Exposé

Wohnung in Berlin

Atemberaubende Luxuswohnung in Berlins wunderschöner Mitte! Provisionsfrei!

Objekt-Nr. OM-319733

Wohnung

Verkauf: **1.195.000 €**

Ansprechpartner:
Sven Köster

Neue Grünstraße 2
10179 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	129,40 m²	Badezimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	45.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	443 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Fellini Residences in der Neuen Grünstraße 2 bieten eine einzigartige Kombination aus Ruhe und urbanem Leben in der Mitte von Berlin. Die Neue Grünstraße 2 befindet sich in einem ruhigen Viertel im Herzen Berlins in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Innenstadt und vor allem dem schönsten Platz Berlins, dem Gendarmenmarkt!

Die beeindruckende Sandsteinfassade des Gebäudes ist von antiken Amphitheatern inspiriert und verleiht dieser außergewöhnlichen Residenz ein unverwechselbares, klassisches und sehr hochwertiges Erscheinungsbild. Im Zentrum des mediterranen Gartens, welcher von der pittoresken Gebäudestruktur umschlungen wird, sorgt ein wunderschöner Springbrunnen aus Naturstein für eine erfrischende Atmosphäre, die zum Entspannen einlädt.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnanlage erfüllt höchste Ansprüche an Wohnkomfort und Exklusivität!

Die Wohnung besteht aus 3 Schlafzimmern, einem großen Badezimmer ensuite im Hauptschlafzimmer mit Badewanne und Dusche, einem weiteren Badezimmer im 2. Schlafzimmer ensuite mit Dusche und einem Gäste-WC direkt neben dem 3. Schlafzimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer separat abgetrennten Küche und einem herrlichen Süd-Balkon mit Blickrichtung Garten und Brunnen und ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum runden dieses außergewöhnliche Wohninvestment ab.

Die angebotene Wohnung kann sowohl eine perfekte Kapitalanlage mit großem Wertsteigerungspotential als auch ein perfekter Wohntraum für Eigennutzer im Herzen der Metropole Berlin sein.

Bei den Fellini-Residences handelt es sich somit um die perfekte Balance zwischen stilvollem, hochwertigem Wohnen und urbanem Leben im Herzen Berlins!

Ausstattung

Das außergewöhnliche Projekt Fellini-Residences besticht neben der zentralen Lage durch die verwendeten sehr hochwertigen Materialien und die optimale Raumaufteilung! Die ausführenden Baufirmen und Baumaterialien wurden nach sorgfältiger bautechnischer Voruntersuchung ausgesucht und durch die MBN GmbH als Generalunternehmer durchgeführt und koordiniert. (Bzgl. der Baufirma MBN, siehe Internet).

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

In unmittelbarer Nähe treffen Sie auf das pulsierende, innerstädtische Leben, mit vollen Straßencafés, hochkarätigen Kultureinrichtungen, guten Geschäftsadressen, internationalen Modelabels, Kunstgalerien, Ateliers und vielem mehr. Sowohl der Gendarmenmarkt als auch der legendäre Checkpoint Charlie sind in nur 9 Minuten zu Fuß zu erreichen. Der Berliner Dom sowie das Rote Rathaus liegen jeweils nur 15 Gehminuten entfernt. Die nahe gelegene Leipziger Straße, die Friedrichstraße, der Potsdamer Platz, die Museumsinsel und der Alexanderplatz sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Die zentrale Lage der Fellini-Residences ermöglicht es, Berlins kulturelle und historische Highlights mühelos zu erkunden.

