

Exposé

Penthouse in Berlin

Luxus 4-Zimmer Penthouse mit traumhafter Dachterrasse über Charlottenburg- Provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-321584**

Penthouse

Verkauf: **1.599.000 €**

Ansprechpartner:
Nicole Kadirli
Telefon: 030 25548910
Mobil: 0176 80674751

Charlottenburger Ufer 14
10587 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Erstbezug
Etagen	6	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,95 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Penthouse beeindruckt mit großzügigen 4 Zimmern, aufgeteilt in einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein Masterbad sowie ein Gäste-WC. Die beeindruckende Deckenhöhe von 3,50 m unterstreicht die luxuriöse Atmosphäre der Räumlichkeiten.

Der große Wohn- und Essbereich ist eines der absoluten Highlights. Mit einer beeindruckenden Länge von ca. 12 m und einer Breite von ca. 5 m erstreckt sich die Fläche auf insgesamt ca. 44 m². Eine Fensterfront über die gesamte Nordseite sorgt für außergewöhnliche Helligkeit und einen ungestörten Blick nach draußen. Der direkte Zugang zur traumhaften Hauptterrasse (ca. 42 m²) eröffnet eine spektakuläre Aussicht auf die Spree und den Österreichischen Park.

On Top des Vorderhauses zeigt sich das zweite Highlight des Penthouses. Anliegend dem Wohn- und Essbereich wird Ihnen die private Dachterrasse mit ca. 15qm bereitgestellt und eröffnet Ihnen noch zusätzlich zur Nordterrasse einen phänomenalen und exklusiven Blick über den Dächern von Berlin.

Der private Masterbereich umfasst ein großes Schlafzimmer mit ca. 16 Quadratmetern, das über Fenstertüren Zugang zur Nordterrasse bietet, sowie ein angrenzendes Masterbad mit einer Fläche von etwa 11 Quadratmetern. Das Badezimmer beeindruckt mit einem weiteren Zugang zu einer etwa 6 Quadratmeter großen Südterrasse und ist mit hochwertigen Ausstattungen versehen, darunter eine Dusche und eine Badewanne von Villeroy & Boch, Armaturen in mattem Schwarz von Hans Grohe sowie grüne Mosaikfliesen in Marmoroptik im Duschbereich. Ergänzt wird die Ausstattung durch Feinsteinzeugflächen, einen Handtuchheizkörper und Anschlüsse für eine Waschmaschine.

Die beiden weiteren Schlafzimmer mit Flächen von ca. 12 und 11 Quadratmetern bieten ebenfalls Zugang zu einer sonnigen Südterrasse mit etwa 15 Quadratmetern, die durch die Lage im 6. Obergeschoss den ganzen Tag über besonnt ist.

Ein Gäste-WC mit hochwertiger Ausstattung, darunter Keramikelemente der Serie Avento von Villeroy & Boch, schwarze Armaturen von Hans Grohe und ein edles gold-weißes Mosaik im Duschbereich, ergänzt den luxuriösen Komfort.

Das gesamte Penthouse ist mit einem Echtholzparkett in Eiche Classic Weiß im Fischgrätmuster ausgestattet, das nicht nur ästhetisch überzeugt, sondern durch die Klick-Technik auch die einfache Austauschbarkeit einzelner Elemente ermöglicht. Darunter sorgt eine regulierbare Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Alle Terrassen und Balkone sind mit wetterfestem Dielenboden versehen. Die Fenster und Fenstertüren sind einbruchshemmend, dreifach verglast und schallisoliert, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort bieten. Eine einbruchshemmende Eingangstür mit Obertürschließer sowie eine Videogegensprechanlage runden die Sicherheitsmerkmale ab.

Dieses Penthouse verbindet luxuriöse Ausstattung mit einzigartigen Außenflächen und einer herausragenden Lage über den Dächern von Charlottenburg und bietet damit ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Ausstattung

- 4-Zimmer Penthouse
- Lichte Deckenhöhe ca. 3,50 m in den Wohnräumen
- Wunderschöne private Dachterrasse mit Blick über Berlin
- Atemberaubende Terrasse an Nordseite, jedoch mit Tageslicht auf einer 44qm Fläche
- Traumhafte Fensterfront im Wohn- & Essbereich mit Terrassenaustritt
- Alle Terrassen und Balkone mit wetterresistentem Dielenbodenbelag
- Großes Schlafzimmer inklusive Masterbad und Terrasse an Südseite
- Zwei weitere Schlafzimmer inklusive Terrasse an Südseite

- Barrierefreier Zugang aller Einheiten
- Alle Räume einschließlich Küche mit hochwertigem Parkett in Eiche Classic weiß verlegt
- Verlegung im Fischgrätenstil
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Trittschalldämmung
- Fenster- und Fenstertüren mit elektrisch bedienbaren Außensonnenschutz
- Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
- Ausgestattet mit Masterbad und Duschbad
- Ebenerdige Dusche mit Glastrennwand und Mosaik im Bodenduscbereich
- Hochwertige Marmoroptik Fliesen
- Marken-Sanitärobjekte von Villeroy & Boch Serie Avento
- Hochwertige Armaturen von Hans Grohe in schwarz
- Elektrisch entkoppelter Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- integrierte Obentürschliesser mit Einbruchhemmung
- Aufzug vom UG bis ins DG
- Zentralheizung inklusive Warmwasserbereitung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter und zentraler Lage im Berliner Bezirk Charlottenburg. Die Umgebung besticht durch ihre Mischung aus urbanem Flair und ruhiger, naturnaher Atmosphäre entlang der idyllischen Spree.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Grünflächen und einer hervorragenden Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Highlights wie das Schloss Charlottenburg, welches fußläufig erreichbar sind.

Der S-Bahnhof Charlottenburg, Jungfernheide, Westend und mehrere U-Bahn-Linien (z. B. U7 und U2) sind schnell zu erreichen und ermöglichen eine optimale Anbindung an das gesamte Berliner Stadtgebiet. Zudem sind die Stadtautobahn und verschiedene Buslinien nur wenige Minuten entfernt.

Die Lage vereint urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger äußerst attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



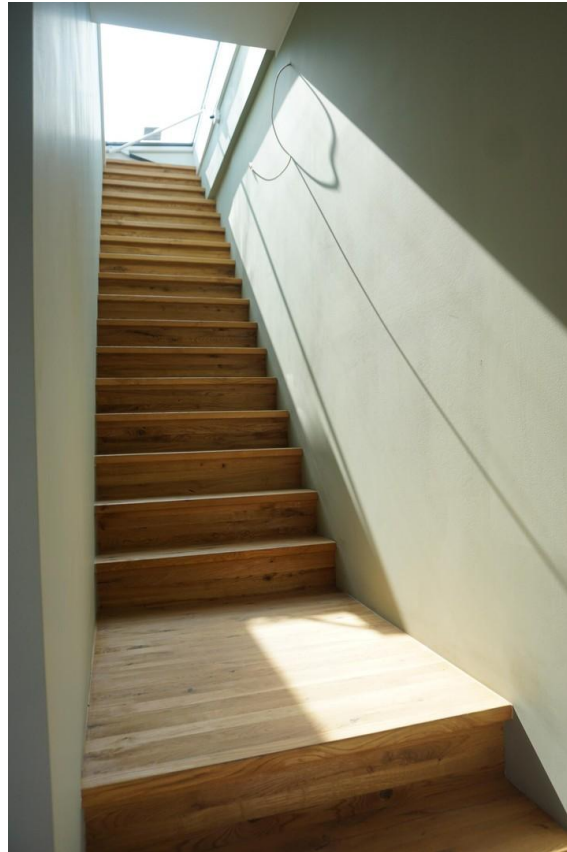
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



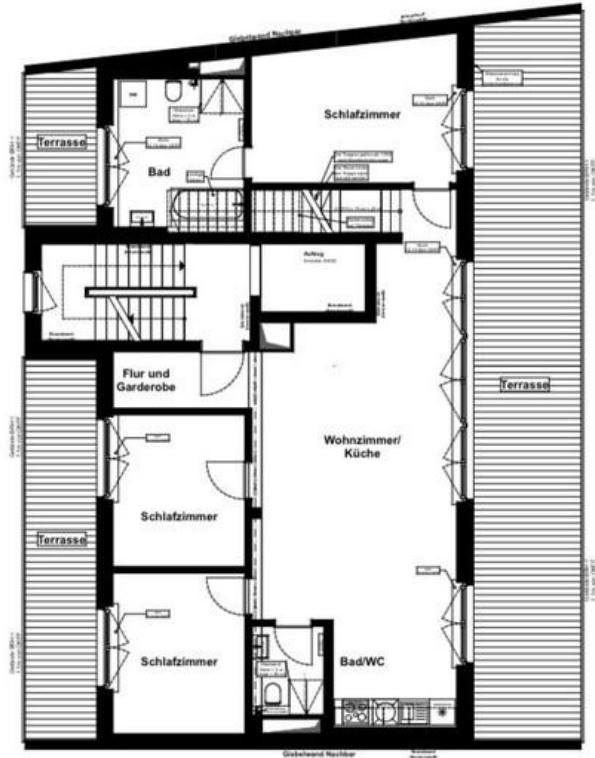
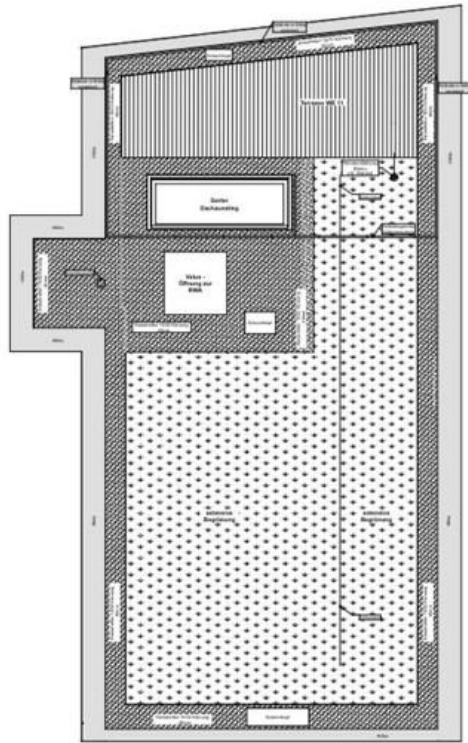
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Eckdaten:

6. OG

Diele / Hall		6,57m ²
Schlafzimmer / Bedroom		16,85m ²
Kinderzimmer 1 / Childroom 1		12,16m ²
Kinderzimmer 2 / Childroom 2		11,58m ²
Wohnen/Essen / Living/Dining		41,41m ²
Badezimmer 1 / Bathroom 1		17,66m ²
Badezimmer 2 / Bathroom 2		4,10m ²
Südterrasse / South Terrace	(50%)	10,43m ² (20,85m ²)
Nordterrasse / North Terrace	(50%)	21,08m ² (42,16m ²)
Dachterrasse / Rooftop Terrace	(50%)	7,12m ² (14,23m ²)
Summe / Total		148,95m² (187,57m²)

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 17.05.2031

Registriernummer: BE-2021-003669606

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Charlottenburger Ufer 14 10587 Berlin		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.142,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

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)

Dietmar Adebar
Energiekonzepte
Fasanenstraße 41
10719 Berlin

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 18.05.2021

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 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

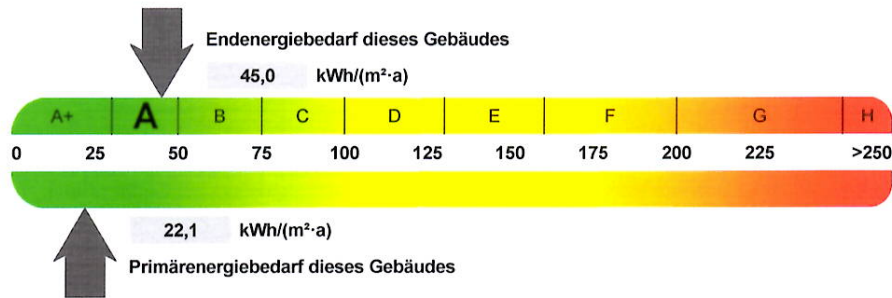
Registriernummer:

BE-2021-003669606

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 22,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 31,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,18 W/(m²·K) Anforderungswert 0,30 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]

45,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

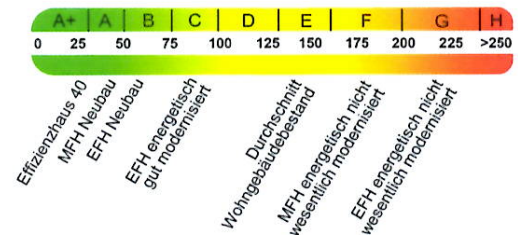
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Wärme aus Nahwärme mit KWK	100,0 %	0,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

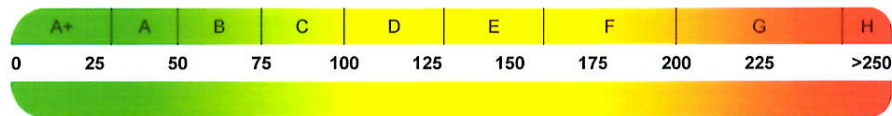
Registriernummer:

BE-2021-003669606

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



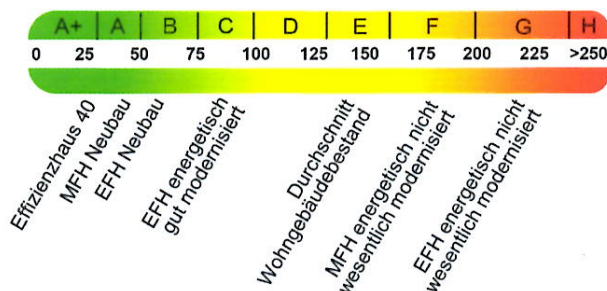
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BE-2021-003669606

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:

Dietmar Adebar, Energiekonzepte
Fasanenstraße 41, 10719 Berlin

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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 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