

Exposé

Wohnung in Berlin

Stuck, Charme & Kiezflair: ein Raumwunder im historischen Bergmannkiez! Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-367895

Wohnung

Verkauf: **375.000 €**

Telefon: 0172 3045360

Fidicinstr. 30
10965 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	sofort
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,47 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	203 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das repräsentative Eckhaus befindet sich in Bestlage im Bergmannkiez und ist Teil des denkmalgeschützten Bauensembles Chamissoplatz. Errichtet im Jahr 1890 von Ludwig Dolz, beeindruckt das Gebäude durch seine historische Gründerzeitarchitektur mit einer reich verzierten Fassade, großzügigen Deckenhöhen und zahlreichen original erhaltenen Altbauetails wie kunstvollen Stuckverzierungen und klassischen Doppelkastenfenstern.

Das Haus verfügt über zwei Eingänge Fedicinstr. 30 und Kloedenstr. 4, sowie ein beeindruckendes historisches Foyer mit stilvollen Treppenhäusern mit hölzernen Handläufen.

Diese schöne Wohnung mit ca. 58,47 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss mit Eingang in der Fidicinstraße 30 und überzeugt mit ihrem klassischen Altbaucharme.

Beim Betreten durch die eindrucksvolle historische Eingangstür öffnet sich eine zentrale Diele, von der aus alle Räume direkt und effizient erschlossen werden – ein durchdachter Grundriss, der Funktionalität und Großzügigkeit harmonisch vereint.

Besonderes Highlight ist der original erhaltene Stuck im großen Zimmer – ein beeindruckendes Zeugnis historischer Handwerkskunst, das der Wohnung außergewöhnlichen Charakter und stilvolle Atmosphäre verleiht.

Die beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,30m unterstreicht den Altbaucharme zusätzlich und schafft ein großzügiges, offenes Raumgefühl.

Die Wohnung verfügt zudem über eine separate Küche, ein geräumiges und helles Badezimmer sowie eine praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss.

+++ Diese Wohnung ist ein Raumwunder und bietet ungeahnte Möglichkeiten der Raumgestaltung! Wir helfen Ihnen gern dabei! +++

Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine angenehme Ruhe. Der großzügige Innenhof ist funktional gestaltet und verfügt über Sitzbänke, einen Sandkasten und überdachte Fahrradständer. Dank des Denkmalschutzes bleibt der einzigartige Altbaucharakter bewahrt und sorgt für eine geschützte Wohnkultur mit besonderem Flair.

Ausstattung

- + "Durchgestecktes" Wohnen sorgt für optimale Lichtverhältnisse
- + Durchdachter Grundriss mit klarer Raumaufteilung und zentraler Diele
- + Aufwendig verzierte Decken mit original erhaltenem Stuck
- + Großzügige Deckenhöhe ca. 3,30 m
- + Historischer Holzdielenboden in der gesamten Wohnung (außer Bad)
- + Originale Doppelkastenfenster mit klassischen Griffoliven zur Straßenseite
- + Außenrolläden
- + Alte Kassetten Türen mit stilvollen Zargen und originalen Beschlägen
- + Großes, modernes Tageslichtbad mit Fenster
- + Handtuchheizkörper
- + Praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- + Gegensprechanlage
- + Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

+ Die Wohnung wurde ca. 2013 umfassend saniert (inklusive Elektrik, Rohrleitungen, Badezimmer, gespachtelte Wände)

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Sonstiges

Sukzessive Sanierung des Hauses 2013-2023:

+ Fassade und Brennwerttherme: Sanierung und Modernisierung ca. 2023

+ Dachgeschossausbau: ca. 2018

+ Sanierung der Stränge, Hauselektrik, Keller und Innenhof: ca. 2014/2015

+ Es stehen keine Instandhaltungsmaßnahmen/Sonderumlagen an.

Für weitere Informationen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Angelika Lehmann & Anna Donets

0172 -391 99 99 & 0172 - 304 53 60

+ Der Verkauf erfolgt ohne zusätzliche Käuferprovision

++ Wir weisen darauf hin, dass die von uns zur Verfügung gestellten Objektinformationen, Unterlagen, etc. vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Angaben können wir daher nicht übernehmen. Gerne unterstützen wir unseren Kund/innen dabei, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- oder sonstiger Zwischenverwertung und Änderungen.