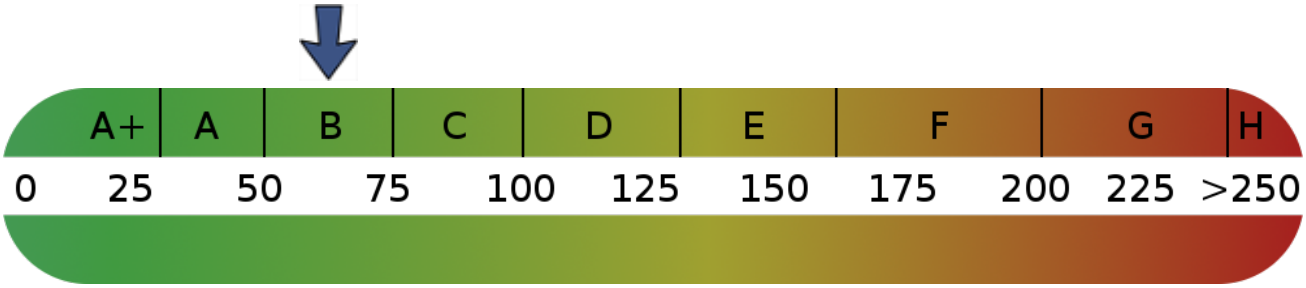
Die nächste U-Bahnstation "Spittelmarkt" liegt direkt um die Ecke und weitere U-Bahnstationen wie die U6-Stadtmitte und die U8-Moritzplatz sind in etwa 10 Gehminuten erreichbar. Diese hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele Berlins. Selbstverständlich sind Sie hier ebenfalls bestens an die Schnellstraßen und Fernzüge angebunden, sodass auch weitere Reisen unkompliziert und schnell angetreten werden können.

Genau diese Kombination aus erstklassigem Wohnkomfort und perfekter Lage macht die Fellini-Residences zu einer der begehrtesten Adressen in Berlin!

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

Innenhof im Winter

Exposé - Galerie

Herrliche Sandsteinfassade

Brunnenbereich im Sommer

Exposé - Galerie

sehr gepflegter Vorgarten

Ausrichtung nach Süden

Grundriss Typ Verona WE16

Wohnzimmer Südrichtung

Exposé - Galerie

Wohnzimmer Bild 1

Wohnzimmer Bild 2

Exposé - Galerie

Wunderschöne Fensterfront

Bereich Küche-Essen

Exposé - Galerie

Küche Bild 1

Küche Bild 2

Küche geschlossen

Exposé - Galerie

Blick zum Balkon

Balkon

Flügeltüren zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Flur

Flur 2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Bad 2. SZ

2. Schlafzimmer

TV Wand 2. SZ

Exposé - Galerie

Balkon 2. SZ

3. Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Eingang Master Bedroom

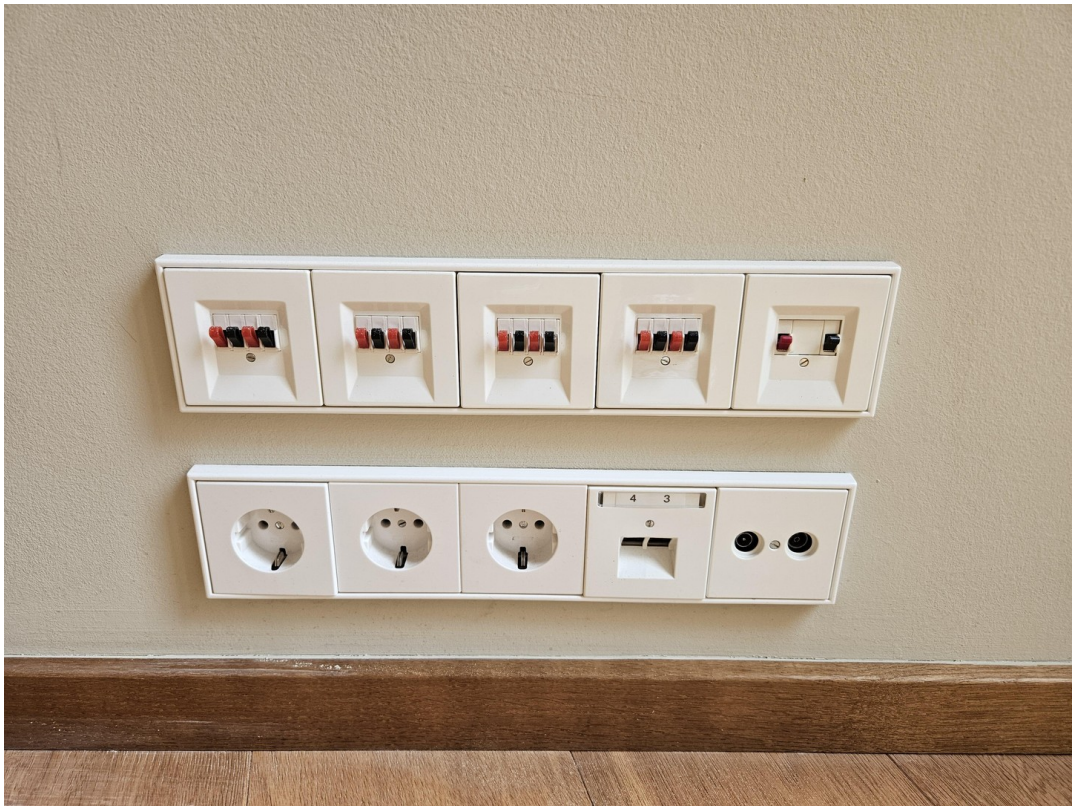
Begehbarer Kleiderschrank

Master Bedroom

Exposé - Galerie

Dusche Master Bedroom

2 Waschbecken und Wanne



Lautsprecherverbindungen

Exposé - Galerie

Eingangsbereich

Hauswirtschaftsraum

Schrank Eingangsbereich

Viel Stauraum im Eingang

Exposé - Galerie

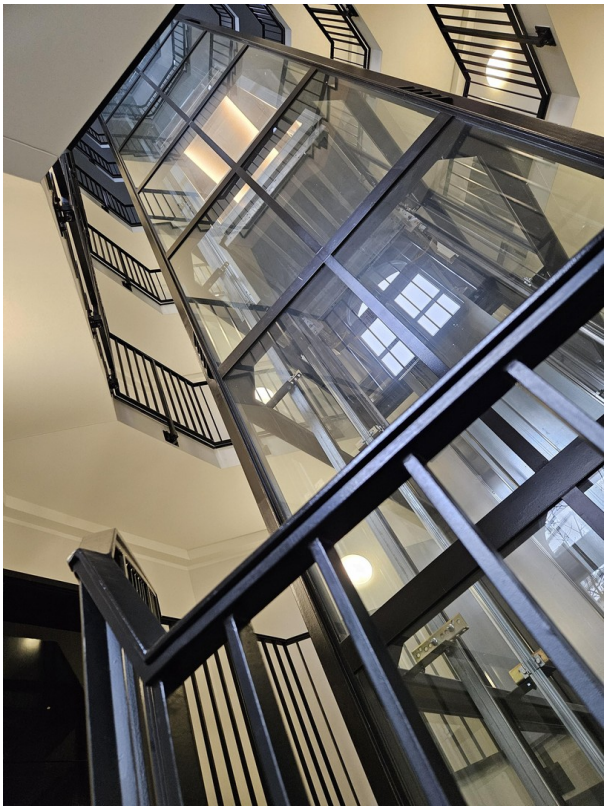
Gästebad

Haustür Neue Grünstr. 2

Treppenlift

Exposé - Galerie

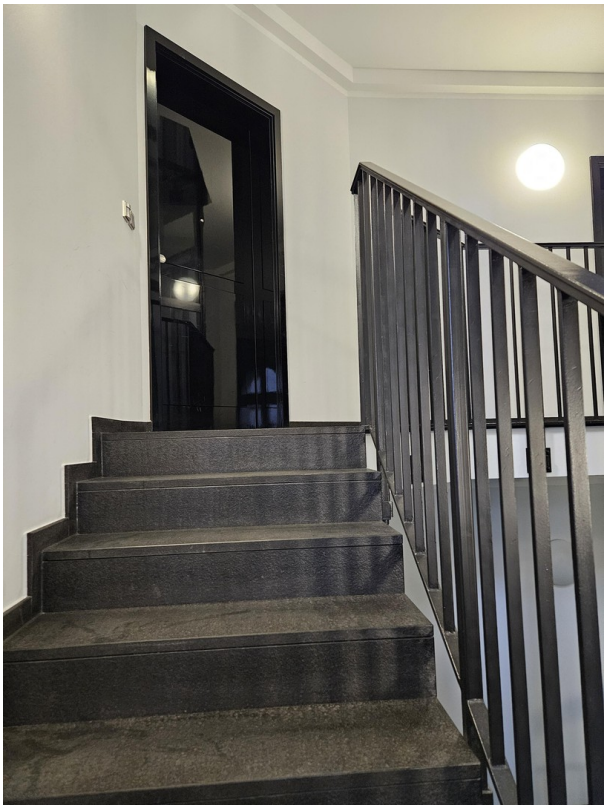
Hauseingangsbereich



Glasaufzug

Treppenhaus EG zu 1. OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus zur Wohnung

Zufahrt Tiefgarage

Tiefgaragenstellplatz

Abstellraum Kellerabteil

Grenzmauer an der Kommandantenstraße

Grenzstreifen mit Fahrzeugsperren, Grenzleuchten und als Sicherung Richtung Ost-Berlin ein Zaun an Betonpfosten sowie vertikal aufgestellte Betongitterplatten zur Verhinderung von Fluchtversuchen mit Fahrzeugen. Im Hintergrund ist die Neubebauung der Fischerinsel mit der Errichtung von Hochhäusern im Gange.

Fotograf: Wolfgang Schubert

Ortsangabe: Kommandantenstraße/Neue Grünstraße | Bezirk(e): Mitte (Ost-Berlin); Kreuzberg (West-Berlin)

Neue Grünstraße mit Mauer 1971

Exposé - Galerie

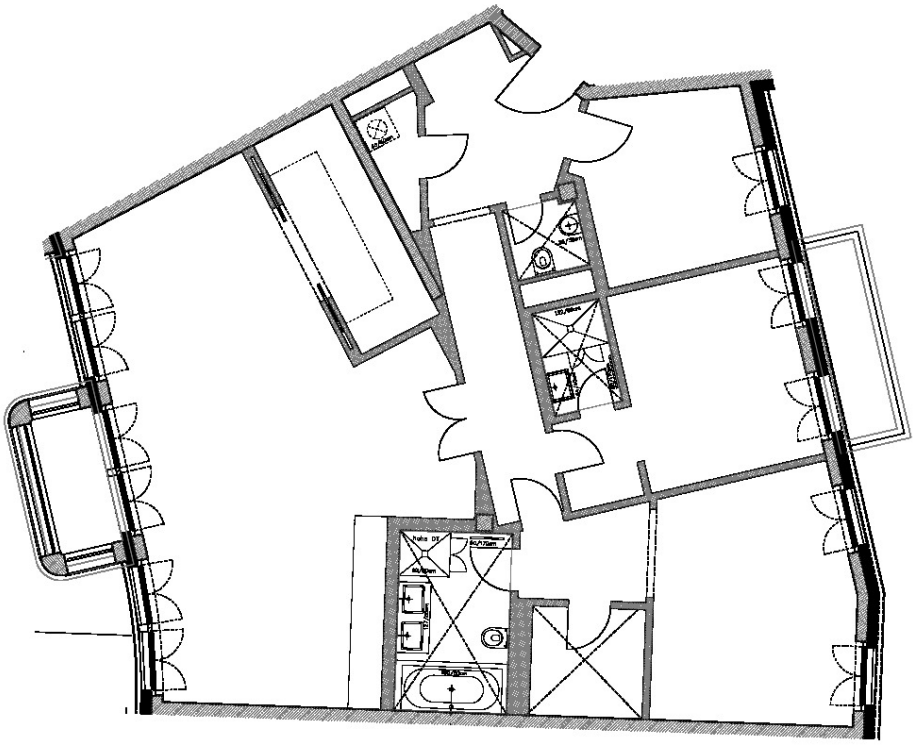
Gerüst Bauphase Fellini 2013

Innenhof Bauphase Fellini 2013

Verona

Anlage A zur Wohnung Nr. 16

Alle Masse Rohbaumaße zuzüglich Putz, Naturstein, Fliesen etc.
Toleranzen gem. DIN 18201 und DIN 18202
Örtliches Aufmaß für Einbauten zwingend erforderlich



0 1 5 10m

1. Obergeschoss 13/11/2012, A4 Maßstab 1:100

Wohnung 16, Verona

Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, Berlin-Mitte Kommandantenstrasse 67-69 und Alte Jakobstrasse 101/102

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Neue Grünstr. 2

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

BE-2017-001371926
Registriernummer [2]

20.07.2027
Gültig bis

Objektnummer

1248238
ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - Eckhaus
Gebäudetyp

Neue Grünstraße 1 + 2/Alte Jakobstr. 101 + 102 ; 10179 Berlin
Adresse

Neue Grünstraße 2
Gebäudeteil

2013
Baujahr Gebäude [3]

2013
Baujahr Wärmeerzeuger [3] [4]

25
Anzahl Wohnungen

3.279,04 m² ☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Gebäudenutzfläche (A_N)

Fern-/ Nahwärme
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]

keine
Art der erneuerbaren Energien

keine
Verwendung der erneuerbaren Energien

Gebäudefoto (freiwillig)

Art der Lüftung/Kühlung ☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung

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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen **(Erläuterungen siehe Seite 5).** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

20.07.2017 Ronny Thieme
Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

1720823/E.000008/P.00186002/000082

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BE-2017-001371926
Registriernummer [2]

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·a)

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 § 3 Absatz 5 EnEV
☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG[5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen[6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

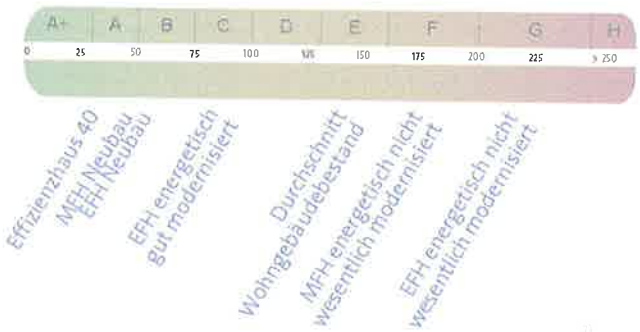
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
3) freiwillige Angabe
4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
5) nur bei Neubau
6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

1720823/E.000008/P.0019o0022/000083

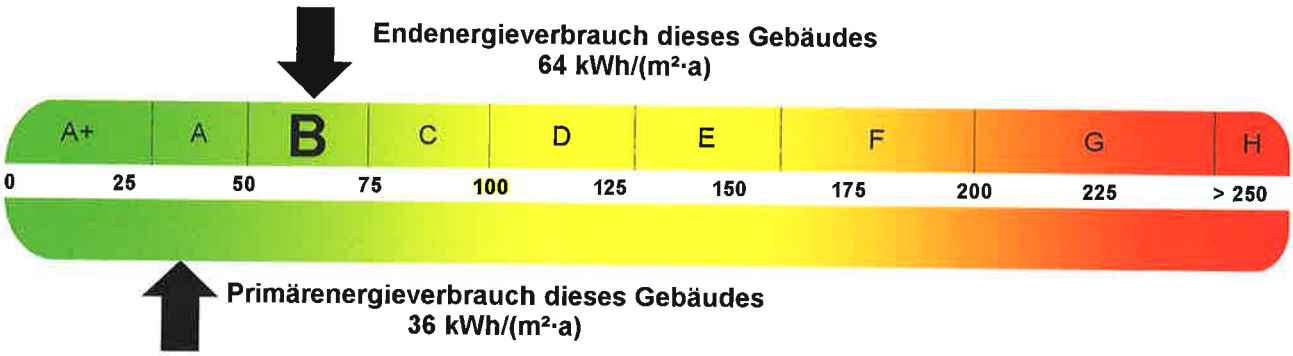
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BE-2017-001371926
Registriernummer [2]

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

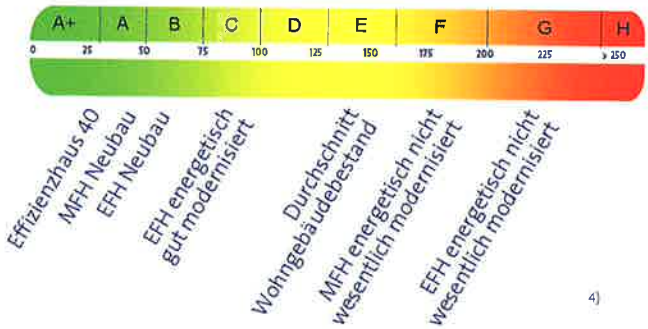
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

64 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.14	31.12.16	Fern-/ Nahwärme	0,56	631.593	129.408	502.185	1,18

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung., die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

1720823/E 000008/P 0020o0022/000084

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

BE-2017-001371926

Registriernummer [2]

Empfehlungen des Ausstellers

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 Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:	Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1720823/E 000008/P 0021c0022/000085

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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. Insesondere 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT'). 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 die EnEV 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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

1726823/E.000008/P.0022e0022/000086