

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Berlin

Erstbezug nach Sanierung: Sonniges Dachgeschoß mit Loggia und Blick über den Mauerpark | bezugsfrei



Objekt-Nr. OM-428305
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **798.500 €**

Gleimstraße 61
10437 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	85,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	321 €	Etage	5. OG

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnambiente in urbaner Bestlage, direkt am Mauerpark. Auf rund 85m² Wohnfläche erwartet Sie ein hochwertiger Erstbezug nach umfassender Sanierung in 2026 - Küche bestellen, Möbel rein, fertig.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss des Hauses – ohne Nachbarn über Ihnen – und bietet dadurch ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre. Großzügige Fensterflächen und Oberlicht sorgen für ein besonders helles, freundliches Wohngefühl und unterstreichen den luftigen Charakter dieser Immobilie.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Platz für eine Küche. Hier entsteht ein moderner Lebensmittelpunkt mit fließenden Übergängen – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden zu Hause.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer und/oder Homeoffice.

Die Terrasse zum ruhigen Innenhof lädt zum entspannten Rückzug und Morgensonnen ein.

Die nach Süden ausgerichtete Loggia bietet viel Licht und spektakuläre Blicke auf und in den Mauerpark, Sonnenuntergang inklusive.

Der ansprechende Altbau aus 1913 verfügt über einen Aufzug, der einen komfortablen Zugang bis kurz vor das Dachgeschoss ermöglicht. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugehörig und schafft zusätzlichen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Der Energiekennwert C unterstreicht die solide energetische Qualität der Immobilie.

Diese Dachgeschosswohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare oder kleine Familien, die urbanes Leben, Helligkeit und hochwertige Ausstattung in begehrter Lage zu schätzen wissen.

Der Verkauf erfolgt von privat, gerne zeige ich Ihnen diese tolle Gelegenheit erstmalig am Samstag, den 14.02 in der Zeit von 14-16Uhr, alternativ ab Montag 16.02 flexibel.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad

Lage

Lagebeschreibung – Gleimstraße, 10437 Berlin (Prenzlauer Berg)

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Herzen von Berlin-Prenzlauer Berg, unmittelbar an der Grenze zu Berlin-Mitte. Die Gleimstraße ist eine ruhige, charmante Seitenstraße mit gewachsenem Kiezcharakter und zugleich hervorragender Anbindung an das urbane Leben der Hauptstadt.

Nur wenige Schritte entfernt lädt der weitläufige Mauerpark mit seinen Grünflächen, Sportmöglichkeiten und dem beliebten Flohmarkt zum Verweilen ein. Ebenso befinden sich der Falkplatz, der Jahn-Sportpark sowie zahlreiche Spielplätze in direkter Umgebung – ideal für Familien, Sportbegeisterte und Erholungssuchende.

Das Wohnumfeld ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten, begrünten Straßen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Entlang der nahegelegenen Schönhauser Allee sowie rund um den Helmholtzplatz finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Boutiquen und Wochenmärkte. Kitas, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Der S- und U-Bahnhof Schönhauser Allee (S8, S41, S42, S85, U2) sowie die U-Bahnhöfe Eberswalder Straße und Bernauer Straße gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Berliner Innenstadt, den Alexanderplatz und weitere Stadtteile. Auch mehrere Tram- und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar.

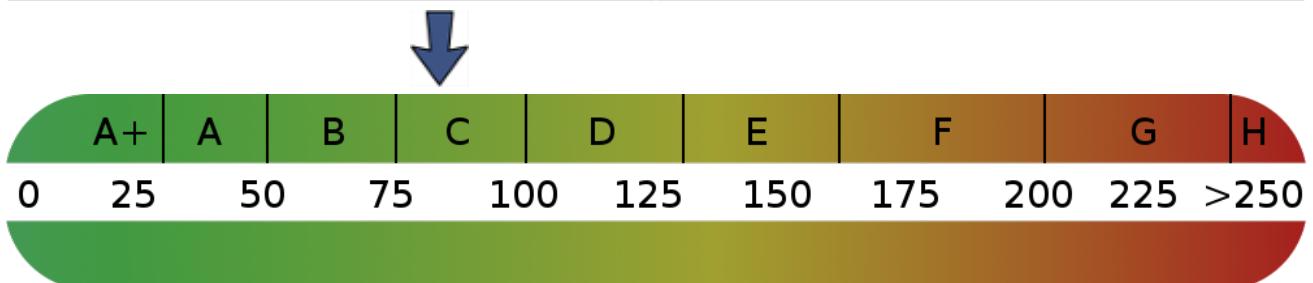
Die Lage vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität – ein lebendiger Kiez mit kultureller Vielfalt, grünen Rückzugsorten und exzellenter Infrastruktur in einer der gefragtesten Wohngegenden Berlins.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Raum 2

