

Exposé

Wohnung in Berlin

**Sanierter Altbau-Charme in Bestlage: 3 Zimmer,
Wohnküche, 4. OG, bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-435750

Wohnung

Verkauf: **488.000 €**

Ansprechpartner:
Pascal Schulze

Schillerstraße 21
10625 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,62 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	76,62 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	367 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante, bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines repräsentativen und sehr gepflegten Altbaus. Bitte beachten Sie, dass kein Aufzug vorhanden ist. Die Ausrichtung zum begrünten Innenhof sorgt für eine ruhige Wohnatmosphäre abseits des Straßenlärms, mitten im lebendigen Kiez.

Der großzügige Grundriss verbindet klassisches Altbau-Flair mit modernen Wohnansprüchen. Alle drei Zimmer sind einzeln vom Flur aus zugänglich, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Die geräumige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum geselligen Beisammensein ein.

Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem gepflegten Zustand; das ordentliche Treppenhaus und die gut instand gehaltene Fassade vermitteln einen ansprechenden Eindruck beim Betreten des Hauses. Im begrünten Innenhof stehen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung. Die Wohnung eignet sich ideal zur Selbstnutzung für Paare und kleine Familien oder als werthaltige Kapitalanlage in einer der besten Lagen Berlins.

English:

This charming, vacant three-room apartment is situated on the 4th floor of a well-maintained, classic Berlin period building (Altbau). Please note that there is no lift. The courtyard-facing orientation ensures a peaceful living environment away from street noise, in the heart of a vibrant neighbourhood.

The generous layout combines classic period charm with modern living standards. All three rooms are individually accessible from the hallway, allowing for flexible use as bedrooms, a home office, or a combination of both. The spacious eat-in kitchen forms the centrepiece of the apartment.

The common areas of the building are well kept, with a tidy staircase and a properly maintained facade. The green inner courtyard offers bicycle parking. The apartment is ideally suited for owner-occupiers such as couples and small families, or as a sound investment property in one of Berlin's most sought-after locations.

Ausstattung

Die Wohnung wurde in den Jahren 2018 und 2022 umfassend modernisiert, mit dem Fokus auf eine technische Generalüberholung, ohne den klassischen Charakter der Immobilie zu verlieren.

Böden und Wände: Die originalen Holzdielen wurden aufwendig aufgearbeitet und restauriert. Zusätzlich wurde eine Wandisolierung installiert, um Raumklima und Energieeffizienz deutlich zu verbessern.

Technik und Sicherheit: Die gesamte Elektrik wurde vollständig erneuert und entspricht modernen Standards. Ein neues Lichtkonzept mit indirekter Deckenbeleuchtung wurde integriert.

Badezimmer: Das Tageslichtbad erhielt 2022 eine zweite Modernisierung mit neuen Fliesen an Boden und Wänden sowie einer hochwertigen Duschkabine.

Küche: Eine funktionale Einbauküche ist vorhanden und fügt sich in die großzügige Wohnküche ein.

Altbau-Elemente: Die originalen Holztüren wurden bewusst erhalten und gepflegt. Die Fenster verfügen über Doppelverglasung und bewahren dabei den historischen Charme des Hauses.

English:

The apartment was comprehensively renovated in 2018 and 2022, with a focus on a full technical overhaul while preserving the classic character of the property.

Floors and walls: The original wooden floorboards have been carefully restored. Interior wall insulation was added to significantly improve the indoor climate and energy efficiency.

Electrics and safety: The entire electrical system has been fully replaced and meets current safety standards. A modern lighting concept with indirect ceiling lighting has been installed.

Bathroom: The daylight bathroom received a second renovation in 2022, including new floor and wall tiling and a high-quality shower enclosure.

Kitchen: A fitted kitchen is included, seamlessly integrated into the spacious eat-in kitchen area.

Period features: The original wooden doors have been carefully preserved. The windows feature double glazing while retaining the historic character of the building.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass ich Informationen zur Immobilie nur an Interessenten geben kann, die mir ihre vollständige Anschrift mitgeteilt haben. Vielen Dank. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Bitte nehmen Sie eine Außenbesichtigung nur diskret vor.

English:

The apartment includes a private cellar storage unit. Viewings are available by appointment only.

Please understand that detailed property information can only be provided to prospective buyers who have shared their full postal address. Your data will of course be treated confidentially and will not be passed on to third parties.

Please be discreet when viewing the property from the outside.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Berlin-Charlottenburg. Die Umgebung verbindet repräsentatives Wohnen in ruhiger Nachbarschaft mit dem pulsierenden Leben der City-West.

Ein besonderes Highlight für Genießer ist der nahegelegene Karl-August-Platz, der am Samstag mit seinem bekannten großen Wochenmarkt lockt. Hier kaufen Sie frische regionale Produkte, Blumen und Feinkost direkt vor der Haustür ein.

Die Infrastruktur ist ideal für Paare und Familien: Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die U-Bahn-Linien U2 und U7 sowie diverse Buslinien liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bringen Sie schnell zum Kurfürstendamm, zum Bahnhof Zoo oder in die Berliner Mitte.

English:

The apartment is located in one of the most desirable residential areas of Berlin-Charlottenburg. The neighbourhood combines distinguished, quiet living with the bustling energy of City West.

A particular highlight is the nearby Karl-August-Platz, home to a popular weekly farmers' market every Saturday offering fresh regional produce, flowers, and delicatessen goods right on your doorstep.

The local infrastructure is excellent for couples and families, with nurseries and schools within easy reach. Public transport connections are outstanding: the U2 and U7 underground lines as well as several bus routes are just a few minutes' walk away, providing quick access to Kurfürstendamm, Bahnhof Zoo, and central Berlin.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Virtual Staging Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Virtual Staging Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Virtual Staging Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Virtual Staging Bad



Bad

Exposé - Galerie

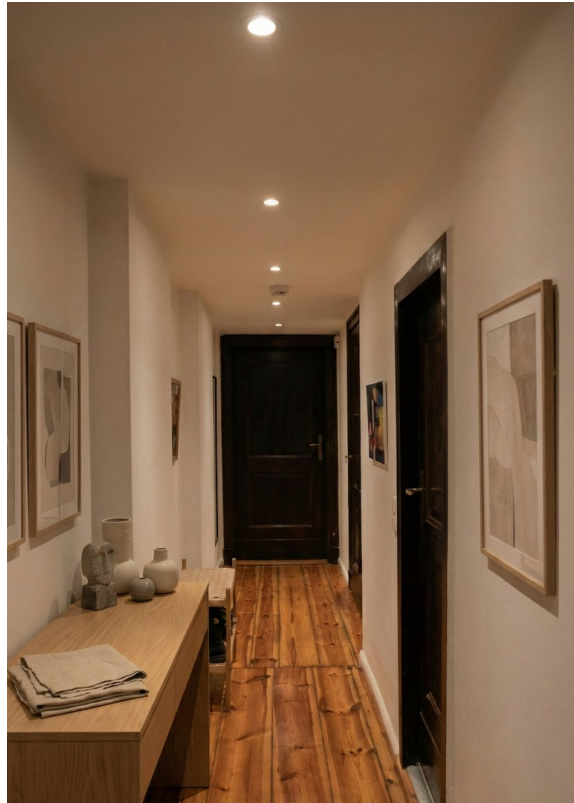


Virtual Staging Dusche

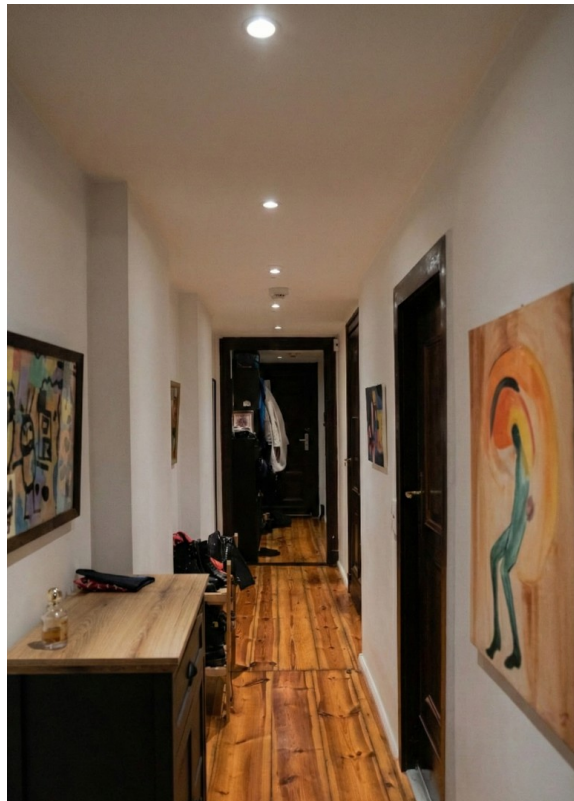


Dusche

Exposé - Galerie



Virtual Staging Flur



Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus



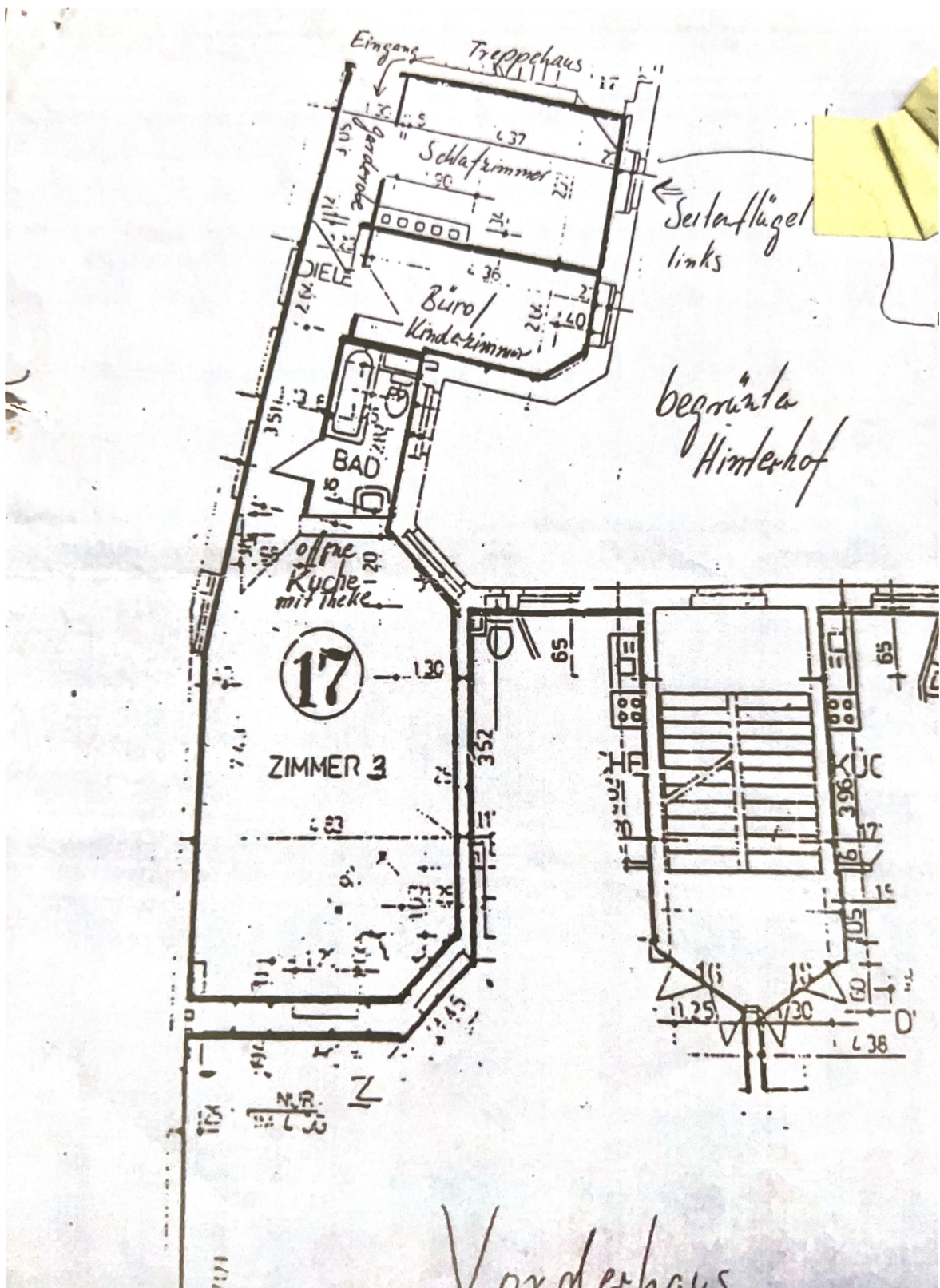
Hinterhof

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **17.10.2028**

Registriernummer ²

BE-2018-002283088

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Schillerstraße 21, 10625 Berlin		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1920		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	verschiedene Baujahre		
Anzahl Wohnungen	21		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.022,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl, Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
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 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.

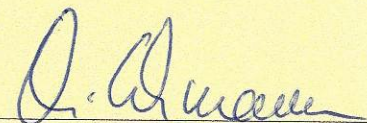
Aussteller:

Christiane Lehmann

Rudeloffweg 9
14195 Berlin

18.10.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

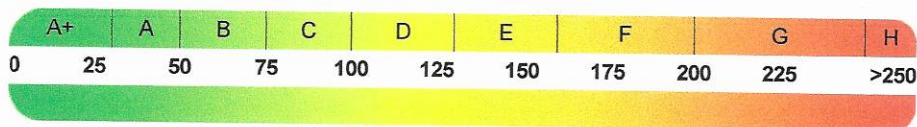
Registriernummer ²

BE-2018-002283088

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

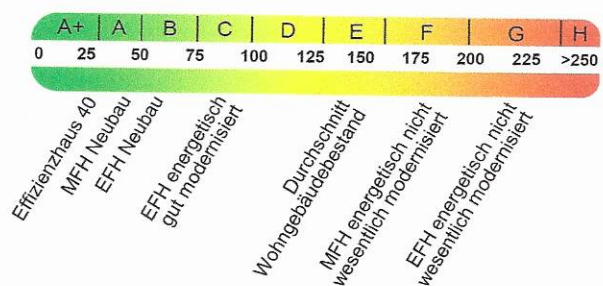
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

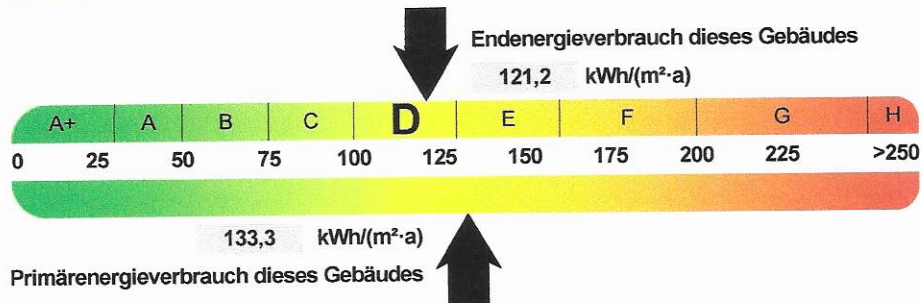
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BE-2018-002283088

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

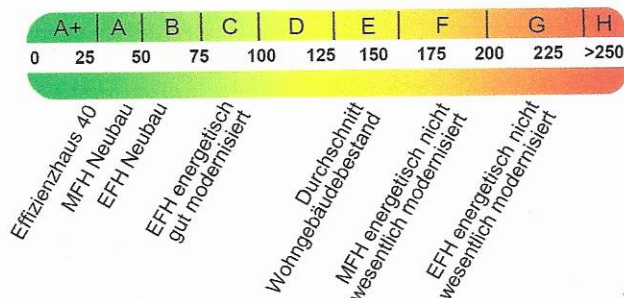
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

121,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	567554	—	567554	1,14
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	77117	13881	63236	1,14

Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

BE-2018-002283088

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	Außenwände	Außendämmung 12 cm WLG 040	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeugung	Bei Erneuerung der Heizung: Gas-Brennwert-Kessel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

In dem Gebäude befinden sich 19 Wohnungen und zwei Gewerbe.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

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 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 Wärmegevinne 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 Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-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. 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 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 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.

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises