

Exposé

Dachgeschosswohnung in Königs Wusterhausen

**Neubau Erstbezug - Wohnen, wo andere Urlaub machen -
geringe Nebenkosten -**



Objekt-Nr. **OM-322269**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
S. Nowatzke

15713 Königs Wusterhausen
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	81,91 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie beziehen eine Wohnung mit einmaligem Wohnflair, einfach nur Wohlfühlen. Urlaub ist Zuhause ...

Sie lieben die Stadtnähe, sie lieben die Natur, sie lieben Wasser und Grün ...

Sie lieben Wassersport, gehen gerne Wandern, fahren gerne mit dem Fahrrad bis in den Spreewald, gehen mit Ihrem Haustier spazieren, hier sind Sie genau richtig.

Oder aber die Füße hochlegen und die Aussicht genießen.

Dieses Objekt wird mit erneuerbaren Energien betrieben, d. h. die Nebenkosten sind sehr gering.

Ausstattung

- Architektenhaus in Massivbauweise, gebaut wurde mit örtlichen Handwerksfirmen
- die Deckenhöhe beträgt 2,50 m
- alle Bodenbeläge sind pflegefreundlich mit Fliesen belegt
- die Fußbodenheizung mit reversibler Funktion, kann im Hochsommer als Klimaanlage genutzt werden
- die Innenwände in den Wohnbereichen sind mit Lehmputz und mit Lehmfarben versehen worden
- alle Baumaterialien und Armaturen sind deutsche Markenprodukte
- die Fensterbänke innen und außen sind aus Naturstein
- die Außenjalousien bestehen aus Lamellen, sowohl Licht- als auch Sonnenschutz
- ihr Wohnrefugium erreichen sie über ein Echtholztreppe
- Spitzboden - zusätzlicher Abstellbereich oder Schlafboden (Korkfußboden) mit Sternblick
- Badezimmer: Handtuchheizkörper aus Naturstein, Badewanne mit Sternblick, Dusche
- Wärmepumpe und PV-Anlage
- doppelte Dachdämmung
- Dacheindeckung Biberschwanz
- Dachterrasse direkte Seeausrichtung - Sonnenuntergänge garantiert
- Wohnraum mit offen ausgebautem Dachstuhl, sichtbare Dachbalken
- SAT-Anschluss inclusive

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Vollbad

Lage

Das Objekt befindet sich direkt an der Grenze von Berlin und Brandenburg - zentrale Lage, trotzdem ruhig. Sie erreichen mit dem Bus (2 Buslinien nach Berlin und Königs Wusterhausen, direkte Anbindung an den Flughafen) sowohl S-Bahn, Straßenbahn als auch die Regionalbahn, die Anbindung in die City.

Fahrzeiten mit dem Auto bis zu Tesla - 19 min

Fahrzeit mit dem Auto bis nach Köpenick 20 min

Fahrzeit mit dem Auto bis nach Grünau 13 min

Vor Ort gibt es Kindergärten, Schulen, Gastronomie, einen Allgemeinmediziner, Badestellen - alles zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Bus oder mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Aussicht Dachterrasse 2

Exposé - Galerie



Außenansicht Nord



Essplatz mit Aussicht

Exposé - Galerie



Aussicht Dachterrasse 1



Außenansicht West

Exposé - Galerie



Badewanne mit Sternblick



Außenansicht Süd

Exposé - Galerie



Außenansicht Gartenseite Ost



Wohnzimmer mit Ausblick

Exposé - Galerie



Panoramafenster



Treppenhaus



Vorraum Treppenhaus

Exposé - Galerie



Badezimmer Waschplatz



Stellplatz Waschmaschine

Exposé - Galerie



Ausblick Badewanne



Wellnessplätzchen

Exposé - Galerie



Dusche und WC



offene Küche

Exposé - Galerie



Essplatz mit Ausblick



Exposé - Galerie



Zugang Spitzboden, Schlafplatz

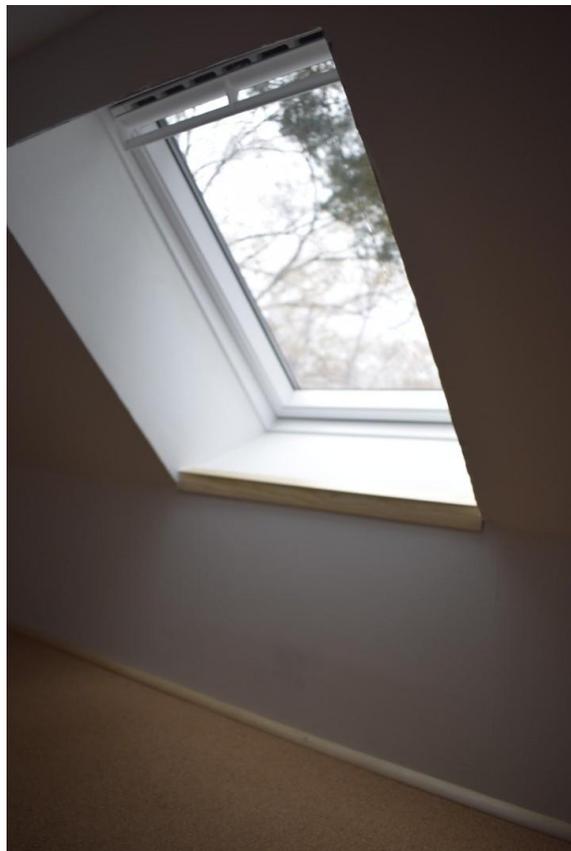


Schlafzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Spitzboden, Lager, Schlafen



