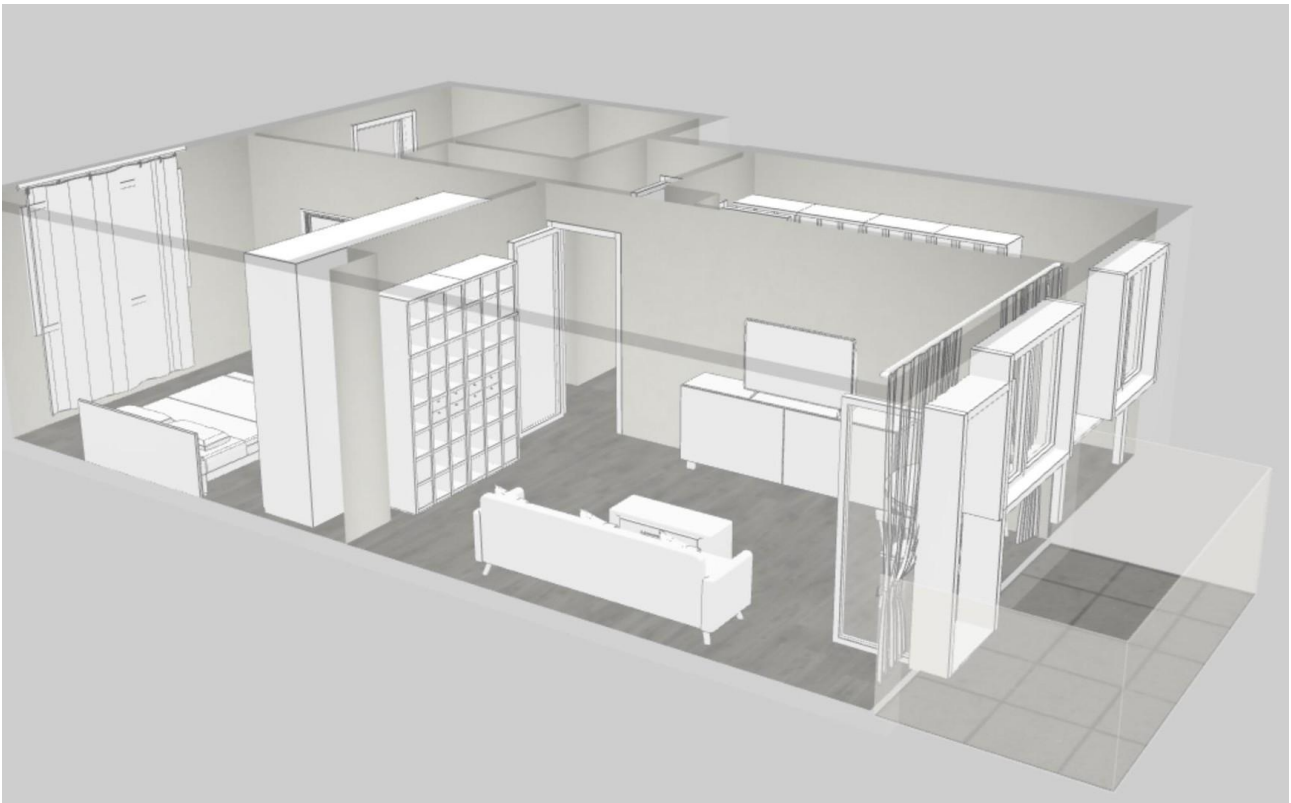
Sicht von oben

Sicht von oben

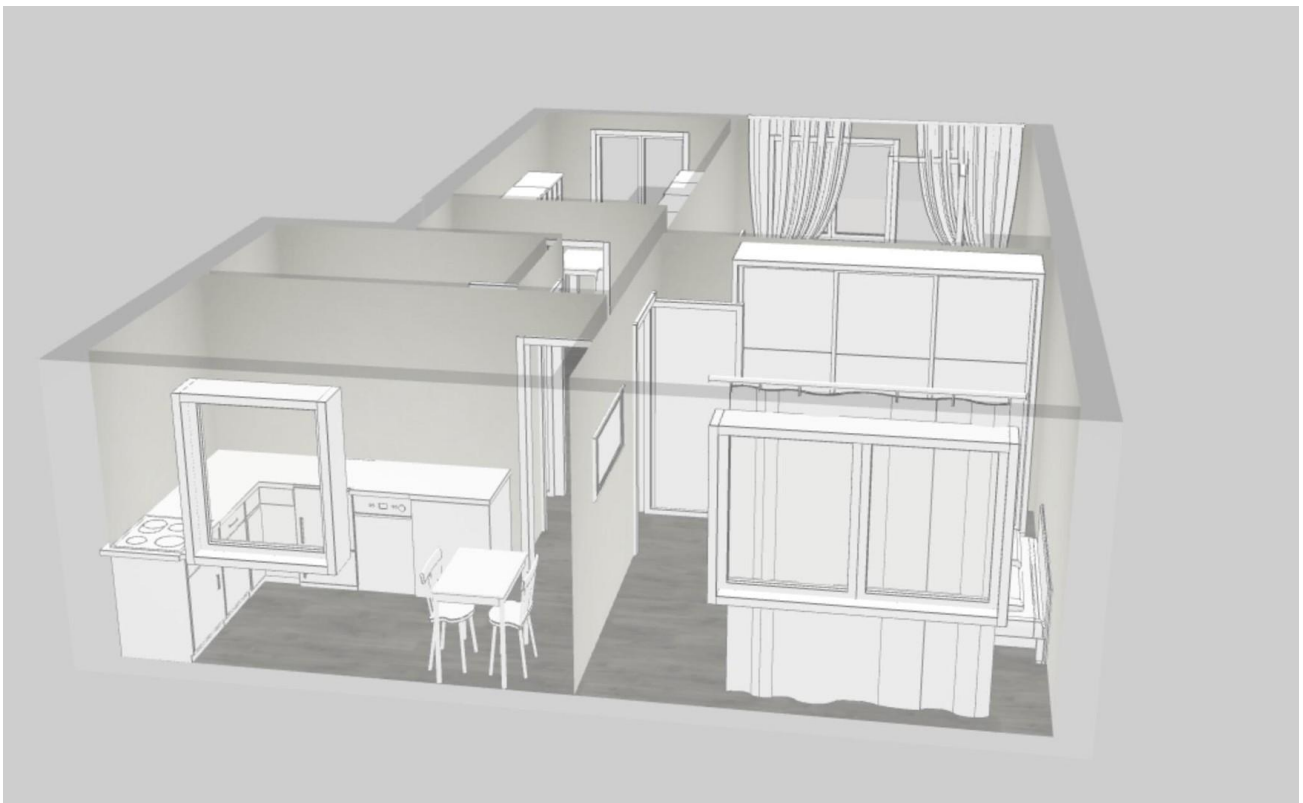


Sicht auf Wohnen und Arbeiten

Exposé - Galerie



Sicht auf Wohnen und Schlafen

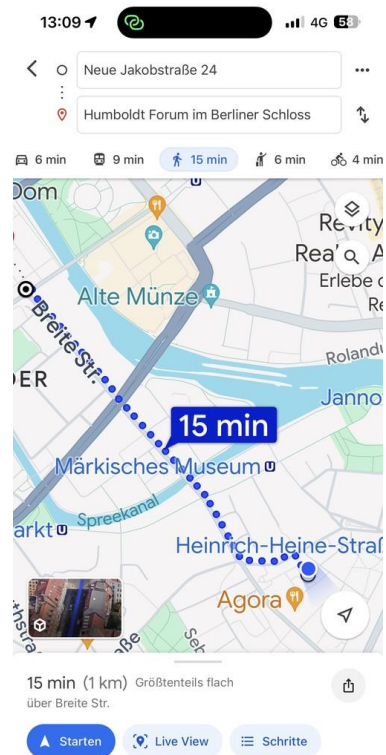


Sicht auf Küche und Schlafen

