

Exposé

Reihenhaus in Berlin

Modernes Reihemittelhaus, Energiesparhaus mit Garten & Stellplatz aus 2016



Objekt-Nr. OM-443299

Reihenhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Thede Küntzel

12619 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	120,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	107,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	144,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Berlin-Hellersdorf erwartet Sie dieses moderne und gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2016. Das Niedrigenergiehaus überzeugt durch eine zeitgemäße Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Paare oder Familien, die komfortables Wohnen mit eigenem Garten in der Hauptstadt suchen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, offene Wohnsituation. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den privaten Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen, für gesellige Abende mit Freunden oder für Kinder zum Spielen.

Die moderne Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bereits im Kaufpreis enthalten. Sie bietet ausreichend Stauraum sowie eine funktionale Ausstattung für den täglichen Komfort.

Insgesamt stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Dadurch eignet sich das Haus sowohl für Paare mit Platzbedarf als auch für Familien, die ein ruhiges Zuhause mit guter Anbindung an die Berliner Innenstadt suchen.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges und lichtdurchflutetes Galeriezimmer, das eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Homeoffice, Atelier oder zusätzliches Schlafzimmer.

Ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Praktischen Stauraum bieten der Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss sowie ein Spitzboden.

Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Eine Terrassenüberdachung ermöglicht es, den Außenbereich bei nahezu jedem Wetter zu nutzen und verlängert die Gartensaison. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbybedarf.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Stellplatz direkt am Haus.

Ausstattung

Das Haus wurde als modernes Niedrigenergiehaus errichtet und erreicht die Energieeffizienzklasse A. Dadurch profitieren die Bewohner von niedrigen Energiekosten und einem nachhaltigen Wohnkonzept.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über ein extern betriebenes Blockheizkraftwerk. Dieses System gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Energieversorgung, ohne dass im Haus eine eigene Heizungsanlage betrieben werden muss. Der Wegfall von Heizungsanlage und Schornstein reduziert Wartungsaufwand und schafft zusätzlichen nutzbaren Raum.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung des Hauses. Im Wohnbereich sorgt ein edler Holzparkettboden für eine warme und stilvolle Wohnatmosphäre. Rollläden an den Fenstern erhöhen den Wohnkomfort und bieten zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz. Sicherheitsschlösser sorgen zudem für ein erhöhtes Maß an Einbruchschutz.

Ausstattung im Überblick

- Baujahr 2016
- Niedrigenergiehaus mit Energieeffizienzklasse A
- vier Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang

- moderne Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- hochwertiger Holzparkettboden
- Rollläden an den Fenstern
- Sicherheitsschlösser für erhöhten Einbruchschutz
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates Gäste-WC
- helles Galeriezimmer im Dachgeschoss
- Hauswirtschaftsraum
- Spitzboden als zusätzlicher Stauraum
- Terrasse mit Überdachung
- privater Garten mit Gartenhaus
- eigener Stellplatz direkt am Haus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei der Einrichtung handelt es sich um KI generierte Beispiele. Die Immobilie steht zur Zeit leer und kann ab sofort übernommen und bezogen werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Hellersdorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnquartieren, modernen Reihenhäusern und zahlreichen Grünflächen, die eine hohe Lebensqualität bieten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahnlinie U5 Berlin U-Bahn ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie ohne Umsteigen in etwa 30 Minuten direkt zum Brandenburger Tor und damit in das Zentrum Berlins.

