

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Ruhiges Dachgeschoss mit Terrasse & Kamin. Flexibel nutzbar, provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-442800**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Max Kahls

Corinthstr. 28
10245 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	367 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 2021 ausgebauten Gebäudes und kombiniert modernes Wohnen mit einer außergewöhnlich ruhigen Lage im Innenhof.

Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Große Fensterflächen und Deckenhöhen von bis zu ca. 3,40 m sorgen für ein helles und großzügiges Raumgefühl. Von hier aus besteht direkter Zugang zur Terrasse, die als privater Außenbereich zusätzlichen Wohnraum bietet.

Ein zentrales Element ist der Kamin, der dem Wohnbereich eine besondere Atmosphäre verleiht und die hochwertige Ausführung unterstreicht.

Neben dem Schlafzimmer steht ein zusätzlicher Raum mit ca. 11 m² zur Verfügung, der aktuell als Arbeitszimmer genutzt wird. Dieser eignet sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer und kann mit geringem Aufwand als separates Zimmer geschlossen werden.

Die Wohnung richtet sich insbesondere an Paare oder Einzelpersonen mit Anspruch an Raumqualität, Ruhe und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Als geräumte und sofort bezugsfertige Einheit eignet sie sich auch ideal als Zweitwohnsitz.

Ausstattung

- Dachgeschossausbau (2021)
- Terrasse zum ruhigen Innenhof
- Großzügiger Wohnbereich mit Deckenhöhen bis ca. 3,40 m
- Fußbodenheizung
- Gespachtelter Boden, Feinsteinzeugfliesen & Eichenparkett
- Kamin
- Hochwertige Einbauküche (Miele, Bora, AEG)
- Maßgefertigte Einbauschränke und Einbauten
- Dreifach verglaste Fenster
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Separater Raum (ca. 11 m²) flexibel nutzbar als Arbeits-, Gäste- oder zusätzliches Zimmer
- Aufzug
- Kellerabteil
- Fahrradstellplätze im Innenhof

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die Wohnung ist vollständig geräumt, professionell aufbereitet und sofort bezugsfertig.

Die Besichtigungen werden gebündelt an Wochenenden organisiert. Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie entsprechende Zeitfenster.

Der Energieausweis bezieht sich auf das Gesamtgebäude. Der Dachgeschossausbau der Wohnung erfolgte 2021 und umfasst eine zeitgemäße Dämmung sowie dreifach verglaste Fenster.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht mit kurzer Vorstellung.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Rudolfskiez in Friedrichshain, nur wenige Gehminuten von der Spree entfernt. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Gleichzeitig sorgt die Ausrichtung zum Innenhof für eine angenehme Ruhe und einen klaren Rückzugsort innerhalb des urbanen Umfelds.

Die Anbindung ist hervorragend: S- und U-Bahn (Warschauer Straße, Ostkreuz) sind schnell erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung in alle Teile der Stadt sowie zum Flughafen BER.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,71 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Essbereich / Wohnbereich

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur



Flur

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Bauvorhaben:

Dachgeschossneubau mit 4 Wohneinheiten und 3 Aufdachterrassen, Anbau von 20 Balkonen und 2 Außenaufzügen - Bossestr. 8 / Corinthstr. 28 & 30, 10245 Berlin

Wohnflächenberechnung nach WoFIV - INDEX B

WE59

		anrechenbar	
WE59 .01	Flur 1	voll	5,2 m ²
WE59 .02	Bad 1	voll	10,3 m ²
WE59 .03	Zimmer 1	voll	17,8 m ²
WE59 .04	Wohnen 1	voll	38,3 m ²
WE59 .05	Zimmer 2	voll	22,4 m ²
WE59 .06	Bad 2	voll	15,9 m ²
WE59 .07	Zimmer 3	voll	19,4 m ²
WE59 .08	Flur 2	voll	6,0 m ²
WE59 .09	Abstell	voll	1,3 m ²
WE59 .10	Wohnen 2 / Küche	voll	82,7 m ²
WE59 .11	WC	voll	4,6 m ²
WE59 .12	Zimmer 4	voll	22,1 m ²
WE59 .13	Loggia	zur Hälfte	2,4 m ² 1,2 m ²
WE59 .14	Terrasse 1	zur Hälfte	3,8 m ² 1,9 m ²
WE59 .15	Terrasse 2	zur Hälfte	10,7 m ² 5,4 m ²
WE59 .16	Aufdachterrasse	zur Hälfte	65,4 m ² 32,7 m ²

WE59 **Summe Wohnfläche**

287,2 m²

Bauvorhaben:

Dachgeschossneubau mit 4 Wohneinheiten und 3 Aufdachterrassen, Anbau von 20 Balkonen und 2 Außenaufzügen - Bossestr. 8 / Corinthstr. 28 & 30, 10245 Berlin

Wohnflächenberechnung nach WoFIV - INDEX B**WE60**

		anrechenbar	
WE60	.01 Zimmer 1	voll	15,7 m ²
WE60	.02 Bad	voll	10,4 m ²
WE60	.03 Flur 1	voll	11,6 m ²
WE60	.04 Zimmer 2	voll	16,7 m ²
WE60	.05 Zimmer 3	voll	17,2 m ²
WE60	.06 Wohnen / Küche	voll	96,5 m ²
WE60	.07 WC	voll	2,9 m ²
WE60	.08 Abstell	voll	1,1 m ²
WE60	.09 Terrasse	zur Hälfte	4,4 m ²
WE60	.10 Aufdachterrasse	zur Hälfte	29,6 m ²
WE60	Summe Wohnfläche		206,1 m²

Bauvorhaben:

Dachgeschossneubau mit 4 Wohneinheiten und 3 Aufdachterrassen, Anbau von 20 Balkonen und 2
Außenaufzügen - Bossestr. 8 / Corinthstr. 28 & 30, 10245 Berlin**Wohnflächenberechnung nach WoFIV - INDEX B****WE61**

		anrechenbar	
WE61	.01 Flur 1	voll	4,3 m2
WE61	.02 Abstell 1	voll	4,6 m2
WE61	.03 Bad 1	voll	6,0 m2
WE61	.04 Wohnen / Küche	voll	93,9 m2
WE61	.05 Zimmer 1	voll	20,0 m2
WE61	.06 Zimmer 2	voll	20,8 m2
WE61	.07 Abstell 2	voll	1,1 m2
WE61	.08 Flur 2	voll	7,7 m2
WE61	.09 Bad 2	voll	14,2 m2
WE61	.10 Terrasse	zur Hälfte	8,4 m2
WE61	.11 Aufdachterrasse	zur Hälfte	21,6 m2
<hr/>			
WE61	Summe Wohnfläche		202,6 m2

Bauvorhaben:

Dachgeschossneubau mit 4 Wohneinheiten und 3 Aufdachterrassen, Anbau von 20 Balkonen und 2 Außenaufzügen - Bossestr. 8 / Corinthstr. 28 & 30, 10245 Berlin

Wohnflächenberechnung nach WoFIV - INDEX B**WE62**

		anrechenbar	
WE62 .01	Flur	voll	6,0 m ²
WE62 .02	Bad	voll	7,1 m ²
WE62 .03	Zimmer 1	voll	10,6 m ²
WE62 .04	Wohnen / Küche	voll	49,4 m ²
WE62 .05	Zimmer 2	voll	19,5 m ²
WE62 .06	Terrasse	zur Hälfte	4,9 m ²
<hr/>			
WE62	Summe Wohnfläche		97,5 m²

Bauvorhaben:

Dachgeschossneubau mit 4 Wohneinheiten und 3 Aufdachterrassen, Anbau von 20 Balkonen und 2
Außenaufzügen - Bossestr. 8 / Corinthstr. 28 & 30, 10245 Berlin**Wohnflächenberechnung nach WoFIV - INDEX B****Übersicht**

BGF		873,9 m2
------------	--	-----------------

Grundfläche Terrassen		219,9 m2
------------------------------	--	-----------------

Grundfläche Gesamt		1093,8 m2
---------------------------	--	------------------

Wohnfläche WoFIV	WE59	287,2 m2
	WE60	206,1 m2
	WE61	202,6 m2
	WE62	97,5 m2
	Summe Wohnfläche	793,3 m2

Baubeschreibung

Dachausbau Corinthstr. 28.30/ Bossestr. 8

Der Dachausbau in der Corinth-/Ecke Bossestraße kommt einem Neubau gleich, da der gesamte Dachstuhl abgerissen und neu aufgebaut wird.

Alle Steildächer können 70° steiler gestellt werden und der gesamte Dachstuhl wird 30cm angehoben, so dass am Schluss eine Deckenhöhe von ca. 3.4 Meter erreicht wird.

Bevor mit dem Bauarbeiten begonnen wird die komplette Front und Hoffassade eingerüstet und eine Baustelleneinrichtung vor dem Haus plaziert.

Abriss und Aufbau / Mauerarbeiten:

Der komplette Dachstuhl wird zerlegt und mit einem Krahn nach unten befördert. Alle in der Planung gelb gezeichneten Schornsteine werden vom Schornsteinfeger ausgebrannt und danach abgerissen (Entsorgung Sondermüll). Da das Steildach auf 70° angestellt wird, müssen die Brandwände ebenfalls steiler gemauert werden – sowohl im Hof als auch straßenseitig. Des Weiteren wird die Brandwand zum Nachbarn um 40cm höher gemauert, da der Dachstuhl 30cm angehoben wird. Außerdem wird ein Teil der Fassade in der Corinthstr. um ca. 40 cm erhöht, da sich dort ein Höhenversprung im Gesims befindet und dieser der übrigen Fassade angepasst wird.

Fußboden:

Die alte Schalung des Fußbodens sowie die Staken werden entfernt. Die Schüttung wird zur Seite geschafft, damit die Deckenbalken mit Holz verstärkt werden können. Dort, wo später Stützen stehen, könnte es statisch notwendig sein, vereinzelt Stahlträger in den Boden einzubauen. Danach werden die Staken in Form von OSB-Platten wieder eingebaut und die Schüttung bündig mit den Verstärkungen und Aushöhlungen zurück gefüllt. Bevor der Boden mit 30mm OSB-Platten geschlossen wird, werden die nötigen Wasser, Abwasser und Heizungsrohre sowie Elektroleitungen unter dem Fußboden verlegt. Nach dem Schließen mit OSB wird der gesamte Boden mit Bitumen abgedichtet.

Aufbau Dachstuhl:

In der Folge wird der Dachstuhl abgerissen. Der Dachstuhl wird im klassischen Holzbauverfahren wieder aufgebaut: die Steildächer mit Sparren, Unterspannbahn, Zwischensparrendämmung und Dampfbremse; das Flachdach mit Sparren, OSB, Dampfbremse, Aufdachdämmung (Linitherm) und einer bituminösen Abdichtung. Darüber hinaus werden alle notwendigen Klempnerarbeiten umgesetzt, wie Brandwandabdichtung, Regenrinnen, Anschlüsse an Fenster und Gauben in Zinkblech.

Die Pfetten im Vorderhaus sind sowohl am First als auch an der Traufe aus Stahl mit Stahlstützen in den Trockenbauwänden. Die Pfetten in den Seitenflügeln sind aus Holz. Außenwände, die eine Verlängerung der Fassade darstellen, werden im Holzständerbau errichtet, gedämmt und von außen verputzt.

Fenster:

Alle Dachflächen-Fenster sind von der Firma Velux. Alle Fenster in der Fassade sowie Hebe-Schiebeanlagen der Terrassen als auch Französische Fenster sind aus Aluminium anthrazit pulverbeschichtet der Firma Wisual Metallbau GmbH mit 3-fach Verglasung.

Elektroleitungen:

Für jede Wohnung wird ein separater Zählerkasten im Keller installiert. Von dort wird für jede Wohnung eine Hauptleitung an geeigneter Position durch die ausgebrannten Kamine gezogen und geschottet. Dasselbe gilt für Telefonleitung, Klingel Rauchabzugsleitung sowie Fernsehkabel. Von dort aus werden die Kabel über Fußboden, Decke und Wände nach Elektroplan in der Wohnung verteilt. Es wird ein Schalter-system von Berker in Porzellan verbaut. Für jeden Fahrstuhl wird ein eigener Drehstromzähler im Keller installiert und der Fahrstuhl nach Vergabe der bauseitigen Leistungen angeschlossen.

Wasser-Heizung-Abwasser:

Die Heizungen sowie das Warmwasser werden an die bestehende Heizungsanlage und an die Warmwasserbereitung angeschlossen. Die zentrale Heizung wird mit Gas betrieben. Alle Wasser und Heizungsleitungen werden, wie die Elektroleitungen, für jede Wohnung durch einen ausgebrannten Kaminzug vom Keller nach oben gezogen und geschottet. Von dort werden sie in den Wohnungen verteilt. Alle Wasser und Heizleitungen sind aus Aluminium-Verbundrohren, welche unter dem Fußboden sowie im DREMPel verzogen werden.

Die Leitungen werden mit Conlit Schalung (nicht brennbar) unter dem Fußboden isoliert. Alle Abwasserleitungen unter dem Boden sind Gussrohre.

In den Wohnungen werden Heizkörper der Firm Vasko GmbH (Reihe Zana) nach Energiebedarfsrechnung verbaut. Alle Armaturen werden von Steinberg Serie 100 sein.

Die Badobjekte wie Badewanne, Waschtisch und Toilette werden mit dem Kunden abgestimmt. Alle Duschen sind bodengleich mit Wandablauftrinne und Glastrennwand.

Terrassen:

Die Aufdachterrassen werden mit einer Stahl/Holzkonstruktion errichtet. Für die Absturzsicherung wird bei den Aufdachterrassen ein Glassystem der Firma Abel verwendet und für die unten liegenden Terrassen ein Stahlgeländer derselben Firma.

Für den Terrassenbelag wird Terrassenholz verwendet.

Fahrstühle:

Für den Bau des Fahrstuhls wird voraussichtlich die Firma ATB oder Friedrich beauftragt. Allerdings erfolgen der Bau der Grube, die Zugänge und damit das Umtauschen der Treppenhausfenster zu Durchgangstüren sowie die Anbindungen an der Fassade bauseits und müssen separat beauftragt werden.

Innenausbau:

Der Innenausbau wird mit dem Erwerber noch final feinabgestimmt.

Kosten, die von unseren Standards abweichen, trägt der Käufer zusätzlich.

Zimmertrennwände sind Trockenbauwände und werden doppelt mit GK-Platten beplankt. Vorwände werden ebenfalls doppelt beplankt. Die Steildächer werden einfach mit GK-Platten verkleidet. Dasselbe gilt für die Decken. Alle Wände und Decken werden mit Malerflies beklebt und weiß gestrichen. Auf den Rohfußboden (OSB) kommen noch 19mm Steiko Isorel Holzfaserplatte im gesamten Bodenbereich und 25mm Fermacell Trockenestrich Elemente um F90 zu erreichen. Hierauf kommt dann der Endbelag. Dies ist in Bädern und Küche Fliesen und in dem Rest der Wohnung 20mm Massivholzdielen aus Eiche markant. Die Zimmertüren werden nach einem Historischen Vorbild aus dem Bauhaus von einem Tischler gebaut. Die Türdrücker sind von der Firma AHB Türgriffe. Eingangstüren sind dicht und selbstschließend mit Sicherheitszylinder und werden bei Klöpferholz bestellt.

Einrichtungsliste Corinthstr. 28

Alle Preise entsprechen den brutto Kaufpreisen

Küche

Maßanfertigung von Mykilos (www.mykilos.com)

Miele Backofen, Bora Induktionskochfeld, AEG Geschirrspüler & Waschtrockner

39.160 €

Kamin

Cera „Prego“ mattschwarz

(www.cera.de/de/kaminoefen/kamin/prego)

6.516 €

Arbeitszimmer & Garderobenschrank

Geplant und umgesetzt von BÄM Studio Berlin (www.baemstudio.com/projects/penthousek-m)

Trockenbau, Schiebetür, Einbauschränke, Trennscheibe, Schreibtisch

21.516 €

Kleiderschrank Schlafzimmer

Maßanfertigung auf Basis von PAX Schrankelementen.

Fronten von Pfleiderer (www.pfleiderer.com/) Gleicher Hersteller der Küchenfronten

2.747 €

Hitzeschutzrollos & Verdunklungsplissees

Maßanfertigung von New Shades (<https://newshades.de/>)

1.276 €

Summe: 71.215 €

Sonstiges:

Badezimmer Armaturen & Einrichtung

Badewanne und Waschbecken von Villeroy & Boch, Armaturen von Steinberg

(<https://www.steinberg-armaturen.de/products/100-2400?variant=50815726911818>)

Schalterserie

Berker Serie 1930 (<https://www.berker.com/en/e-catalogue/switch-ranges-and-building-automation/switch-ranges/serie-1930/358624.htm>)

Steildachfenster

Roto R8 (<https://www.ROTO-frank.com/de/dst/klapp-schwingfenster/r8>)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 30.01.2034

Registriernummer: BE-2024-004916034

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bossestraße 8/ Corinthstraße 28, 30 10245 Berlin		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	1996		
Anzahl der Wohnungen	65		
Gebäudenutzfläche (A _N)	4.029,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<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 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Christine Werker (M.A.)

Höninger Weg 275

50969 Köln

Aussteller

Köln, den 31.01.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen



Christine Werker
Energieberaterin

Unterschrift des Ausstellers

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 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BE-2024-004916034

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

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

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]

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 GEG³

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

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

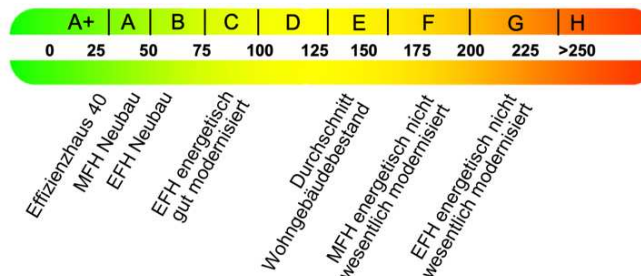
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵ : %	Anteil EE der Einzelanlage ⁶ : %	Anteil EE aller Anlagen ⁷ : %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe 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 Endenergie⁴



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 m² 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 werden 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 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2024-004916034

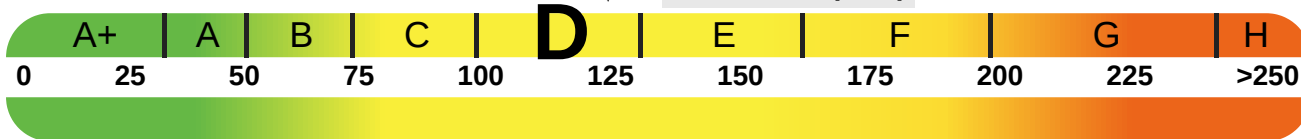
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 35,63 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:

123,71 kWh/(m²·a)



136,08 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

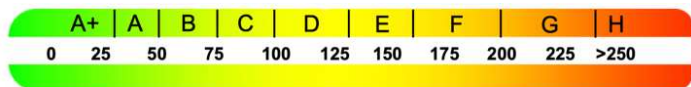
123,71 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2020	12.2020	Erdgas	1,10	502641,00	90475,38	412165,62	1,22
01.2021	12.2021	Erdgas	1,10	491650,00	88497,00	403153,00	1,07
01.2022	12.2022	Erdgas	1,10	441321,00	79437,78	361883,22	1,18

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2024-004916034

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Heizung austauschen bzw. erneuern.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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:

Kontaktieren Sie uns gerne unter:

info@energieausweis-erstellen-online.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 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erläuterungen

Registriernummer: BE-2024-004916034

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger 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