

Exposé

Landhaus in Potsdam

Wunderschöner Vierseithof in Uetz mit Ausbaupotenzial - Gewerbe möglich



Objekt-Nr. OM-276507

Landhaus

Verkauf: **1.400.000 €**

Ansprechpartner:
Roberto Lorenz

14476 Potsdam
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.320,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	291,00 m²	Garagen	3
Nutzfläche	1.280,00 m²	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entfalten, Selbstverwirklichen, Privatsphäre, Ruhe..

Das ehemalige Bauernhaus wurde 1999 zu einem modernen Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 291m², verteilt auf das Erdgeschoss, Dachgeschoss und den ausgebauten Spitzboden umgebaut. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Leitungen, die Fenster und das Dach erneuert und die Fassade mit Vollwärmeschutz versehen.

Der Eigentümer hat im Erdgeschoss eine Einliegerwohnung konzipiert. Aber durch marginale Umbauten, wie das Wiederherstellen der Durchbrüche im Flur, kann das Haus unkompliziert wieder als Einfamilienhaus genutzt werden.

Im Erdgeschoss des Hauses warten ca. 140m² Wohnfläche auf neue Bewohner. Von der geräumigen Diele (derzeit noch geteilt) haben Sie Zugang in alle Räume dieser Etage. Zwei Schlafzimmer mit Größen von ca. 25m² bieten viel Platz für die Umsetzung Ihrer Einrichtungsideen. Das Dusch- und Wannenbad und eine Waschküche (derzeit noch Küche) mit viel Platz für Dinge, die unentdeckt bleiben sollen, komplettieren diesen Teil der Etage. In hinteren Bereich finden Sie einen separaten Wohnbereich Ausrichtung in den begrünten Innenhof. Dieser bietet seinen Bewohnern ein ca. 15m² großes Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer und ein Bad en Suite mit Dusche.

Das Obergeschoss wird mit Licht aus allen Himmelsrichtungen durchflutet und überzeugt durch seine offene Raumgestaltung. Hier ist Platz für die ganze Familie und Freunde. Sie betreten Ihren ca. 90m² großen Wohnbereich mit offener Küche in einem kleinen Foyer. Nach Links erstreckt sich das Wohnzimmer mit Dielenboden und Kamin und einer Nutzfläche von ca. 56m². Durch den Luftraum und die zahlreichen Fenster präsentiert sich dieser Raum äußerst hell und freundlich. Die mit Einbauten und Granitarbeitsflächen ausgestattete Küche bietet Ihnen auf ca. 30m² Platz für ausgedehnte Kochabende. Von hier betreten Sie die ca. 17m² große Terrasse. Diese lädt in den Sonnenmonaten dazu ein, einen Morgenkaffee zu genießen oder den Tag mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Komplettiert wird diese Ebene durch einen ca. 8m² großen Abstell- bzw. Vorratsraum und ein Wellnessbad.

Über eine schön geschwungene Holzterrasse gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden mit Galerie. Hier wartet ein weiteres Zimmer mit einer Nutzfläche von ca. 31m² auf neue Bewohner.

Die besondere Raffinesse der Raumkonzeption zeigt sich bei dem nächsten geselligen Abend mit Freunden. Wenn der Mädels- oder Männerabend geplant ist und die Gäste im Obergeschoss angeregte Gespräche führen, ist es Ihnen zu jeder Zeit möglich, sich diskret in ihren Privatbereich der Wohnung im Erdgeschoss oder wahlweise im Spitzboden zurück zu ziehen.

Im Vollkeller des Hauses finden Sie ca. 128m² Nutzfläche, verteilt auf 6 Abstellräume und den Heizungsraum.

Die Remise mit Gästewohnung (im Bau)

Rechts neben dem Wohnhaus befindet sich eine Remise mit 2 Geschossen. Hier wurde mit dem Neubau einer Maisonettewohnung begonnen. Verteilt auf ca. 70m² Wohnfläche sind hier 2 Zimmer mit Terrasse, Duschbad und Küche geplant. Weiterhin finden Sie ebenerdig noch ein weiteres Bad, Abstellmöglichkeiten und das Schlafzimmer.

Ausstattung

Der Hof und Garten

Das Flurstück verfügt über eine Größe von ca. 10.320m². Allerdings sind hiervon ca. 70% Schwemmland der Wublitz und durch üppigen Spontanwuchs geprägt. Somit können nur ca. 30% des Grundstückes als Hof, Zufahrten bzw. als Garten genutzt werden. Das Grundstück ist mit allen Medien erschlossen. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine abflusslose Sammelgrube.

Um den Hof gruppieren sich zahlreiche Gebäude aus Ziegelmauerwerk. Diese befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden guten Zustand und sind mit Strom und Wasser erschlossen.

Schon beim Betreten des Hofes sieht man die imposante Scheune. Diese verfügt über eine Grundfläche von ca. 231m² mit einer Traufhöhe von ca. 6,10m und einer Firsthöhe von ca. 12m. Hinter der Scheune befindet sich eine ca. 1200m² Grünfläche.

Hinter dem Wohnhaus finden Sie das ehemalige Stallgebäude mit einer Traufhöhe von ca. 5,85m und einer Firsthöhe von ca. 8,35m. Der Stall hat eine Grundfläche von ca. 143m² und verfügt über ein Erd- und Dachgeschoss. Vor einigen Jahren wurde das Dach neu gedeckt.

Schräg gegenüber finden Sie die Garage mit einer Traufhöhe von ca. 3,85m und einer Firsthöhe von ca. 5,85m. Die Garage hat eine Grundfläche von ca. 92m² und verfügt über ein Erd- und Dachgeschoss. Auch hier wurde vor einigen Jahren wurde das Dach neu gedeckt.

Auf den Dächern dieser Gebäude sind Photovoltaikanlagen installiert. Die 30 KW Photovoltaikanlage auf dem Dach erwirtschaftet derzeit jährlich ca. 10.000 Euro.

Komplettiert wird das Konvolut der Nebengebäude durch ein Lager in Holzbauweise mit einer Grundfläche von ca. 67m² mit einer Traufhöhe von ca. 4,10m und einer Firsthöhe von ca. 5,30m. Die Zuwegung erfolgt durch die zweite Zufahrt mit einer Breite von ca. 9m.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sollten Sie Rückfragen zum Objekt haben, ein ausführliches Exposé oder einen Besichtigungstermin wünschen, melden Sie sich gern.

Lage

Wer die Ruhe und Idylle liebt, aber auf die Nähe zur Stadt nicht verzichten möchte, findet hier sein Domizil. Im nur ca. 12km entfernten Zentrum von Potsdam finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, Schulen aller Bildungsstufen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés und nicht zuletzt ein umfangreiches Sport und Freizeitangebot. Die nahegelegenen Wälder und Felder laden zu erholsamen Spaziergängen und mehr ein. Kurzum: Das ehemalige Gassendörfchen Uetz überzeugt noch heute mit dörfllichem Charme verbunden mit allen Annehmlichkeiten einer Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist ideal für Berufspendler in Richtung Potsdam, Berlin oder Brandenburg. Der Stadtteil ist durch die Buslinie 614 an das Zentrum von Potsdam angeboten. Mit dem PKW erreichen Sie über die nahegelegene Autobahnauffahrt Potsdam Nord das Zentrum von Berlin in ca. 50 Fahrminuten. Brandenburg ist über die B273 in ca. 45 Fahrminuten erreicht. Vom nur ca. 4 km entfernten Bahnhof Marquardt verkehrt stündlich die RB 21 zum Bahnhof Berlin Friedrichstraße via Potsdam Hbf.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



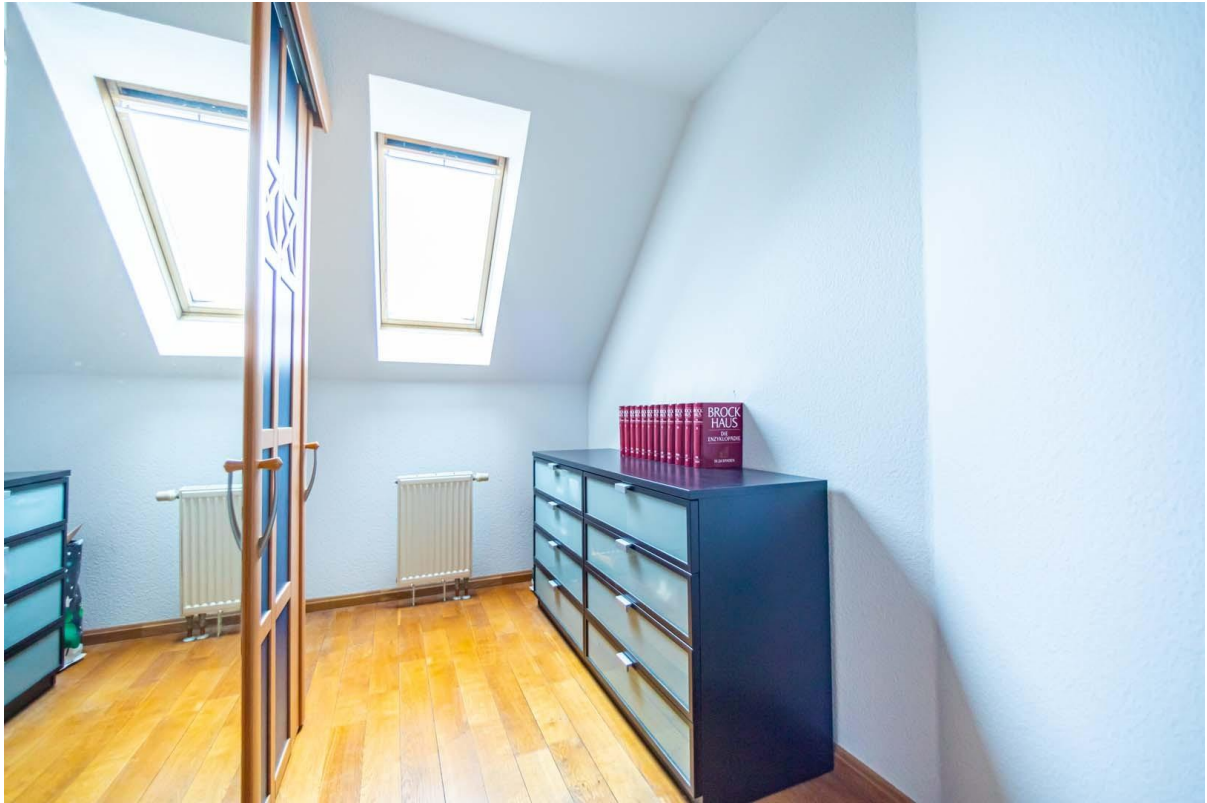
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