Auch mit dem Auto ist die Lage attraktiv: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen und die Berliner Stadtautobahn erreichen Sie schnell andere Stadtteile sowie das Berliner Umland.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



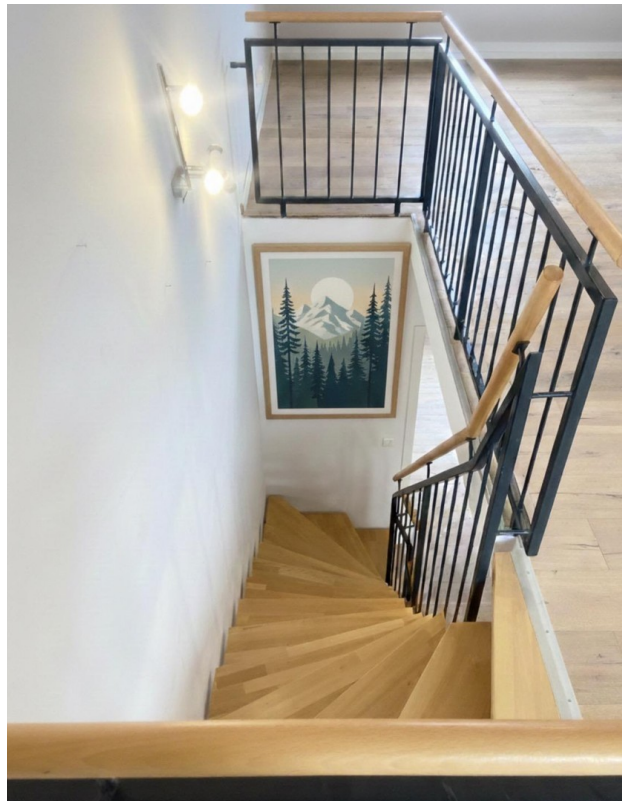
Exposé - Galerie



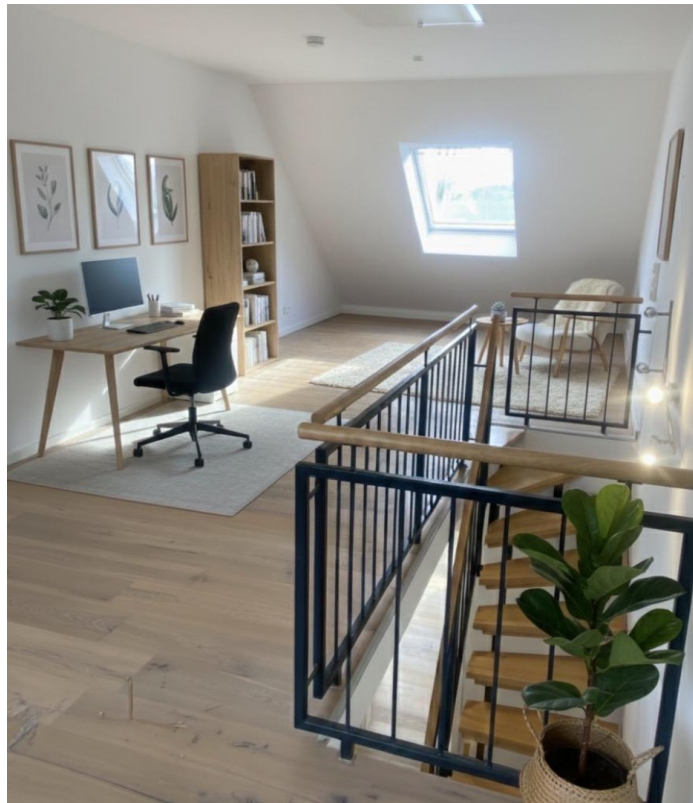
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

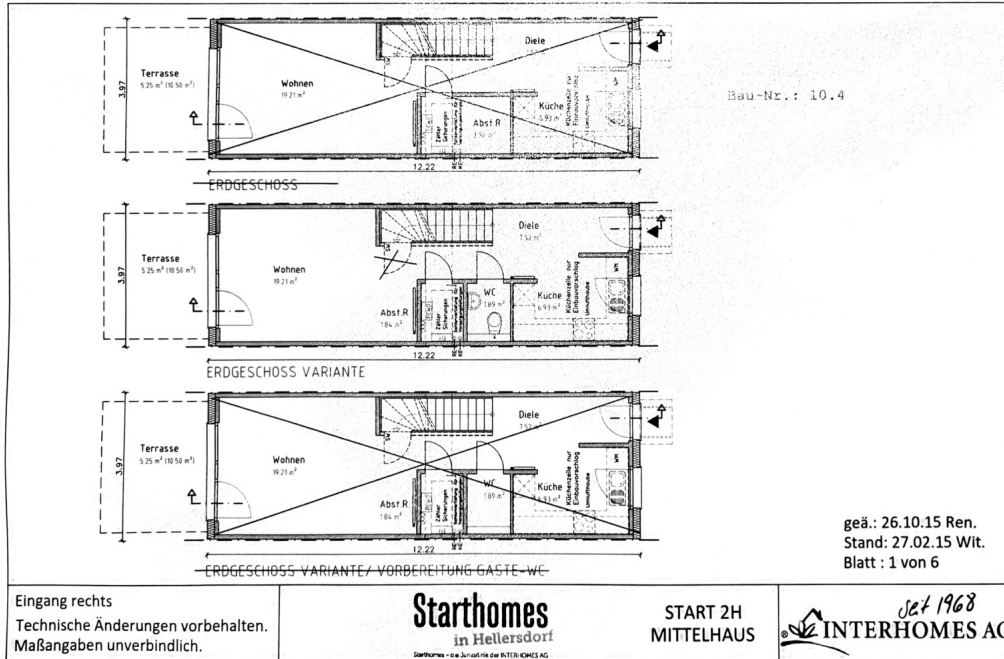


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

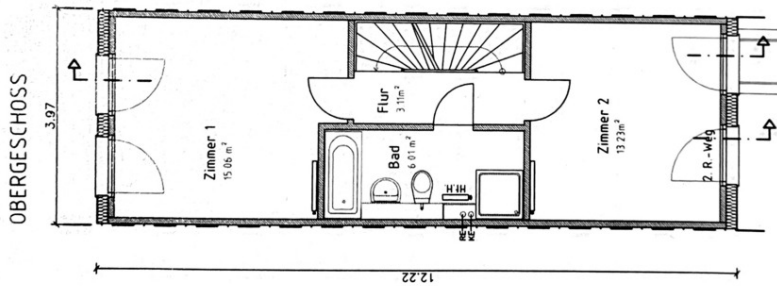
635_Start_2H_MH_1u



Exposé - Grundrisse

635_Start_2H_MH_1

Bau-Nr.: 10.4



geä.: 26.10.15 Ren.
Stand: 27.02.15 Wit.
Blatt : 2 von 6

Starthomes
in Hellersdorf
Starthomes - die Juridische der INTERHOMES AG

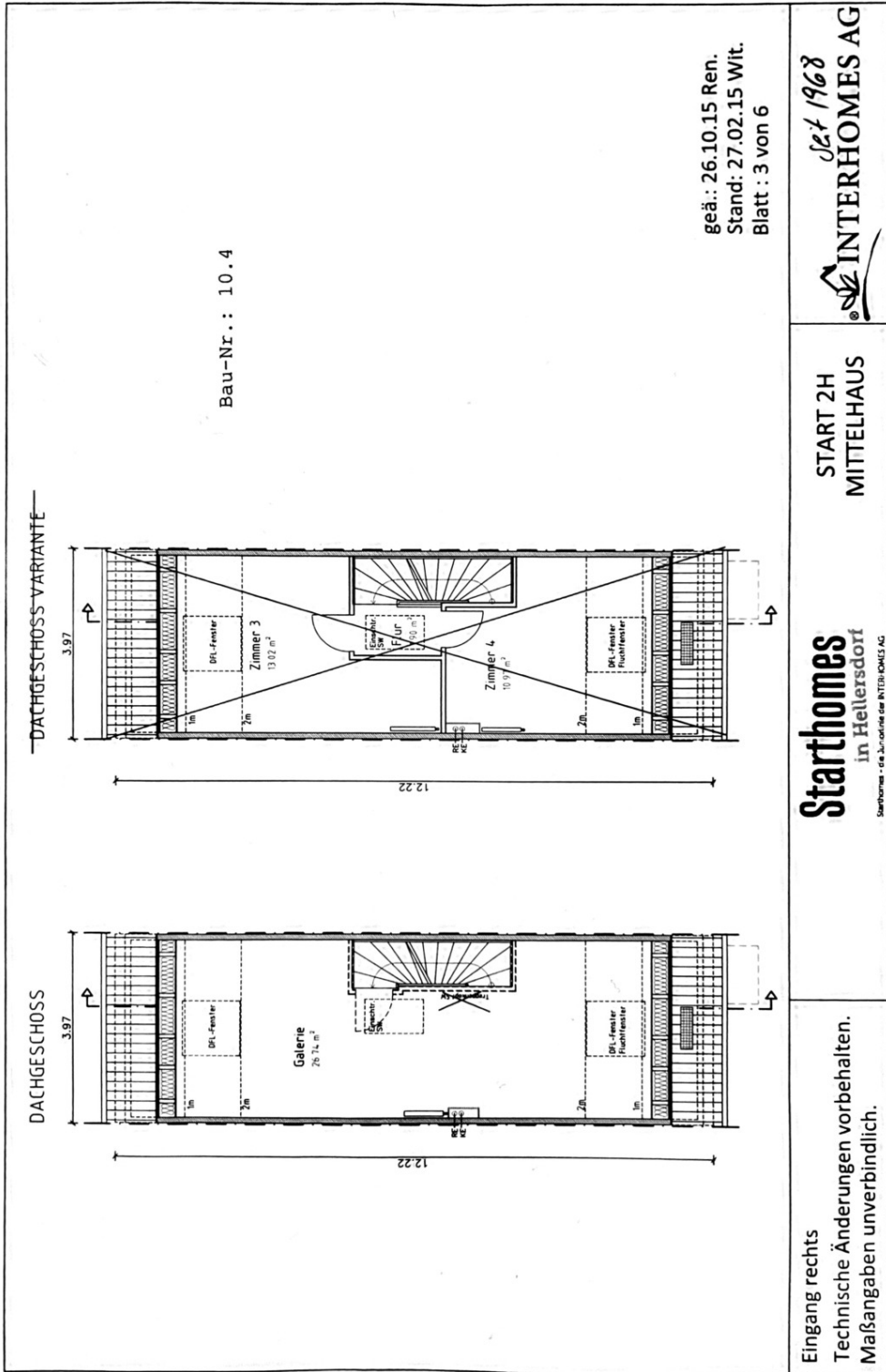
START 2H
MITTELHAUS

seit 1968
INTERHOMES AG

Eingang rechts
Technische Änderungen vorbehalten.
Maßangaben unverbindlich.

Exposé - Grundrisse

635_Start_2H_MH_1u



Eingang rechts
 Technische Änderungen vorbehalten.
 Maßangaben unverbindlich.

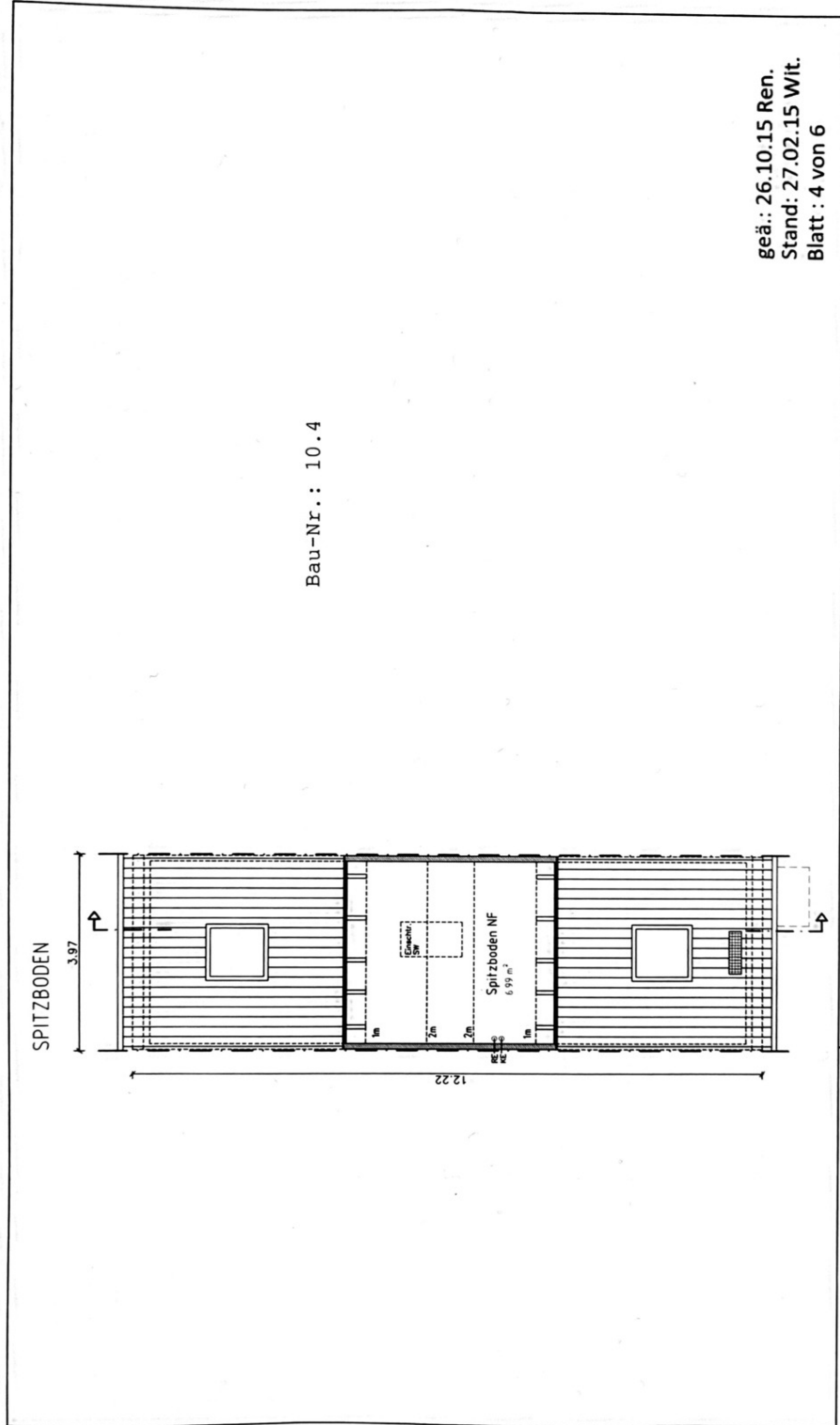
Starthomes
 in Hellersdorf
Starthomes - ein Unternehmen der INTERHOMES AG

START 2H
 MITTELHAUS

seit 1968
INTERHOMES AG

Exposé - Grundrisse

635_Start_2H_MH_1u



Bau-Nr. : 10.4

geä.: 26.10.15 Ren.
Stand: 27.02.15 Wit.
Blatt : 4 von 6

Eingang rechts
Technische Änderungen vorbehalten.
Maßangaben unverbindlich.

Starthomes
in Hellersdorf
Starthomes - die Juristrie der INTERHOMES AG

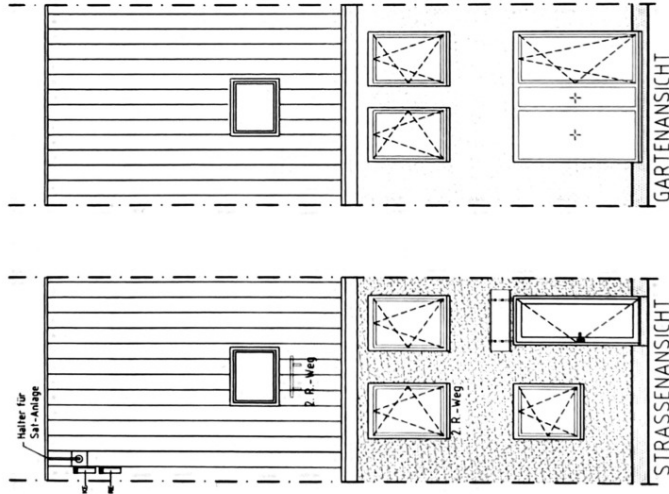
START 2H
MITTELHAUS

seit 1968
INTERHOMES AG

Exposé - Grundrisse

635_Start_2H_MH_1u

Bau-Nr.: 10.4



geä.: 26.10.15 Ren.
Stand: 27.02.15 Wit.
Blatt : 5 von 6

Eingang rechts
Technische Änderungen vorbehalten.
Maßangaben unverbindlich.

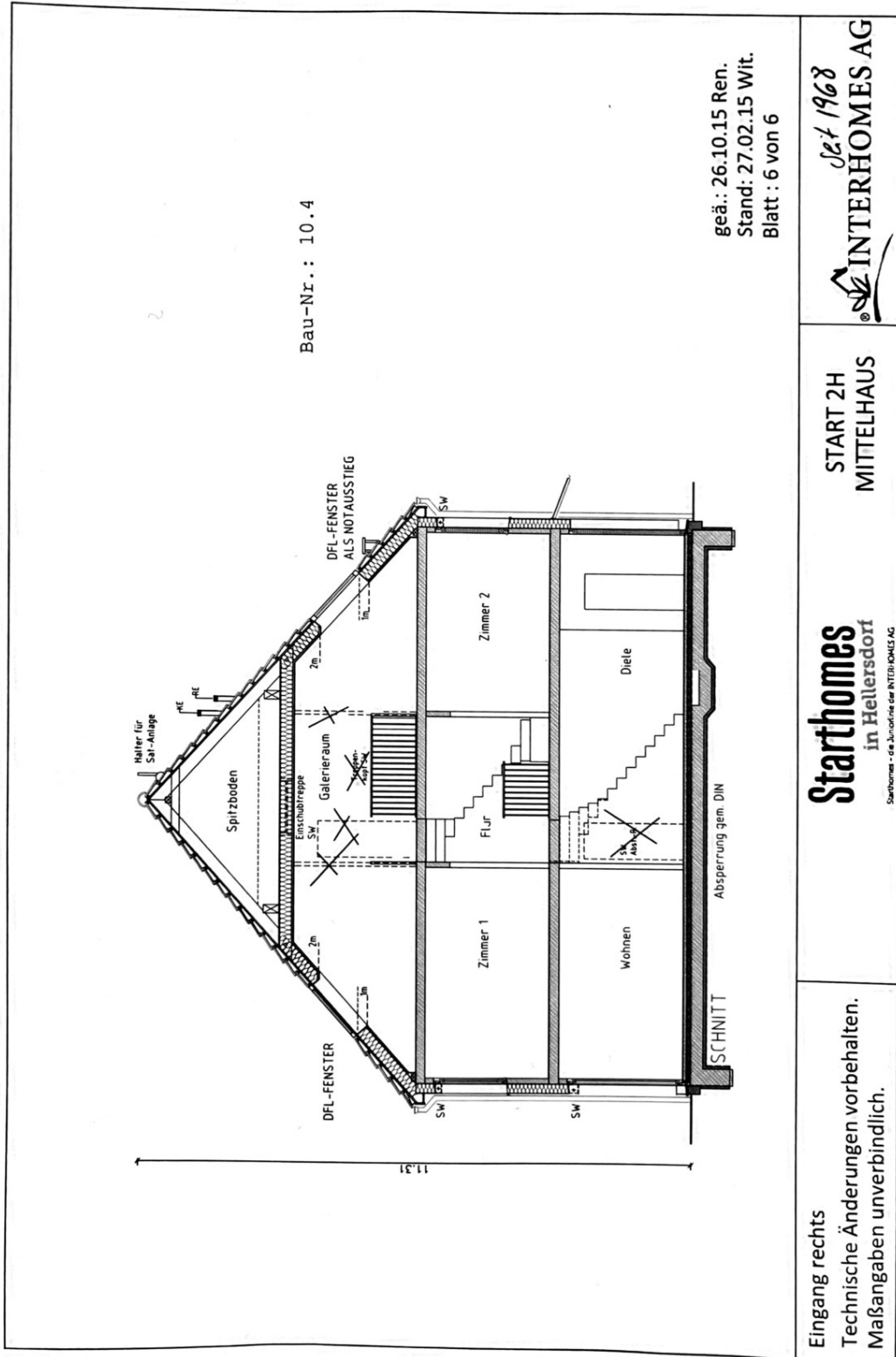
Starthomes
in Hellersdorf
Starthomes - die Marke der INTERHOMES AG

START 2H
MITTELHAUS

Set 1968
INTERHOMES AG

Exposé - Grundrisse

635_Start_2H_MH_1u



Eingang rechts
Technische Änderungen vorbehalten.
Maßangaben unverbindlich.

Starthomes
in Hellersdorf
Starthomes - die Juno-Gruppe der INTERHOMES AG

START 2H
MITTELHAUS

Set 1968
INTERHOMES AG

Exposé - Grundrisse

vss

<u>Bauvorhaben:</u>	STARTHOMES IN HELLERSDORF	Berlin-Hellersdorf
<u>Haustyp:</u>	Start 2H	MITTELHAUS
		Erdgeschoss - variante
		Obergeschoss - standard
		Dachgeschoss - standard
		Spitzboden - standard

Wohnflächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) v. 2004 und Nutzflächenberechnung

Erdgeschoss Variante:

Küche:	(2,570 m - 0,015 m) x (2,320 m - 0,030 m)	=	5,85 m ²	
	(0,695 m - 0,015 m) x (1,605 m - 0,015 m)	=	1,08 m ²	6,93 m ²
Abstellraum:	(1,200 m - 0,030 m) x (1,605 m - 0,030 m)	=	1,84 m ²	1,84 m ²
WC:	(1,230 m - 0,030 m) x (1,605 m - 0,030 m)	=	1,89 m ²	1,89 m ²
Diele:	(3,425 m - 0,000 m) x (1,970 m - 0,030 m)	=	6,64 m ²	
	-(0,950 m - 0,000 m) x (2,145 m - 0,000 m)	=	-2,04 m ²	
	(1,370 m - 0,015 m) x (1,175 m - 0,000 m)	=	1,59 m ²	
	(1,395 m - 0,015 m) x (1,255 m - 0,300 m)	=	1,32 m ²	7,52 m ²
Wohnen:	(5,585 m - 0,030 m) x (3,690 m - 0,030 m)	=	20,33 m ²	
	-(1,050 m - 0,000 m) x (0,115 m - 0,000 m)	=	-0,12 m ²	
	-(1,055 m - 0,000 m) x (0,950 m - 0,000 m)	=	-1,00 m ²	19,21 m ²
Terrasse:	(3,500 m - 0,000 m) x (3,000 m - 0,000 m) x 0,5	=	5,25 m ²	5,25 m ²
				Summe WF-EG 42,64 m²

Obergeschoss:

Zimmer 1:	(3,855 m - 0,030 m) x (3,690 m - 0,030 m)	=	14,00 m ²	
	(0,560 m - 0,000 m) x (1,920 m - 0,030 m)	=	1,06 m ²	15,06 m ²
Zimmer 2:	(3,645 m - 0,030 m) x (3,690 m - 0,030 m)	=	13,23 m ²	13,23 m ²
Bad:	(3,850 m - 0,030 m) x (1,655 m - 0,030 m)	=	6,21 m ²	
	-(0,300 m - 0,000 m) x (0,650 m - 0,000 m)	=	-0,20 m ²	6,01 m ²
Flur:	(0,970 m - 0,015 m) x (3,290 m - 0,030 m)	=	3,11 m ²	3,11 m ²
				Summe WF-OG 37,41 m²

Exposé - Grundrisse

vss

Dachgeschoss:

Galerie:	(8,210 m - 0,000 m) x (3,690 m - 0,030 m)	=	30,05 m ²	
	-(1,000 m - 0,000 m) x (0,950 m - 0,000 m)	=	-0,95 m ²	
	-(2,340 m - 0,000 m) x (0,950 m - 0,000 m)	=	-2,22 m ²	
	-(0,220 m - 0,000 m) x (0,635 m - 0,000 m)	=	-0,14 m ²	26,74 m ²

Summe WF-DG 26,74 m²

Spitzboden:

Spitzboden:	(1,895 m - 0,000 m) x (3,690 m - 0,000 m)	=	6,99 m ²	6,99 m ²
-------------	---	---	---------------------	---------------------

Summe NF-SPB 6,99 m²

Zusammenstellung:

Wohnfläche	WF Erdgeschoss	42,64 m ²	
	WF Obergeschoss	37,41 m ²	
	WF Dachgeschoss	26,74 m ²	106,79 m ²
Nutzfläche	NF Spitzboden	6,99 m ²	6,99 m ²

Wohn- und Nutzfläche Gesamt: 113,78 m²

Bremen, 22.10.2014
E. Kopon

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 26.11.2034

Registriernummer: BE-2024-005446241

1

Gebäude

Gebäudetyp	Beidseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Lili-Grün-Weg 34, 12619 Berlin		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2017		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	144 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Strom NT		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Strom NT		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

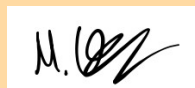
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Sunshine Energieberatung GmbH
Malina Kohrs, Energieeffizienzexperte
Hollerithallee 16A
30419 Hannover

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 26.11.2024

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: 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 GEG²

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 ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :
<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 ⁷ :			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁷ :	<input type="text"/>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

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 Gebäudeenergiegesetz 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 nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² Mehrfachnennungen möglich

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁸ 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

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

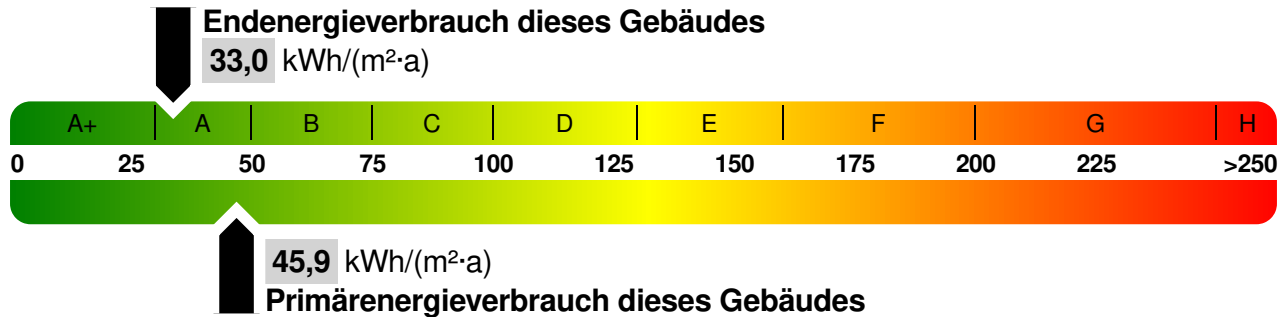
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2024-005446241

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 9,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

33,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.11.2021	30.06.2022	Strom NT	1,300	543	0	543	1,19
01.07.2022	30.06.2023	Strom NT	1,300	762	0	762	1,19
01.07.2023	01.11.2024	Strom NT	1,300	1.200	0	1.200	1,19
01.11.2021	30.06.2022	Strom HT	1,800	600	600	0	1,19
01.07.2022	30.06.2023	Strom HT	1,800	828	828	0	1,19
01.07.2023	01.11.2024	Strom HT	1,800	1.200	1.200	0	1,19

Vergleichswerte Endenergie ²



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
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 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

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.

Gebäudehülle – Seite 2

Anggegeben 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 zu erneuerbaren 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 pauschaler 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 Umrechnungsfaktoren 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.