Lage

Kreuzberg gehört zu den vielseitigsten Bezirken Berlins. Hier kommen Menschen aus der ganzen Welt zusammen: die jungen Wilden aus Kunst und Kultur, die digitale Bohème der Start-up Szene sowie Entrepreneurere jeden Alters mit internationalem Background.

Dieser Mix der verschiedensten Strömungen macht Kreuzberg zum angesagten Place to be der Stadt.

Mittendrin: Viktoriapark (ca. 1,5 km von Kloedenstr. entfernt) und das Tempelhofer Feld (ca. 900 m von Kloedenstr. entfernt), die größte innerstädtische Freizeitfläche der Welt – ideal, um den Kopf in Windeseile freizubekommen vom Buzz der City. Direkt daran taucht man ein in den Bergmannkiez, eine der beliebtesten Lagen Kreuzbergs mit einer weitgehend intakten Gründerzeitbebauung.

Im direkten Wohnumfeld bieten schöne Cafés, trendige Bars, Top-Restaurants, typische Berliner Eckkneipen, originelle Läden für den täglichen Bedarf, diverse Supermärkte und die Marheineke-Markthalle viel Abwechslung. Im Sommer finden im Kiez verschiedene Straßenfeste statt, darunter das Bergmannstraßenfest, das Jazz-Liebhaber anzieht. Auch kleinere Flohmärkte und Kulturveranstaltungen sorgen für eine lebendige Atmosphäre.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Nähe zu mehreren U-Bahn-Stationen (U-Bahnhof Mehringdamm U6 und U 7) und Buslinien (140, M19, N7) hervorragend. Auch Radfahrer sind bestens angebunden. Bis zum Gendarmenmarkt zum Beispiel sind es gerade mal 2,7 Kilometer, meist auf breitem Radweg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht Fidicinstr. 30

Exposé - Galerie



Straßenansicht Details



Welcome home!



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Details

Exposé - Galerie

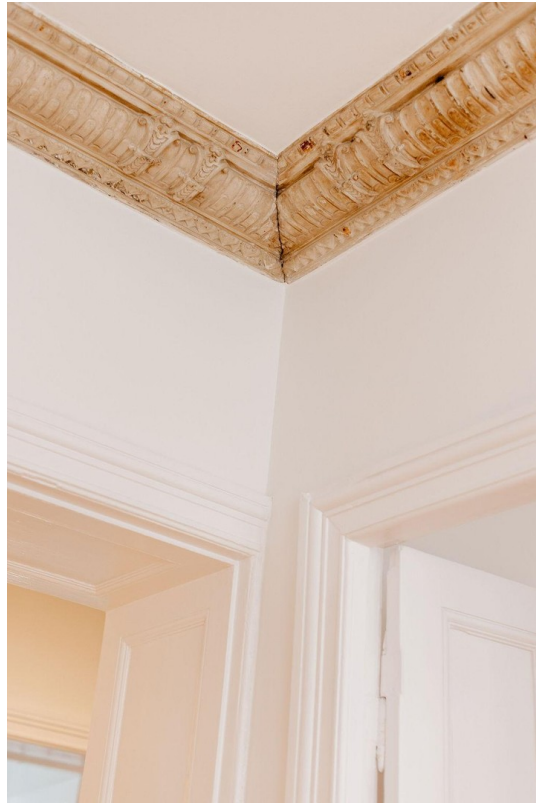


Wohnzimmer



Wohnzimmer/Küche

Exposé - Galerie

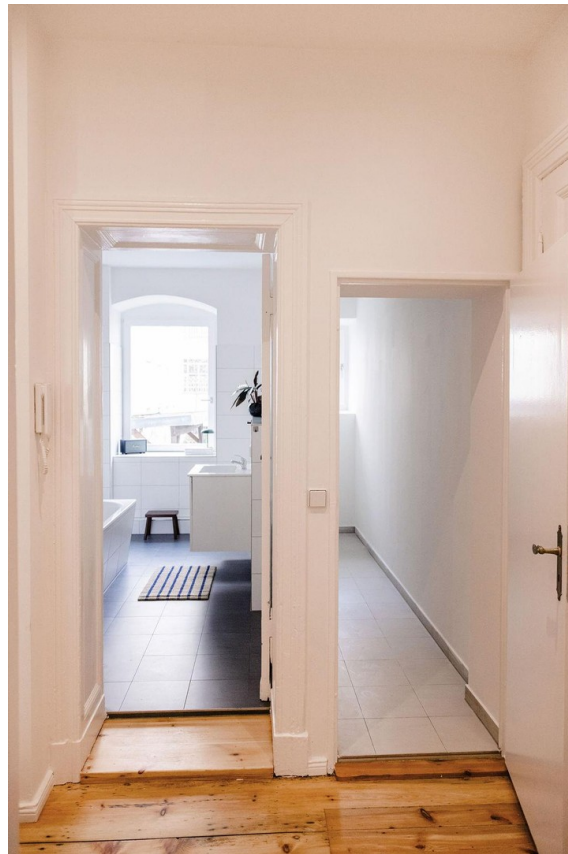


Stuckdetails



Wohnzimmer Details

Exposé - Galerie



Abstellraum rechts



Badezimmer

Exposé - Galerie



Bad Details



Badezimmer

Exposé - Galerie

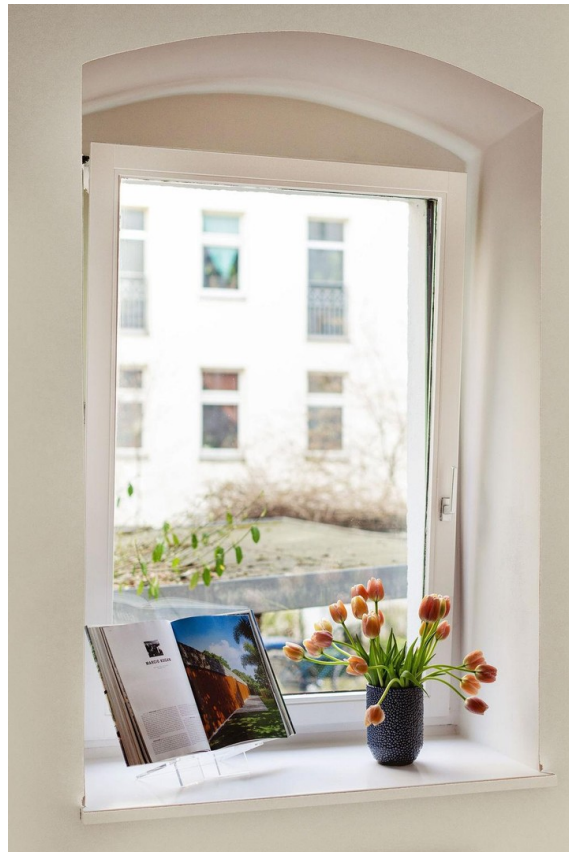


Flur

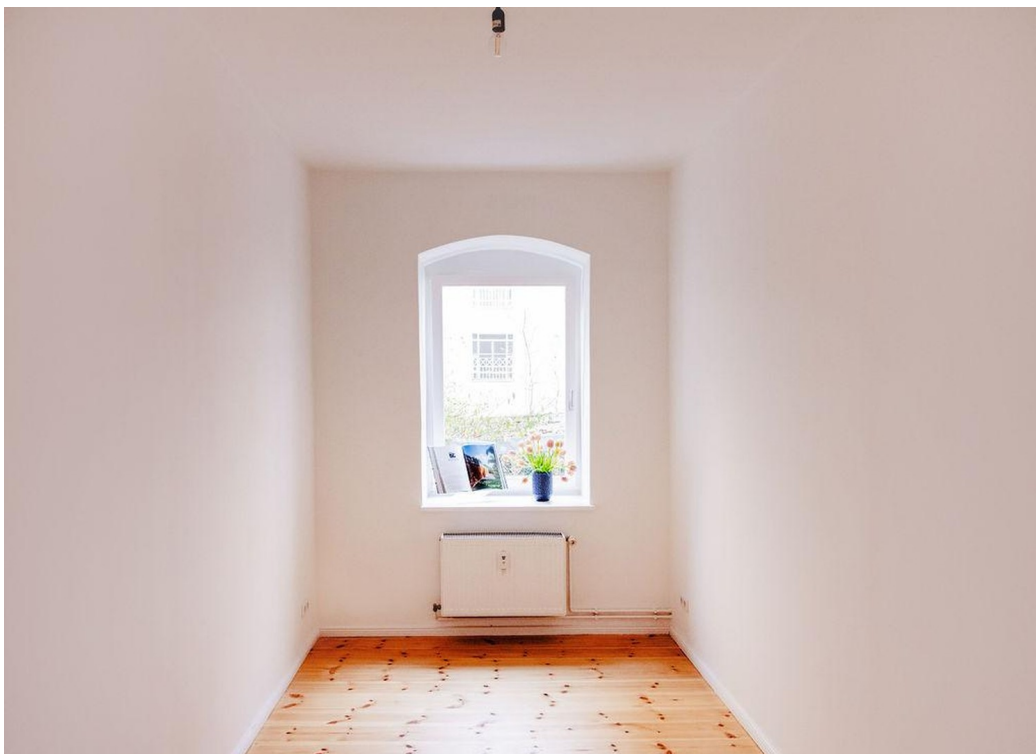


Küche

Exposé - Galerie



Details Fenster



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum + WM-Anschluss

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hauseingang

Exposé - Galerie



Innenhof/Fahradabstellfläche



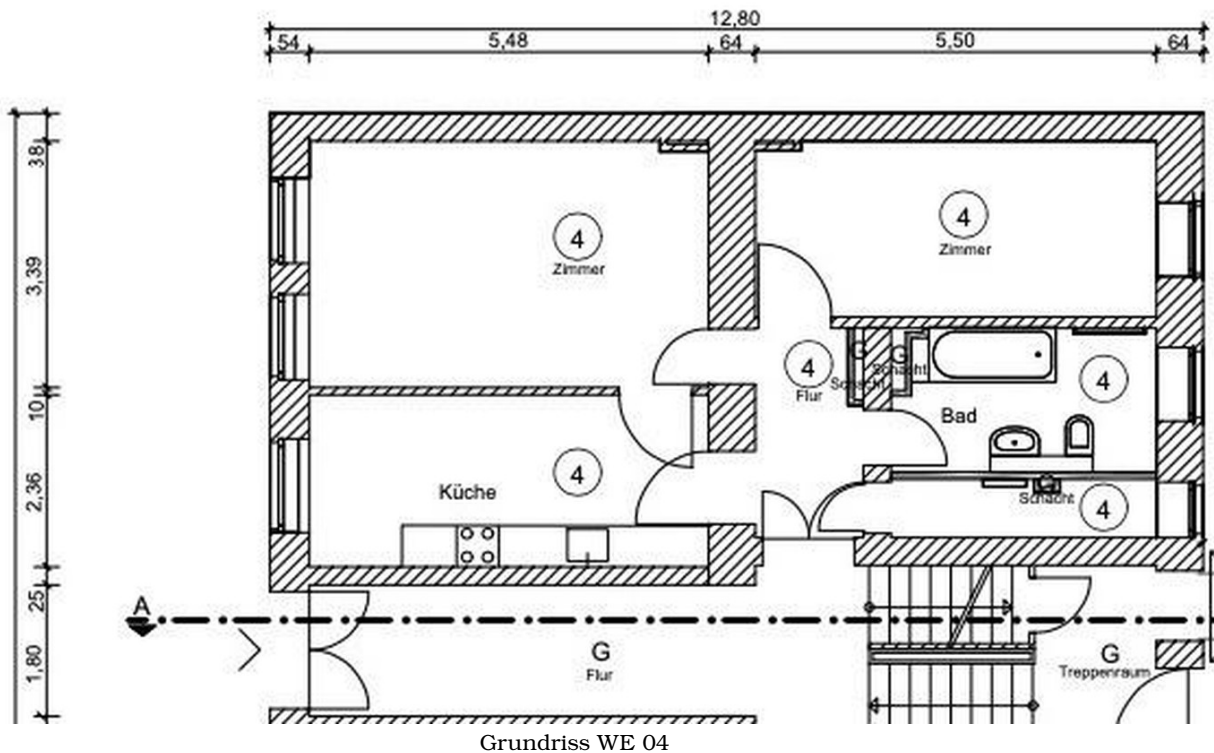
Hausansicht Fidicinstr. 30

Exposé - Galerie

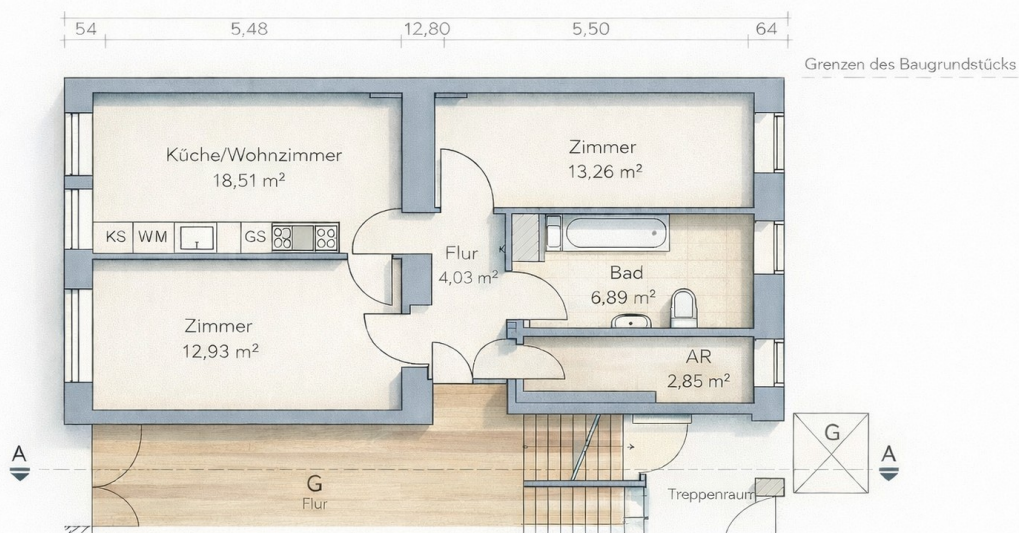


Kiezflair

Exposé - Grundrisse



3-Zimmer Beispielgrundriss



3 - Zimmer Beispielgrundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **25.01.2034**

Registriernummer: **BE-2024-004909050**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Fidicinstr. 30 / Kloedenstr. 4 10965 Berlin		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1901 Dachgeschossausbau 2018		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	23		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.349,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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)

Heinz Schöne
Diplom-Ingenieur
Alberichstr. 36
12683 Berlin

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **26.01.2024**

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-2024-004909050

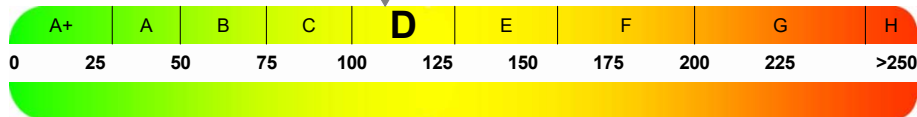
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 26,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

109,8 kWh/(m²·a)



121,4 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 121,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 78,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 1,08 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 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]

109,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

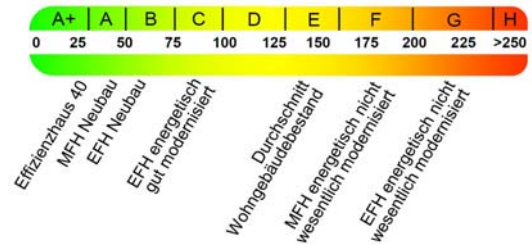
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 Endenergie ⁴



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 statistische 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

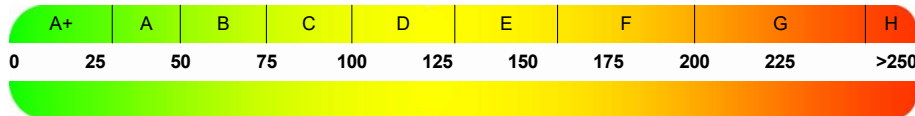
Registriernummer:

BE-2024-004909050

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



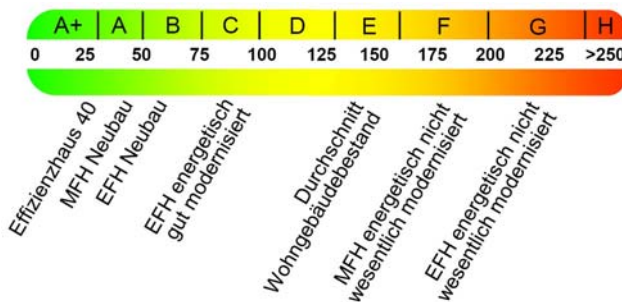
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger]

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 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BE-2024-004909050

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	Wände	Außenwanddämmung WDVDS 14 cm WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Fenstererneuerung mit 3-Scheiben-WS-Verglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Keller	Dämmung Kellerdecke 8 cm WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

Heinz Schöne, Energieberatung
Alberichstr. 36, 12683 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