

Exposé

Reihenendhaus in Berlin

**Reihenendhaus, modernisiert, teilklimatisiert, Kamin,
großer PKW-Stellplatz in ruhiger Lage!**



Objekt-Nr. OM-315338

Reihenendhaus

Verkauf: **450.000 €**

12349 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	348,00 m ²	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	131,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das ruhig gelegene Reihenendhaus mit großen PKW-Stellplatz und nicht einsehbarer Terrasse mit dem hinteren Gartenbereich, nahe Britzer Garten in Süd-Westausrichtung und einer Wohnfläche von ca. 84 m², einer Nutzfläche von ca. 35 m², wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und ist Videoüberwacht.

Die Gartenanlage mit Einbau eines 3000 Liter Regenwassertanks (Anschluss an Hausdach) und großen PKW-Stellplatz erneuert.

Das Haus wird durch eine fossilfreie moderne Nachstromspeicherheizung aus dem Jahr 2018 mit Ökostrom (Vorteile: wartungsfrei, keine Schornsteinfegerkosten, keine störende Rohre an den Wänden, mehr Kellernutzfläche) beheizt, alle Fenster verfügen über Außenrolläden teils elektrisch, Fenster und Eingangstüren sind mit durch Schlössern gesicherte Verriegelung ausgestattet,

Die Terrasse wird durch eine elektrische Markise Firma Weinor bei Bedarf beschattet, Gartenwasserzähler, Gerätehaus.

Geschoßaufteilung:

EG:

Großzügiges Wohn.- Esszimmer mit Kamin (ca. 31 m²),

modernes Gäste-WC mit Handtuchheizkörper, Küche mit Zugang zum Keller, Flur und Windfang

OG:

Schlafzimmer ca. 17,5 m², Klimaanlage mit Inverter Technik (Wärmetauscher, kühlen/heizen), Kinder.- Arbeitszimmer ca. 6,7 m². Einbauschränke im Bereich des Treppenaufgangs zum Schlaf.- wie auch Kinderzimmer, modernes Duschbad mit Handtuschheizkörper ca. 3,7 m²

KG ca. 35m²:

Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Spülbecken

Lagerraum / Hobbyraum nicht beheizt, mit überdachten Zugang zum Garten, sowie zur Küche.

Modernisierungen:

1998:

Dachisolierung von ca. 3 cm zusammen mit den sich anschließenden Nachbarhäusern.

2003:

Elektrik, Wasserleitungen, Fenster und Eingangstür erneuert.

2004:

Isolierverklinkerung 6cm des Hauses durch eine Fachfirma.

2013:

Küche Firma Schüller mit Siemens Markeneinbaugeräten, Elektrik, Sanitär, Fußbodenfliesen aus Feinsteinzeug 60x30cm und Nachstromspeicherofen erneuert.

2014:

Badezimmer / Duschbad modernisiert, Objekte, Elektrik, Sanitär, Handtuchheizkörper, Fliesen / Feinsteinzeug 60x30cm, Fenster erneuert.

2014:

Klimaanlage mit Inverter Technik (Wärmetauscher, kühlen/heizen) im Schlafzimmer eingebaut (bei offener Zimmertür auch Kühlung des EG).

2015:

Gäste-WC, Objekte, Elektrik, Sanitär, Handtuchheizkörper, Fliesen /Feinsteinzeug 30x60cm, Fenster erneuert.

2016:

Kellerabdichtung von außen und innen erneuert mit Teilisolierung Ausführung von einem Fachbetrieb unter Bauaufsicht des Materialherstellers

2016

Fenster und Türen mit durch Schlössern gesicherte Verriegelungen durch einen Fachbetrieb versehen lassen.

2016

Kellerfenster erneuert.

2016

Regenrinne mit Dachverkleidung vom Anbau erneuert.

2016

Hintere Gartenbereich Terrasse, Hochbeet, Beet, Wege, Sichtschutz neugestalten lassen.

2017:

Regenwassertank 3000 Liter (Anschluss Hausdach) mit zwei Pumpen und Überlauf einbauen lassen.

2018:

Dach vom Windfang erneuert.

2018:

Nachtstromspeicheröfen (Heizung) erneuert

2020:

Hochwertige Hauseingangstreppe aus Nero Assoluto – Grabbo - Zimbabwe Granit geflammt / waterjet mit Edelstahlgelände (beides Maßanfertigung) durch Fachbetriebe fertigen und fachgerecht aufbauen lassen.

2021:

Abwassersammelrohr Keller erneuert.

2021:

Vordere Gartenbereich rund um den Hauseingang mit sehr großzügigen PKW-Stellplatz, Wegeflächen um die Hauseingangstreppe mit modernen Steinen der Firma Rinn und den kompletten Rasen durch einen Gala-Bau Fachbetrieb erneuert.

