

# Exposé

## Maisonette in Oranienburg

**Provisionsfrei - Dachgeschoss-Maisonette in ruhiger Lage  
in Oranienburg nahe Schlosspark**



Objekt-Nr. OM-427126

**Maisonette**

Verkauf: **349.000 €**

16515 Oranienburg  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	540 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine Dachgeschosswohnung im 2. OG. Sie besteht aus vier hellen Zimmern in Ost-West- Ausrichtung. In der unteren Etage gehen alle Zimmer vom geräumigen Flur ab. Der Flur bietet die Möglichkeit, Schuh- und Garderobenschränke zu stellen. Rechts befindet sich die Küche sowie das ehemalige Schlafzimmer. Wir haben letzteres zum Esszimmer umgebaut und einen Durchgang zur Küche mit Glas- Schiebetür geschaffen, um die Fläche besser ausnutzen zu können. Dieser Umbau könnte aber auch rückgängig gemacht werden.

Die Marken- Einbauküche stammt aus dem Jahr 2019 und ist absolut neuwertig. Die Arbeitshöhe beträgt ca. 100 cm, dadurch ist auch mehr Stauraum möglich. Ofen, Herd, Dunstabzug und Spülmaschine sind aus der studio-line-Serie von Siemens, der Herd ist ein Induktions- Kochfeld. Die Kühl- Gefrierkombination steht nicht zum Verkauf, der Platz ist gut ausreichend für ein Stand-alone-Gerät wie bei uns. Das Spülbecken ist von Blanco mit Grohe-Armatur.

Anschließend gelangt man zum Wannenbad, das in 2019 grundlegend modernisiert wurde. Eingebaut wurde eine Kunststoffwanne und ein neues Waschbecken sowie WC (Villeroy & Boch) mit neuer Spülanlage. Alle Armaturen sind von Grohe. Die passenden Schränke werden mitverkauft. Im Bad befindet sich der Waschmaschinenplatz. Neu gefliest wurde mit Granitfliesen.

Das Wohnzimmer hat eine perfekte West- Ausrichtung, der große Balkon lädt im Sommer in der Abendsonne zum Ausruhen ein. Der Bodenbelag im Wohnzimmer ist Parkett.

Daneben befindet sich ein Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die Treppe nach oben beginnt im Flur. Die Stufen sind mit Massivholz belegt. Oben angekommen, steht man in einem kleinen Flur, der als kleines Arbeitszimmer nutzbar wäre, da er ein Dachfenster hat.

Gleich rechts ist das Duschbad, das ebenfalls in 2019 teilweise modernisiert wurde. Die Dusche und das WC samt Vorbau wurde erneuert, auch hier mit hochwertigen Grohe-Armaturen und Villeroy & Boch- WC. Unter der Dachschräge ist Platz z.B. zum Wäschetrocknen.

Im oberen Bereich sind alle Fenster im Jahre 2021 und 2022 gegen Kunststofffenster ausgewechselt worden, die beiden großen Fenster mit automatischen Jalousien mit Fernbedienung und Solarbetrieb. Drei Fenster haben Dreifach- Verglasung, was sich im Sommer gegen zu viel Erwärmung bewährt hat.

Im großen Dachzimmer ist reichlich Platz für ein großes Bett und Stauraum, durch die hohe Decke wohnt man hier luftig und hell. Dafür sorgt auch das große Giebelfenster mit schönem Fernblick plus zwei Dachfenster.

Modernisierungen im Überblick:

- 2019 Bäder, Küche-Esszimmerverbindungs- Glastür
- 2021 u. 2022 Dachflächenfenster dreifachverglasung, teilw. Außenjalousien

Der Keller ist 4m x 3,50m groß bei einer Höhe von 2,20m, gemeinschaftlich werden der Fahrradkeller und ein Trockenkeller genutzt.

Investitionen am Haus konnten aus den Rücklagen finanziert werden, die WEG hat weiterhin gute Rücklagen. Dieses Jahr stehen keine großen Ausgaben an, auch für die nächsten Jahre ist nichts beabsichtigt.

## Ausstattung

Heizung und Warmwasser durch Fernwärme

4 Zimmer:

Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer. 2 Flure.

