

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Schönwalde-Glien

### Familienfreundliche Doppelhaushälfte in idyllischer Lage von Schönwalde-Glien



Objekt-Nr. OM-315705

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **448.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Fietz

Luchweg 15  
14621 Schönwalde-Glien  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	01.05.2025
Grundstücksfläche	426,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Ausstattung

Diese im Jahr 1997 in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte erstreckt sich über drei Ebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie. Sämtliche Fenster sind mit Kunststoffrollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten ermöglichen. Die hochwertigen italienischen Natursteinfliesen verleihen dem Wohnbereich ein elegantes Ambiente. Die offene Einbauküche ist vollständig ausgestattet und gehört zum Verkaufsumfang. Zusätzlich befinden sich hier ein Gäste-WC und ein kleiner Hauswirtschaftsraum mit separatem Wasseranschluss. Eine Einbaugenehmigung für einen Kamin liegt vor, sodass Sie bei Bedarf eine gemütliche Feuerstelle integrieren können.

Das Obergeschoss beherbergt drei helle, vielseitig nutzbare Räume, die mit attraktivem Laminatboden ausgestattet sind. Zwei der Räume können bei Bedarf unkompliziert zu einem größeren Raum zusammengelegt werden. Zudem befindet sich auf dieser Etage ein praktisch ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche.

Das ausgebaute und beheizte Dachgeschoss, in dem sich auch die Gastherme in einem geschlossenen Raum befindet, bietet zusätzlichen Wohnraum und verfügt über einen separaten Wasseranschluss. Ideal nutzbar als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Der Kriechkeller mit einer Höhe von ca. 1 Meter dient als praktischer Stauraum für zusätzliche Lagerungsmöglichkeiten.

Das Außengelände besticht durch einen wunderschönen Gartenteich mit Außenbeleuchtung, einen Gartenbrunnen zur Bewässerung sowie ein automatisches Bewässerungssystem. Zudem gehören eine Garage mit elektrisch betriebenem Tor und ein Gerätehäuschen zum Objekt. Die neu gestaltete Terrasse mit Steinfliesen in Holzoptik und elektrischer Marken-Markise lädt zum Verweilen ein.

### Sanierungen und Modernisierungen

- 2011: Erdgeschoss neu gefliest mit italienischen Natursteinfliesen
- Dezember 2021: Neues Buderus Gas-Brennwertgerät mit Garantie bis Dezember 2026
- Vier Dachfenster durch Velux Thermo-Verglasung mit elektrischen Außenrollos ersetzt
- 2021 wurde das Gäste WC modernisiert
- Terrasse neu angelegt mit Steinfliesen in Holzoptik, inkl. elektrisch ausfahrbare Marken-Markise
- Neue Innentüren im Landhausstil

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf: Es handelt sich um einen privaten Verkauf und somit fallen keine Makler Gebühren an.

Die Schlafzimmermöbel können auf Wunsch komplett übernommen werden.

Besichtigungen sind nur am Wochenende möglich. Termine bitte nur bei ernsthaftem Interesse per E-Mail vereinbaren.

## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt im ruhigen Luchweg in Schönwalde-Dorf, einem Ortsteil von Schönwalde-Glien im idyllischen Havelland. Eingebettet in eine grüne und friedliche Umgebung genießen Sie hier die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der nahen Großstadt verzichten zu müssen.

Die unmittelbare Nähe zu Berlin-Spandau und Falkensee bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Infrastruktur. Das nahegelegene Ortszentrum Schönwalde-Siedlung ist nur wenige Minuten entfernt und verfügt über eine umfassende Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Banken, Supermärkte, Restaurants, Sportanlagen sowie ein Kulturzentrum und mehrere Spielplätze sorgen für eine hohe Lebensqualität, besonders für Familien.

Natur- und Tierliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Die umliegenden Wälder und Felder laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Reitmöglichkeiten und Pferdehöfe in der Umgebung bieten ideale Bedingungen für Pferdefreunde.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle ist in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Falkensee und Berlin. Von Falkensee aus verkehren Züge im 30-Minuten-Takt in die Berliner Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie das Berliner Stadtzentrum in etwa 30 Minuten, was Pendlern und Stadtliebhabern entgegenkommt.

Hier verbinden sich Ruhe und Naturverbundenheit mit der Nähe zur Metropole Berlin auf ideale Weise. Genießen Sie ein harmonisches Wohnumfeld in einer Gemeinde, die durch ihre Lebensqualität und Vielfalt überzeugt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Frontansicht von der Einfahrt

# Exposé - Galerie



Seitenbereich



Blick vom Eingangsbereich aus



Blick von der Seite aus

# Exposé - Galerie



Rückseite vom Garten aus



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenteich

# Exposé - Galerie



Gartenteich



Garten



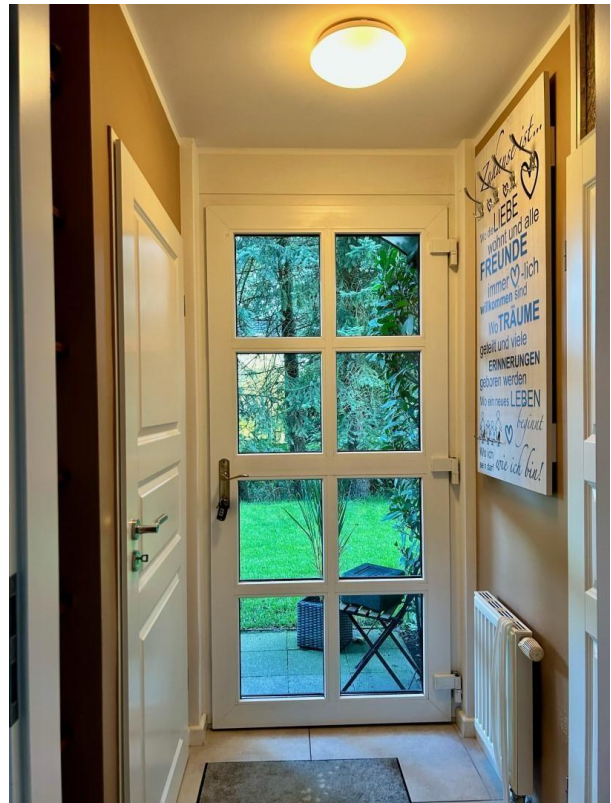
# Exposé - Galerie



Garten



Eingangsbereich

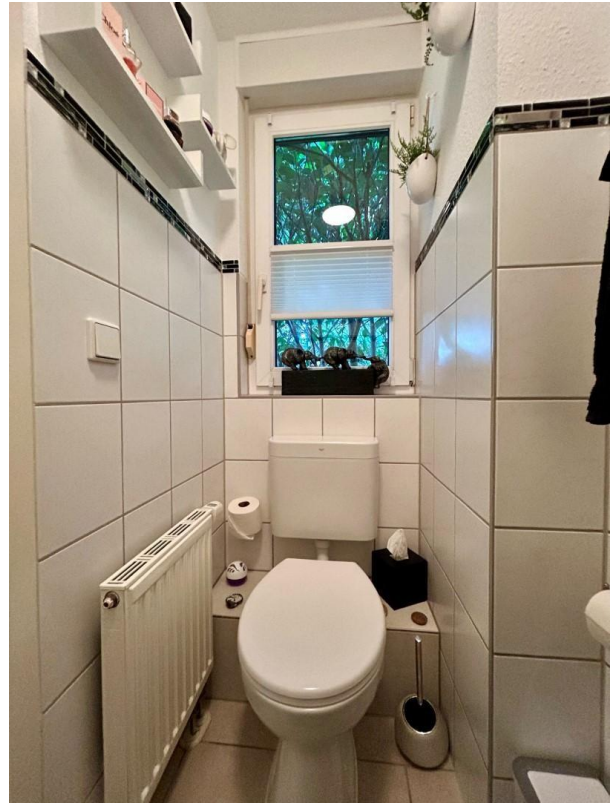


Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste WC

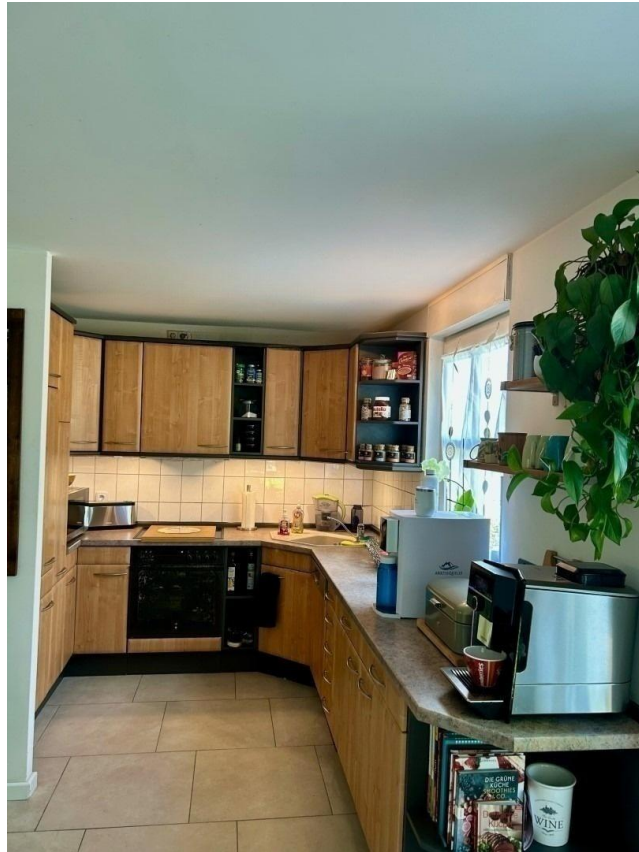


Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

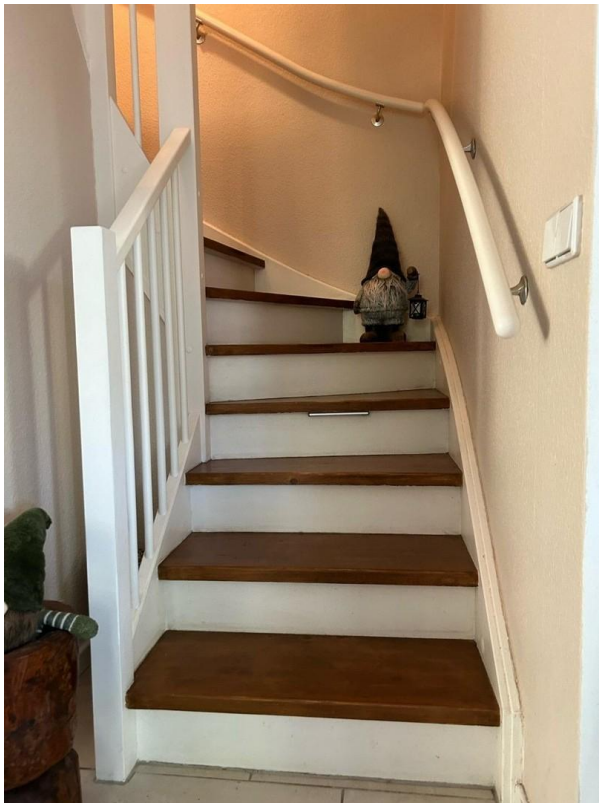


Wohnzimmer

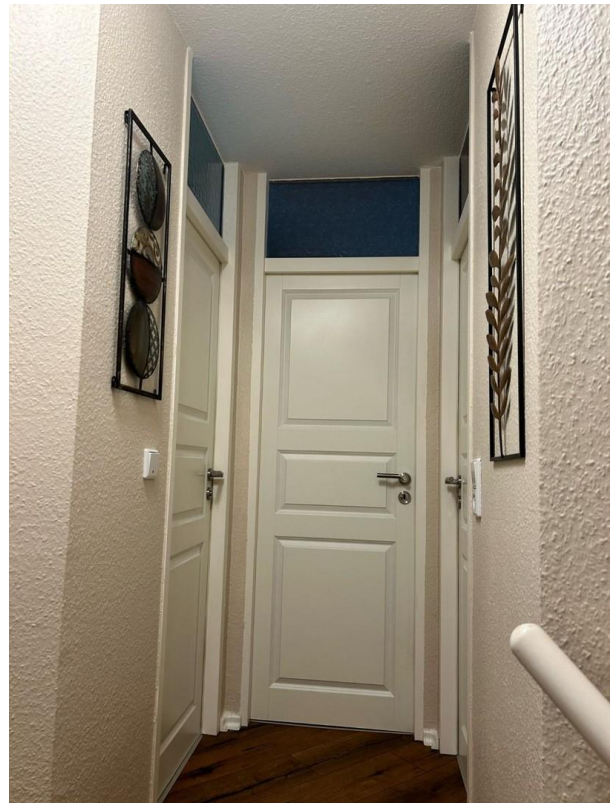
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppenaufgang zur 1. Etage



1. OG Flur

# Exposé - Galerie

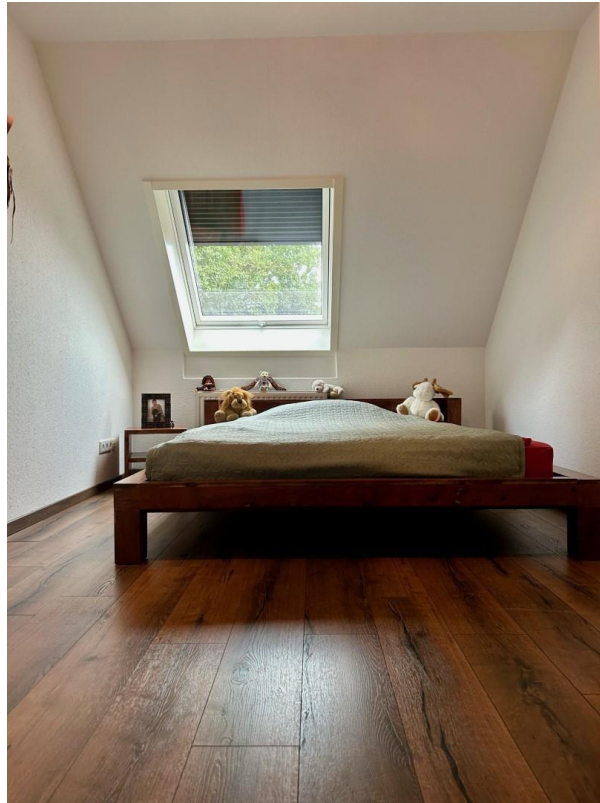


Bad

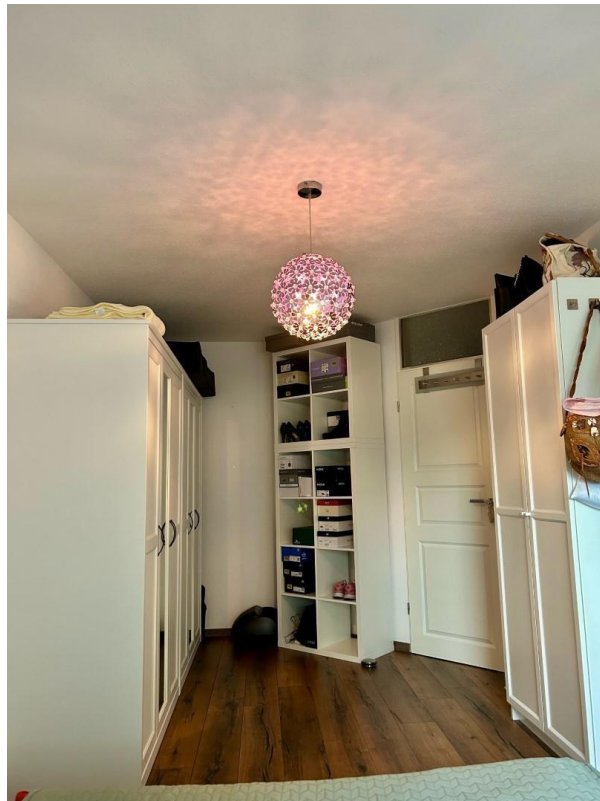


Bad

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



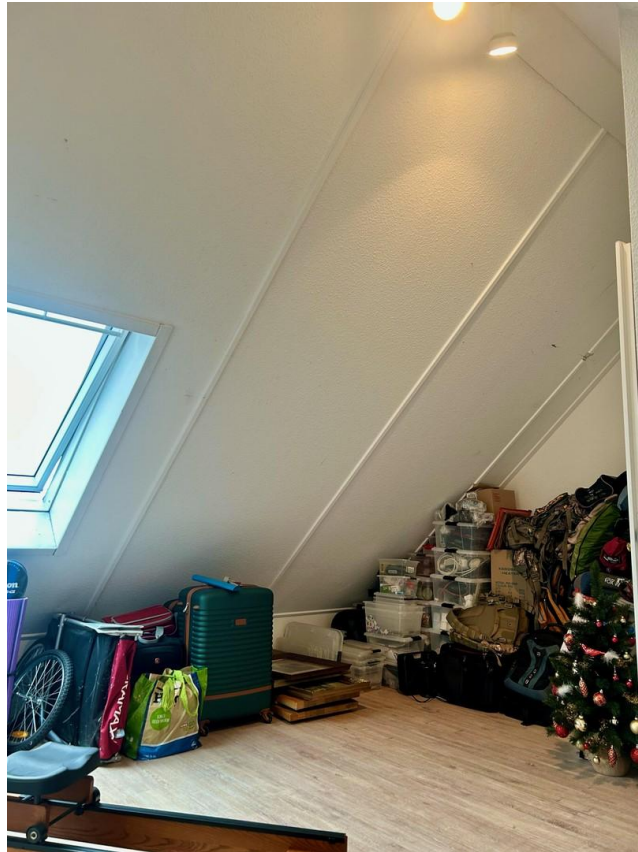
Büro und Aufgang Dachgeschoss



Dachgeschoss von der Tür aus



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Sicht nach rechts



Dachgeschoss Sicht nach links

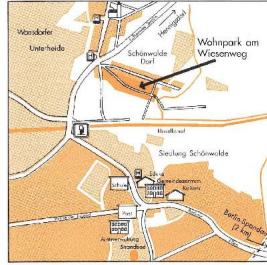
# Exposé - Grundrisse

## DIE KLEINE GEMEINDE SCHÖNWALDE

...besteht aus Dorf und Siedlung. Ist idyllisch und ruhig am Westrand Berlins. Es ist ein typisch märkisches Dorf mit Dörflinger Kirche und Gasthof und eine weitläufige, grüne Siedlung mit Badesee und Strandbad. Schönwalde befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Nation-Broselung-Kiefern“ und ist ein attraktives Naherholungsgebiet. Am Dorf entlang zieht sich die Wandorfer Heide, auf der anderen Seite sind Wiesen, Felder, der Spandauer Stadtforst und der Hevelkanal, an dessen stillen Ufern ein Spaziergang wehlt.

## ALLES NOTWENDIGE VOR ORT...

findet man in Schönwalde Siedlung eine Grund- und eine Gesamtschule, 3 Kitas, zwei Verbrauchermärkte, kleine Fachgeschäfte und Handwerksbetriebe. Gegenwärtig entsteht ein Gemeindezentrum mit großen Saal, Geschäften, Arztpraxen und Sparkasse. Gemütliche Gasthäuser laden ein, darunter der historische „Schwanenkru“ an der alten Poststraße von Hamburg nach Berlin. Das Restaurant im Hotel „Diana“ bietet französische und italienische Spezialitäten, während das „Gasthaus Strandbad“ Küche „wie bei Muttern“ empfiehlt.



Regelmäßiger Linienbusverkehr (Linie 671), mit mehreren Haltestellen in Schönwalde Dorf und Siedlung besteht zum Bahnhof Spandau. In etwa 15 Minuten ist man mitten im Einkaufszentrum der schönen Spandauer Altstadt. Von hier aus kommt man mit der U-Bahn schnell ins Zentrum von Berlin. Nach Falkensee und Hennigsdorf gibt es ebenfalls ständigen Busverkehr.

## BERLIN-SPANDAU NEBENAN...

## Baubeschreibung

Hans BEGONIE

### ALLGEMEINES

Das Bauwerk wird entsprechend den geltenden Bestimmungen, Vorschriften und nach den anerkannten Regeln der Bautechnik hergestellt. Die Schall- und Wärmeisolation (Schall- und Wärmeschutz) entsprechen voll der neuen Wärmeschutzverordnung. Die Errichtung, Betreuung und Räumung der Baustelleneinrichtung sowie die Versorgung der Baustelle mit Wasserstrom sind im Kaufpreis enthalten. Grundlagen für die Ausführung sind die Bauantragspläne 1:100, der Lageplan und beidseitige Auflagen.

### ERDARBEITEN

Abtragen und Zwischenlagern des Mutterbodens auf dem Bauplatz. Ausbuh für Fundamente und Bohrgruben. Arbeitsräume werden mit dem vorhandenen Aushubmaterial aufgefüllt und verdichtet. Aufräumen und Grubplanierung des vorhandenen Mutterbodens, ohne Anlieferung von zusätzlichem Mutterboden.

### HAUSANSCHLÜSSE

Wasser, Elektro, Gas und Schmutzwasseranschluss im Erdgeschoss. Anschluss an die öffentliche Versorgung.