Alle Arbeiten wurden von ausgewählten Fachbetrieben ausgeführt.

Auf Grund der Erneuerung und Modernisierung der Elektrotechnik nebst Leitungen im Jahr 2003 ist es problemlos möglich eine Wallbox zur Aufladung von E-Fahrzeugen direkt an der Hausfassade am PKW-Stellplatz installieren zu lassen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Übergabe unseres Reihenendhauses erfolgt nach Absprache spätestens zum 4. Quartal 2025

Bei Anfragen bitte wir Sie darum uns Ihren vollständigen Namen und Adresse, so wie Ihr monatliches ca. Nettoeinkommen anzugeben.

Die beigefügten Grundrisse sind nicht maßstäblich.

Zum EG gibt es einen Übersichtsplan, die Räume sind zur besseren Bemaßung einzeln dargestellt

Lage

Das Reihenendhaus Baujahr 1958 liegt ruhig in der Kriegersiedlung in Berlin Buckow, eine gute Infrastruktur ist gegeben.

Verschiedene Ärzte, Apotheken, Gesundheitseinrichtungen, Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und HIT-Ulrich mit Frischetresen, Discounter, Friseure, Restaurants, Bars, Imbisse, der Britzer Garten, ein Schwimmbad (Kombibad) und verschiedene Buslinien sind fußläufig im Umkreis von 1,5 km zu erreichen.

Bus X 71= U Bahnhof Alt-Mariendorf - Flughafen BER (Fahrzeit ca. 50 Minuten): 1 km

Bus M76= S Lichtenrade - Einkaufsmeile Schlossstraße Steglitz (Fahrzeit ca. 30 Minuten): 1 km

Bus X11= Zehlendorfer Zentrum rund um Clayallee und Teltower Damm - Zentrum Schöneweide über Gropiuspassagen: 1km

Bus M11= Dahlem Dorf über S Buckower Chaussee - Zentrum Schöneweide über Gropiuspassagen: 1 km

Bus 179= Gerlinger Straße - U-Bahnhof Alt-Mariendorf mit Umsteigmöglichkeiten zu den anderen Buslinien an den Haltestellen Tauernallee / Säntisstraße und Quarzweg / Marienfelder Chaussee: 0,35 km

Bus X76= Lichtenrade - U-Bahnhof Alt-Mariendorf: 1km

U-Bahnhof Alt Mariendorf: 2,7 km

S-Bahnhof Buckower Chaussee mit Kaufland: 2,8 km

S-Bahnhof Marienfelde: 3 km

Friedrichsstraße und Potsdamer Platz, wie auch der Leipziger Platz sind in etwa 40 Minuten mit den öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen.

Mit dem PKW sind die Gropiuspassagen in ca. 10 Minuten und der Flughafen BER in ca. 25 Minuten zu erreichen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ausblick Badezimmer