Bodenbeläge Fliesen, Laminat, Parkett

Küche:

- Marken- Einbauküche 6 Jahre alt mit Marken- Elektrogeräten und – Spüle. Grohe-Armatur.
- Durchgang zum Esszimmer mit Glas-Schiebetür. Alternativ Tür zum Flur wieder herstellbar.

Zwei Tageslicht-Bäder, jeweils mit WC:

- Wannenbad unten, modernisiert 2019, mit passenden Schränken. Waschmaschinenplatz.
- Duschbad oben, teilw. modernisiert 2019, Glasduschwände, niedriger Einstieg
- Alle Armaturen von Grohe, WC's von Villeroy & Boch

Autostellplatz im Hof, von oben einsehbar.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr, es schließen sich Einfamilienhäuser an, über die man einen schönen Blick hat. Daher vermittelt die Wohnung einen luftigen und sonnigen Eindruck.

Einkaufsmöglichkeiten sind unmittelbar vorhanden, in der Umgebung sind auch weitere Geschäfte im Zentrum oder im Oranienpark fußläufig erreichbar. Kitas und alle Schulformen sind ebenso in der Nähe.

Busverbindungen gibt es in alle Richtungen, der Fern- und S-Bahnhof ist ca. 15 min zu Fuß erreichbar. Hier ist Anschluss nach Berlin oder zur Ostsee. Wen es in die Umgebung zieht, kann einen Spaziergang zum Lehnitzsee, an der Havel oder dem Oder-Havel-Kanal entlang unternehmen, alles in der Nähe.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	83,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Blick auf die Straße



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche vom Fenster



Küche zum Fenster

# Exposé - Galerie



Glasschiebetür



Esszimmer zur Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Arbeits- oder Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Bad unten



Bad unten

# Exposé - Galerie



Flur



Flur oben

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Giebfenster



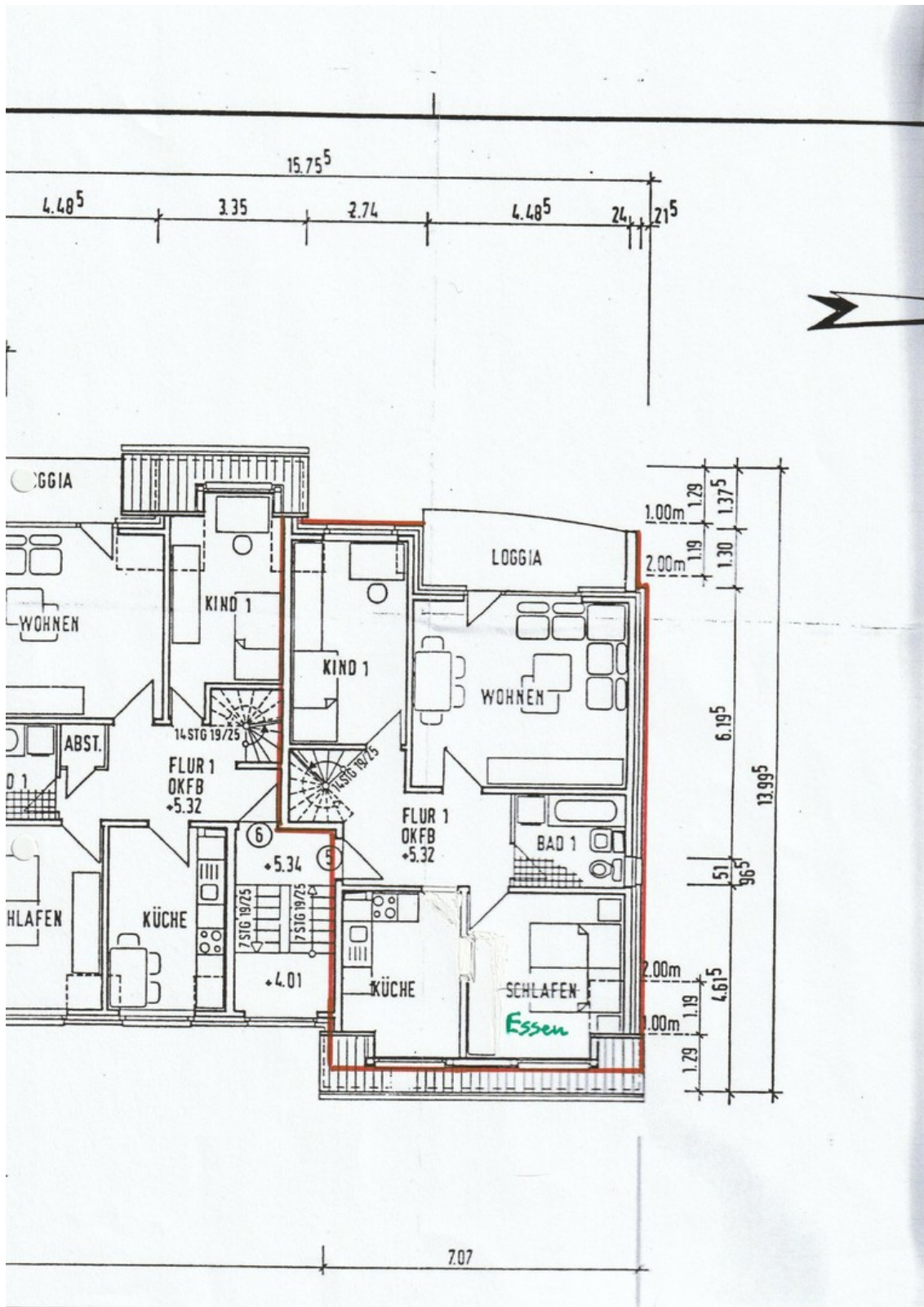
Ausblick oben

# Exposé - Galerie



Duschbad oben

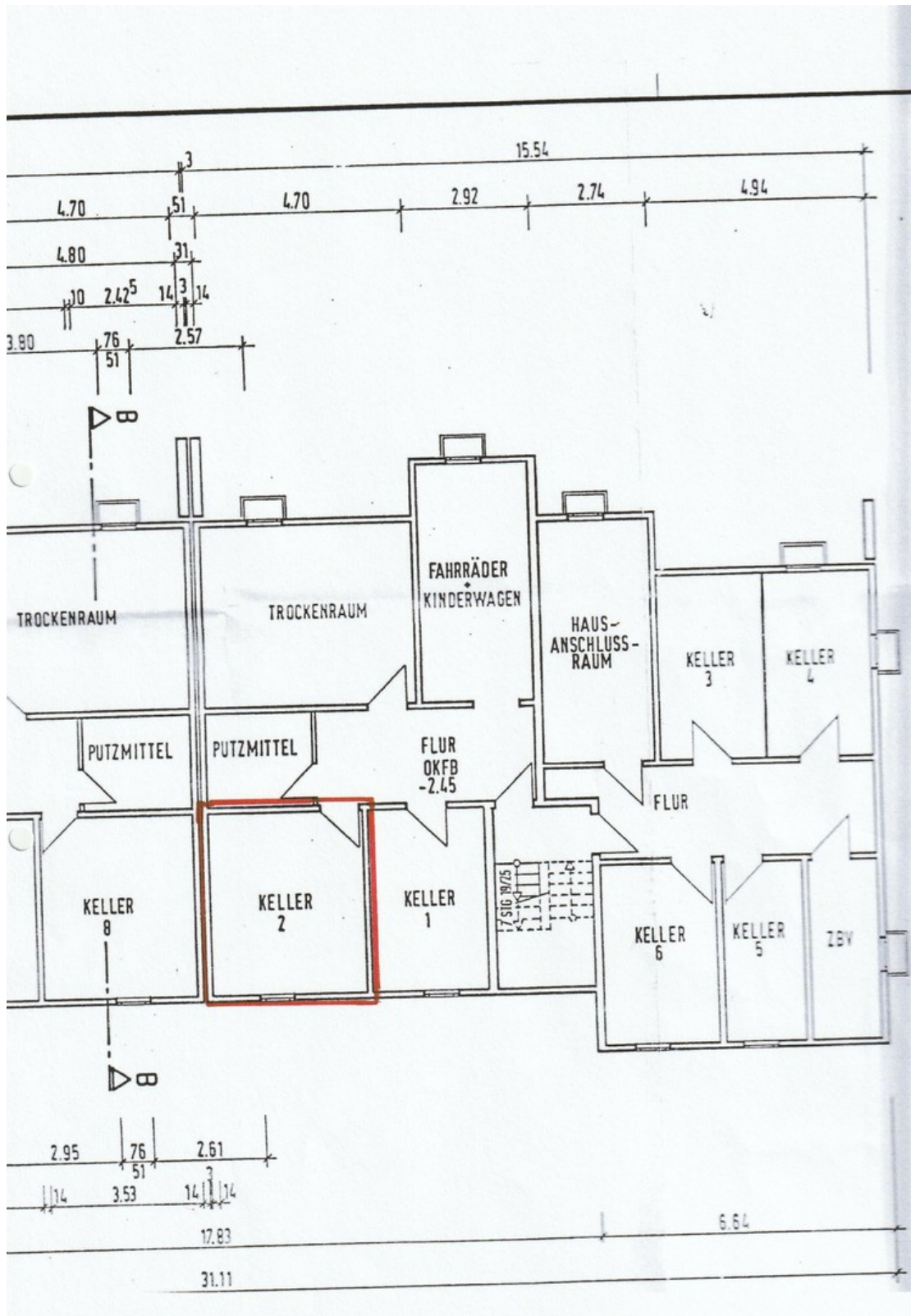
# Exposé - Grundrisse



Grundriss unten


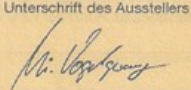


# Exposé - Grundrisse



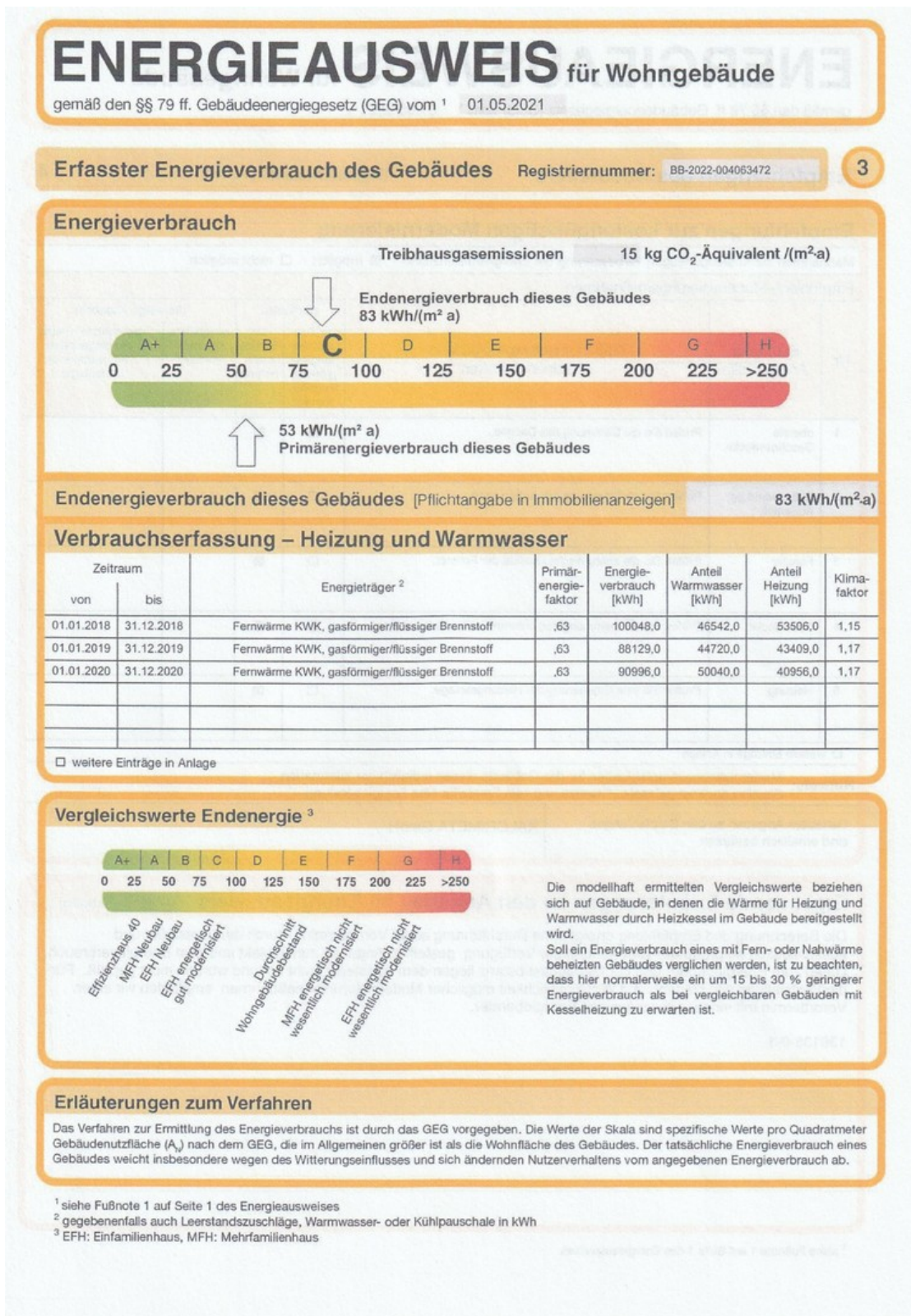
Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse

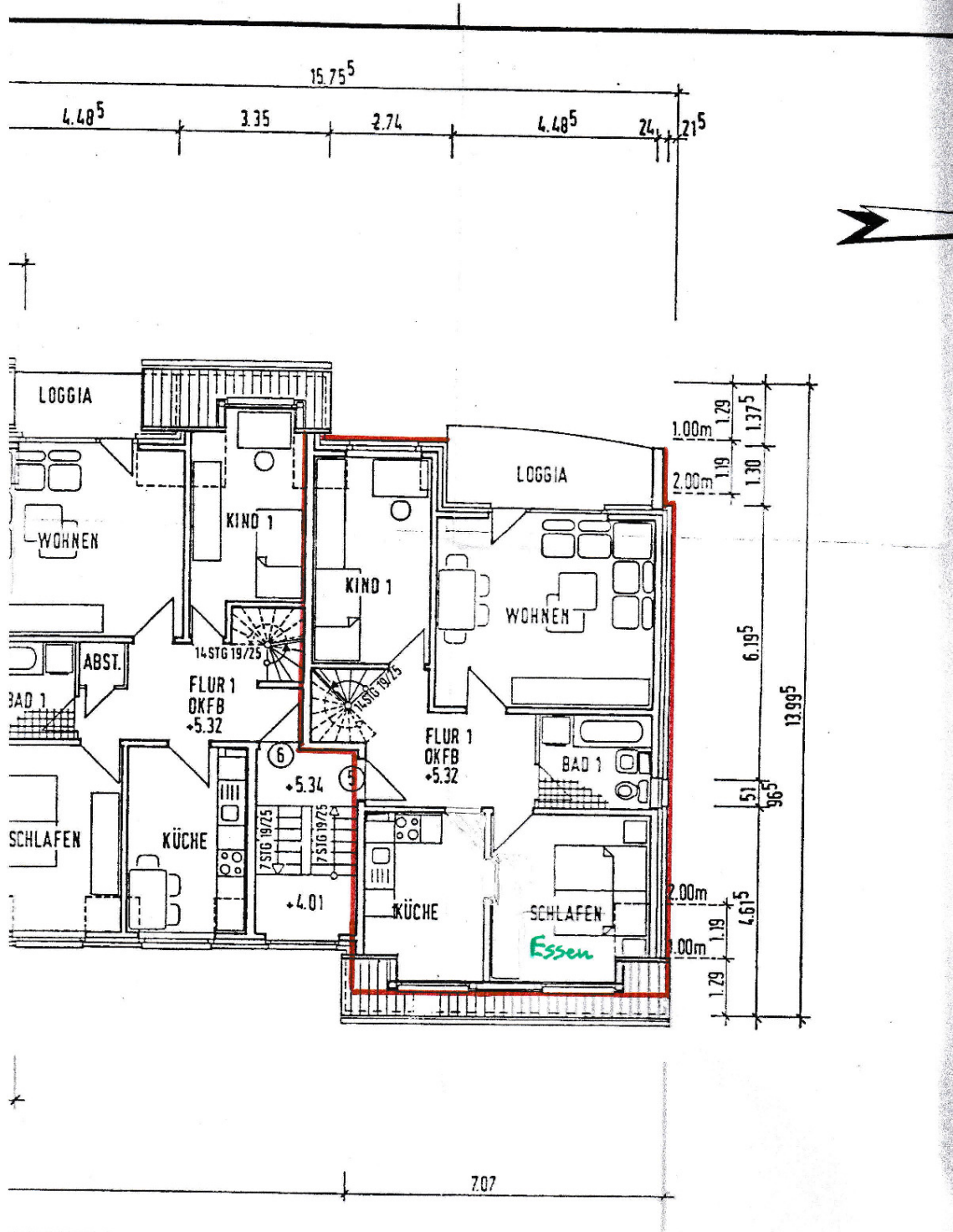
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude		
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 01.05.2021		
Gültig bis: 02.05.2032		Registriernummer: BB-2022-004063472
1		
<b>Gebäude</b>		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	M.-Luther-Str. 35/37; 16515 Oranienburg	
Gebäudeteil <sup>2</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1994 (Heizungsanlage)	
Anzahl der Wohnungen	12	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1205,28 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Fernwärme KWK, gasförmiger/flüssiger Brennstoff	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>		
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des <b>Energiebedarfs</b> unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des <b>Energieverbrauchs</b> 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 ( <b>Erläuterungen</b> – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).		
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des <b>Energiebedarfs</b> erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 2</b> dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.		
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des <b>Energieverbrauchs</b> erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 3</b> dargestellt.		
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller		
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).		
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>		
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
 einfach persönlicher.		
Michael Vogelgesang KALORIMETA GmbH Heidenkampsweg 40 20097 Hamburg		Ausstellungsdatum 03.05.2022
<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG		
<sup>2</sup> nur im Fall 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 1

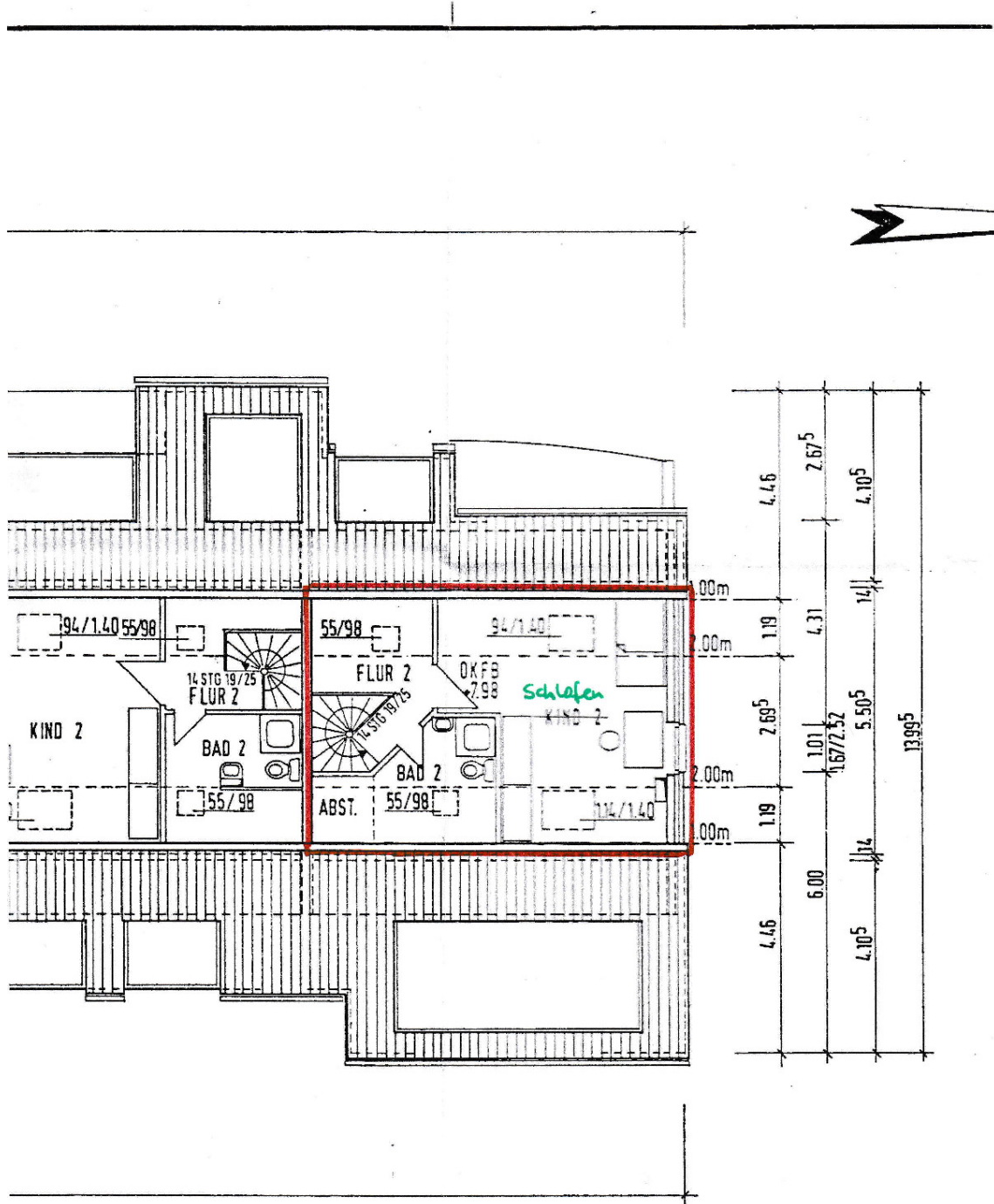
# Exposé - Grundrisse



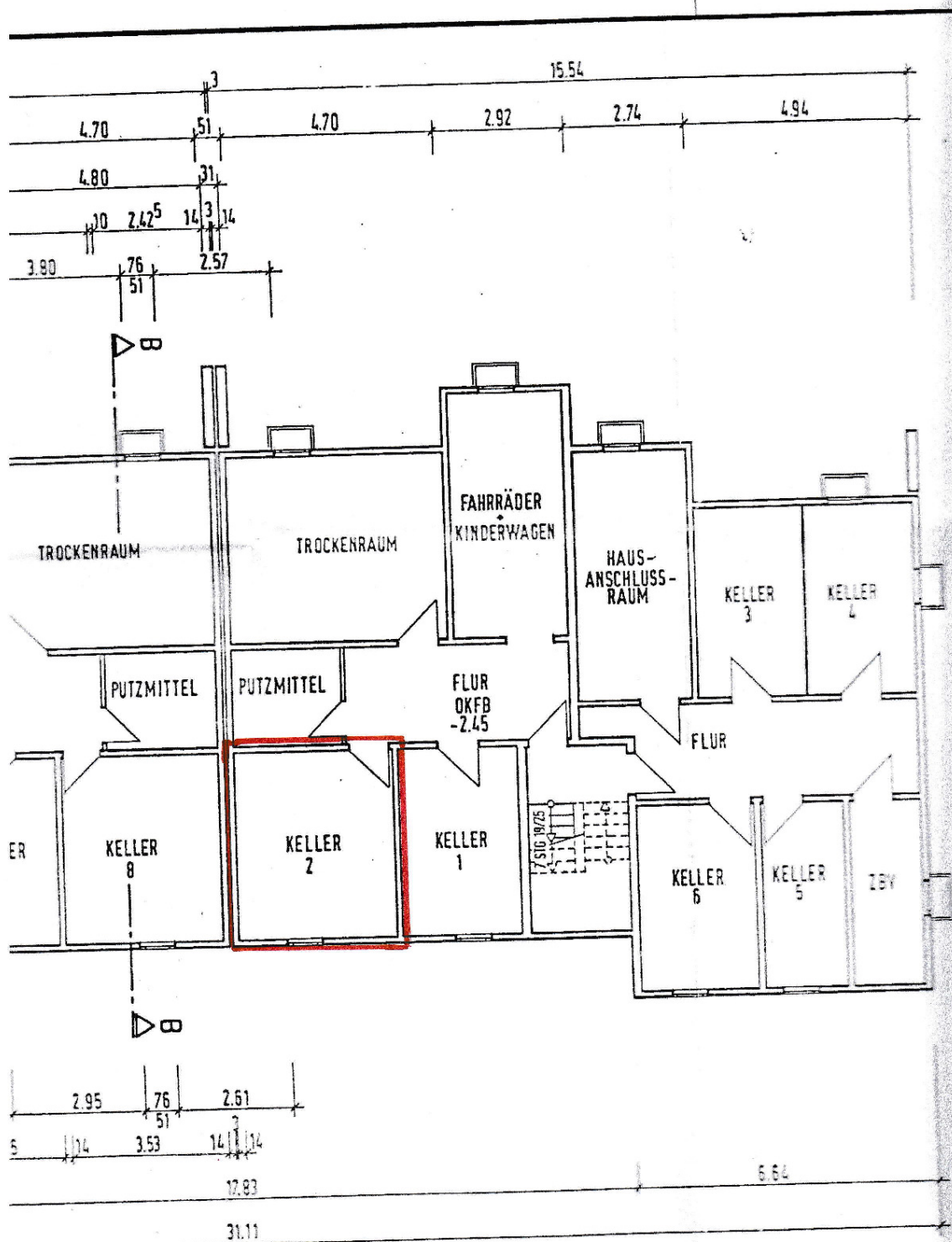
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 01.05.2021

Gültig bis: 02.05.2032

Registriernummer: BB-2022-004063472

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	M.-Luther-Str. 35/37; 16515 Oranienburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1994 (Heizungsanlage)		
Anzahl der Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1205,28 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Fernwärme KWK, gasförmiger/flüssiger Brennstoff		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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 übersichtliche 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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Michael Vogelgesang  
KALORIMETA GmbH  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 03.05.2022

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 01.05.2021

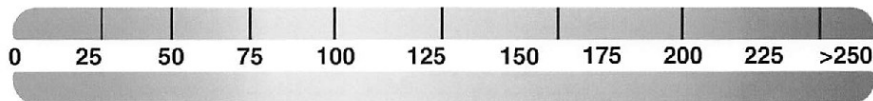
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2022-004063472

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>1</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]

kWh/(m<sup>2</sup>a)

### 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:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

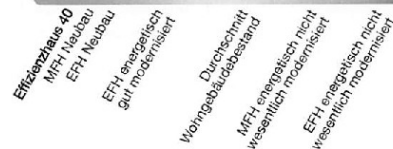
### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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>

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H  
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250



### 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

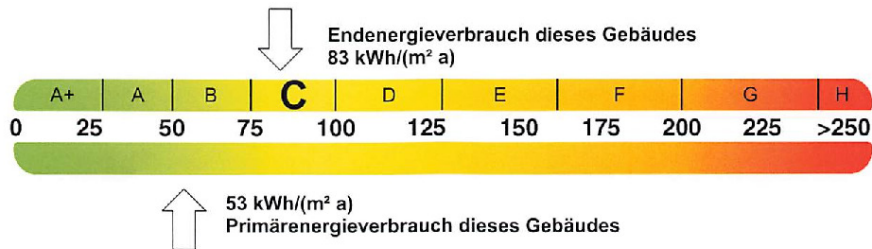
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 01.05.2021

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BB-2022-004063472

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 15 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



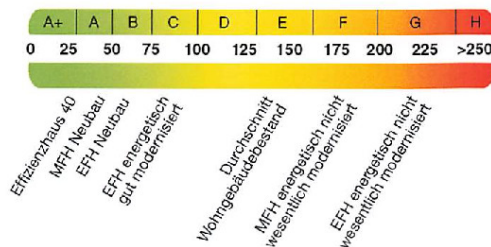
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 83 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Fernwärme KWK, gasförmiger/flüssiger Brennstoff	,63	100048,0	46542,0	53506,0	1,15
01.01.2019	31.12.2019	Fernwärme KWK, gasförmiger/flüssiger Brennstoff	,63	86129,0	44720,0	43409,0	1,17
01.01.2020	31.12.2020	Fernwärme KWK, gasförmiger/flüssiger Brennstoff	,63	90996,0	50040,0	40956,0	1,17

weitere Einträge in Anlage

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



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<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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 01.05.2021

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BB-2022-004063472

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	oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizung	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

KALORIMETA GmbH

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

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

136135-0-1

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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 01.05.2021

### 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

Angabe 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 berücksichtigt.

#### 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