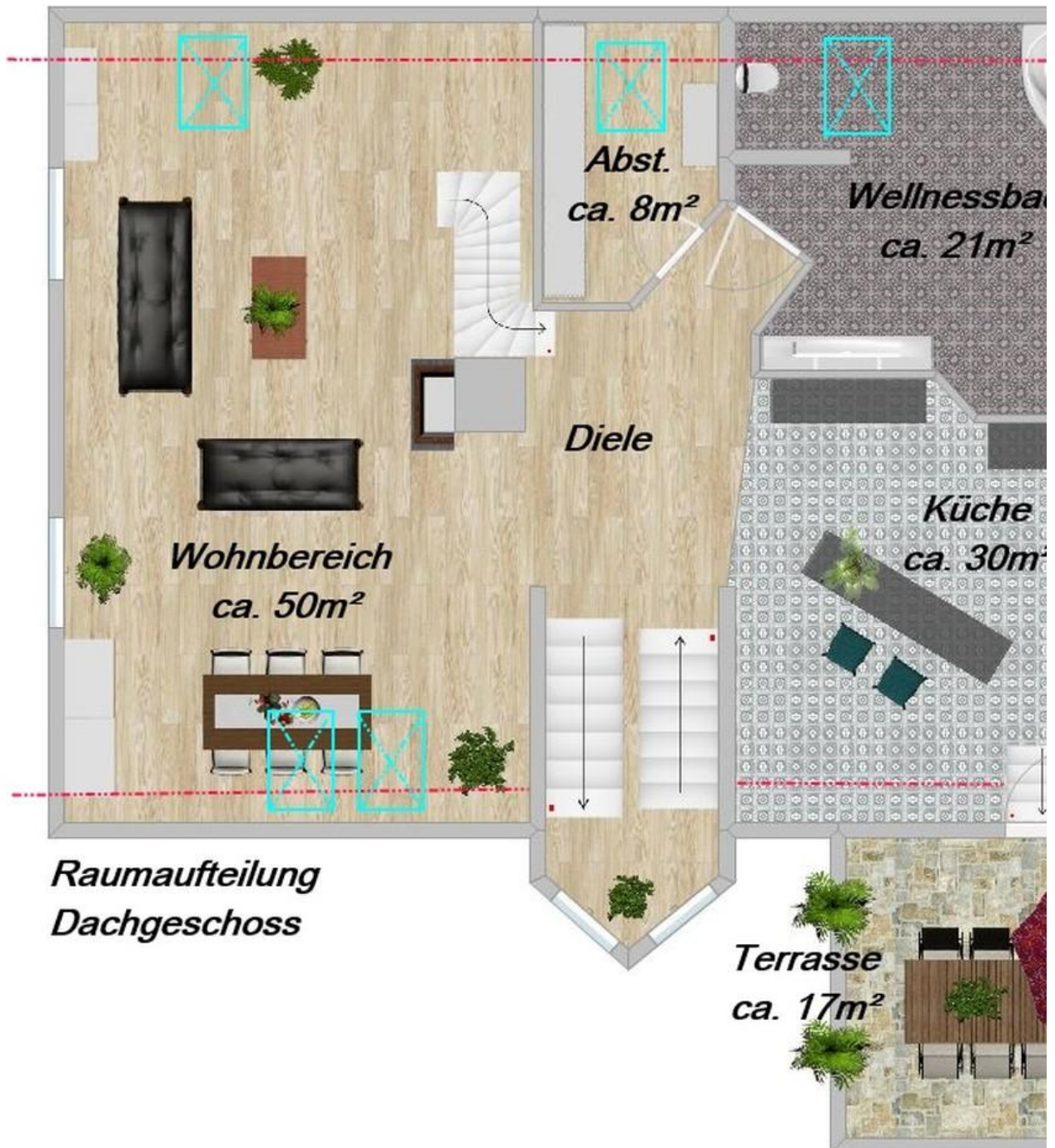


Exposé - Grundrisse



