

Exposé

Maisonette in Berlin

180° unverbaubarer Spreeblick & Blick ins Grüne - Penthouse-Maisonette im Dreifamilienhaus



Objekt-Nr. OM-429286

Maisonette

Verkauf: **1.195.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Hiebel

12555 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,52 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Penthouse-Maisonette-Wohnung im Dreifamilienhaus mit umlaufender Belichtung und 180 Grad unverbaubaren Ausblick auf die Spree-Landschaft und straßenseitig auf eine kleine Park-Anlage. Natur und trotzdem alles ganz nah: 700 m zur S-Bahn-Station und dann 30 min bis zum Potsdamer Platz.

Mit Detailsinn geplantes Architektenhaus im Stil der Weißen Moderne. Genießen Sie die Individualität einer kleinen Eigentümergemeinschaft jenseits der großen Wohnanlagen!

Vom Drei-Parteien-Treppenhaus betreten Sie im OG die Wohnung über eine lichte, konkav zulaufende DIELE (7,78 qm, raumhohes französisches Fenster). Die Diele erschließt in dieser Etage einen großzügig wirkenden ARBEITS- ODER SCHLAFRAUM (14,49 qm, über Eck laufende Fensteranlage) sowie ein innenliegendes GÄSTE-WC und einen ABSTELLRAUM.

Durch diese abgeschlossene Raumanordnung - abseits der privateren Wohnräume im DG - bietet sich auch eine Büro-Nutzung dieser Etage an. Von der Diele führt eine offene Treppe (Treppenwange als ein integrierter Einbauschränk) ins DG. Die Treppe ist teilweise abgetrennt durch eine raumhohe Geländerharfe.

Das DG hat Fenster in alle Himmelsrichtungen und damit eine bestmögliche Belichtung. Hier gruppieren sich um einen zentralen FLUR (4,41 qm), der im Schnittbereich zur innenliegenden Treppe zusätzlich durch ein Oberlicht erhellt wird, die Hauptwohnräume:

WOHN- UND ESSZIMMER (37,60 qm, zum Flur offen, mit raumhohem Schiebeelement zur Abtrennung der Küche, jeweils übers Eck geführten Verglasungen; die raumhohen Verglasungen als Schiebeelemente, Ausgang zu Terrasse I)

KÜCHE (10,07 qm, ohne Einbauküche, für Küchenabluft: Vorrüstung mit elektrischem Weibel-Mauerkasten, Ausgang zur Terrasse I)

HAUPTBAD (6,58 qm, bodengleiche Dusche, Wannenbad, massgefertigtes wandhängendes Waschtischmöbel [mit fünf Schubkästen mit Tip-On-Öffnung, Deckplatte Silestone Nölitä Suede matt, Unterbauwaschbecken], Sanitärkörper Kaldewei Silenio, Armaturen Grohe Lineare, Handtuchheizkörper Kermi Casteo)

ANKLEIDE (7,29 qm, für individuell zu erstellende Einbaumöbel; mit nicht in der Wohnflächenberechnung enthaltenem Stauraum im Drenpel unter der Pseudostaffel und im abgetrenntem Deckenraum über der innenliegenden Treppe)

SCHLAFZIMMER (11,83 qm, Ausgang zur Terrasse I)

KINDER / ARBEITSZIMMER (11,77 qm, Ausgang zur Terrasse I)

Anmerkung: Die Trockenbau-Wand zwischen Schlafzimmer und Kinderzimmer war technisch geplant; ist aber noch nicht gestellt. Beide Varianten sind möglich: Belassung des großzügigen Raumes und ggf. Teilabtrennung durch Einbaumöbel oder Schaffung von zwei vollständig getrennten Räumen.

TERRASSEN - Das DG ist zu 2/3 als Staffelgeschoss ausgebildet mit umlaufender L-förmiger Terrasse I zur Straßenseite (24,59 qm, sichtgeschützt durch eine massive Brüstung) und einer wohnraumgroßen Terrasse II zur Spree (25,40 qm, mit sichtdurchlässigem filigranem Geländer). Beide Terrassen verfügen über einen Wasseranschluss und einen Belag aus Cumaru-Hartholz.

Zur Eigentumswohnung gehören ferner: Ein AUSSENSTELLPLATZ (hinter elektrischem Schiebeter; Kabel für nachrüstbare Wallbox für E-Auto liegt an) inklusive angrenzendem AUSSENSCHRANK mit kombinierter FAHRRADBOX (2 Räder) sowie im gemeinsamen Treppenhaus auf dem Absatz vor der Wohnung das Nutzungsrecht am raumhohen Einbauschränk.

HINWEIS: Für die EG-Wohnung besteht ein Sondernutzungsrecht am Garten, so dass auf dem Grundstück KEIN UNMITTELBARER ZUGANG ZUR SPREE FÜR DIE EIGENTÜMER DES PENTHOUSE MÖGLICH IST. (Zwei Parzellen weiter beginnt der öffentliche Uferweg.)

Ausstattung

WEITERE ALLGEMEINE AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Raumhöhe in beiden Etagen: 2,75 m
- Holzfenster mit Dreifach-Verglasung
- Außen vor den Fenstern: Warema-Raffstoreanlagen (außer in Haupt-Bad und Küche)
- Holzinrentüren (weißlack Ral 9010) mit Stahlzargen inkl. verdeckt liegender Bänder
- Fußbodenheizung mit Eichenparkett bzw. in den Bädern Fliesen (Porcelaingres Royal Stone Platinum White 60x60 cm); passiver Kühlmodus der Fußbodenheizung im Sommer
- Deckengleiche MAWA LED- Einbauleuchten Wittenberg 4.0 (wi4-ab-2e-hb-7-9016) matt weiß in den Haupträumen des DG
- Datenleitung Cat. 7 in allen Wohnräumen
- In beiden Etagen: Busch Jäger Gegensprechanlage
- Elektroschalterprogramm: Busch Jäger Future Linear reinweiß
- Zentrale Sat-Anlage mit 5 Anschlüssen in der Wohnung
- Urmet-Videoüberwachungsanlage auf den Außenanlagen des Grundstücks

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

BAUKONSTRUKTIONSDetails:

- TRAGENDE WÄNDE: KS-Planstein d = 24 cm / Stahlbetonwände gemäß Statik
- TRAGENDE INNENWÄNDE: KS-Planstein d = 20cm gemäß Statik,
- NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE: Gipskarton 15 cm, System-Trockenbauwand
- AUSSENWANDBEKLEIDUNG: Mineralische Außenwanddämmung nach EnEV-Vorgaben, Mineralische Fassadendämmplatten aus Steinwolle A1 WLG 035 120mm, Kratzputz aus Mineralputz; Regenrohre in die Fassade integriert
- DECKEN: C 25/30 Stahlbeton gemäß Statik
- BÖDEN: Wärme-/Trittschalldämmung, Heizestrich mit FB-Heizung.
- DACH: Ausbildung als Flachdach mit Kiesschicht auf Vlieslage, Abdichtung nach DIN
- TREPPEN: C 25/30 Stahlbeton

Lage

LAGE:

Berlin-Spindlersfeld ist ein Ortsteil von Treptow-Köpenick im Südosten Berlins. Geprägt von seiner unmittelbaren Lage an der Spree und in Nachbarschaft zur Wasserstadt Spindlersfeld, bietet der Stadtteil eine harmonische Verbindung aus urbanem Wohnen und naturnaher Idylle. Das Gebiet zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern, Villen und kleinen Mehrfamilienhäusern aus. Weitläufige Grünflächen und Uferbereiche prägen das Bild und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld.

VERKEHR:

Die verkehrstechnische Anbindung ist dicht: Die S-Bahn-Station Spindlersfeld (8 Gehminuten, 700 m) verbindet den Ortsteil direkt mit der Berliner Innenstadt (mit 1 mal umsteigen erreichen Sie binnen 30 m den Potsdamer Platz). Ergänzend dazu sorgen Bus- und Straßenbahnlinien – sowohl vom S-Bahnhof Spindlersfeld als auch auf der gegenüberliegenden Flussseite in der Wuhlheide - für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Bezirke und Knotenpunkte. Übergeordnete vierspurige Straßen verlaufen nah in ca. 800 Entfernung (und doch außerhalb Hörweite) am Objekt vorbei und ermöglichen auch per Auto eine komfortable Erreichbarkeit. Das Objekt selbst liegt in einer ruhigen Anliegerstraße. Die Nähe zur Köpenicker Altstadt macht kurze Fußwege für Einkäufe, Erledigungen und Restaurantbesuche möglich.

WIRTSCHAFT und INFRASTRUKTUR:

Spindlersfeld profitiert von seiner Nähe zu dynamischen Wirtschaftsstandorten in Köpenick und Adlershof. Das Technologie- und Wissenschaftszentrum Adlershof ist nur wenige Kilometer entfernt.

Die Infrastruktur in Spindlersfeld ist gut ausgebaut. Ein Supermarkt, Bäckereien, Apotheke und kleinere Fachgeschäfte decken den täglichen Bedarf. Mehrere Kitas und Schulen sind im nahen Umfeld vorhanden. Medizinische Versorgung ist durch Ärztehäuser und das DRK-Klinikum in der Umgebung gesichert.

FREIZEIT und SPORT:

Spindlersfeld bietet ein vielfältiges Freizeitangebot. Die Nähe zur Spree und zur Köpenicker Altstadt sorgt für attraktive Möglichkeiten aller Arten des Wassersports oder entspannte Spaziergänge entlang der Uferpromenade. Sportvereine (Reiten, Rudern, Kanu, Motorboot, Tennis), Fitnessstudio sowie der Mellow-Park befinden sich in direkter Nähe. Die Wuhlheide mit ihren Sport- und Erholungsflächen und dem Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) ist nur wenige Minuten entfernt. Direkt vor dem Grundstück verläuft der internationale Fernradweg R1.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

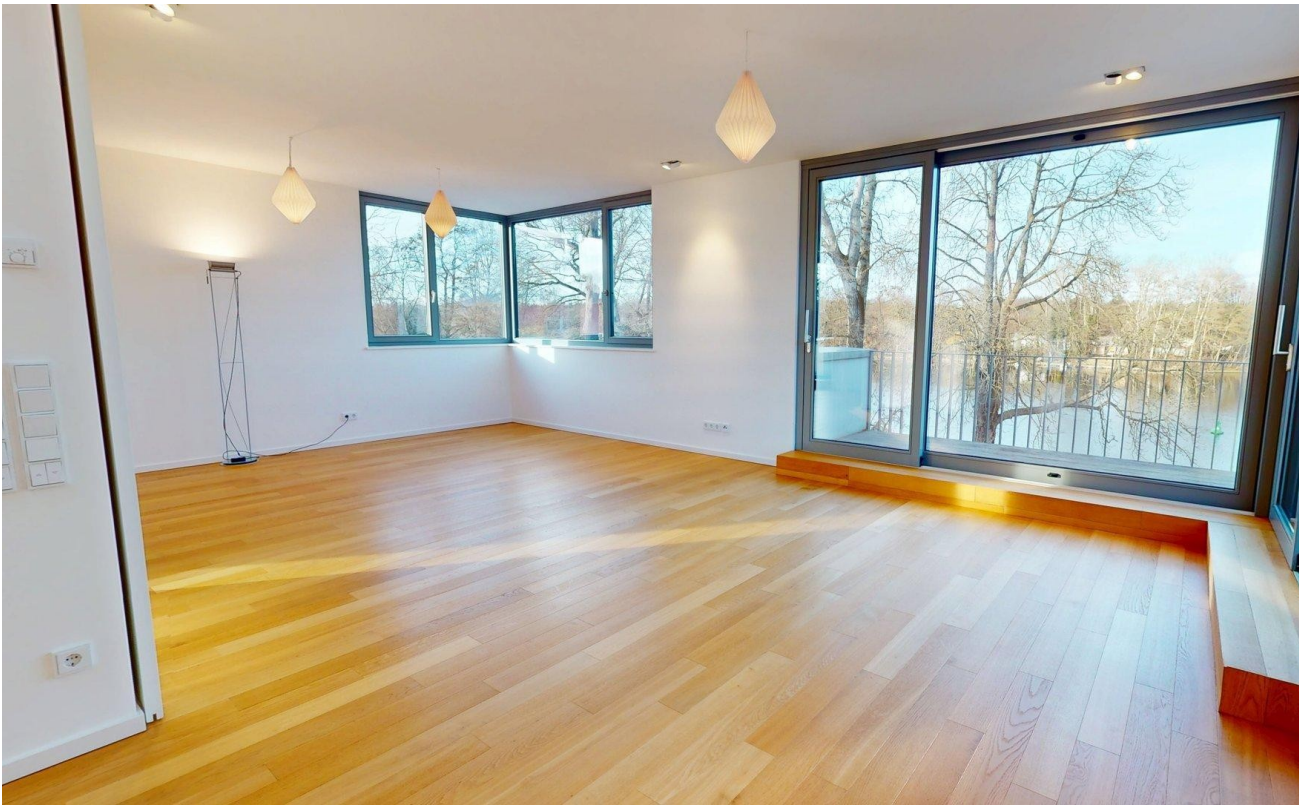


Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



Panorama Terrasse Frühjahr

Exposé - Galerie



Panorama Terrasse Winter



DG Schiebeelement zur Küche

Exposé - Galerie



DG Küche



DG Küche

Exposé - Galerie



DG Flur mit Oberlicht



DG Hauptbad



DG Hauptbad

Exposé - Galerie



DG Waschtischmöbel



DG Schlafzimmer (ohne Trennw.)

Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer (ohne Trennw.)



DG SW-Terrasse

Exposé - Galerie



DG Ausblick SW-Terrasse



DG Ankleide mit Stauraum

Exposé - Galerie



DG Treppe hinab



OG Diele und Treppe ins DG

Exposé - Galerie



OG Diele



OG Einbauschränk

Exposé - Galerie



OG Diele



OG Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



OG Arbeitszimmer



OG Gäste-WC

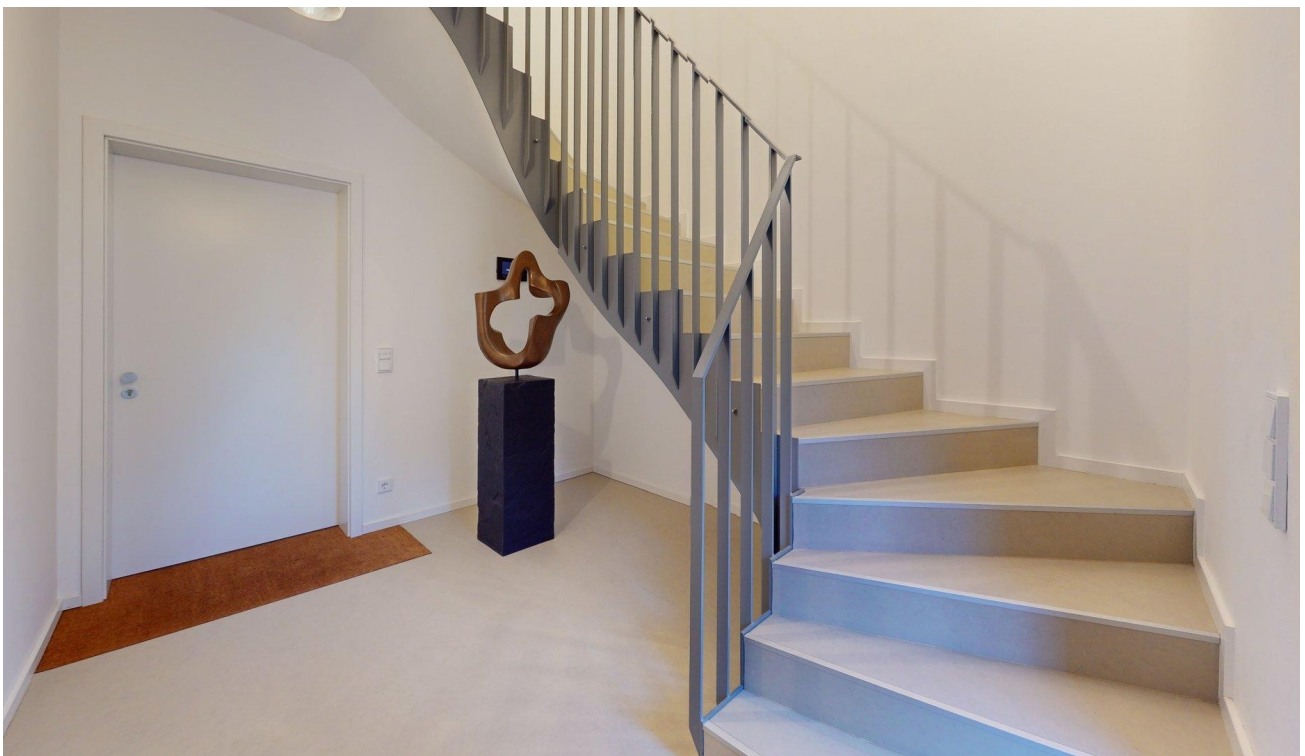


OG Abstellraum

Exposé - Galerie



OG Gemeinsames Treppenhaus



EG Gemeinsames Treppenhaus

Exposé - Galerie



Außen Spreeseite



Außen Spreeseite

Exposé - Galerie



Außen Spreeseite



Außen Sreeseite

Exposé - Galerie



vom anderen Spreeufer



Straßenseite mit Park

Exposé - Galerie



Straßenseite SW



Straßenseite SW

Exposé - Galerie



vom Nachbargrundstück



Straßenseite SO

Exposé - Galerie



Eingangsweg mit Müllschrank



Fahrradbox der Wohnung

Außenschrank der Wohnung

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer mit AI Möbeln



Perspektive Nordwest

Exposé - Galerie

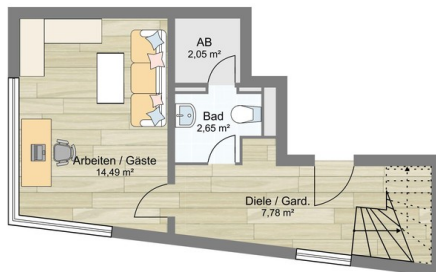


Perspektive Südwest

Exposé - Grundrisse

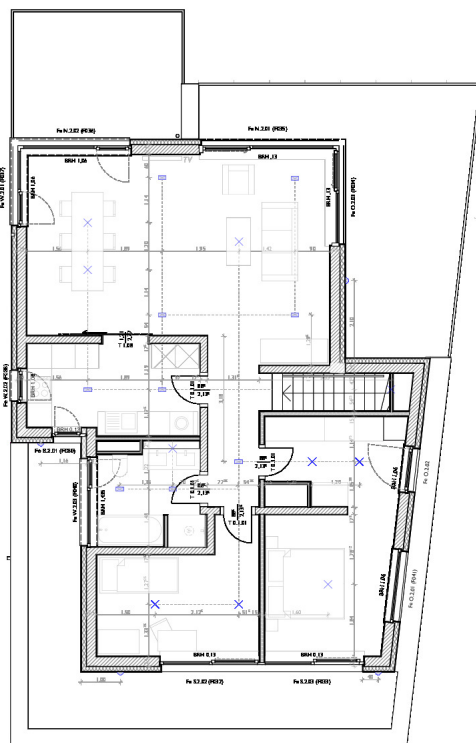


Schematischer Grundriss DG



Schematischer Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Produktinformation

WIKI 06-2010-001
WIKI-REINIGUNGSMITTEL FÜR WÄSSERIGES FLÜSSIGES WÄSSERIGES

Die Anweisungsbefehle sind in der Anlage
 enthalten und sind zu beachten. Die Anweisungsbefehle sind
 zu beachten. Die Anweisungsbefehle sind zu beachten.
 Die Anweisungsbefehle sind zu beachten. Die Anweisungsbefehle sind zu beachten.
 Die Anweisungsbefehle sind zu beachten. Die Anweisungsbefehle sind zu beachten.
 Die Anweisungsbefehle sind zu beachten. Die Anweisungsbefehle sind zu beachten.

WIKI-REINIGUNGSMITTEL FÜR WÄSSERIGES FLÜSSIGES WÄSSERIGES
 WIKI-REINIGUNGSMITTEL FÜR WÄSSERIGES FLÜSSIGES WÄSSERIGES
 WIKI-REINIGUNGSMITTEL FÜR WÄSSERIGES FLÜSSIGES WÄSSERIGES

✕ Deckenleuchten 9 Stk
☒ Betoneinbaukoffer 9 Stk 196x96
✕ Wandleuchten 1 Stk
⊙ Fassadenleuchten 4 Stk

▽ OK Fertigbau
△ UK Fertigbau
▲ OK Rohbau
▼ UK Rohbau

± 0,00 = + 35,48 m üNN = OK FFB EG

BRH Brüstungshöhe ab OKFF
 LRH lichte Raumhöhe
 RR Regenfallrohr

W0 2010
✕ Wanddurchbruch

BD 2070
☒ Bodendurchbruch

DD 2070
☒ Deckendurchbruch

Die notwendige aktive Fensterlüftung muß durch den Nutzer gewährleistet sein.

Alle Maße sind am Bau von der ausführenden Firma verantwortlich zu prüfen.
 Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen. (VOB/B,§3, Nr.3)

Zeichnung gilt nur in Zusammenhang mit der Statik. Wanddurchbrüche, Deckenaussparungen, Unter- und Überzüge sind der Statik zu entnehmen.

Abrissarbeiten von tragenden Bauteilen nur in Verbindung mit der Statik.

Alle Höhenangaben ab OKFF EG +/-0,00 (wenn nicht anders ausgezeichnet)

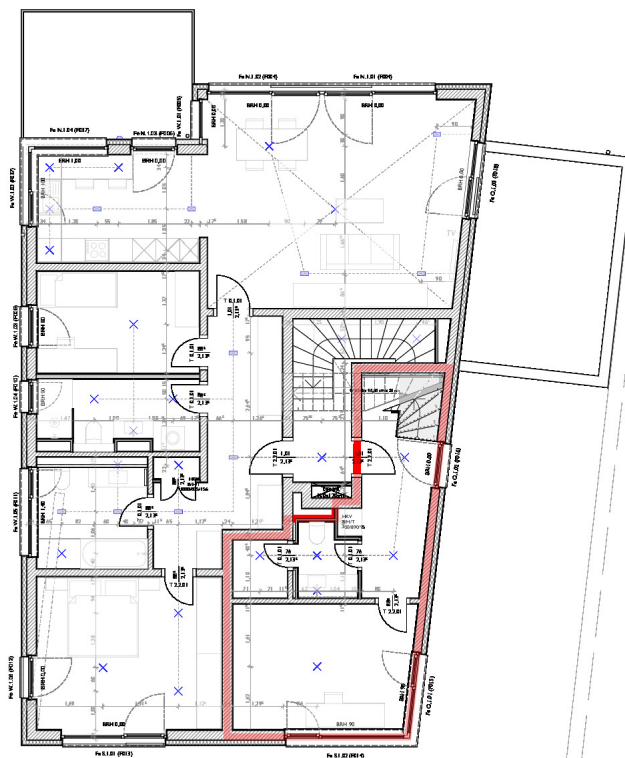
Maße sind vor Ort zu prüfen!
Statik beachten!
Detailplanung beachten!

Index	Änderung	Zeichen	Datum

EIS006	
Beleuchtungsplanung	Grundriss DG Beleuchtungsplanung DG

Maßstab:	Datum:	Ger:	Plan:	Blatt:	Index:
1:100	18.08.2019	em/jc	AU.14	A3	

Exposé - Grundrisse



ROT UMRANDET = MAISONETTE-FLÄCHE IM OG

Produktinformation

WIKI 06-01-01-01
WIKI-REINIGUNGSMITTEL WIKI 06-01-01-01

Die WIKI-Reinigungsmittel sind für den Einsatz in allen Bereichen geeignet. Sie sind für den Einsatz in allen Bereichen geeignet. Sie sind für den Einsatz in allen Bereichen geeignet.

WIKI-REINIGUNGSMITTEL WIKI 06-01-01-01
 WIKI-REINIGUNGSMITTEL WIKI 06-01-01-01
 WIKI-REINIGUNGSMITTEL WIKI 06-01-01-01

✕ Deckenleuchten 22 Stk
■ Betoneinbaukoffer 10 Stk 196x96
✕ Wandleuchten 3 Stk
○ Fassadenleuchten 1 Stk

▽ OK Fertigbau
△ UK Fertigbau
▲ OK Rohbau
▼ UK Rohbau
 ± 0,00 = + 35,48 m üNN = OK FFB EG

BRH Brüstungshöhe ab OKFF
 LRH lichte Raumhöhe
 RR Regenfallrohr

WOB 2070 Wanddurchbruch
 BD 2070 Bodendurchbruch
 DD 2070 Deckendurchbruch

Die notwendige aktive Fensterlüftung muß durch den Nutzer gewährleistet sein.

Alle Maße sind am Bau von der ausführenden Firma verantwortlich zu prüfen. Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen. (VOB/B,§3, Nr.3)

Zeichnung gilt nur in Zusammenhang mit der Statik. Wanddurchbrüche, Deckenaussparungen, Unter- und Überzüge sind der Statik zu entnehmen.

Abrissarbeiten von tragenden Bauteilen nur in Verbindung mit der Statik.

Alle Höhenangaben ab OKFF EG +/-0,00 (wenn nicht anders ausgezeichnet)

Maße sind vor Ort zu prüfen!
Statik beachten!
Detailplanung beachten!

Index	Änderung	Zeichen	Datum

EIS006	
Beleuchtungsplanung	Grundris I.OG Beleuchtungsplanung

Maßstab:	Datum:	Ger:	Plan:	Blatt:	Index:
1:100	18.08.2019	em/jc	AU.13	A3	

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: **13.01.2036**

Registriernummer: **BE-2026-006157163**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Eiselenweg 6 12555 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	398	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom netzbezogen		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom netzbezogen		
Erneuerbare Energien ³	Art: Wärmepumpe	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
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:	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)	

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)
Ahmet Arslan, zertifizierter Energieberater, Bauing. B.Eng.
m.v.n.energy GmbH
Sternstraße 121
20357 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.01.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall 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 16.10.2023

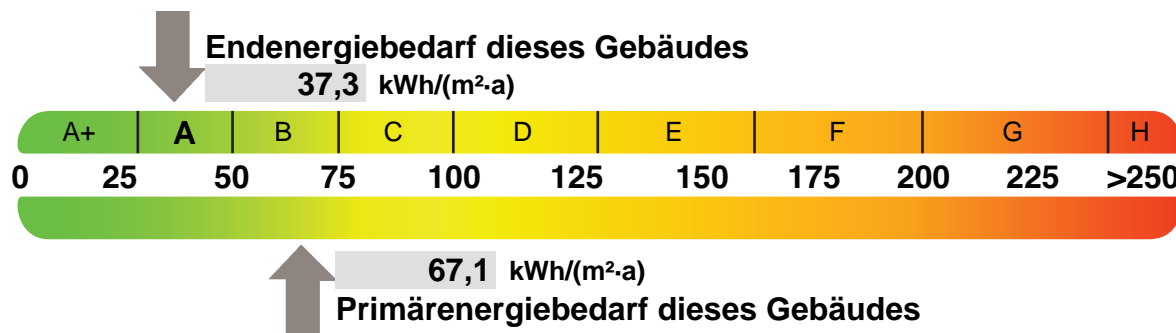
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BE-2026-006157163

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 20,77 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

37,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe ⁸ :			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe ⁸ :		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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_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 des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

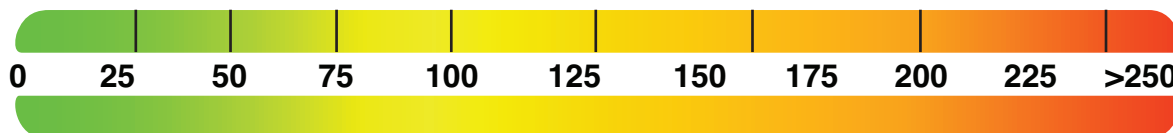
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2026-006157163

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

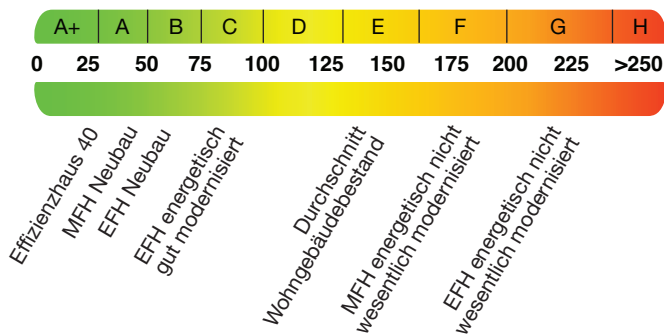
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [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 die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2026-006157163

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	Sonstiges	Photovoltaik-Anlage installieren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input 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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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 16.10.2023

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

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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 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