

# Exposé

## Einfamilienhaus in Storkow OT Kehrigk

**reserviert (1.5.) Massivhaus 148qm+ / Büro-Einlieger im Souterrain 78qm**



Objekt-Nr. **OM-444825**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **398.499 €**

15859 Storkow OT Kehrigk  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1995	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	737,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	78,17 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Direkt von der Eigentümerfamilie wird hier ein vollunterkellertes Haus im Massivbauweise angeboten. Bisher von einer Familie genutzt.

Die Grundstücksfläche beträgt 737qm. Die Wohnfläche beider Geschosse beträgt 148 qm.

Der ebenfalls massive Souterrainbereich mit einer Ausbauhöhe von 2,40 m hat eine Gesamtfläche von 78,17 qm, insgesamt steht im Haus ohne den Außenbereich eine Wohn- und Nutzfläche von 225,qm zur Verfügung.

Man betritt das Haus über drei Stufen (Die Eigentümer verzichteten hier zwischenzeitlich auf den möglichen Anbau einer Rollstuhlrampe da das Haus und Grundstück über die Terrasse barrierefrei betreten werden konnte).

Im Erdgeschoß befindet sich:

- die Diele (8,88), von hier aus auch innerer Zugang zur Souterrainetage),
- das großzügige Wohnzimmer mit Kamin (26,01qm) ,
- die große Wohnküche mit Essplatz im Erker (20,76qm),
- ein kürzlich nochmals modernisiertes barrierefreies Duschbad,
- ein Zimmer(12,80 qm) wechselnd als Arbeitszimmer oder Schlafzimmer genutzt
- der Heizungsraum (1,87qm) mit einer Gasheizung, Brennwerttechnik (vgl. § 72 Gebäudeenergiegesetz) mit Wasserspeicher ausgerüstet.

Aus der Diele erreicht man über eine Massivholztreppe das Obergeschoß. Dort befinden sich im Treppenkopf direkt im Flur die Luke mit Klappleiter zum Spitzbogen.

Im Obergeschoß befinden sich:

- ein Wannen- und Duschbad (14,53qm)
- ein Wohn-, Schlaf-,Kinder-,Arbeitszimmer (22,68 qm) mit Austritt zum Balkon (hier befinden sich vorbereitete Leitungen für den potentiellen Einbau einer Küchenstrecke)
- ein Wohn-, Schlaf-,Kinder-,Arbeitszimmer (18,86 (qm) mit Austritt zum Balkon
- ein Schlaf, Kinder-,Arbeits-, Gästezimmerr (12,53qm)

Der Spitzbogen über dem Obergeschoß ist durch Stehhöhe gut begehbar und diente als Abstellfläche für Koffer, Weihnachtsmarkt-, Osterdeko etc. Sie finden hier auch die Verteilung der Satellitenanlage für Fernseh- und Rundfunksignale. Das Obergeschoß wurde von hier aus auch zusätzlich gedämmt.

Die Souterrain-/Kellerräume sind zusätzlich zur Innenreppe auch direkt über einen gestalteten Außeneingang zu erreichen. Einige Räume des Souterrains wurden zeitweise als Einliegerwohnung genutzt.

Im Souterrain (überall Höhe 2,40m) finden Sie:

- einen Flur (13,47qm) mit kleinem Lichtschachtfenster, hier unter der Innentreppe auch das kleine Weinlager,
- einen großen Raum (35,80qm) welcher tagesbelichtet ist, mit Heizung, einem Kamin und einer Küchenstrecke ausgestattet ist und zeitweise mit dem kleinen Duschbad als Einliegerwohnung genutzt wurde.
- den beheizten Hausanschlußraum (6,13 qm,) in welchem ein kleiner, rückbaubarer Duschbadtrakt inklusive. WC + Waschbecken abgetrennt wurde

- die Werkstatt (13,77qm) welche bisher ungeheizt ist, hier befindet sich auch ein Pumpwerk und die Verteilung für eine der beiden Regenwasserzisternen (je 5 Kubik) im Außenbereich

- ein Hauswirtschaftsraum (9qm) welcher hauptsächlich für die Kühltruhe, Lebensmittellagerung, Geschirr, Saft-, auch Winterobstlager genutzt wurde.

Durch das Einbauen einer Trockenbauwand und einer Tür im Erdgeschoßflur können das obere vom unteren Geschoß getrennt werden zu zwei separaten Wohneinheiten. Die Einliegerwohnung ist da und im Keller noch zusätzliche Wohn- und Nutzflächen.

Heizung: die Wohnetagen haben Fußbodenheizung. Die aktuell verbaute Brennwertgasheizung wurde regelmäßig gewartet, Stellmotoren erneuert. Perspektivisch kann ein Wechsel des Kamineinsatzes (Wohnzimmer oder Keller) auf einen wassergeführten Kamin in Kombination mit der vorhandenen Gasheizung eine Möglichkeit sein (Waldgebiet). Eine Wärmepumpe könnte unmittelbar an der Außenwand des jetzigen Heizungsraums aufgestellt werden. Es besteht keine Notwendigkeit oder Pflicht zum Heizungswechsel bei Wartung und Reparatur! (Brennwertkessel aus 1995)

## Ausstattung

Massiver Neubau in 1995 aus Stahlbeton mit zusätzlicher Perimeterdämmung auch unter dem Keller.