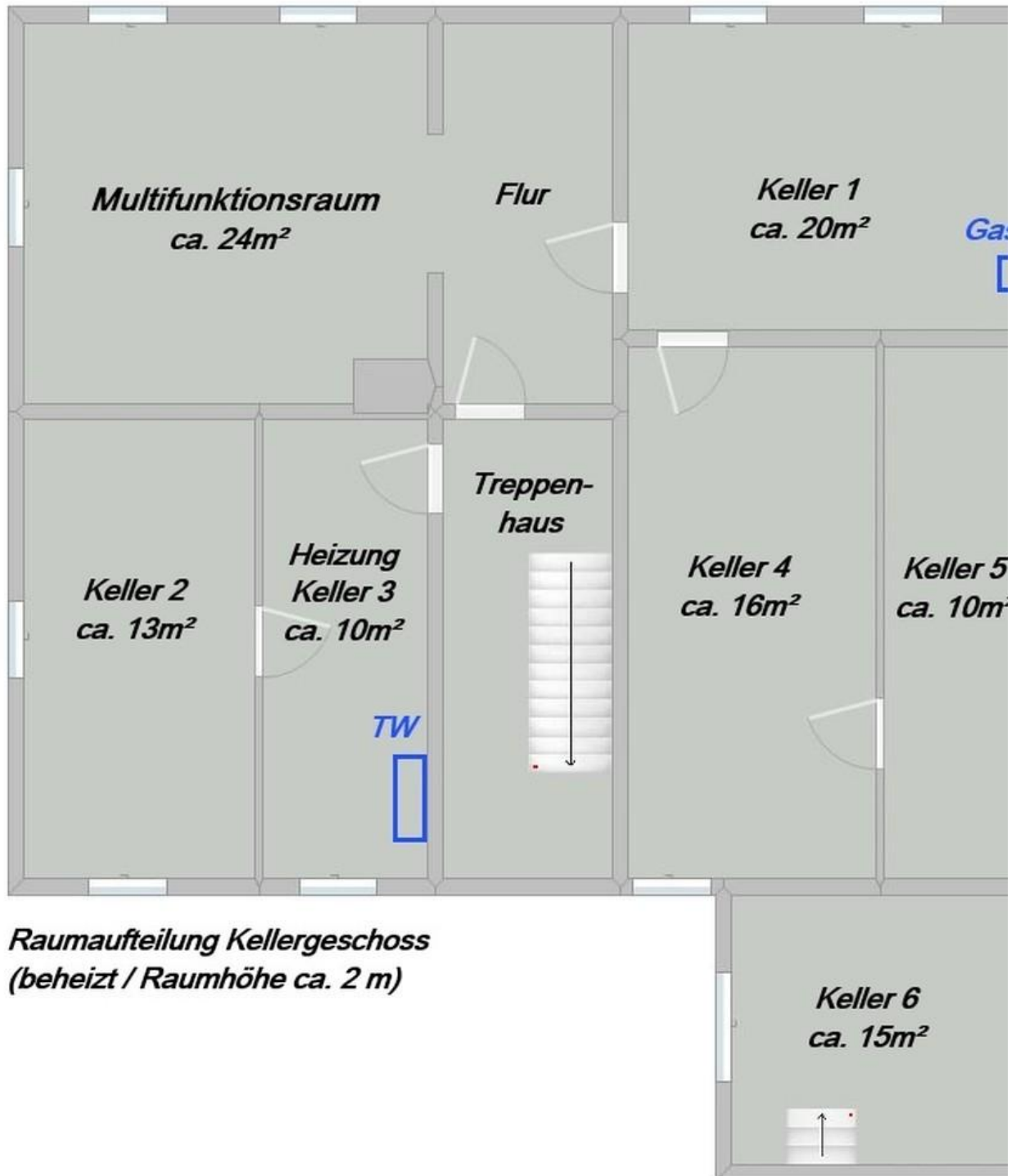
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