Spitzboden mit Sternenblick

Exposé - Galerie



Spitzboden 16 qm



Zugang zur Terrasse

Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer



Badewanne mit Sternblick

Exposé - Galerie



großzügige Dusche



Waschplatz

Exposé - Galerie



WC



Platz für eine große Küche

Exposé - Galerie



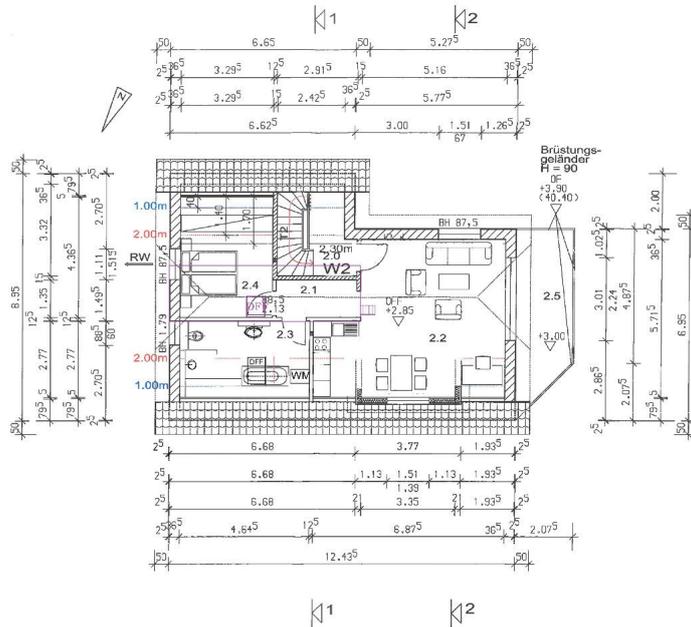
Ausblick zum See

Exposé - Grundrisse



Beispiel Küche

Exposé - Grundrisse



Bezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche Netto (m ²)
Wohnung 2	W 2	
Treppenflur	2.0	8.66
Flur	2.1	3.94
Wohnen	2.2	34.24
Bad	2.3	12.87
Schlafzimmer	2.4	14.38
Terrasse	2.5	11.82
Spitzboden mit Stufen-Anlegeleiter mit DFF für Tageslicht und Belüftung		15.00

- Trockenbauwand dreifachbeplankt
- Porenbetonmauerwerk
- Trockenbauwände
- T 2 Innentreppe EG - DG 15 Stg. 19,00/26
- DFF Dachflächenfenster 78* 1.40 m
- RW 2. Rettungsweg

OFF EG = +/- 0.00 = 36.50 m ü. DHHN2016

Unterschrift Bauherr:

Vorhaben:	Neubau eines Wohngebäudes (2 WE) 15713 Königs Wusterhausen OT Wernsdorf		
Bauherr:	Änderung 28.02.2023		
Genehmigungsplanung:	Grundriss DG		
Maßstab:	1 : 100 cm:m	Datum:	20.04.2022
Blatt-Nr.:	04	Vorhaben-Nr.:	0122
Verfasser:	Planungsbüro für Hochbau & Bauphysik Dipl.-Ing. D. Fröhlich - Beratender Ingenieur - Elsternstraße 4a, 14612 Falkensee, Tel.: 03322/3875		

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **01.09.2034**

Registriernummer: **BB-2024-005297154**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Ahornweg 30 15713 Königs Wusterhausen OT Wernsdorf		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2024		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	275,8 m ²	<input type="checkbox"/>	nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme	Verwendung:	Heizung & Warmwasser
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/>	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input 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).

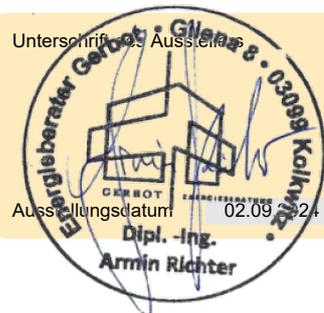
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Energieberater Gerbot
Dipl.-Ing. Armin Richter
Gliena 8
03099 Kolkwitz

Unterschrift des Ausstellers



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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

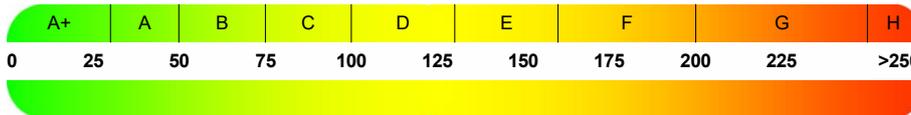
Registriernummer:

BB-2024-005297154

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



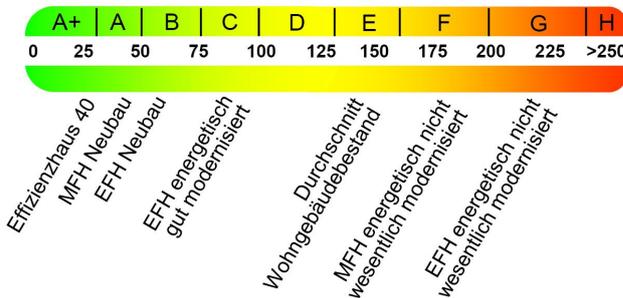
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger]

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 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

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

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit 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 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