Exposé - Galerie



Raum 2



Loggia Mauerpark

Exposé - Galerie

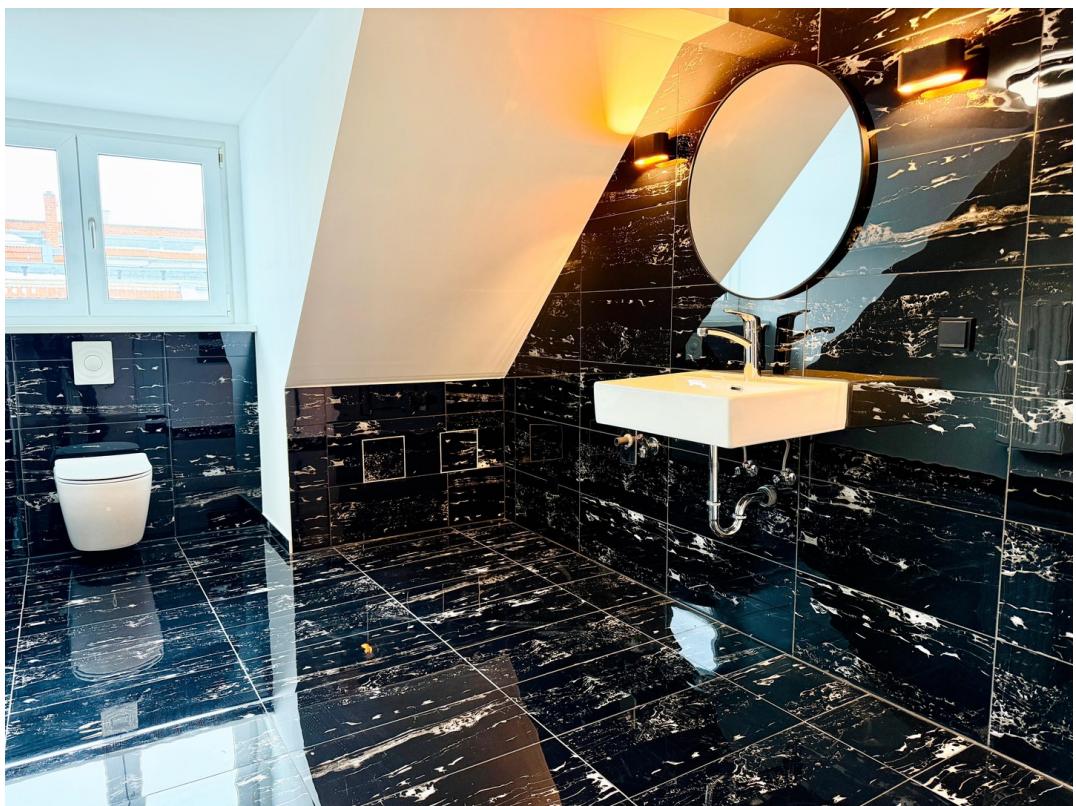


Raum 3



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



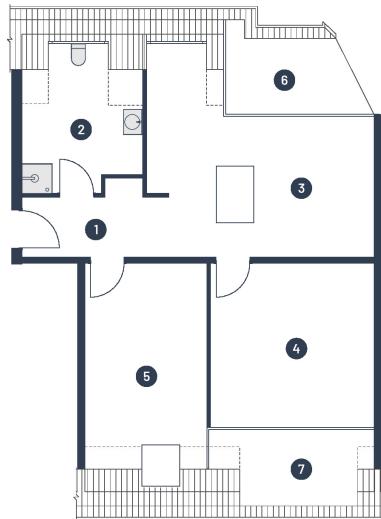
Terrasse Innenhof

Exposé - Galerie



Mauerpark

Exposé - Grundrisse



DG | WE42

GLEIMSTR. 61 / SCHWEDTERSTR. 76,
Berlin

1	Flur	4,56 m ²
2	Bad	10,95 m ²
3	Essen/Kochen	25,03 m ²
4	Wohnen	20,4 m ²
5	Schlafen	16,46 m ²
6	Terrasse (50% v. 7,20)	3,60 m ²
7	Terrasse (50% v. 7,60)	3,80 m ²

Gesamt 84,8 m²

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

 **Minol**
Alles, was zählt.

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Gleimstraße 61
10437 Berlin**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **10.03.2029**

Registriernummer: **BE-2019-002581335**

Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1913 / 2000	
Anzahl Wohnungen	46	
Gebäudenutzfläche (A _N)	4313,59 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art:Keine	Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)	
Anlass der Ausstellung	Vermietung-Verkauf	

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

11.03.2019

Datum



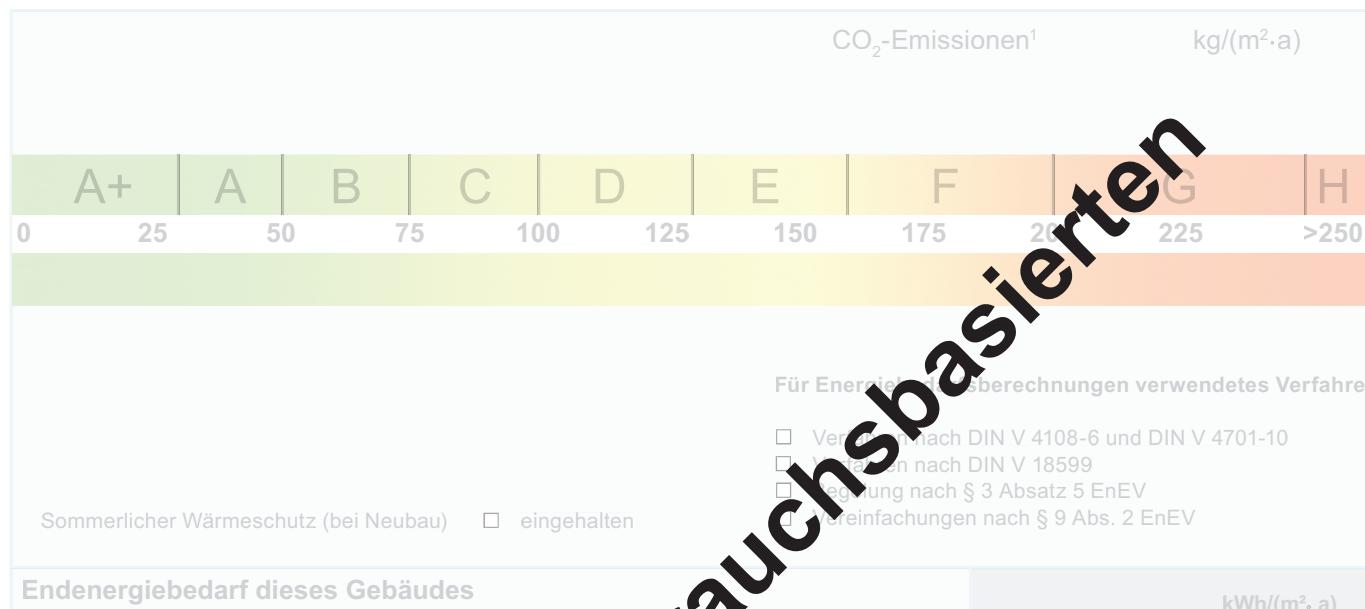
Ronny Woschick, Vor-Ort-Energieberater (BAFA) für Wohngebäude