Exposé - Galerie



Bad Heizung und WC



Bad, Dusche und Waschtisch



Bad Eingang

Exposé - Galerie



Flur zur Küche

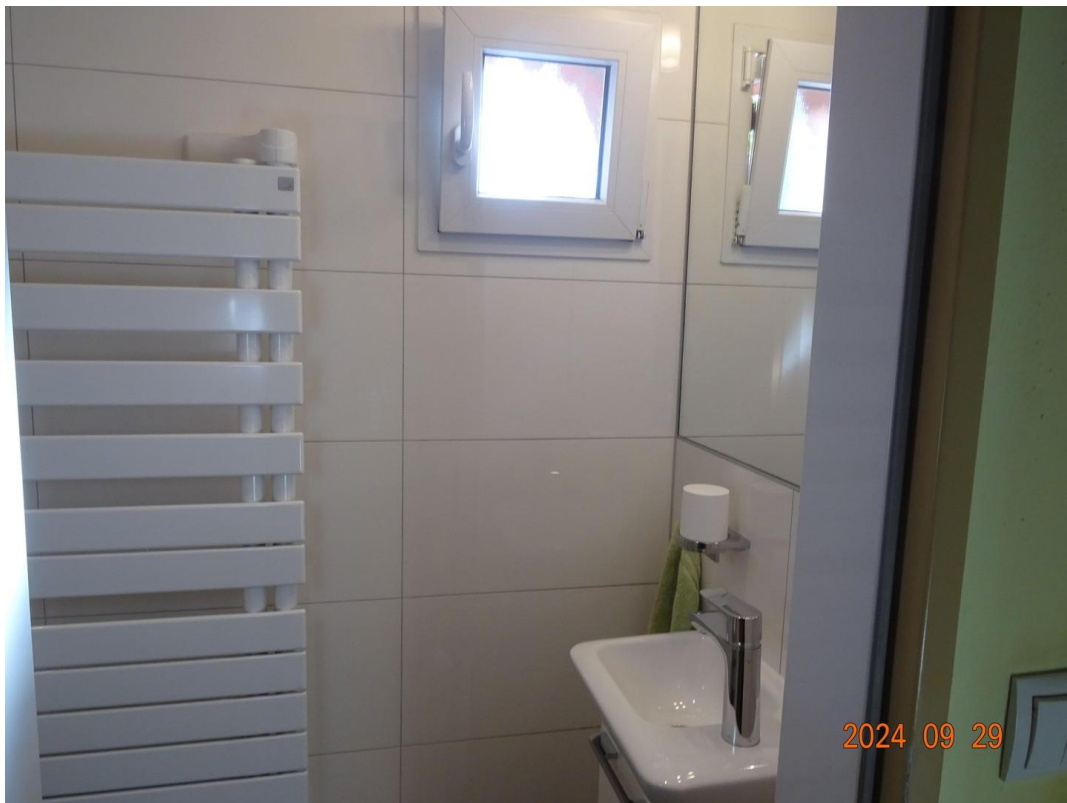


Flur Garderohbe

Exposé - Galerie



Flur Zentral

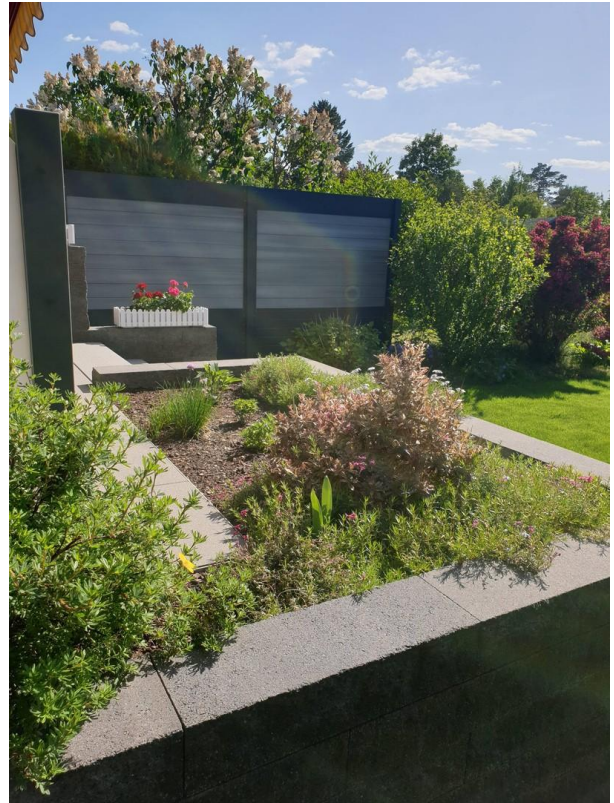


Gäste-WC Eingang Wascht.

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hochbeet + Sichtschutz



Terrasse Ausblick + Markiese

Exposé - Galerie



Blick Hochbeet Terrasse

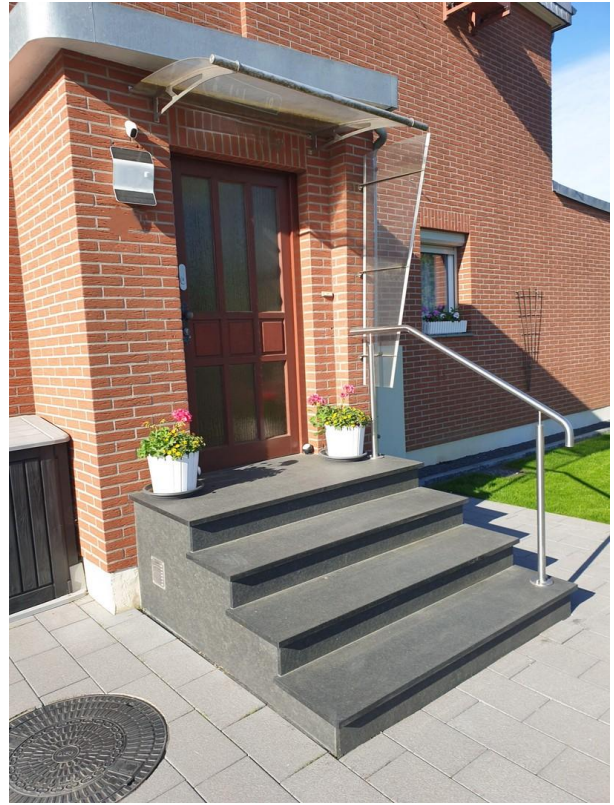


Hintere Grundstück

Exposé - Galerie



Kellerzugang von Außen



Hauseingang



Hausansicht mit Zaun

Exposé - Galerie



Hausansicht PKW-Stellplatz



Arbeitszimmer Einbauschränke

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer m. Massageliege



Arbeitszimmer, Arbeitsplatz

Exposé - Galerie



Küche von Kellertür

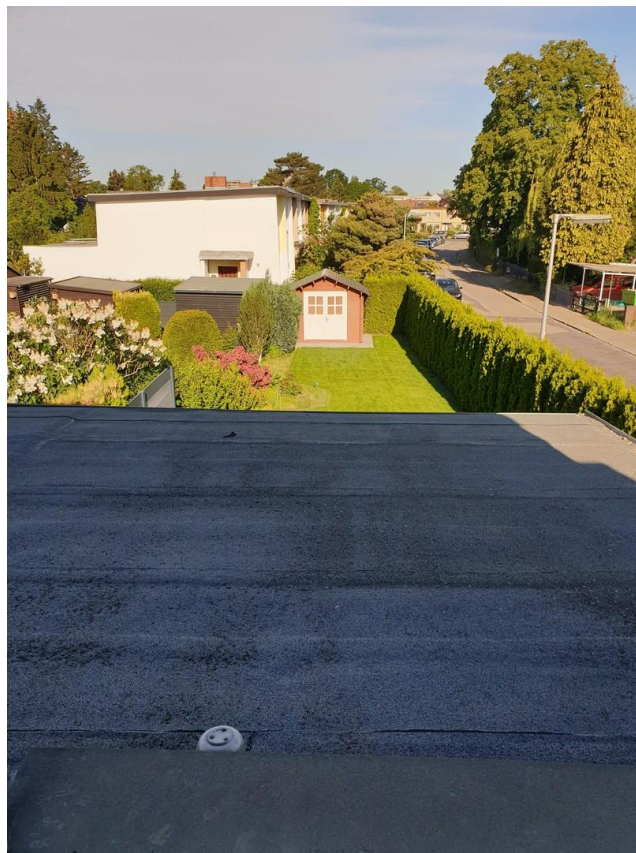


Küche Richtung Kellerzugang

Exposé - Galerie



Küche Eingang vom Flur



Schlafzimmer Ausblick

Exposé - Galerie



Schlafzimmer m. Einbauschränke



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Wohn.- Esszimmer 1

Exposé - Galerie



Wohn.- Esszimmer 2



Wohnzimmer Couchecke m. Kamin

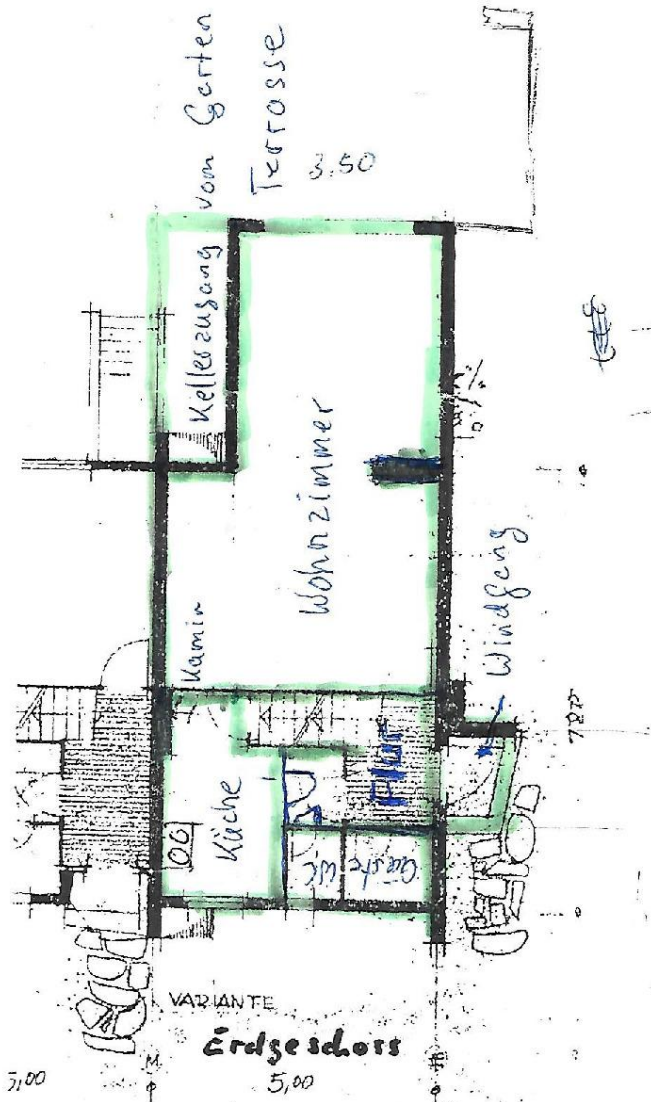
Exposé - Galerie



Wohn.- Esszimmer vom Flur

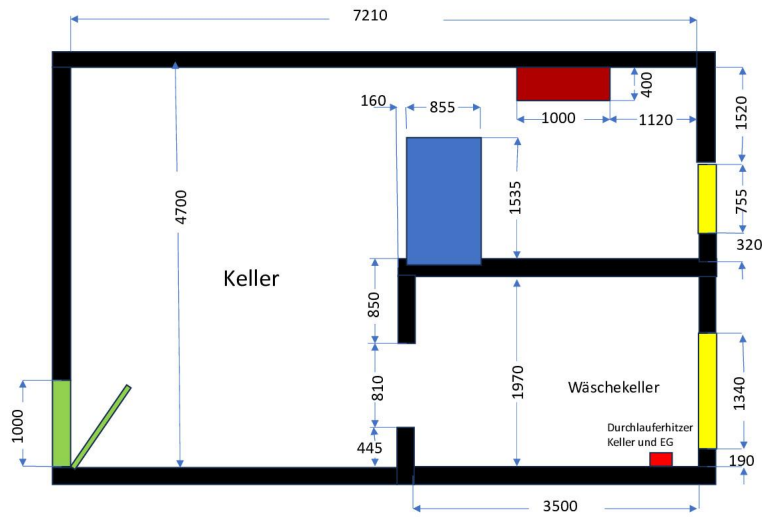
Exposé - Grundrisse

Übersicht EG

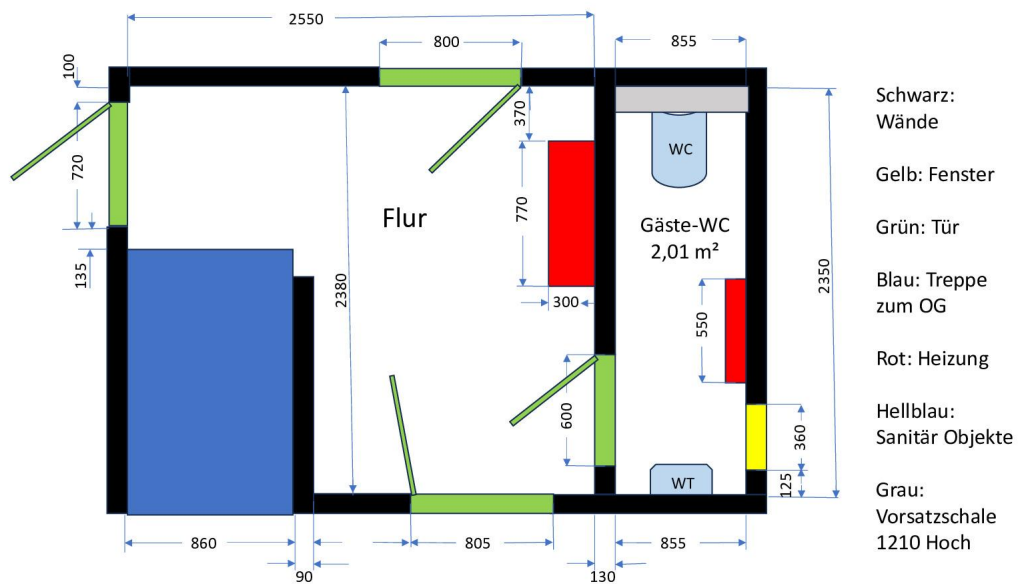


Exposé - Grundrisse

- Grün: Tür
- Blau: Treppe
- Gelb: Fenster
- Schwarz: Wände
- Dunkelrot: Stromverteilung
- Rot: Durchlauferhitzer

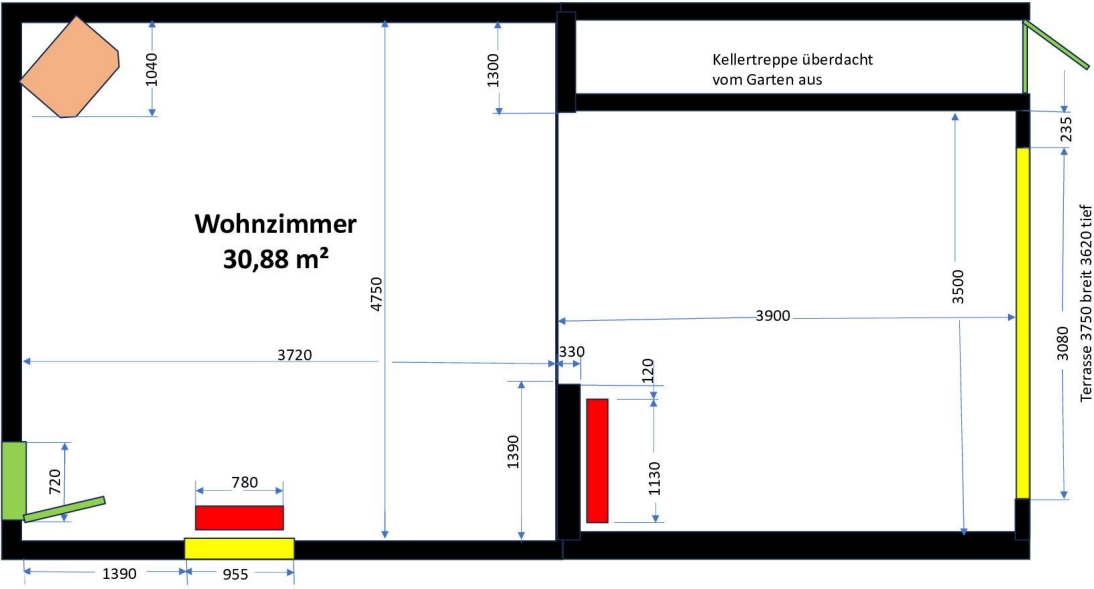


Exposé - Grundrisse

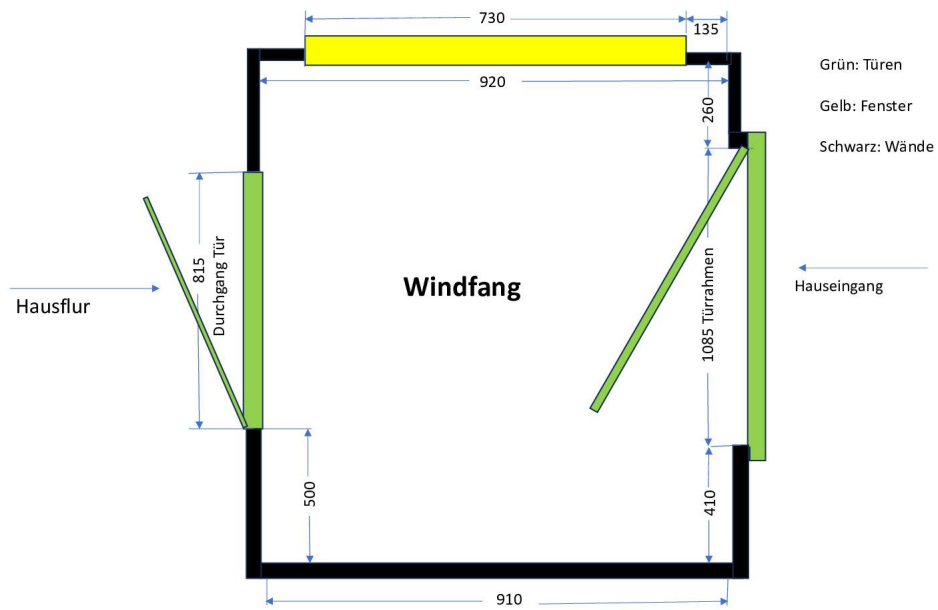


Exposé - Grundrisse

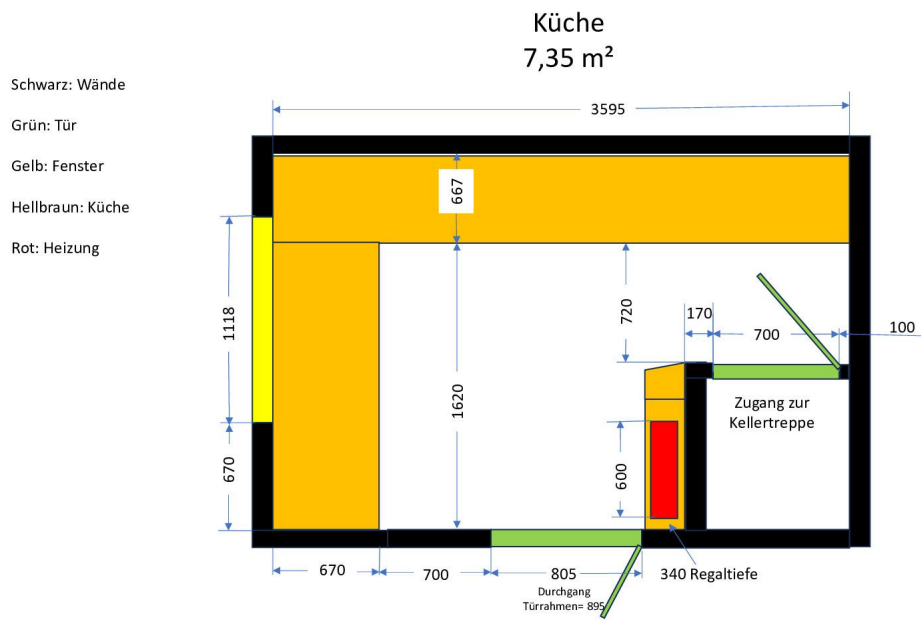
Schwarz: Mauerwerk Gelb: Fenster Rot: Heizung Grün: Tür Braun: Kamin



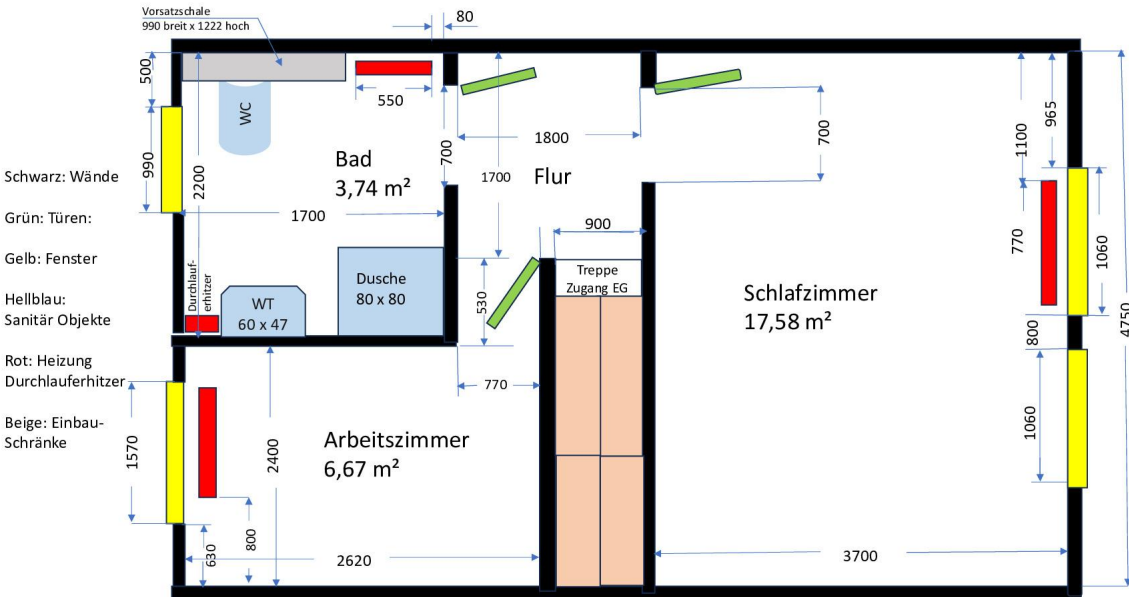
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 25.07.2034

Registriernummer: BE-2024-

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Gebäude	
Adresse	12349 Berlin	
Gebäudeteil ²	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1958	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2013 + 2018	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	131,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Strom	
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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 dem GEG, die sich in der Regel von den **allgemeinen Wohnflächenangaben** unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind **freiwillig**.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind **zusätzliche Informationen** zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der **Information**. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist **lediglich** dafür gedacht, einen **überschlägigen Vergleich** von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Mathias Wiek
Schornsteinfegermeister/Gebäudeenergieberater (HWK)
Illigstr. 41
12307 Berlin

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 26.07.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

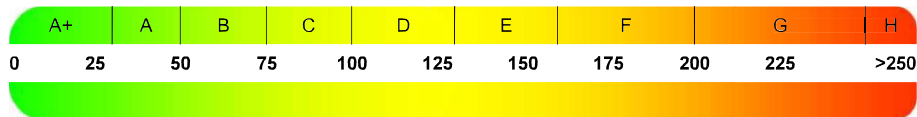
Registriernummer:

BE-2024-

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

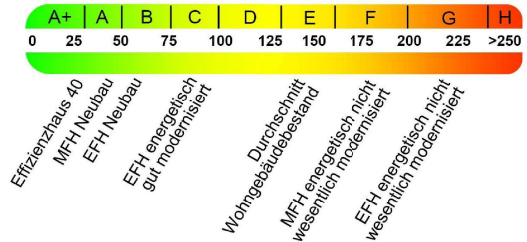
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe ⁸		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

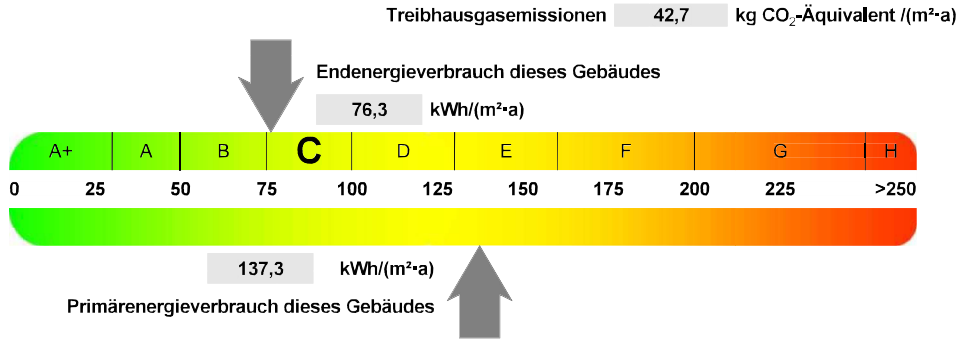
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BE-2024-

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

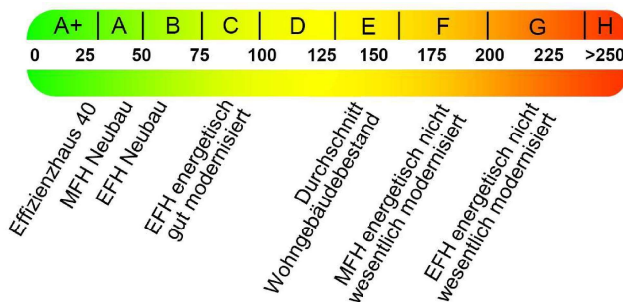
76,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.04.2020	29.03.2024	Strom	1,80	36335	10507	25828	1,15

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BE-2024-

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 Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Anmerkung: Modernisierungsempfehlungen können nur im Rahmen einer ausführlichen Sichtung des Gebäude geführt werden. Daher sind im vereinfachten Verfahren des verbrauchsabhängigen Energieausweises keine Empfehlungen ausgesprochen.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Pauschaler Anteil Warmwasser:

Bei einem Wohngebäude ist der Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung zu ermitteln und in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche anzugeben. Ist im Fall dezentraler Warmwasserbereitung in einem Wohngebäude der hierauf entfallende Verbrauch nicht bekannt, ist der Endenergieverbrauch um eine Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche zu erhöhen (GEG §82 (2))

Liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Falle wohnungsweiser Beheizung und Warmwasserbereitung kein Messwert für den Energieverbrauchsanteil für die Warmwasserbereitung vor, so darf dieser Anteil in Anlehnung an die Regelung nach GEG §82 (2) wie folgt rechnerisch bestimmt werden:

- für Gebäude ohne Anlage zur solaren Trinkwassererwärmung mit 20 kWh/(m²a) bezogen auf die Gebäudenutzfläche AN
- für Gebäude mit Anlage(n) zur solaren Trinkwassererwärmung unter Annahme eines solaren Deckungsbeitrags von 40 % mit 12 kWh/(m²a) bezogen auf die Gebäudenutzfläche AN.

Modernisierungsmaßnahmen zur Erlangung des Wärmeschutzstandards der WärmeschutzV 1977:

- Vollwärmeschutzfassade Ausführungstermin: 2004
- Dachsanierung mit Wärmedämmung und Dampfsperre Ausführungstermin: 1998
- Erneuerung der Fenster und Eingangstüre Ausführungstermin: 2003

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Übersicht Eingabedaten**Objekt**

Gebäudetyp: einseitig angebautes Gebäude
Straße:
PLZ / Ort: 12349 Berlin
Gebäudeteil: ganzes Gebäude
Nutzfläche: 131,50 m²
Anzahl Wohneinheiten: 1

Energieverbrauch

Energieträger: Strom
Einheit: kWh
Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.04.2020	26.03.2021	9417	9417	6825	72,5	2592	27,5
27.03.2021	30.03.2022	10215	10215	7558	74,0	2657	26,0
31.03.2022	30.03.2023	8852	8852	6222	70,3	2630	29,7
31.03.2023	29.03.2024	7851	7851	5223	66,5	2628	33,5

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 12349
Ort: Berlin

Leerstände

- keine -

Ergebnisse**Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.04.2020 - 29.03.2024
Kennwert: 76,3 kWh/(m² a)