Die Zwischendecke, wie auch die Decke über dem Obergeschoß ist massiv und zusätzlich gedämmt.

Im Hausanschlußraum kommen die Medien Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kabel?, DSL an. Abwasser geht ins Abwassernetz.

Das Internet wird im Haus über W-lan verteilt. In allen Wohnräumen und der Küche befindet sich eine Satellitendose.

Die Eigentümer haben das Haus von einer Firma bauen lassen und durch passende Berufsbilder dabei auch viele Eigenleistungen, auch fortlaufend, umgesetzt. Die Immobilie wurde ausschließlich Eigentümerbewohnt, welche einen tierfreien Haushalt führten.

Alle Flächen im Erdgeschoß und im Obergeschoß verfügen über eine Fußbodenheizung.

Die Fußböden sind mit erneuertem Laminat ausgelegt, in Bädern, Küche und Keller gefliest.

Im Kellergeschoss ist bisher der große Raum und das Bad der Einliegerwohnung mit Heizkörpern ausgestattet, meist reichte aber die Nutzung des Kamins dort zum Beheizen.

Das Haus und das Wasser wird über eine zuverlässige Gasheizung (Modell Viesmann) beheizt.

Vor der Küche und dem Wohnzimmer befindet sich eine große Terrasse, hier wurde die Möglichkeit vorbereitet einen Wintergarten zu bauen was dann in der praktischen Nutzung nicht mehr notwendig war. Vor der Terrasse befindet sich ein kleiner Teich in welchem Goldfische sind.

Der Garten wurde gepflegt, es gibt diverse Obststräucher und- Obstbäume. Auch Beete welche in den letzten Jahren altersbedingt teilweise in Rasenflächen gewandelt wurden.

Im hinteren Teil des Grundstückes ist eine 5 Kubikmeter Regenwasserzisterne vergraben, welche über das Pumpwerk im Keller gesteuert den hinteren Garten bedient.

Das Regenwasser der vorderen Haushälfte wird in einer zweiten 5-Kubmeter-Zisterne mit separater Pumpe aufgefangen, auch diese ist nicht sichtbar vergraben. Es gibt zusätzliche Außenwasserhähne.

In den letzten Jahren erfolgten fortlaufend Reparatur- und Erneuerungsarbeiten statt. Das Grundstück ist komplett eingezäunt. An der Vorderfront befindet sich ein im Ort geschmiedeter Metallzaun mit elektrischem Tor für die Autos. Diese kann man im Doppelcarport unterstellen. In diesen ist auch ein kleiner Schuppen integriert fürs Lagern von Werkzeug, Rasenmäher usw.

Kehrigk liegt am Wald, für die Versorgung mit Brennholz für den Kamin gab es immer eine gute Lösung. Der Energiepass gibt für die angehenden Jahren die ganzjährige Nutzung durch ein Rentnerhepaar mit teilweiser zusätzlicher Nutzung der Einliegerwohnung wieder.

Schon bei der familieninternen Architektenplanung vor dem Bau wurde die Möglichkeit der Trennung des Hauses in zwei Wohneinheiten umgesetzt berücksichtigt. Wie Sie den Grundrissen entnehmen können, ist durch das Stellen einer zusätzlichen Trockenbauwand in der Diele mit einer Tür und die oben vorhandenen Anschlüsse für einen weiteren Küchenbau dies schnell und leicht auch im Obergeschoß umsetzbar. In der Praxis der Verkäufer kam diese Idee nicht zur Umsetzung, weil das Souterrain-/Kellergeschoss diesen Nutzungswunsch umsetzte.

Durch den separaten Kellereingang mit separatem Bad usw. bestehen umfangreiche Möglichkeiten im Souterrain auch gewerbliche Nutzungen oder größere Homeofficemöglichkeiten umzusetzen., Wohnen und Arbeit zu vereinen, aber trotzdem zu trennen. Bisher innen tierfreier Haushalt, außen kleiner Goldfischteich.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

- regelmäßige Heizungswartung, Stellmotoren erneuert,

- kein Instandsetzungsrückstau,

- Altersbedingter Umzug, das Haus befindet sich in der Beräumung, schnelle Übergabe möglich

Bitte melden Sie sich bei Interesse mit Ihren Kontaktdaten kurz per Mail, wir melden uns dann kurzfristig persönlich zurück.

Wir können dann gerne weitere Informationen austauschen.

## Lage

Die Besonderheit ist eigentlich der nur fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbare Milasee welcher sozusagen ausschließlich für die Ortsansässigen als See genutzt wird. Ein wahres Kleinod im brandenburgischen Naturschutzgebiet. Die Enkel haben hier im flach abfallende Wasser schwimmen gelernt.

Storkow liegt südöstlich von Berlin. Ist bekannt durch seine Nähe zum Teslawerk in Grünheide (35 min Autominuten staufrei), noch mehr und traditionell aber durch die Bad Saarower Seeengegend, das Golfressort. Das Haus befindet sich im Ortsteil Kehrigk in einer Mitte der 90er Jahre neu erschlossenen Siedlung unmittelbar angrenzend an den alten Dorfkern.

