

# Exposé

## Einfamilienhaus in Fredersdorf-Vogelsdorf

### Einfamilienhaus in Fredersdorf-Vogelsdorf mit Blick ins Grüne - ideal für Familien



Objekt-Nr. OM-318088

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Wiesenweg 4  
15370 Fredersdorf-Vogelsdorf  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1998	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses 1998 erbaute, freistehende Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein großzügiges Wohnkonzept und einen privaten Garten legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Etagen verteilt, sechs Zimmern, zusätzlichen ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf dem Dachboden und einem 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnideen. Ob für das Wohnen mit der Familie oder zu zweit – dieses Haus schafft ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Leben in naturnaher Umgebung mit guter Infrastruktur.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in die Diele, die mit ca. 6 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschränke bietet. Von dort aus erreichen Sie den zentralen Wohnbereich, der durch die offene Gestaltung von Küche, Wohn- und Esszimmer beeindruckt. Mit einer Fläche von ca. 54 m<sup>2</sup> ermöglicht dieser Raum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und wird durch große Fensterfronten mit Tageslicht durchflutet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 14 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse, die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet. Das Erdgeschoss umfasst außerdem einen ca. 14 m<sup>2</sup> großen Raum, der flexibel als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann, sowie ein praktisches Duschbad mit ca. 3 m<sup>2</sup> und einen Hauswirtschaftsraum mit ca. 7 m<sup>2</sup>, der Platz für Waschmaschine, Kühlschränke, Gefriertruhen und zusätzliche Lagerfläche bietet.

Das Obergeschoss ist ebenso durchdacht gestaltet. Es bietet ein ca. 14,2 m<sup>2</sup> großes Elternschlafzimmer mit Zugang zum ca. 9 m<sup>2</sup> großen Balkon, zwei Kinderzimmer mit einer Fläche von ca. 14,3 m<sup>2</sup> und 20,6 m<sup>2</sup>, die genügend Platz zum Spielen und Lernen bieten, sowie ein weiteres Zimmer mit ca. 8 m<sup>2</sup>, das sich hervorragend als Büro oder Hobbyraum eignet. Das ca. 7,2 m<sup>2</sup> große Badezimmer ist mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Ein kleiner Heizungsraum mit ca. 3 m<sup>2</sup> ergänzt das Obergeschoss und kann gleichzeitig als zusätzlicher Stauraum dienen.

Der Dachboden bietet zusätzliche ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eignet sich hervorragend als Ablagefläche für saisonale Gegenstände oder andere Güter.

Der großzügige Garten umgibt das gesamte Haus und ist von einem Zaun sowie Büschen und Sträuchern umgeben, die für Privatsphäre sorgen. Ob als Spielbereich für Kinder, zur Gestaltung eines Obst- und Gemüsegartens oder für andere kreative Projekte – hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. Ein Schuppen ist ebenfalls vorhanden.

Die Immobilie kombiniert großzügige Wohnmöglichkeiten mit einem Umfeld, das Raum für ein ruhiges und naturnahes Familienleben bietet – und das alles mit direkter Anbindung an die Hauptstadt.

## Ausstattung

Fußbodenbeläge:

- Laminat
- Fliesen
- Teppichboden

Ausstattung:

- Balkon
- überdachte Terrasse
- Einbauküche
- Duschbad, welches auch als Gäste-WC genutzt werden kann
- Wannenbad

Durchgeführte Renovierungs-/Sanierungsarbeiten:

- 2020: Einbau einer neuen, hybridfähigen Gasheizung

EG: Diele(ca. 6m<sup>2</sup>), Duschbad(ca. 3m<sup>2</sup>), Arbeitszimmer(ca 14m<sup>2</sup>), großer, sehr heller Raum, in welchem Küche, Wohn- und Esszimmer kombiniert sind(ca. 54m<sup>2</sup>), Hauswirtschaftsraum(ca 7m<sup>2</sup>), überdachte Terrasse(ca. 14m<sup>2</sup>).

DG: Diele(ca. 11,40m<sup>2</sup>), großes Bad mit Badewanne(ca. 7,19m<sup>2</sup>), Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon(ca. 14,24m<sup>2</sup>), zwei Kinderschlafzimmer(Kind 1 ca. 14,26m<sup>2</sup> und Kind 2 ca. 20,62m<sup>2</sup>), Büro(ca. 8,01m<sup>2</sup>), Heizungsraum(ca. 3m<sup>2</sup>), Balkon(ca. 9m<sup>2</sup>).

Dachboden: ca. 50m<sup>2</sup> Nutzfläche

Garten und Grundstück: Das Grundstück ist von einem Zaun und Büschen und Sträuchern umgeben und der großzügige Garten umgibt die komplette Immobilie. Ein Schuppen ist ebenfalls vorhanden.

#### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Fredersdorf-Vogelsdorf, eine Gemeinde im Landkreis Märkisch-Oderland, vereint das Beste aus zwei Welten: ländliche Ruhe und die bequeme Nähe zur Großstadt. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die von Einfamilienhäusern und viel Grün geprägt ist und damit ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Leben bietet.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung. Ob Supermärkte, Drogerien oder Baumärkte – alles ist bequem erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen. Auch ein Gymnasium und spezialisierte Förderschulen sind im Umkreis verfügbar.

Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz. Der nahegelegene See lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein, während die umliegenden Wälder und Wiesen ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren bieten. Zusätzlich sorgt ein breites Angebot an Restaurants, Cafés und Imbissen für kulinarische Abwechslung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Bushaltestellen, U-Bahn- und Straßenbahnanschlüsse sowie ein Bahnhof liegen in Reichweite. Für Autofahrer bietet die Nähe zur Autobahn eine schnelle Anbindung an Berlin und andere Städte der Region. Damit ist die Immobilie sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten perfekt gelegen.

Einkaufsmöglichkeiten:

- ca. 1,0 Kilometer bis Lidl
- ca. 2,0 Kilometer bis Netto Marken-Discount
- ca. 2,5 Kilometer bis ALDI
- ca. 2,5 Kilometer bis Kaufland
- ca. 2,5 Kilometer bis DM
- ca. 2,5 Kilometer bis REWE
- ca. 3,5 Kilometer bis Penny Markt
- ca. 4,0 Kilometer bis EDEKA
- ca. 2,5 Kilometer bis HORNBACH

Gastronomie:

Innerhalb eines Radius von 3,5 Kilometern befinden sich über 15 verschiedene Restaurants, Cafés und Imbisse, die ein breites Spektrum an kulinarischen Angeboten abdecken – von asiatisch über italienisch bis hin zu deutscher Küche.

Medizinische Versorgung:

- ca. 1,0 Kilometer bis zur nächsten Apotheke
- ca. 1,0 Kilometer bis zur nächsten Zahnarztpraxis
- ca. 1,5 Kilometer bis zur nächsten Praxis für Allgemeinmedizin
- ca. 3,5 Kilometer bis zur nächsten Kinderarztpraxis
- ca. 10,5 Kilometer bis zum nächsten Krankenhaus (Immanuel Klinik Rüdersdorf)
- zahlreiche weitere Zahnärzte, Fachärzte und Allgemeinmediziner im Umkreis von 3,5 Kilometern

#### Bildungsangebote:

- ca. 1,5 Kilometer bis zu den nächsten beiden Kindertagesstätten; viele weitere Einrichtungen befinden sich weniger als 3,5 Kilometer entfernt
- ca. 1,5 Kilometer bis zur nächsten Grundschule
- ca. 4,0 Kilometer bis zur nächsten Oberschule
- ca. 4,0 Kilometer bis zur nächsten Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe
- ca. 7,5 Kilometer bis zum nächsten Gymnasium
- ca. 12 Kilometer bis zur nächsten Förderschule

#### Freizeit:

- ca. 2,0 Kilometer bis zum lokalen Badesee ("Krummer See")
- Direkt vor der Haustür befinden sich mehrere Parks, Wälder und Wiesenflächen, die zum Spazieren, Joggen oder Radfahren einladen.

Der direkte Anschluss an Berlin eröffnet quasi unendliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

#### Verkehrsanbindung:

- ca. 650 Meter bis zur nächsten Bushaltestelle
- ca. 6,5 Kilometer bis zur nächsten Straßenbahnhaltestelle
- ca. 2,5 Kilometer bis zur nächsten U-Bahn-Haltestelle
- ca. 11 Kilometer bis zum nächsten Bahnhof
- ca. 3 Kilometer bis zur nächsten Autobahnauffahrt (A10)

Mit dem Auto sind Sie in rund 40 Minuten am Alexanderplatz, in rund einer Stunde in der Potsdamer Innenstadt, in rund einer Stunde in Frankfurt (Oder), in rund 90 Minuten in Cottbus und in rund 2,5 Stunden in der Leipziger Innenstadt.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,92 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Wannenbad OG

# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Diele und Treppen EG

# Exposé - Galerie



Zimmer im EG



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Küche



Diele und Treppen OG

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer

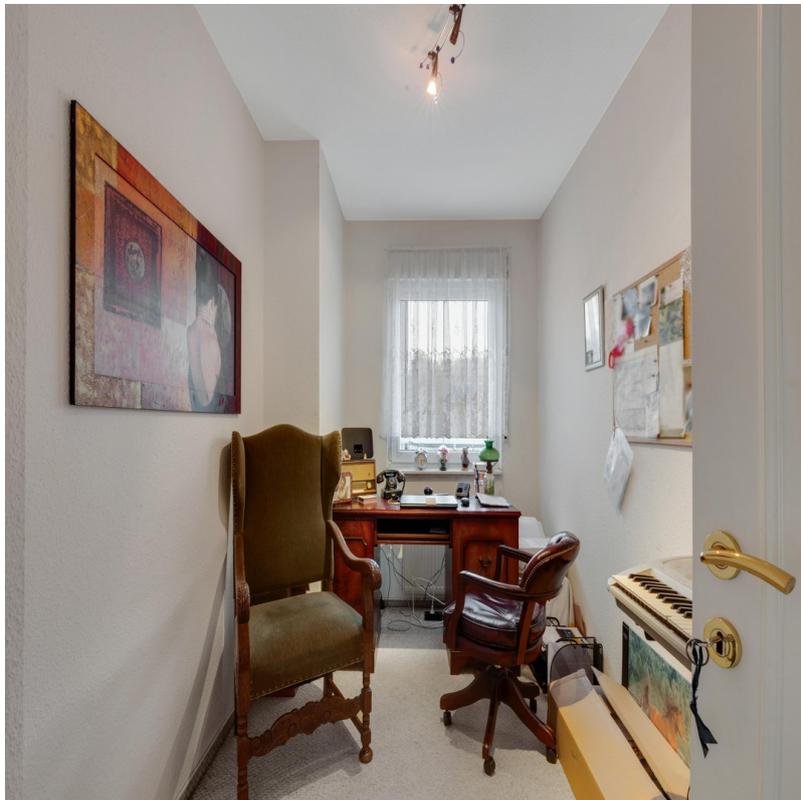


Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Büro OG

# Exposé - Galerie



Heizungsraum OG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Schuppen



Garten

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Eingang zum Grundstück

# Exposé - Grundrisse



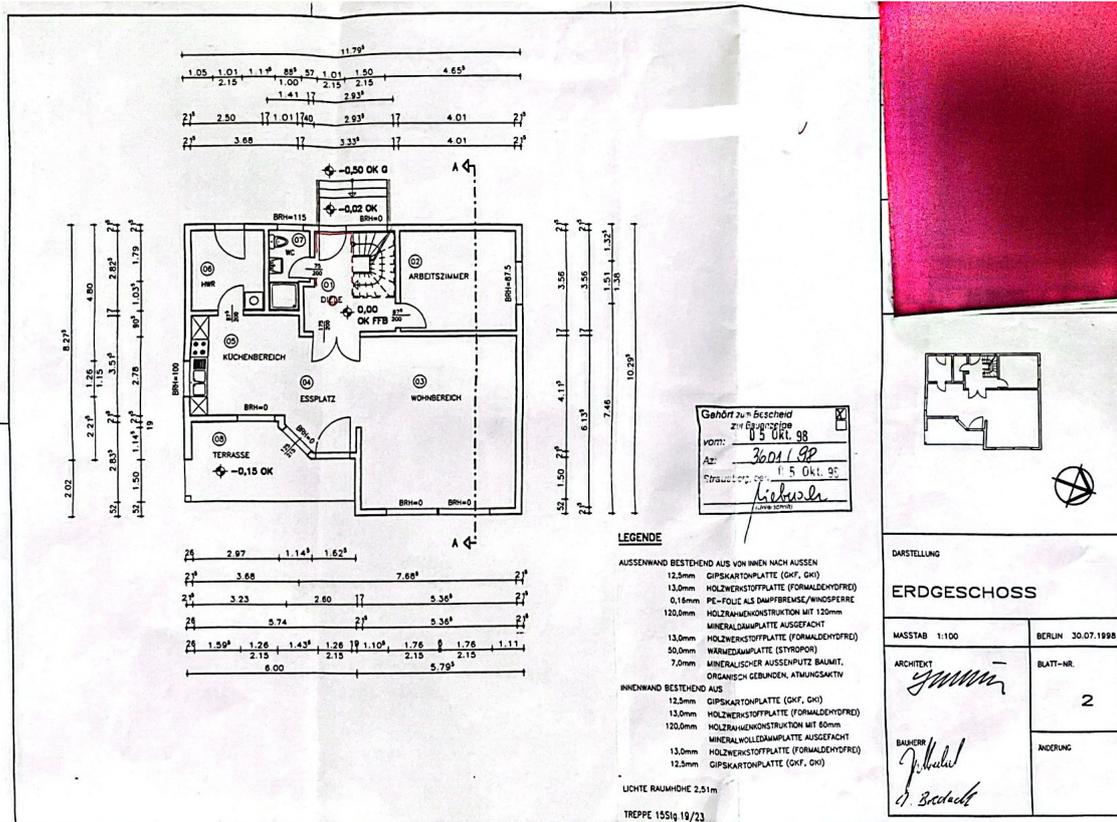
EG



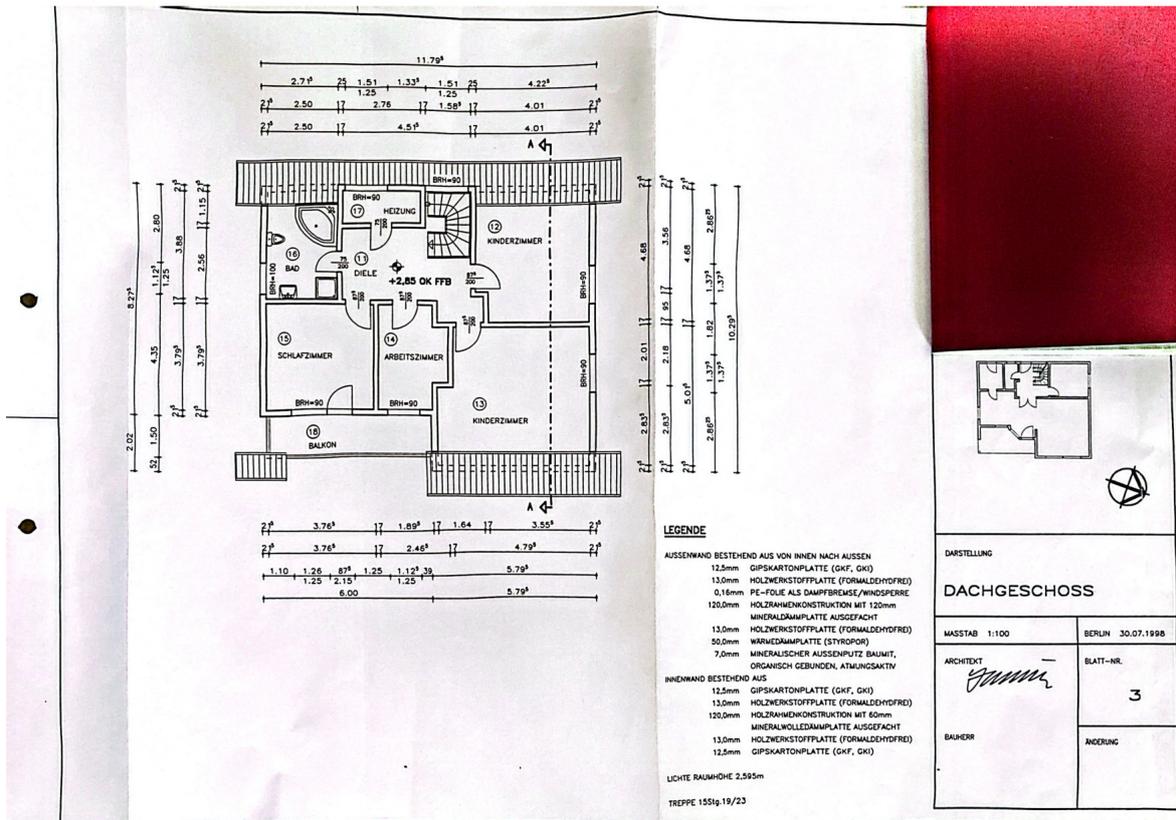
OG



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

Gültig bis: 29.04.2034

Registriernummer: [REDACTED]

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	124 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	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)

ENERGIE  
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt (AKNW) Jörg C. Schmidt  
Venloer Straße 310-316  
50823 Köln

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 30.04.2024

<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> 19.10.2023

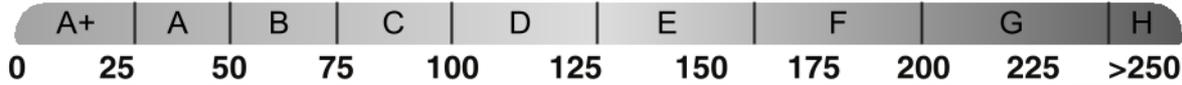
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: [REDACTED]

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen [REDACTED] kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert [REDACTED] kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert [REDACTED] kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert [REDACTED] W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert [REDACTED] W/(m<sup>2</sup>·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]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  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

- 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 <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>			

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

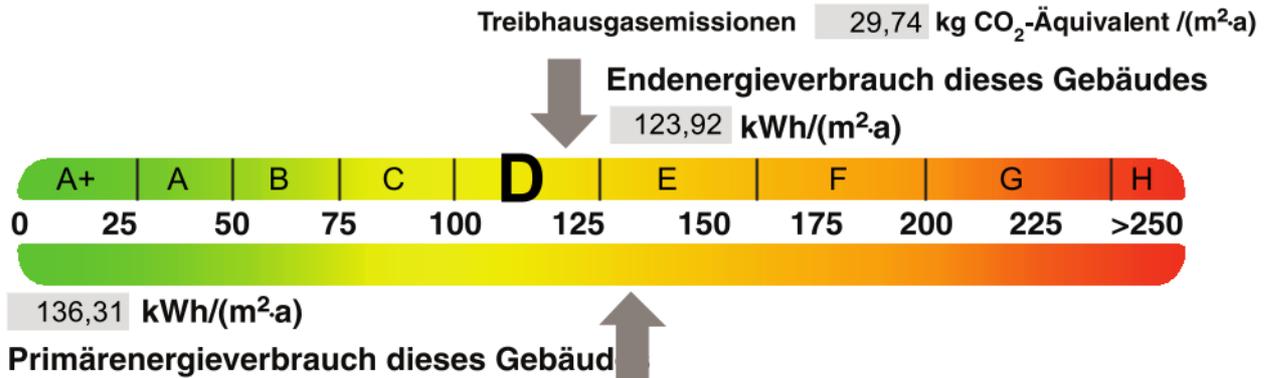
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: XXXXXXXXXX

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

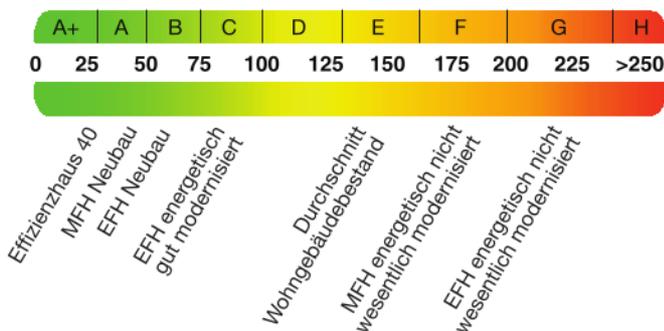
123,92 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,1	13798	2759	11039	1,03
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,1	14996	2999	11997	1,14
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,1	13628	2725	10903	1,18

weitere Einträge in Anlage

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



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

<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> 19.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: XXXXXXXXXX

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	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von unzureichend gedämmten wärmeübertragenden Umfassungsflächen technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Sonstiges	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Sonstiges	Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

## 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 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 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 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 erneuerbaren 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 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