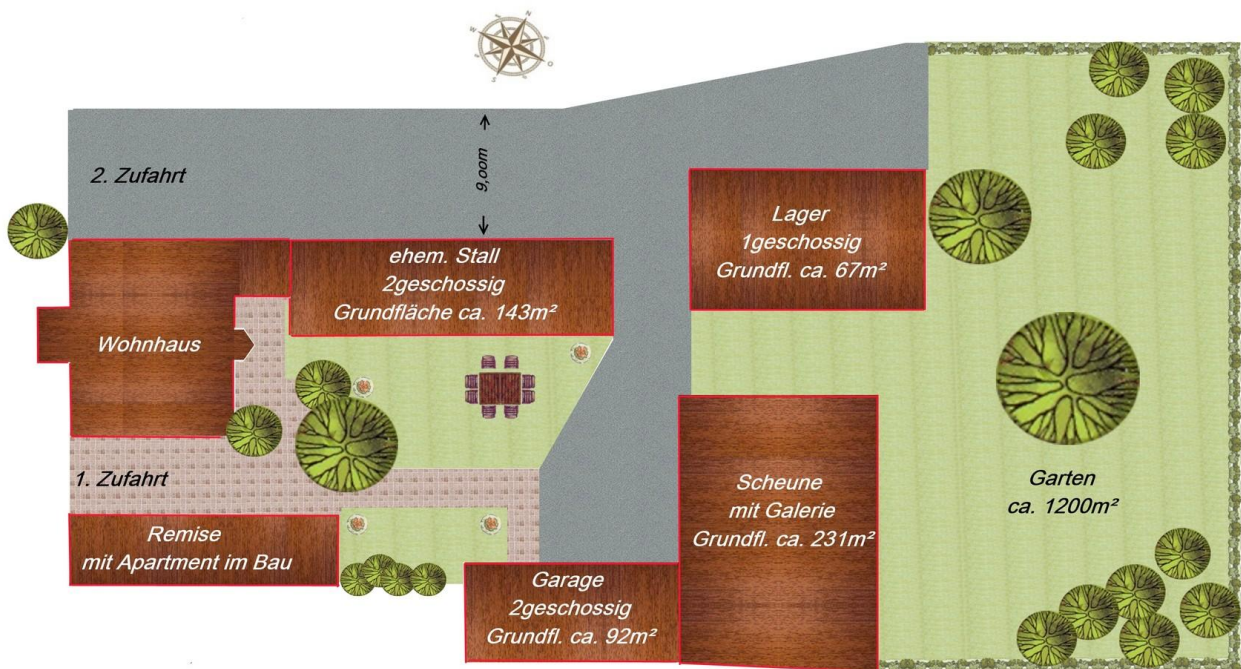
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

