

Exposé

Wohnung in Potsdam, Brandenburg, Germany

**Hochwertige Eigentumswohnung in Potsdam Babelsberg
Nord zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-437798

Wohnung

Verkauf: 750.000 €

Ansprechpartner:
Stefan Birr

14482 Potsdam, Brandenburg, Germany
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	120,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	586 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante & sonnige Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss bietet 90 m² pure Gemütlichkeit mit 4 Zimmern und durchdachtem Grundriss. Die helle Wohnung beeindruckt mit einem gepflegtem Ambiente und einem Kamin im Esszimmer, während der Balkon für Sonnenanbeter einladend ist. Das Herzstück bildet der 25 m² große Wohn-/Essbereich mit offener Küche, der viel Raum für gemeinsame Stunden schafft und direkten Zugang zum Süd-Balkon bietet – ideal für geselliges Beisammensein oder entspannte Abende im Freien. Das Duschbad mit Fenster sowie die hochwertige Küche setzen nicht nur praktische Akzente sondern vermitteln jenen Luxus, der mit der Sanierung dieser Immobilie umgesetzt wurde. Die zwei Kellerräume und der gemeinschaftlich nutzbare Dachboden bieten zusätzlichen Stauraum. In einem sehr gepflegten Wohnhaus profitieren Sie von der Ruhe und Zentralität gleichermaßen.

Besonderheiten der Immobilie:

Hochwertig saniert, in einer ruhigen Wohneinheit mit Nutzung des Innenhofes inklusive Kinderspielfeld und Sitzgelegenheiten sowie Nutzung eines Dachbodens als Trockenboden und/oder Sport.

Ausstattung

Die Wohnung unterteilt sich in Esszimmer, Arbeitszimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Wohn- und Schlafzimmer sowie einem geräumigen Balkon. Die Raumgrößen gestalten sich wie folgt:

1. Flur: 7,00 m²
2. Badezimmer: 4,20 m²
3. Arbeitszimmer: 11,20 m²
4. Schlafzimmer: 18,50 m²
5. Wohnzimmer: 23,00 m²
6. Esszimmer: 15,20 m²
7. Küche: 9,00 m²
8. Balkon: 4,20 m²
9. Gesamt (Pos. 1- 8): 90,20 m²

1. Keller 1: 8,50 m² 2. Keller 2: 20,00 m² 3. Gesamt (Pos. 1 & 2): 28,5 m² Die Fußböden sind mit einer massiven Eichen-Landhausdielen ausgestattet. In der Küche & im Badezimmer wurden hochwertige Fliesen verlegt. Die moderne Küche wird - mit Einbaumöbeln von Häcker & UV Hochglanzlack Oberflächen, Keramikarbeitsplatte und Spüle – höchsten Ansprüchen gerecht. Weitere Ausstattungsmerkmale sind ein BORA-Induktionsherd mit integriertem Kochfeldabzug, Siemens-Geräte (Backofen, Geschirrspüler, Waschvollautomat) sowie eine LIEBHERR Kühl-Gefrierkombination.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Wohnung liegt Verkehrsgünstig im wunderschönen Stadtteil Babelsberg Nord mit zahlreichen, fußläufig erreichbaren, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bäckereien, Fleischereien, Supermärkten, Kindergärten sowie einer Grund-Schule. Ein Highlight ist der ebenso nahe gelegene Babelsberger Schloss-Park mit zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten sowie einer modernen Badeanstalt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht Hauseingang

Exposé - Galerie



Küche mit moderner Ausstattung

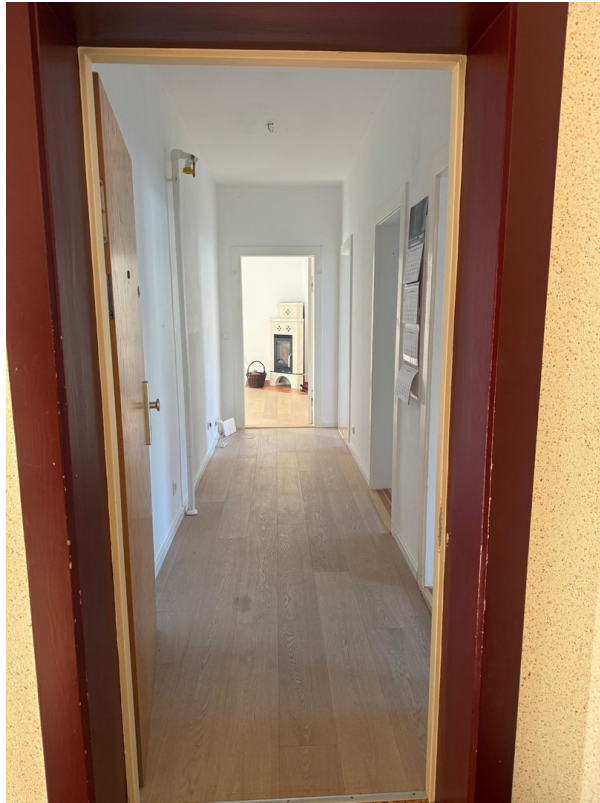


Esszimmer mit Balkon



Badezimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Flur in die Whg.



Dusche im Badezimmer

Exposé - Galerie



Kamin im Esszimmer

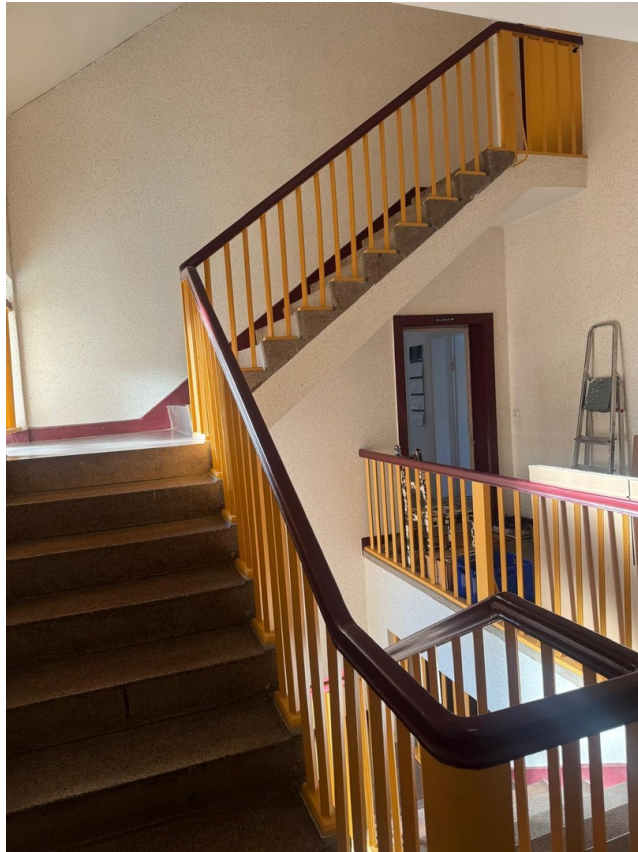


Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Dachboden

Exposé - Galerie



Kochen mit Ausblick



Blick zum Innenhof vom Balkon

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Gültig bis: 23.07.2028

Registriernummer ² BB-2018-002062553

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenendhaus		
Adresse	Gruhlstr. 15-16/Kreuzstr. 8-9, 14482 Potsdam		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1955		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999		
Anzahl Wohnungen	18		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1475,4 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas L		
Erneuerbare Energien			
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf ☐ (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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

engiwo.de[®]

– ein Service der archaeus.digital GmbH –

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

Tel 0421.2412403

BAFA-152417

24.07.2018

Datum



Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

¹)Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ²)Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen

³)Mehrfachangaben möglich ⁴)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

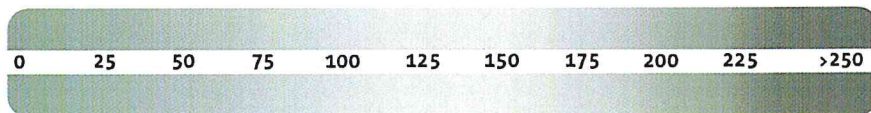
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Berechneter Energiebedarf

2

Energiebedarf dieses Gebäudes



Anforderungen gemäß EnEV ⁴:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete 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 bei Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
Art: Deckungsanteil: %
Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

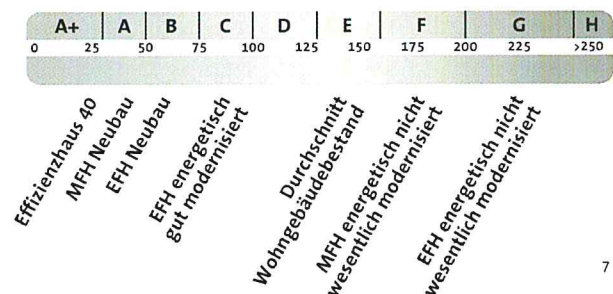
- ☐ Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: kWh/(m²·a)

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.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³freiwillige Angabe

⁴nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵nur bei Neubau

⁶nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

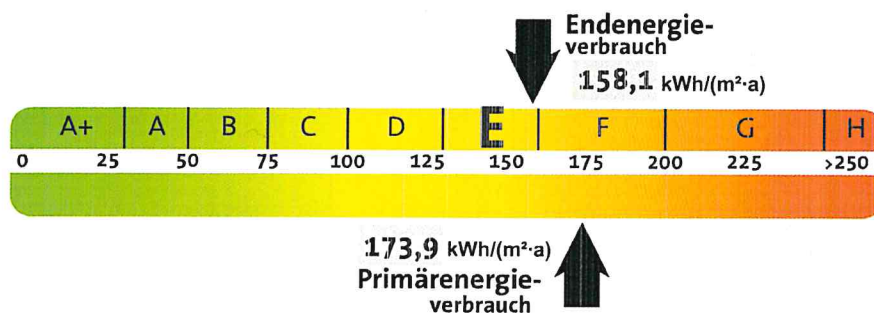
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer ² BB-2018-002062553

3

Energieverbrauch dieses Gebäudes

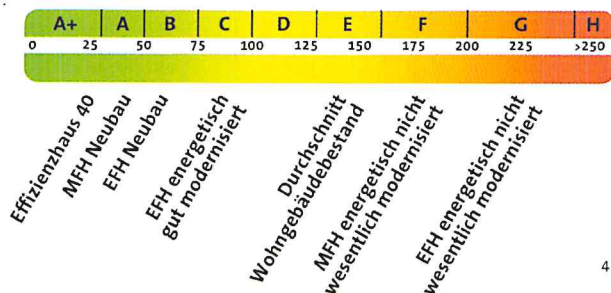


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen] **158,1** kWh/(m²·a)

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	31.12.2015	Erdgas L	1,1	173436,0		173436,0	1,13
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas L	1,1	186764,0		186764,0	1,11
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas L	1,1	185590,0		185590,0	1,12

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) 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)gegebenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

4

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

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 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 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 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 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.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