Die Fundamentstreifen werden aus Stahlbeton errichtet. Das Erdgeschoss des Hauses erhält einen Fußboden aus Stahlbetonhohlblechen, mit PS-Isolierung an der Unterseite. Die Geschossldecken werden aus Stahlbetonhohlblechen erstellt. Die Decken erhalten eine glatte Stichtonunterseite mit fugenauffangender und fugenverspachtelnder Beschichtung.

Die Betondecken des Erd- und Obergeschosses werden fertig behandelt, tapeziert und gestrichen.

Die Fußböden erhalten einen schwimmenden Estrich, der die erforderlichen Maße für Trittschalldämmung erfüllt.

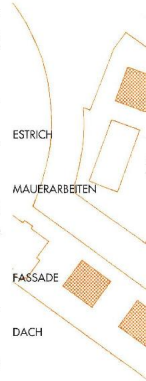
Tragende Zwischenwände aus Kalksandstein nach Statik, mit Trennfuge von etwa 4-6 cm zwischen den Hängern.

Die nichttragenden Innenwände werden aus Gips- oder Gipsbetonelementen hergestellt.

Die Außenwände werden aus Putz, Wärmeisolation und Innenschale hergestellt.

Innenschale aus Kalksandstein. Das Dach wird als Satteldach gemäß Statik mit integrierter Wärmeisolation errichtet. Die Dachbedeckung erfolgt mit Betondachsteinen auf Konterschalung mit Unterspannbalken. Regenrinnen und Fallrohre werden in Zinkblech ausgeführt.

### BETON- UND STAHLBETONARBEITEN



# Exposé - Grundrisse

## Baubeschreibung

Hans BEGONIE

**FENSTER** Die Fenster werden aus Kunststoff hergestellt. Außenfensterbänke werden aus Aluminium, Innenfensterbänke aus Marmor durchgehends und im Badezimmer und in der Toilette aus Fliesen hergestellt. Die Außenfensterbänke bei Türen werden aus Kunststein hergestellt. Die Dachfenster sind als Schwingfenster mit Doppelverglasung ausgeführt.

**ROLLÄDEN** Kunststoffrolläden an allen Fenstern im Erdgeschoss.

**GLASARBEITEN** Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine Isolierverglasung.

**TÜREN** Die Hauszugangstür doppelt gefalt mit Glasausschnitt (nach Mustervorlage) erhält ein Zylinderschloß mit Sicherheitsgarantur und 3-fach Verriegelung. Die Holamentüren einschließlich der Stuhlgänge werden gemäß Muster chromweiß lackiert und mit Drückergarnitur aus Messing, Hantelröschli und einem Schlüssel ausgestattet. Toilette und Badezimmer erhalten eine Badgarnitur.

**TREPPEN** Freistehende Treppenkonstruktion mit aufgestoßenen Baustufen, versiegelt.

Die Ausführung erfolgt nach den geltenden VDE-Richtlinien und den Vorschriften der MEVAC.

Die Häuser werden mit einer elektrischen Klingelanlage ausgestattet.

Die Häuser werden mit Leerrohren bzw. -dosen gemäß der Ausstattungliste versehen.

Gasbefeuerte Zentralheizung, Zerschiebesystem, Kombi-Therme. Steuerung über Zentralraumthermostat im Wohnzimmer; Plattenheizkörper, weiß lackiert, mit Thermostatventilen (nicht im Wohnzimmer); Warmwassererwärmung im Badezimmer über Kombi-Therme.

Eine Bepflanzung der Gartenumlage erfolgt durch den Käufer. Der Stellplatz wird mit Rasengrünsystem beliefigt. Die Zuegung und Terrasse mit Unterbau werden aus Betonpflastersteinen hergestellt.

Sockelplatte: lichtblau  
Außenwand: elfenbein  
Akzentflächen: perlweiß  
Holzverkleidung: naturhell  
Fenster/Garnitur: grau/oliv  
Hauszugangstür: perlweiß  
Dachziegel: purpurnot  
Dachziegel: grau/oliv  
Verkleidung: elfenbein  
Dachgauben: elfenbein

**ELEKTRO-INSTALLATIONEN**

**SCHWACHSTROM**

**ANTENNE/TELEFON**

**HEIZUNG**

**AUSSENANLAGEN**

**FARBPLAN**

## Baubeschreibung

Hans BEGONIE

### ANMERKUNG

Alle in den Unterlagen angeführten Maßstäbe sind nach den Architektuplänen ermittelt worden und sind Fertigmäßig. Abweichungen davon sind im Rahmen zulässiger Bauleistungen möglich.

Die im Lageplan, den Grundrissen und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen etc. dienen nur zur Veranschaulichung und sind, wenn sie nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

Durch behördliche Auflagen und Forderungen bezügl. sowie technische Änderungen, die sich im Gesamtsicht werts mildernd auswirken, bleiben vorbehalten.

Käuferwünsche bzw. Abweichungen von der Baubeschreibung sind gemäß den bestehenden Alternativmöglichkeiten, in Abhängigkeit vom Baufortschritt, möglich.

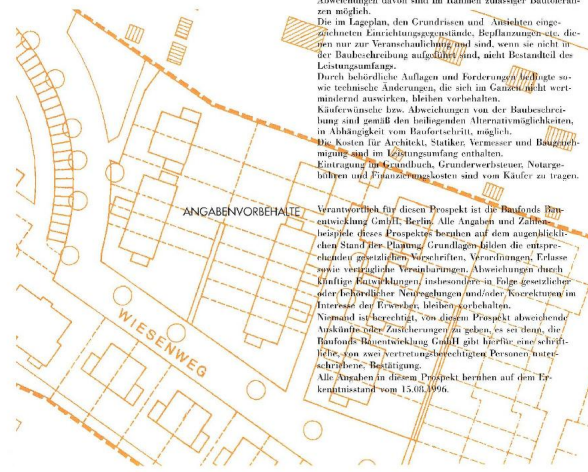
Die Kosten für Architekt, Statiker, Vermesser und Baugenehmigung sind im Leistungsangebot enthalten.

Eintragung im Grundbuch, Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Finanzierungskosten sind vom Käufer zu tragen.

Verantwortlich für diesen Prospekt ist die Baufonds Entwicklung GmbH, Berlin. Alle Angaben und Zahlenbeispiele dieses Prospekts beruhen auf dem angestrichelten Stand der Planung. Grundrisspläne die entsprechende gesetzlichen Vorschriften, Verordnungen, Erlasse sowie vertragliche Vereinbarungen, Abweichungen durch Einträge/Änderungen/Inanspruchnahmen in Folge gesetzlicher oder behördlicher Neuverordnungen und/oder Korrekturen im Interesse der Erwerber, bleiben vorbehalten.

Niemand ist berechtigt, von diesem Prospekt abweichende Angaben über Zweckbestimmungen zu geben, es sei denn, die Baufonds Entwicklung GmbH gibt hierfür eine schriftliche, von zwei Vertretungsberechtigten Personen unterschriebene, Bestätigung.

Alle Angaben in diesem Prospekt beruhen auf dem Erkenntnisstand vom 15.08.1996.



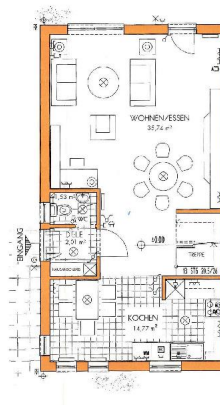
# Exposé - Grundrisse

## Berechnung der Wohn-/Nutzfläche Haus BEGONIE

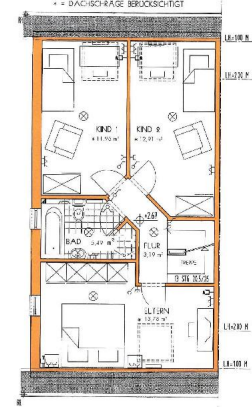
WOHNFLÄCHE		DACHGESCHOSS	
<b>ERDGESCHOSS</b>			
Wohnen/Essen	35,74 m <sup>2</sup>	Abstellraum	13,43 m <sup>2</sup>
Kochen	11,77 m <sup>2</sup>	Flur	2,25 m <sup>2</sup>
Diele	2,01 m <sup>2</sup>		
Toilette	1,53 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamt</b>	<b>54,05 m<sup>2</sup></b>		
<b>OBERGESCHOSS</b>			
Ehren	13,78 m <sup>2</sup>		
Kind 1	11,96 m <sup>2</sup>		
Kind 2	12,91 m <sup>2</sup>		
Flur	3,19 m <sup>2</sup>		
Bad	3,49 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamt</b>	<b>47,33 m<sup>2</sup></b>		
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b> ..... 101,38 m <sup>2</sup>		<b>SUMME NUTZFLÄCHE</b> ..... 15,68 m <sup>2</sup>	
<b>GESAMTSUMME</b>			
<b>WOHN-/NUTZFLÄCHE</b> ..... 117,06 m <sup>2</sup>			



## Grundrisse Haus BEGONIE



Erdgeschoss / Standard  
(Die Werte sind nicht bereinigt um Nutzfläche)



Obergeschoss / Standard  
(Die Werte sind nicht bereinigt um Nutzfläche)

# Exposé - Grundrisse

Raumausstattung		Haus BEGONIE	
<b>DIELE</b>	<i>Boden:</i> Bodenfliesen, 20 x 20 cm <i>Wände:</i> tapeziert und gestrichen <i>Decke:</i> tapeziert und gestrichen <i>Elektr.</i> 1 Deckenauslaß in Ausschaltung, 1 Ausschaltung für Außenwandauslaß zur Hausumnebelbeleuchtung	<i>Boden:</i> Teppichboden <i>Wände:</i> tapeziert und gestrichen <i>Decke:</i> tapeziert und gestrichen <i>Elektr.:</i> 2 Deckenauslässe in Ausschaltung, 1 Dreifachsteckdose (3 Einfach), 3 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose <i>Telefon:</i> 1 Leerdose <i>Antenne:</i> 1 Leerdose <i>Heizung:</i> elektr. Raumtemperaturregler <i>Sonstiges:</i> 1 Außensteckdose für die Terrasse, 1 Ausschaltung für die Terrassenbeleuchtung	<b>WOHNZIMMER</b>
<b>FLUR (EG)</b>	<i>Boden:</i> Teppichboden <i>Wände:</i> tapeziert und gestrichen <i>Decke:</i> tapeziert und gestrichen <i>Elektr.:</i> 1 Deckenauslaß in Wechselbeleuchtung, 1 Einfachsteckdose	<i>Boden:</i> Bodenfliesen, 20 x 20 cm <i>Wände:</i> tapeziert und gestrichen, 1 Tisesspiegel an Installationswand ca. 2,4 m, Fliesen 15 x 15 cm <i>Decke:</i> tapeziert und gestrichen <i>Elektr.:</i> 2 Deckenauslässe in Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 4 Einfachsteckdosen für eventuellen Anschluß von Geschirrspüler, Wasserpumpe, Heizkörper, Kühlbrank und Küchenmöbelbeleuchtung, 1 Dreifachsteckdose <i>Sanitär:</i> Abwasser- und Kaltwasserleitung für den Einbau der Spüle sind vorbereitet.	<b>KÜCHE</b>
<b>ABSTELLRAUM</b>	<i>Boden:</i> Zementestrich <i>Wände:</i> unbehandelt <i>Decke:</i> unbehandelt <i>Elektr.:</i> 1 Deckenauslaß in Ausschaltung, 1 Einfachsteckdose	<i>Boden:</i> Bodenfliesen, 20 x 20 cm <i>Wände:</i> tapeziert und gestrichen <i>Elektr.:</i> 2 Deckenauslässe in Ausschaltung, 1 Dreifachsteckdose (3 Einfach), 1 Doppelsteckdose, 2 Dreifachsteckdosen <i>Antenne:</i> 1 Leerdose	<b>FLUR (OG + DG)</b>
<b>TOILETTE</b>	<i>Boden:</i> Bodenfliesen, 20 x 20 cm <i>Wände:</i> 1,50 m hoch gefliest, 15 x 15 cm, sonst tapeziert und gestrichen <i>Decke:</i> tapeziert und gestrichen <i>Elektr.:</i> 1 Deckenauslaß in Ausschaltung, 1 Einfachsteckdose <i>Sanitär:</i> 1 Toilet-WC aus Kristallporzellan (deutsches Fabrikat), weiß, mit geräuscharmen Spülkasten und Kunststoff-sitz, 1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan, weiß, mit Kaltwasserlauf, 1 Papierrollenhalter, 1 Kristallspiegel, Armaturen in Messing verchromt	<i>Boden:</i> Bodenfliesen, 20 x 20 cm <i>Wände:</i> tapeziert und gestrichen <i>Elektr.:</i> 1 Deckenauslaß in Wechselbeleuchtung, 1 Einfachsteckdose	
			<b>SCHLAFZIMMER ELTERN</b>
			<b>SCHLAFZIMMER KIND 1+2</b>
			<b>BADEZIMMER</b>
			<b>DACHBODEN</b>

- ☐ AUSSCHALTER
- ☐ SERIENSCHALTER
- ☐ WECHSELSCHALTER
- ☐ STECKDOSE
- ☐ DOPPELSTECKDOSE
- ☐ HERD
- ☐ DUNSTABZUGSHAUBE
- ☐ KÜHLSCHRANK
- ☐ UNTERSCHÜBLER
- ☐ WASCHMASCHINE
- ☐ LEUCHE
- ☐ LEUCHTENAUSLASS
- ☐ FERNMELDESTECKDOSE
- ☐ ANTENNENSTECKDOSE
- ☐ KUNDEL
- ☐ TASTER (KUNDELASTE)
- ☐ GESCHIRRSPIELMASCHINE
- ☐ ANSCHLUSS FÜR HEIZUNG
- ☐ DECKENDURCHBRUCH
- ☐ REGENFAHROHR
- ☐ LICHTE HÖHE

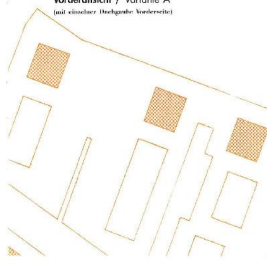
# Exposé - Grundrisse

Variante A

Haus BEGONIE



Vorderansicht / Variante A  
(mit visueller Übergrößen Verkleinerung)



Seitenansicht / Variante A

Variante B

Haus BEGONIE



Rückansicht / Variante B  
mit überproportionaler Darstellung Rückseite

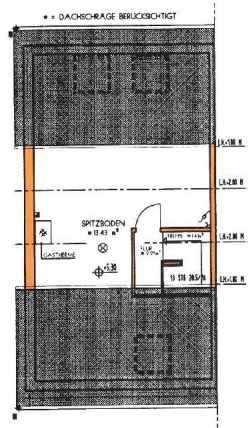


Seitenansicht / Variante B

# Exposé - Grundrisse

Grundriß / Ansichten

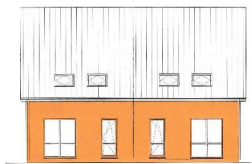
Haus BEGONIE



Spitzboden / Standard



Vorderansicht / Standard



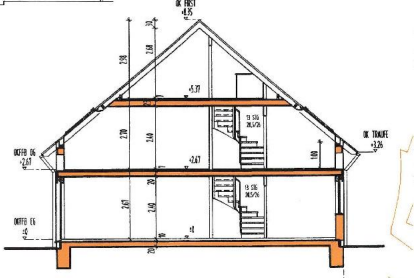
Rückansicht / Standard

Ansicht / Querschnitt

Haus BEGONIE



Seitenansicht / Standard

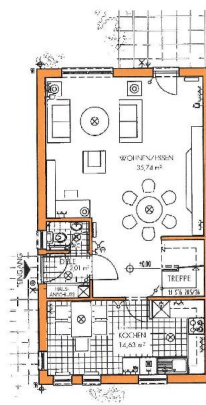


Querschnitt / Standard

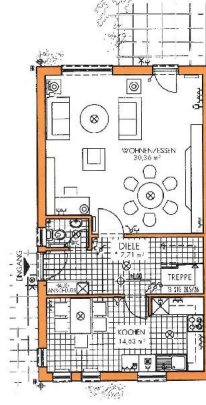
# Exposé - Grundrisse

Grundrisse / Varianten

Haus BEGONIE



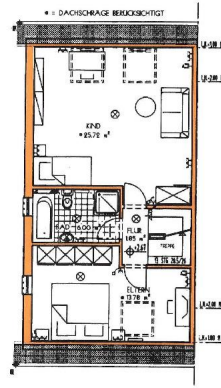
Erdgeschoß / Variante C  
mit geschlossener Küche



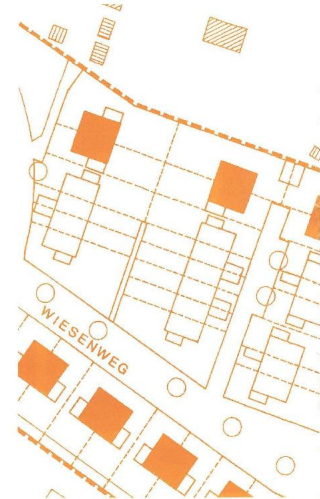
Erdgeschoß / Variante D  
mit geschlossener Küche und gelber gelbener Halle

Grundrisse / Varianten

Haus BEGONIE



Obergeschoß / Variante E  
mit zwei Zimmern und gelber Halle





# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022


Gültig bis: 22.10.2034

12356838

Registriernummer BB-2024-005384933

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Luchweg 15, 14621 Schönwalde-Glien		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1997		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2021		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	117 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas,		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspf. Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## 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

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:



fon 040 · 209339858  
fax 040 · 209339859  
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen, Bauingenieur  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

22.10.2024

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

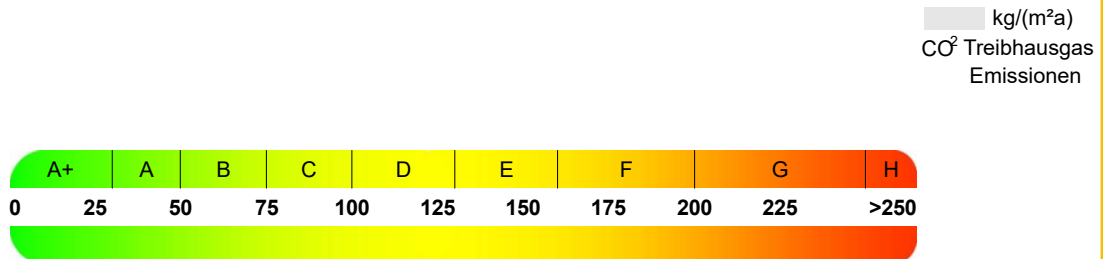
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m² K) Anforderungswert  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 §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des §10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

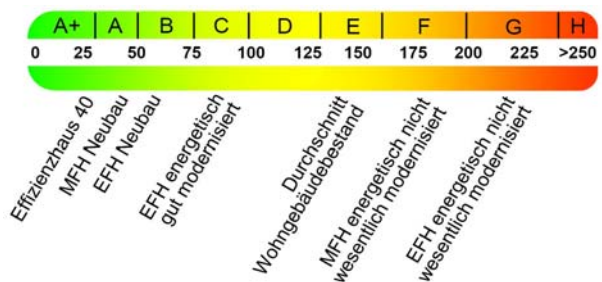
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um  % unterschritten.  
Anteil der Pflichterfüllung:  %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



7

### 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 m<sup>2</sup> 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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

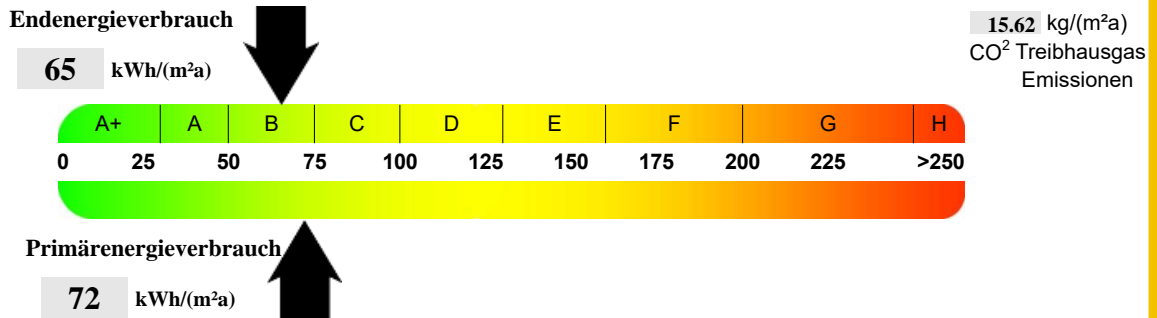
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

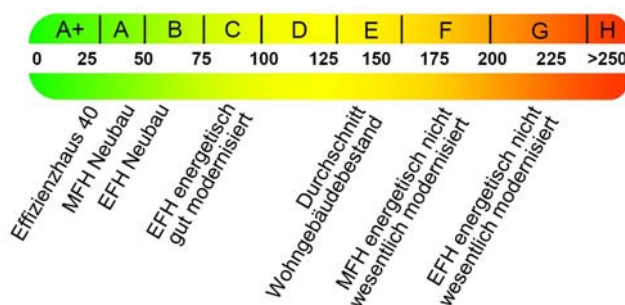
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**65 kWh/(m²a)**

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.3.2021	01.03.2024	Erdgas	1.1	20980	7020	13960	1.13

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Empfehlungen des Ausstellers

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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

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:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen  
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## 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 so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 Primärenergiefaktoren 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.

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