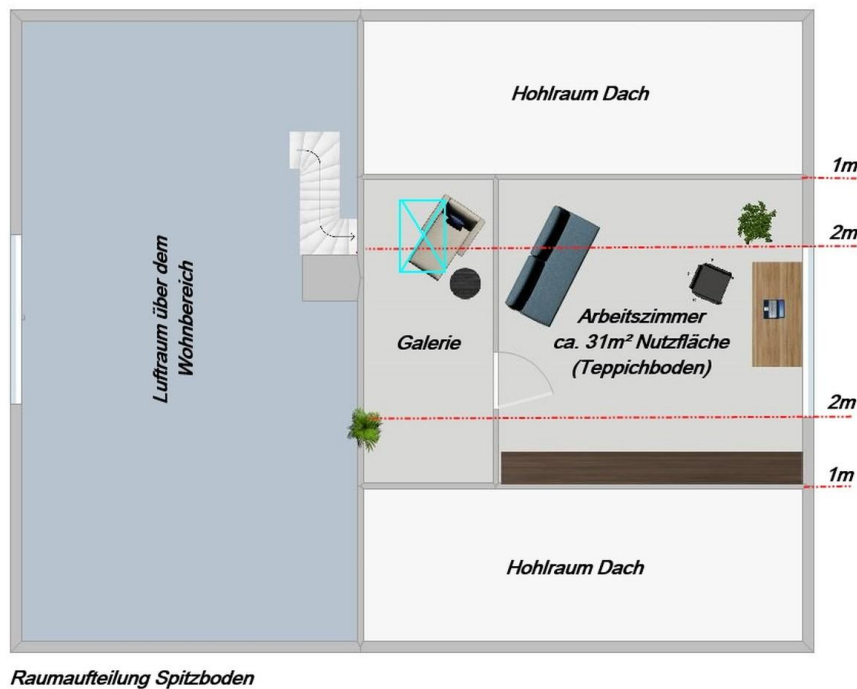


Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



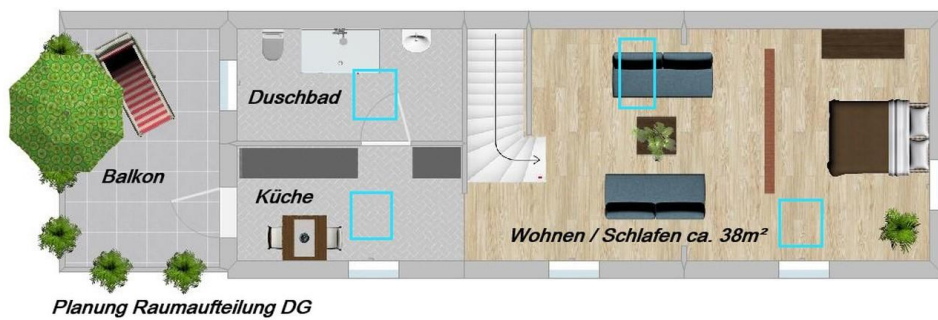
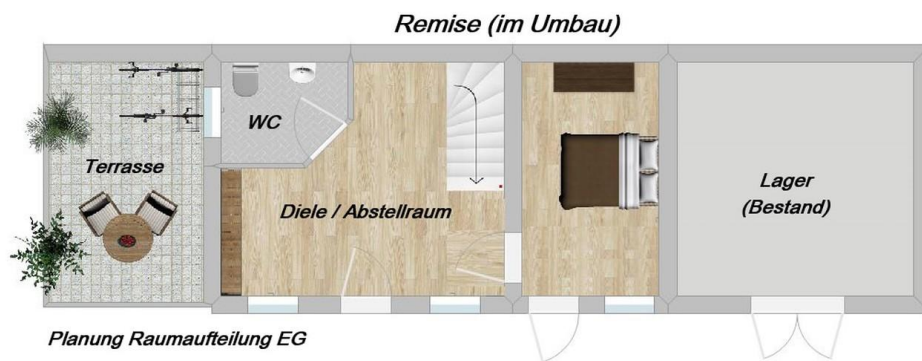
Lageplan



Raumaufteilung Spitzboden

Spitzboden

Exposé - Grundrisse



Remise

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

Registriernummer:

1

Gebäude

Gebäudetyp			
Adresse			
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}			
Anzahl der Wohnungen			
Gebäudenutzfläche (A _N)	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung ☐ (Änderung/Erweiterung) ☐ 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 beigelegt (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)

Unterschrift des Ausstellers

1000hands AG
Joachimstraße 12
10519 Berlin
Tel.: 030 - 609 6445 - 0
Fax: 030 - 312 05 99
Ausstellungsdatum

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

² nur im Fall 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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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]

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

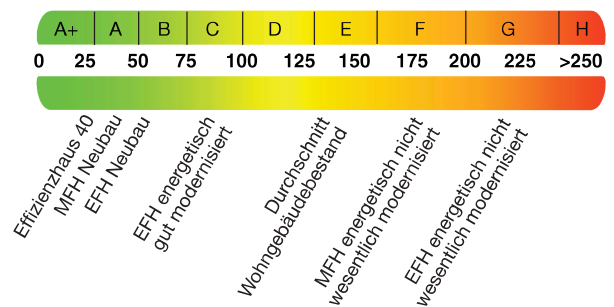
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

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 des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

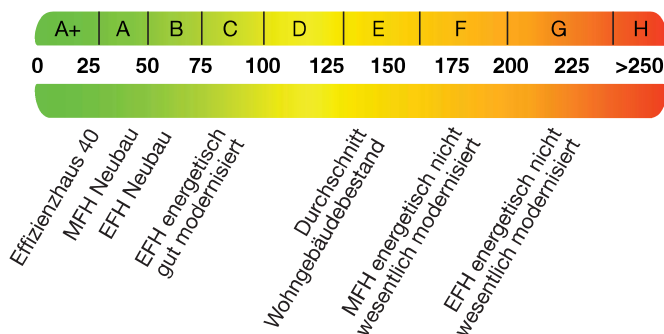
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

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 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:

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

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises