

# Exposé

## Einfamilienhaus in Storkow

### großzügiges Einfamilienhaus am Storkower Kanal



Objekt-Nr. OM-424143

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **785.000 €**

15859 Storkow  
Brandenburg  
Deutschland

|                   |                   |              |                |
|-------------------|-------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1999              | Zustand      | modernisiert   |
| Grundstücksfläche | 953,00 m²         | Schlafzimmer | 3              |
| Etagen            | 2                 | Badezimmer   | 2              |
| Zimmer            | 5,00              | Garagen      | 1              |
| Wohnfläche        | 210,00 m²         | Carports     | 1              |
| Energieträger     | Gas               | Stellplätze  | 2              |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die direkte Lage am Wasser, an einer ruhigen Stichstraße und die durchdachte Raumaufteilung mit offener Galerie machen das Haus zu einer besonderen Immobilie, geräumig und sonnig.

Erdgeschoss - Kochen, Wohnen, Entspannen auf einer Etage

Die helle, große Diele ist die Visitenkarte des Hauses. In zwei Nischen sind wahre Raumwunder verbaut (neu 2025), welche genügend Platz für Kleidung, Schuhe und mehr bieten.

Über die Diele kommen Sie in einen großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich. Die hochwertige XL-Einbauküche mit einer integrierten Speisekammer ist das Highlight.

Der beheizte Wintergarten schließt direkt an den Wohnbereich an. Er ist mit robusten Aluminiumfenstern und Außenrollos ausgestattet. Auf zwei Seiten des Wintergartens lassen sich die Aluminiumfester aufschieben und machen den Wintergarten zu einem offenen, überdachten Teil des Gartens.

Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Bad, ein weiteres Zimmer und ein Gäste-WC.

Der praktische Hauswirtschaftsraum liegt zwischen der Küche und der Garage.

Obergeschoss - Galerie und Rückzug

Von der Diele ausgehend erreichen Sie über eine Treppe den offenen Galeriebereich, der einen freien Blick in den unteren Wohnbereich und durch die Fensterfronten ins Grüne bietet. Zwei Dachfenster sorgen für genügend Licht, gewährleisten die Belüftung und lassen sich zu kleinen Austritten umbauen. Neben der offenen Galerie befinden sich im Obergeschoss ein Zimmer und zwei Abstellkammern.

Außenanlagen - Erholung und Stauraum

Das 953 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen Zugang zum Storkower Kanal. Eine Bootsteganlage ist vorhanden. Die Nutzung wird durch einen Pachtvertrag abgesichert. Neben den zwei Garagen und dem Carport gibt es auf dem Gelände reichlich Stauraum in zwei Nebengelassen.

Zur Straße ist das Grundstück gepflastert.

Der Garten ist eher pflegeleicht angelegt.

## Ausstattung

🏠 ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche

🏠 ca. 953 m<sup>2</sup> Grundstück

🏠 5 Zimmer, davon 4 klimatisiert

🏠 moderne Küche inkl. Küchengeräte, hochwertig (neu 2016)

🏠 2 Bäder, 2 Duschen (neu 2025), 1 Whirlpool-Badewanne

🏠 ca. 20 m<sup>2</sup> Wintergarten, beheizt

🏠 Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Wintergarten

🏠 2 Kammern

🏠 HWR

🏠 malermäßige Instandsetzung, überwiegend geweißt (neu 2025)

- ☛ Terrasse, Teilfläche überdacht zzgl. Markise
- ☛ Garage mit direkten Hauszugang
- ☛ Carport (geschlossen), 2 Außenstellplätze
- ☛ Fensterläden/-rollos/-jalousien
- ☛ elektrisch betriebene Markise im Außenbereich/Terrasse
- ☛ elektrisch betriebene Grundstücks-/Garagentor
- ☛ elektrisch betriebene Carport Seitenwände
- ☛ 2 Gartenhäuschen (derzeit Werkstatt/Geräte und Lagerfläche)
- ☛ Gasbrennwert-Heizung (neu 2019)
- ☛ Glasfaseranschluss
- ☛ PKW-Ladesteckdose

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Das vorhandene Inventar ist im Kaufpreis inbegriffen (VB).

Individuelle Vereinbarung zur Fälligkeit der Kaufpreiszahlung möglich.

Hausübergabe nach Vereinbarung, jedoch nicht vor Mai 2026.

Der Energieausweis 2020 basierte auf den Verbrauchswerten des Voreigentümers. Die aktuellen Verbrauchswerte sind deutlich niedriger.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und darauf Sie kennenzulernen.

## **Lage**

Das Grundstück liegt in 15859 Storkow/OT Kummersdorf am Storkower Kanal. Der Storkower Kanal verbindet Storkow und Wolziger See (Bundeswasserstraße). Die unmittelbare Ortsumgebung ist durch seenreiche Landschaft und Wälder geprägt. Direkt vor der Tür verläuft der Treidelweg.

In Zeiten des mobilen Arbeitens ist Kummersdorf ein perfekter Work-Life-Balance-Ort.

Pendler kommen zum Feierabend direkt im Urlaub an...

Kinder können hier naturnah aufwachsen und unbeschwert spielen.

In Kummersdorf kann man sich zur Ruhe setzen, entschleunigen und gleichzeitig die Zeit aktiv nutzen.

Schwimmer und Wassersportler kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie Jogger, Wanderer und Radfahrer.

Kummersdorf hat eine sehr schöne Kita. In Friedersdorf und Storkow finden Sie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Baumarkt, Apotheken, medizinische Versorgung, Kultur- und Gastronomieangebote, Handwerksbetriebe etc.

Verkehrsanbindung

- Autobahn A12/Abfahrt Friedersdorf oder Storkow (bis Berlin Mitte 60 km)
- Bahnhof Regionalbahn RE36 (Königs Wusterhausen-Frankfurt O.)

- S-Bahn Linie S 46 ab Königs Wusterhausen

- Buslinien 406 (Kummersdorf-Storkow)

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 176,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | F                 |

## Exposé - Galerie



Hausvorderseite

# Exposé - Galerie



EG Diele, Treppenhaus



EG Diele, kl. Bad

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche, Übergang Wohnbereich



EG Wohn-, Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohn-, Esszimmer



EG Wintergarten

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Schlafzimmer, gr. Bad

# Exposé - Galerie



OG Galerie



OG Galerie

# Exposé - Galerie



OG Galerie



OG Zimmer

# Exposé - Galerie



OG Zimmer



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Straßenansicht

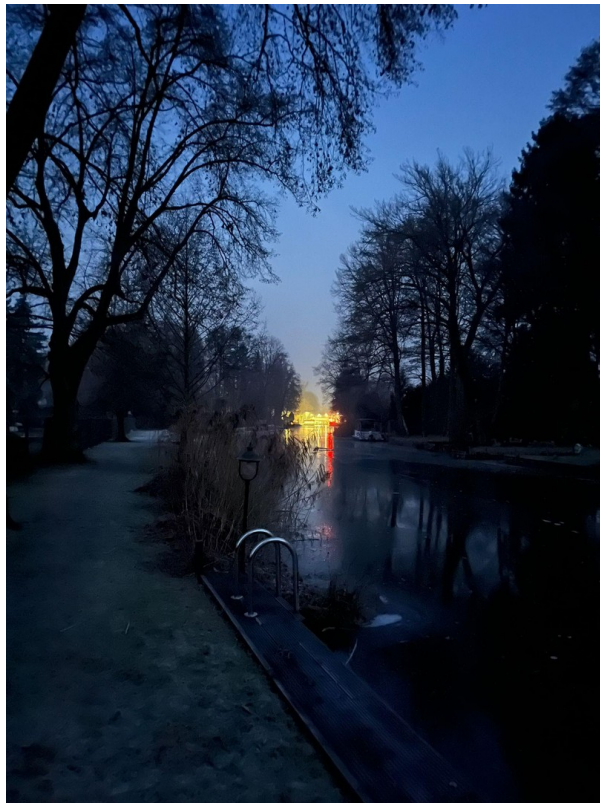


Weg am Storkower Kanal

# Exposé - Galerie



Am Storkower Kanal



Blick Richtung Schleuse

# Exposé - Galerie



Feld am Ende der Stichstraße

**Wohnflächen**

| Raum   | Raum-Nr. | LOGGIA |
|--------|----------|--------|
| Floche | 2471     | 636 m² |

**Garage** 2141 m²

**Wohnen** 2201 m²

**Esszimmer/Hochstuhl** 2201 m²

**Schlafen** 2231 m²

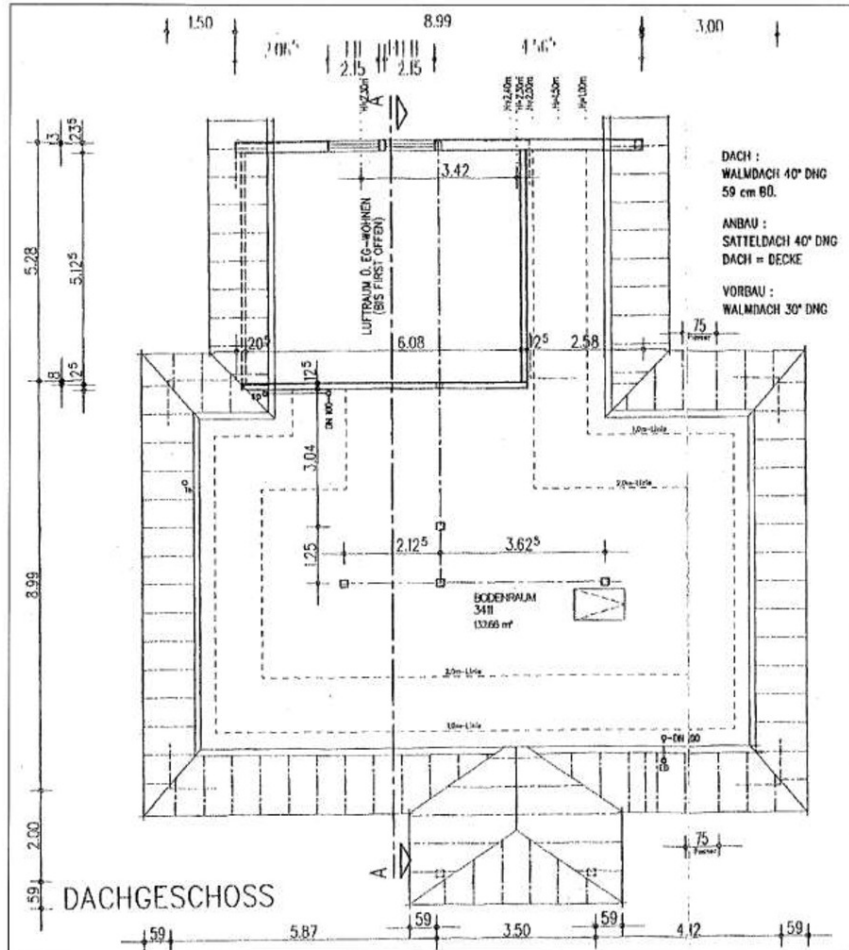
**Bad** 2331 m²

**Loggia** 2471 m²

**Stufenborzputz gelb**

**ERDGESCHOSS**

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis 2020

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 12.09.2032

Registriernummer: BB-2022-004230660

1

## Gebäude

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                |                                                                                     |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                         | freistehendes Einfamilienhaus                                                                                                                                                                                                |                                                                                |  |
| Adresse                                            | 15859 Storkow OT Kummersdorf                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                                                                                     |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                           |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                       | 1999                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>               | 2014 (ca.)                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                |                                                                                     |
| Anzahl der Wohnungen                               | 1                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                |                                                                                     |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                | 234,0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup> | Erdgas E                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Warmwas...           | Erdgas E                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                |                                                                                     |
| Erneuerbare Energien                               | Art: keine                                                                                                                                                                                                                   | Verwendung:                                                                    |                                                                                     |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                       | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                                |                                                                                     |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                       | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                       |                                                                                |                                                                                     |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>     | Anzahl: 0                                                                                                                                                                                                                    | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                                      |                                                                                     |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises        | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" 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)

Frank Wuttich  
Gebäudeenergieberater (Hwk)  
Körbiskruher Straße 88  
15712 Königs Wusterhausen



Unterschrift des Ausstellers

Körbiskruher Straße 88  
15712 Königs Wusterhausen

Tel. 03375-900754  
Fax. 03375-950672  
wuttich@online.de

Ausstellungsdatum 13.09.2022

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

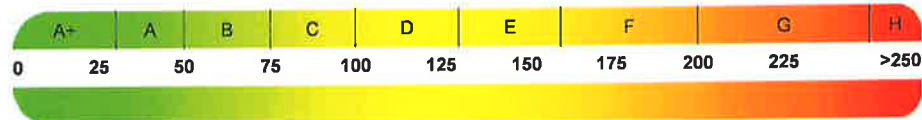
BB-2022-004230660

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>\*</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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]

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

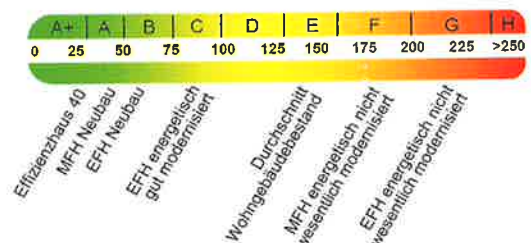
| Art:   | Deckungs-<br>anteil: | Anteil der<br>Pflichterfül-<br>lung: |   |
|--------|----------------------|--------------------------------------|---|
|        |                      | %                                    | % |
|        |                      | %                                    | % |
| Summe: |                      | %                                    | % |

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



### 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

8. August 2020

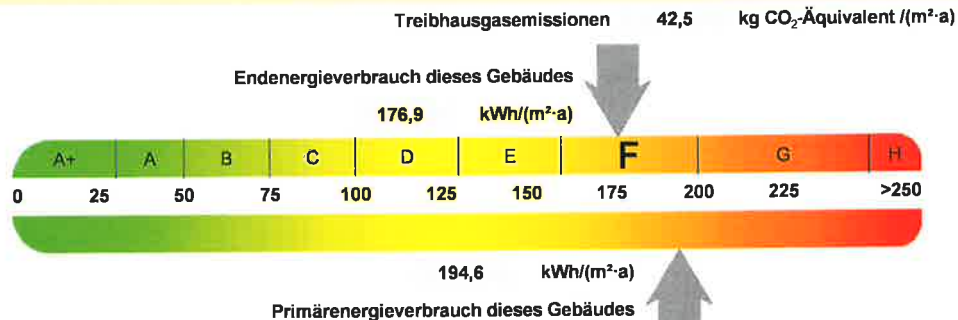
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BB-2022-004230660

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

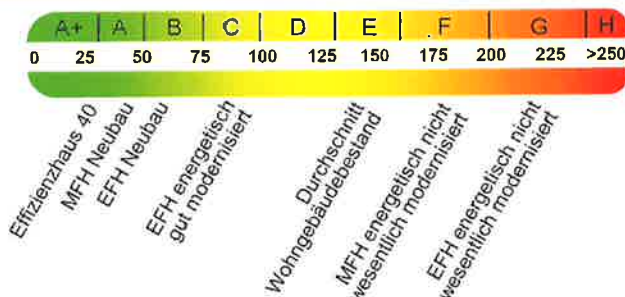
176,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum<br>von | bis        | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|-----------------|------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| 13.06.2017      | 22.06.2021 | Erdgas E                   | 1,10                          | 152100                         | 18851                         | 133249                     | 1,11             |
|                 |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|                 |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|                 |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|                 |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|                 |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BB-2022-004230660

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:

Frank Wuttich, Gebäudeenergieberater (Hwk)  
Körbiskruger Straße 88, 15712 Königs Wusterhausen

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: freistehendes Einfamilienhaus  
 Straße: Siedlung Ost 3a  
 PLZ / Ort: 15859 Storkow OT Kummersdorf  
 Gebäudeteil:  
 Nutzfläche: 234,00 m²  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 195,00 m²  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 1

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

| Abrechnungs-<br>beginn | Abrechnungs-<br>ende | Verbrauch          |       | Heizung |      | Warmwasser |      |
|------------------------|----------------------|--------------------|-------|---------|------|------------|------|
|                        |                      | kWh H <sub>s</sub> | kWh   | kWh     | %    | kWh        | %    |
| 13.06.2017             | 18.06.2018           | 40457              | 36448 | 31694   | 87,0 | 4754       | 13,0 |
| 19.06.2018             | 06.06.2019           | 41841              | 37695 | 33172   | 88,0 | 4523       | 12,0 |
| 07.06.2019             | 22.06.2020           | 42796              | 38555 | 33660   | 87,3 | 4895       | 12,7 |
| 23.06.2020             | 22.06.2021           | 43737              | 39403 | 34723   | 88,1 | 4680       | 11,9 |

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 15859  
 Orte: Alt Stahnsdorf, Bugk, Dickdamm, Görsdorf, Groß Eichholz, Groß Schauen, Kehrigk, Kummersdorf, Philadelphia, Rieplos, Schwerin, Selchow, Storkow, Wochowsee

#### Leerstände

- keine -

**Ergebnisse****Energieverbrauchskennwert**

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Abrechnungszeitraum: | 13.06.2017 - 22.06.2021      |
| Kennwert:            | 176,9 kWh/(m <sup>2</sup> a) |