Unterschrift des Ausstellers

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registriernummer:



Anforderungen gemäß EnEV²

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert

EnEV-Anforderungswert

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T

EnEV-Anforderungswert H_T'

Angaben zum EEWärmeG³

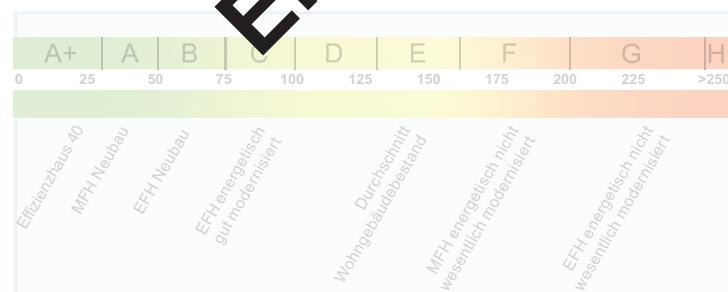


Ersatzmaßnahmen⁴

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen 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.

Vergleichswerte EnEV-Energie⁵



Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf:

kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' :

W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

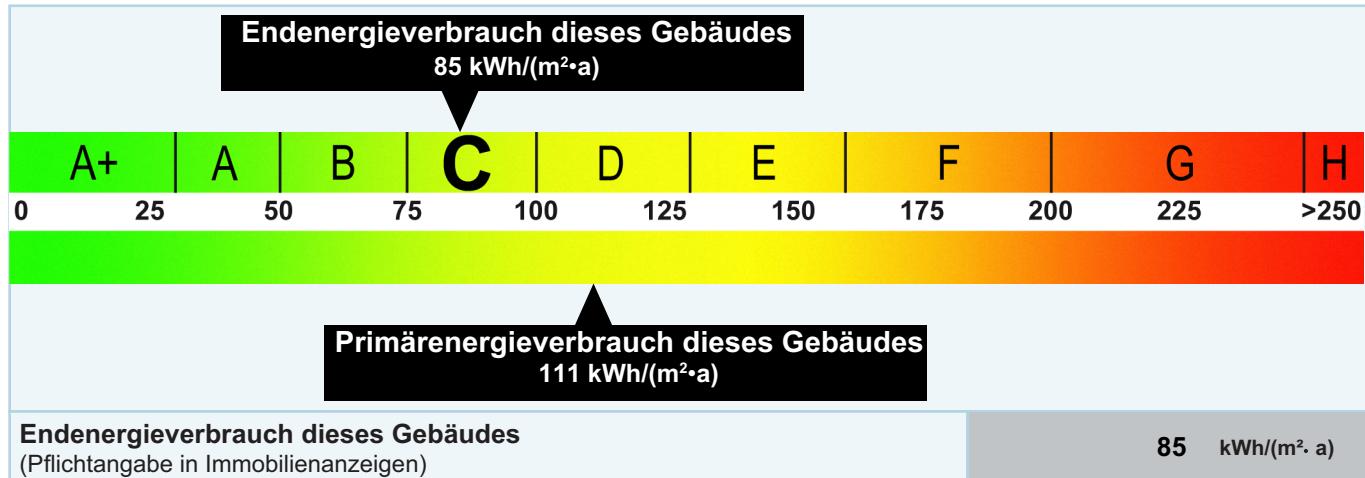
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. 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) freiwillige Angabe ²) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV ³) nur bei Neubau ⁴) nur bei Neubau im Falle der Anwendung § 7 Absatz 1 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz ⁵) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

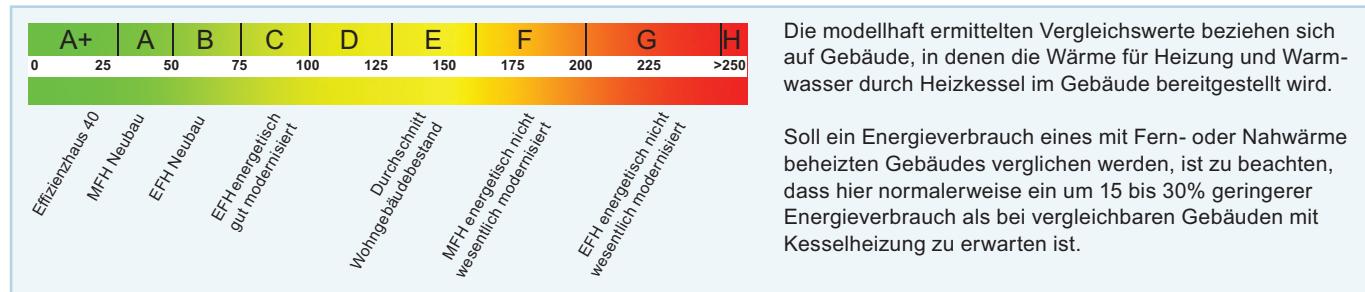
Registriernummer: **BE-2019-002581335**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.01.16	31.12.16	Fernwärme kWh	1,3	333621	86508	247113	1,12
01.01.17	31.12.17	Fernwärme kWh	1,3	340662	86272	254390	1,14
01.01.18	31.12.18	Fernwärme kWh	1,3	320237	86272	233965	1,19
01.01.16	31.12.18	Leerstandszuschlag	1,3	0	0	0	0
01.01.16	31.12.18	Warmwasserpauschale	1,3	0	0	0	0
01.01.16	31.12.18	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



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.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Registriernummer: BE-2019-002581335

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	Heizanlage	Prüfen Sie, ob eine neuere Heizanlage eine effizientere Energienutzung ermöglicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt					
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:				http://www.bbsr-energieeinsparung.de		

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis 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 konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

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. 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 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 Energie Nutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2 -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: H_T). 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 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.

Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche					
Jahr	Tage	Gebäude-wohnfläche	Faktor (*1)		Gebäudenutzfläche
1.	366	3594,66	x	1,20	=
2.	365	3594,66	x	1,20	=
3.	365	3594,66	x	1,20	=
					4313,59

Berechnung Kennwert Warmwasser					
Jahr	Warmwasser- menge in m ³	Warmwas- ser Temp. in °C	Faktor für WW- Berechnung (*2)	Anteil Warm- wasser (kWh) (*3)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m ² ·a) (zeit- bereinigt) (*4)
1.				86508	20
2.				86272	20
3.				86272	20
			Ø	Ø	20

Leerstandszuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leer- standsfak- tor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeit- bereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*11)
259052	0,000	0	0

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder $Q = 20\text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{Wohn}) \cdot A_{\text{Wohn}}$
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum * 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m²a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

LG-NR. E-0180039 Gleimstraße 61, 10437 Berlin

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 zugrundegelegt. 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. Gleicher gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und in wie weit 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.

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.

Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Brennstoffmenge		Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
333621,000	x	1,00	= 333621
340662,000	x	1,00	= 340662
320237,000	x	1,00	= 320237

Berechnung Kennwert Heizung			
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)	Kennwert für Heizung in kWh (m ² ·a) (klimab- ereinigt) (*7)	Kühlung
247113	1,12	64	m ² gek. Gebäu- denutz- fläche
254390	1,14	67	0 0
233965	1,19	65	0 0
Ø 1,15	Ø	65	Ø 0

Leerstandszuschlag für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über die Gesamtzeit in kWh (*12)	Leer- standsfak- tor (*9)	Zuschlag in kWh (*13)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klimabereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*14)
735468	0,000	0	0

Gesamt	
Energiekennwert (zeit-, klima-, leer- standsbereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*15)	85

- Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längeren Leerstand
 11. Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (*10) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
 12. Summe des Energieverbrauchs für Heizung
 13. Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längeren Leerstand
 14. Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (*13) * Klimafaktor (Durchschnitt) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
 15. Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
 16. m² gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m²a)