Exposé - Galerie



11 Minuten Engelbecken

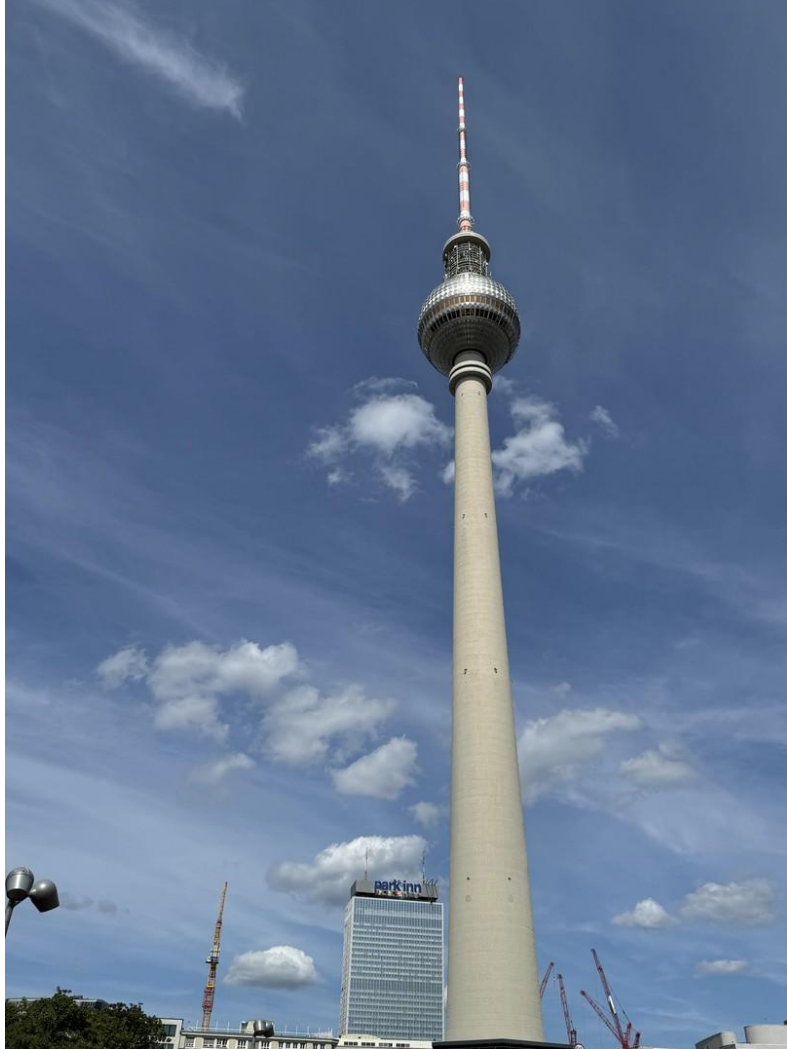


15 Minuten Humboldtforum



Fußläufig Stadtschloss

Exposé - Galerie



Fußläufig Alexanderplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1

ÜBERSENDET VON

amling@gmail.com

ERSTELLT AM

2022-07-23

STANDORT

Neue Jakobstr 24
10179 Berlin

Gesamtfläche 59.58 m ²	Etagen 1	Räume 6	Badezimmer 1
--------------------------------------	-------------	------------	-----------------

56,99 qm
(bei Balkon zu 50%)

Exposé - Grundrisse

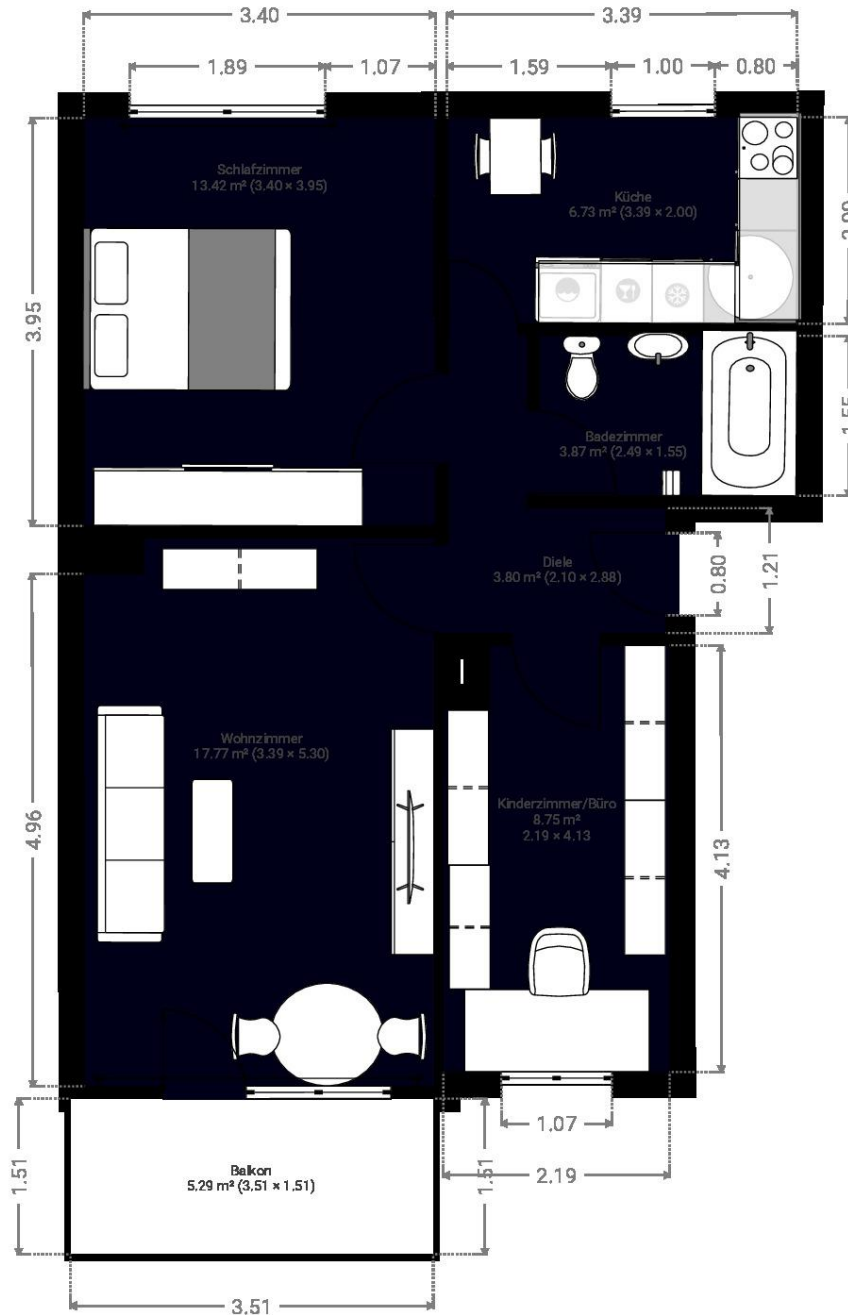
Grundriss 1

Neue Jakobstr 24, 10179 Berlin
GESAMTFLÄCHE: 59,58 m² • WOHNFLÄCHE: 68,27 m² • ETAGEN: 1 • RÄUME: 6



▼ 2. OG

GESAMTFLÄCHE: 59,58 m² • WOHNFLÄCHE: 68,27 m² • 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.



Page 2/6

Exposé - Grundrisse

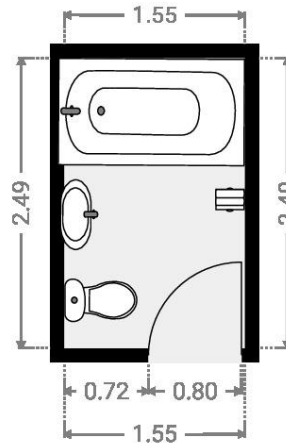
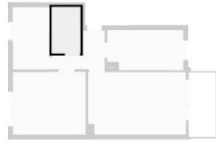
Grundriss 1

Neue Jakobstr 24, 10179 Berlin
GESAMTLÄCHE: 69,68 m² · WOHNFLÄCHE: 69,27 m² · ETAGEN: 1 · RÄUME: 6



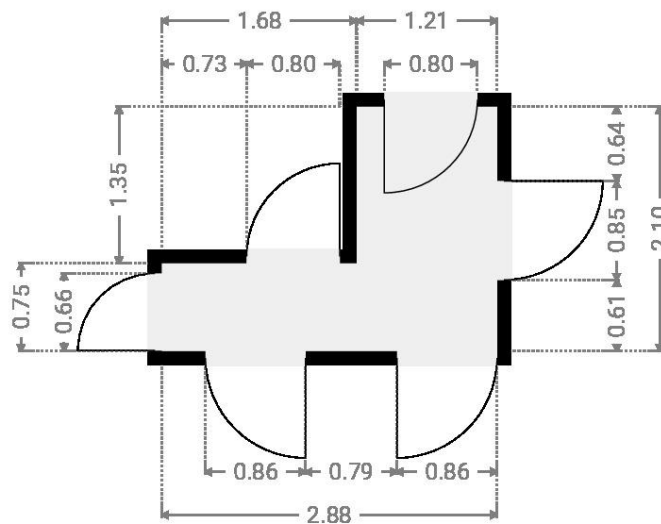
▼ Badezimmer 2. OG

BREITE: 1,55 m · LÄNGE: 2,49 m
BEREICH: 3,87 m² · UMFANG: 8,09 m

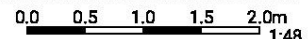


▼ Diele 2. OG

BREITE: 2,88 m · LÄNGE: 2,10 m
BEREICH: 3,80 m² · 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

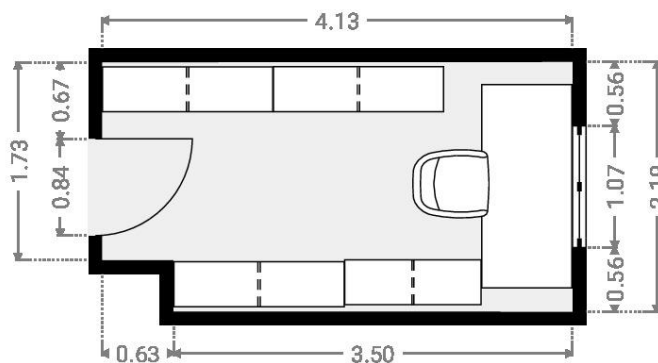
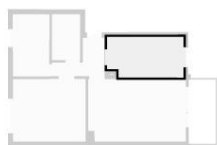
Grundriss 1

Neue Jakobstr 24, 10179 Berlin
GESAMTLÄCHE: ~~69.68~~ m² · WOHNFLÄCHE: ~~69.27~~ m² · ETAGEN: 1 · RÄUME: 6



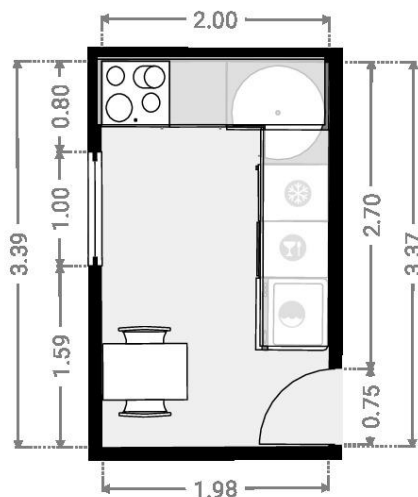
▼ Kinderzimmer/Büro 2. OG

BREITE: 4.13 m · LÄNGE: 2.19 m
BEREICH: 8.75 m² · UMFANG: 12.63 m

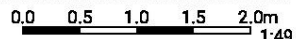


▼ Küche 2. OG

BREITE: 2.00 m · LÄNGE: 3.39 m
BEREICH: 6.73 m² · 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

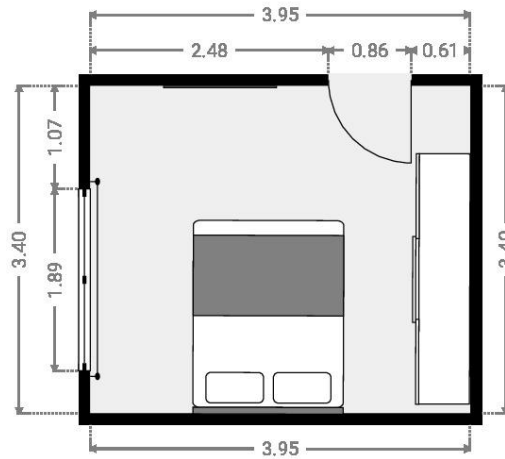
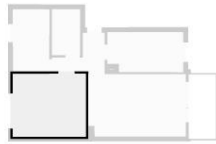
Grundriss 1

Neue Jakobstr 24, 10179 Berlin
GESAMTLÄCHE: 50,48 m² • WOHNFLÄCHE: 50,27 m² • ETAGEN: 1 • RÄUME: 6



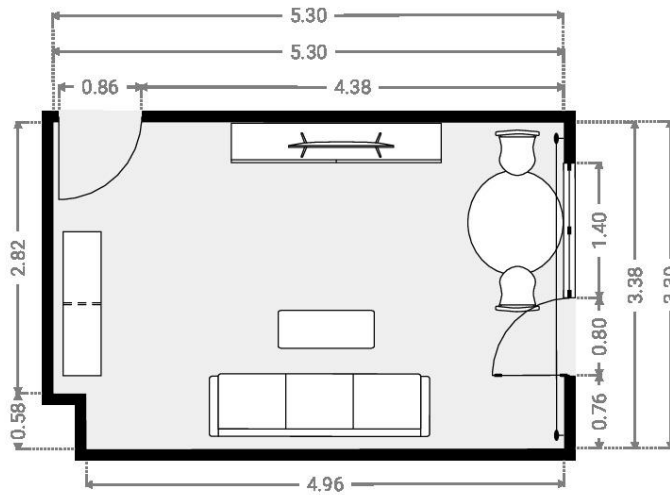
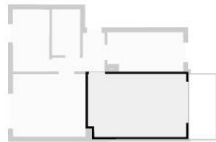
▼ Schlafzimmer 2. OG

BREITE: 3,95 m • LÄNGE: 3,40 m
BEREICH: 13,42 m² • UMFANG: 14,70 m

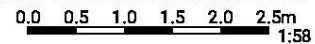


▼ Wohnzimmer 2. OG

BREITE: 5,30 m • LÄNGE: 3,39 m
BEREICH: 17,77 m² • 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

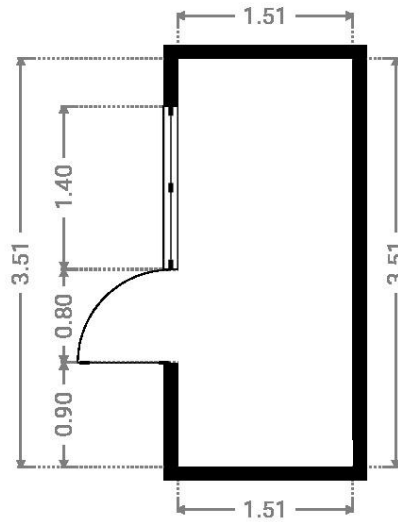
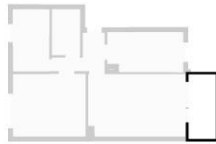
Grundriss 1

Neue Jakobstr 24, 10179 Berlin
GESAMTFLÄCHE: ~~50,58~~ m² · WOHNFLÄCHE: ~~38,27~~ m² · ETAGEN: 1 · RÄUME: 6

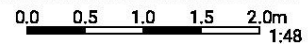


▼ Balkon 2. OG

BREITE: 1,51 m · LÄNGE: 3,51 m
BEREICH: 5,29 m² · 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 ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **15.02.2028**

Registriernummer ² BE-2018-001698540

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Neue Jakobstr. 22-25, 10179 Berlin	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1960	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997	
Anzahl Wohnungen	32	
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.055,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
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 type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <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



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

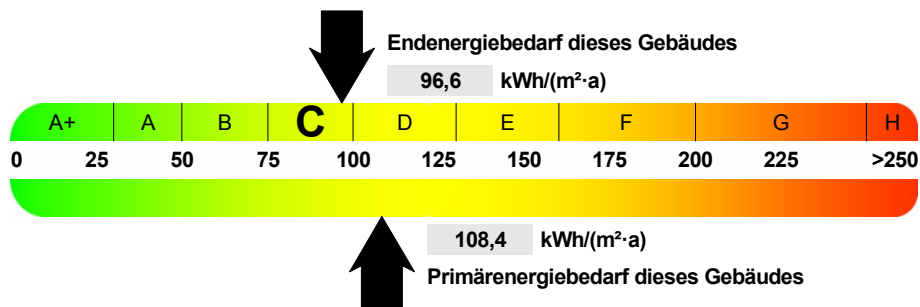
Registriernummer ²

BE-2018-001698540

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 24,7 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 108,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 76,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 0,63 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 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

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

96,6 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

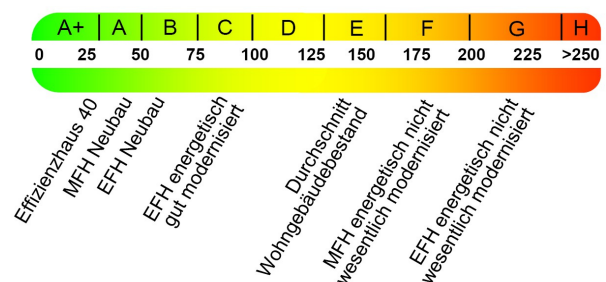
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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



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

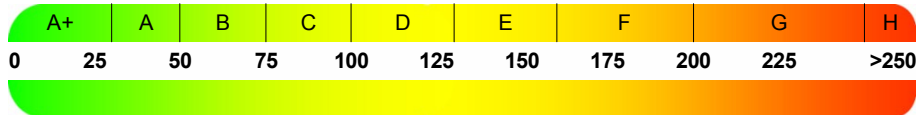
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BE-2018-001698540

3

Energieverbrauch



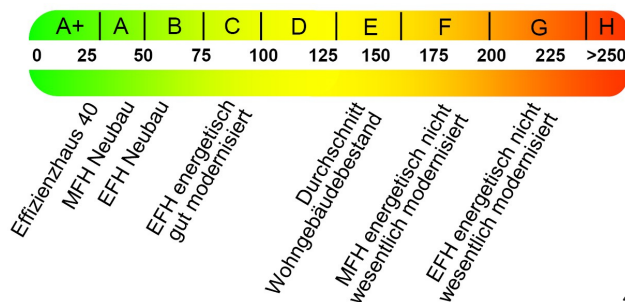
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[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

BE-2018-001698540

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:

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

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}). 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 künftigen 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