Im Ort befindet sich ein kleiner Verkaufsladen, eine Pension, eine Gaststätte. es gibt eine freiwillige Feuerwehr, einen Dorfklub. Die Nachbarschaft ist gewachsen aber auch vereinzelt wechselnd, man kennt, schätzt, ja hilft sich, In einer Minute ist man schon im Wald, geht zum Milasee, sucht Pilze oder macht eine Runde mit dem Hund.

Für den Einkauf der Waren des täglichen Bedarfs fährt man rüber nach Storkow. Dort gibt es mehrere Händler (Aldi, Norma, Lidl, Roßmann, Getränke Hoffmann und andere, wie auch Apotheken, Technik-, Sanitätsfachgeschäfte, Drogeriemärkte, Blumenläden, Bäcker, Fleischer.

Die Kinder des Ortes fahren alle direkt vom Ort mit dem Schulbus in die vorhandenen Schulen, auch weiterführenden Schulen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Winter vorne

# Exposé - Galerie



elektr. Tor, Metallzaun



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Frühjahr hinten



Garten im Winter

# Exposé - Galerie



Platz 2 Autos/Müll/Schuppen



Fass (5) und Fassungspumpe vorn

# Exposé - Galerie



Terrasse



Nebeneingang Souterrain/UG

# Exposé - Galerie



Eingang Souterrain innen



Flur EG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnstube EG

# Exposé - Galerie



Wohnstube EG



kleines Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche-Erker-Sitzecke EG



Barrierefreies Bad/Dusche EG

# Exposé - Galerie



unterfahrbar EG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



DG kleines Zimmer

# Exposé - Galerie



DG kleines Zimmer



Schl. inkl. Wasseranschluss DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG + Balkon



Blick vom Balkon DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Abstellkeller UG

# Exposé - Galerie



Garten hinten



Garten/Wasserfass 5 Kubik

# Exposé - Galerie



Küchenstrecke Soutarrain



Kamin Soutarrain

# Exposé - Galerie



Partykeller Souterrain



Sicherungen EG

# Exposé - Galerie



Hausanschlussraum



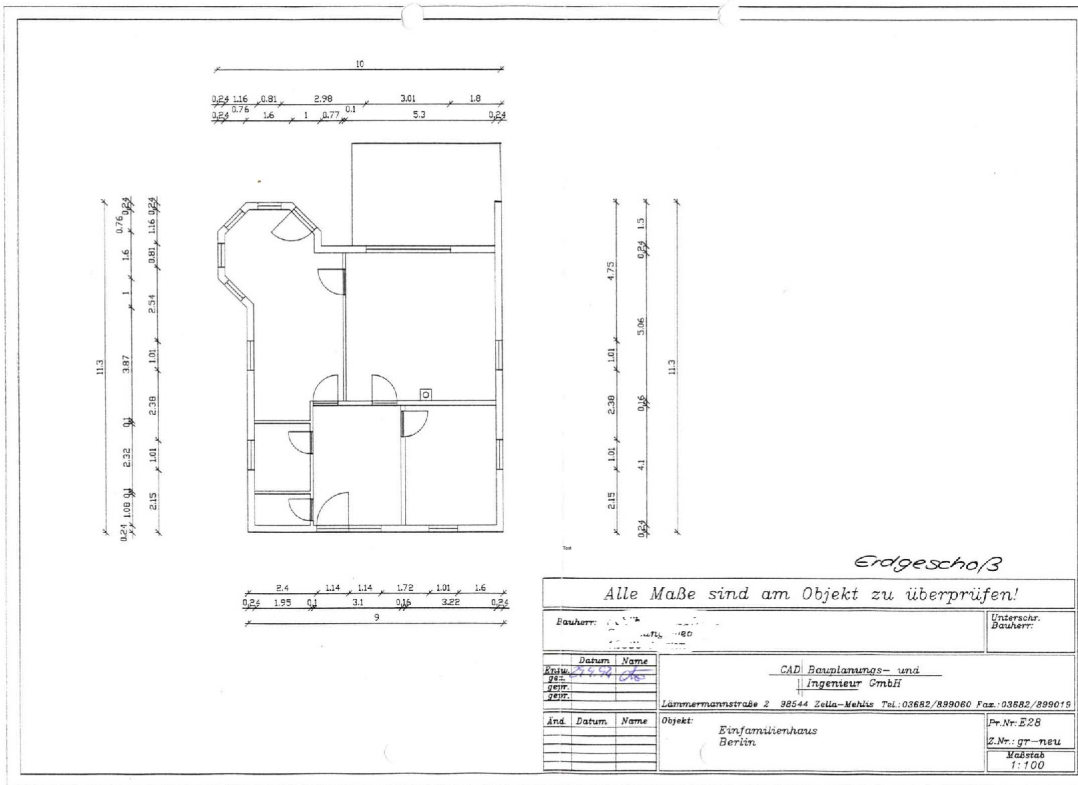
Stellmotoren Fussbodenheizung



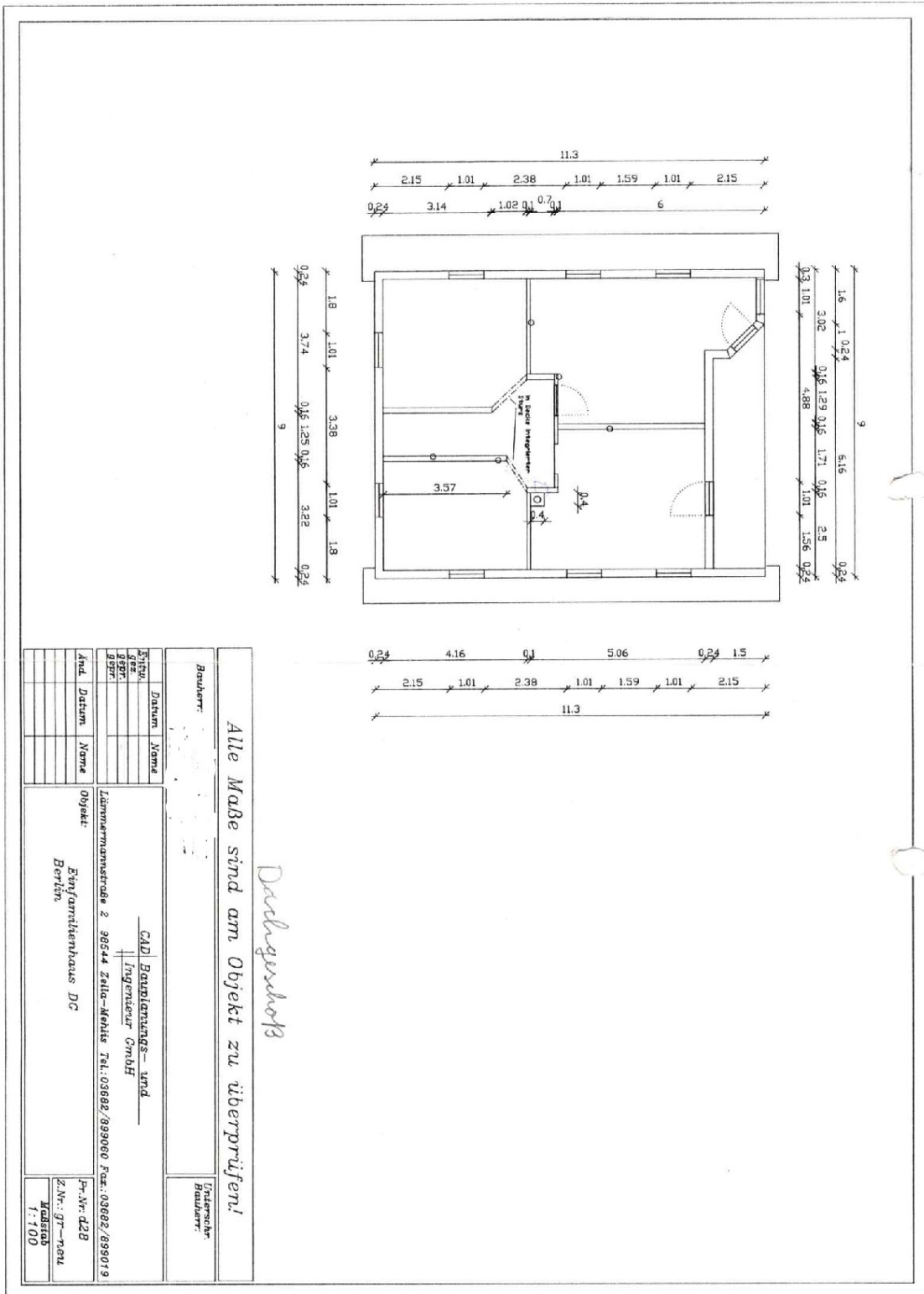
Heizung Brennwert (872GEG)



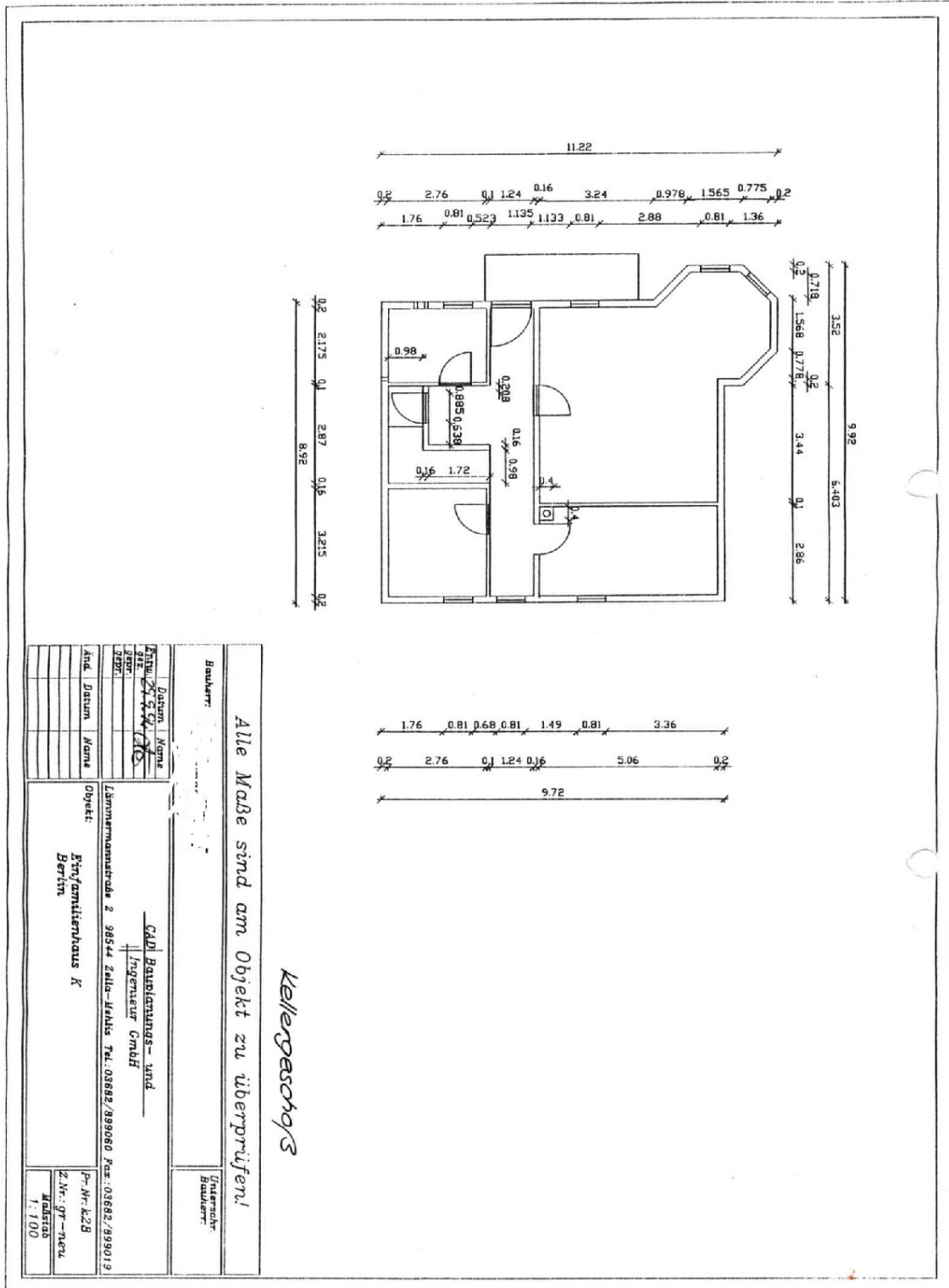
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

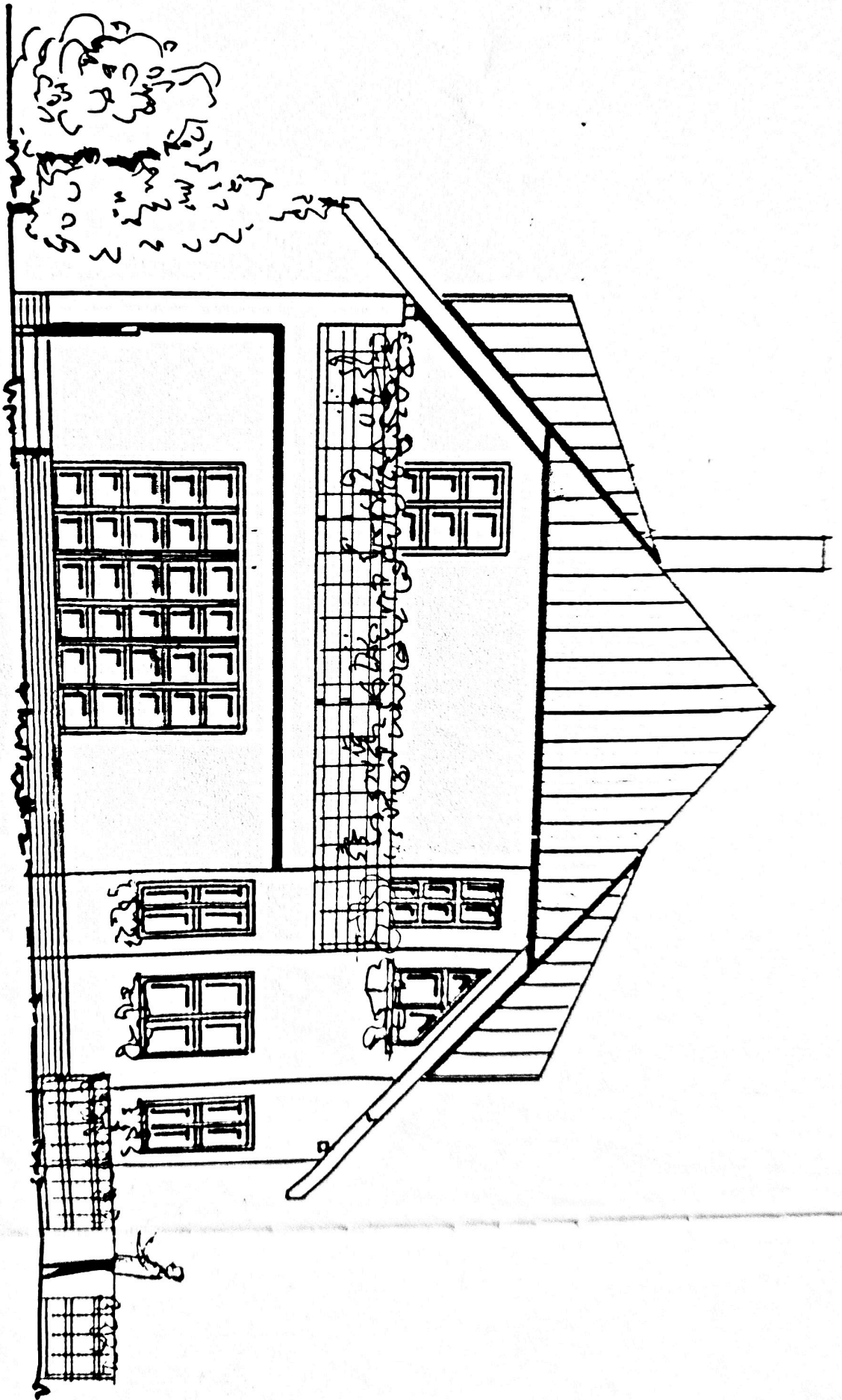


# Exposé - Grundrisse

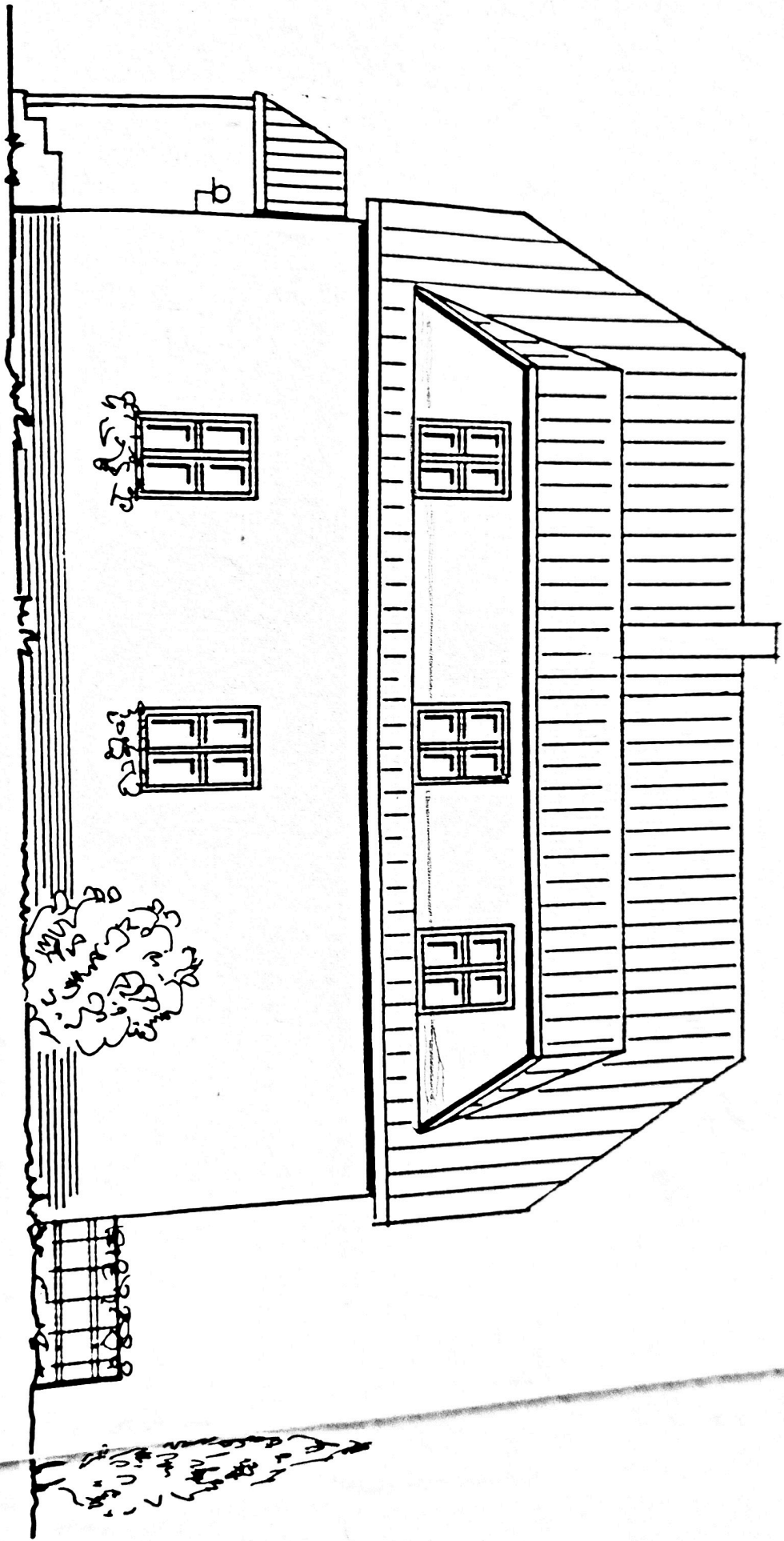


# Exposé - Anhänge

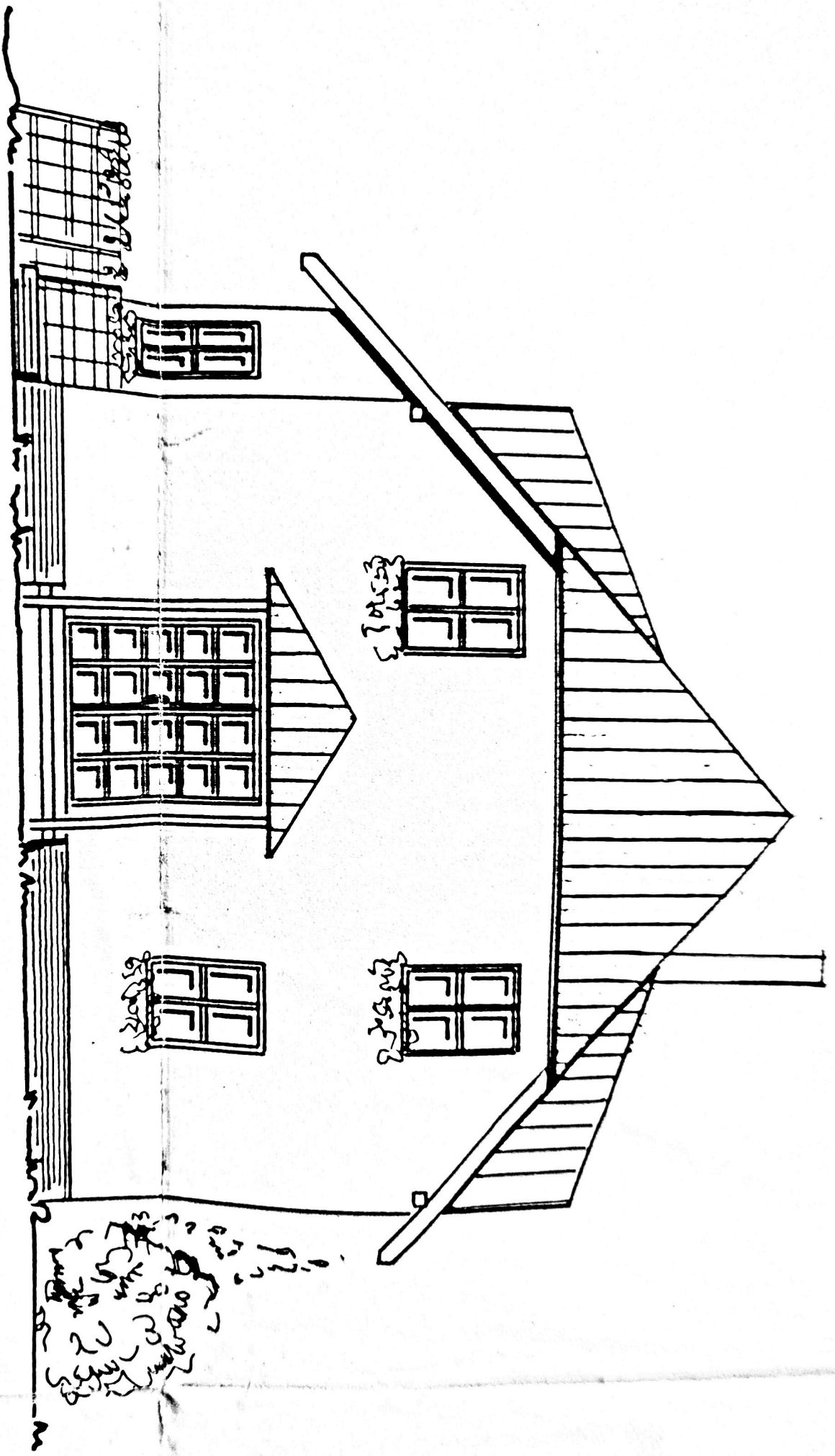
1. Schnitt Haus
2. Bodenrichtwert 165 Euro
3. Energieausweis



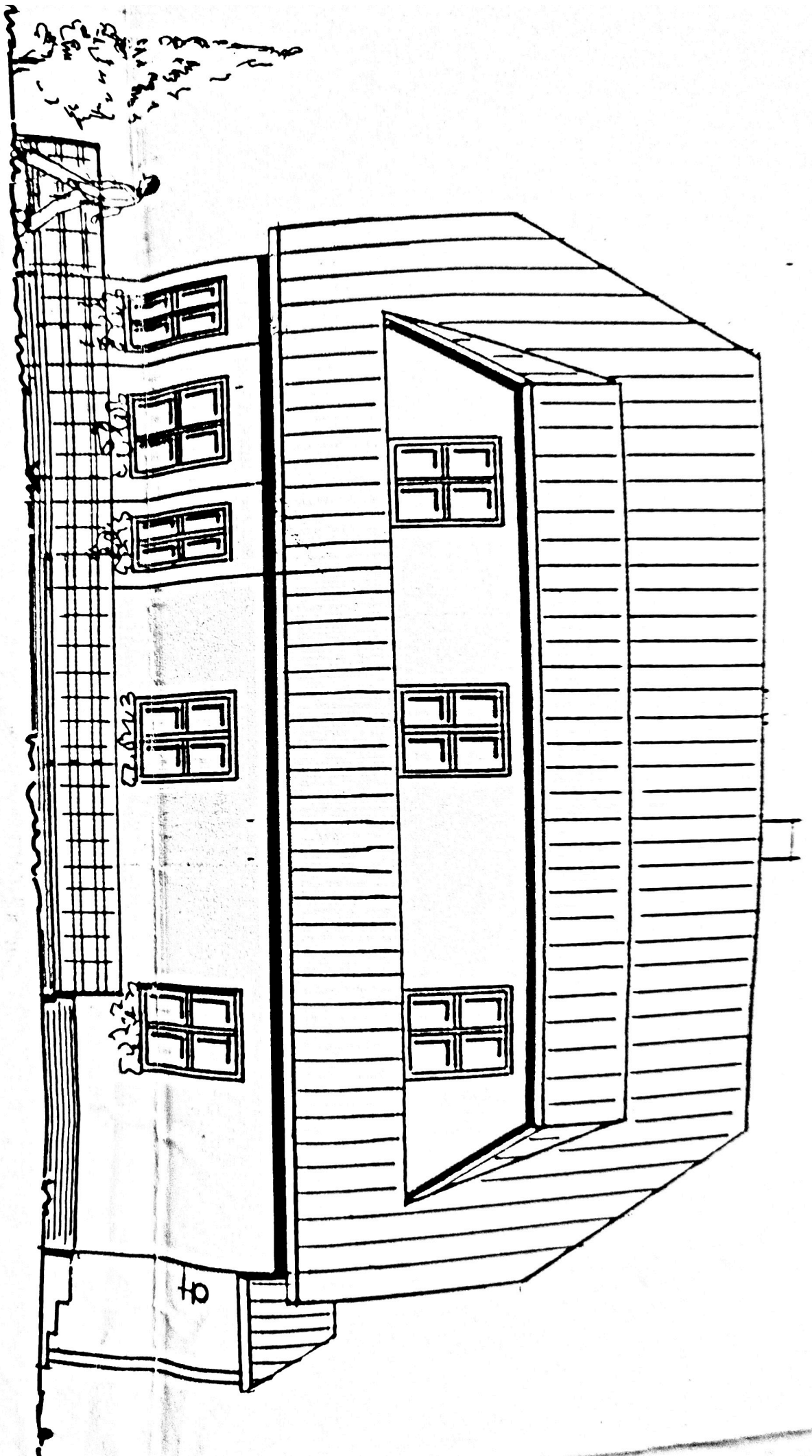
SÜDANSICHT



WESTANSICHT



NORDANSICHT



OSTANSICHT

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)



Tel.: +49 3366 35 1710

E-Mail: gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de

## Bodenrichtwerte 01.01.2026 Angaben zum Bodenrichtwert

<b>Kreis/kreisfreie Stadt</b>	Oder-Spree
<b>Gemeinde</b>	Storkow (Mark)
<b>BRW-Name</b>	Kehrigk, Ortslage
<b>Zonennummer</b>	02400106
<b>Stichtag</b>	01.01.2026
<b>Bodenrichtwert (in Euro/m<sup>2</sup>)</b>	165
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land (B)
<b>Art der Nutzung</b>	Wohnbaufläche (W)
<b>beitragsrechtlicher Zustand</b>	beitragsfrei (frei)
<b>Umrechnungstabellen</b>	nicht vorhanden
<b>Grundstücksmarktbericht</b>	<a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_LOS_FF.pdf">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_LOS_FF.pdf</a>

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens in einer abgegrenzten Zone (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines für die Zone typischen, unbebauten, fiktiven Grundstücks (Bodenrichtwertgrundstück). Das Bodenrichtwertgrundstück wird mit seinen grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) beschrieben. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. So können insbesondere einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone oder die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden. Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und ihren Grundstücksmerkmalen werden in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten“ zur Verfügung gestellt. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ab dem Stichtag 01.01.2025 enthalten entsprechend § 14 Absatz 4 ImmoWertV keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Dieser Auszug wurde aus BORIS Land Brandenburg generiert.

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)



Bodenrichtwerte 01.01.2026  
Karte



Geodaten © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0, boris.brandenburg.de

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: **20.04.2032**

Registriernummer: **BB-2022-004047000**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Waldweg 6 15859 Storkow OT Kehrighk		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1995		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	212	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> (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).

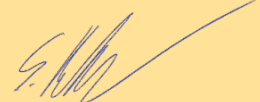
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)  
Sebastian Dittmar  
MCMakler GmbH  
Am Postbahnhof 17  
10243 Berlin

McEnergieausweis  
McENERGY GROUP

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **20.04.2022**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

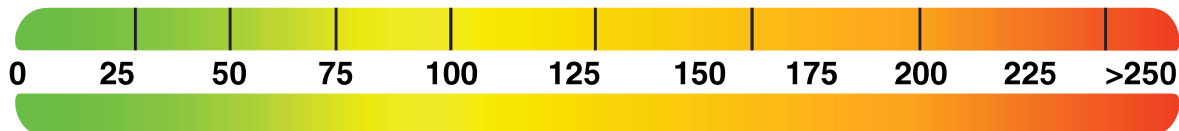
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2022-004047000

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

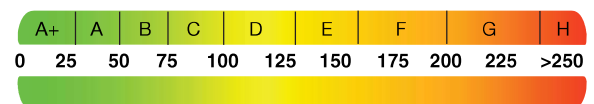
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



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

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

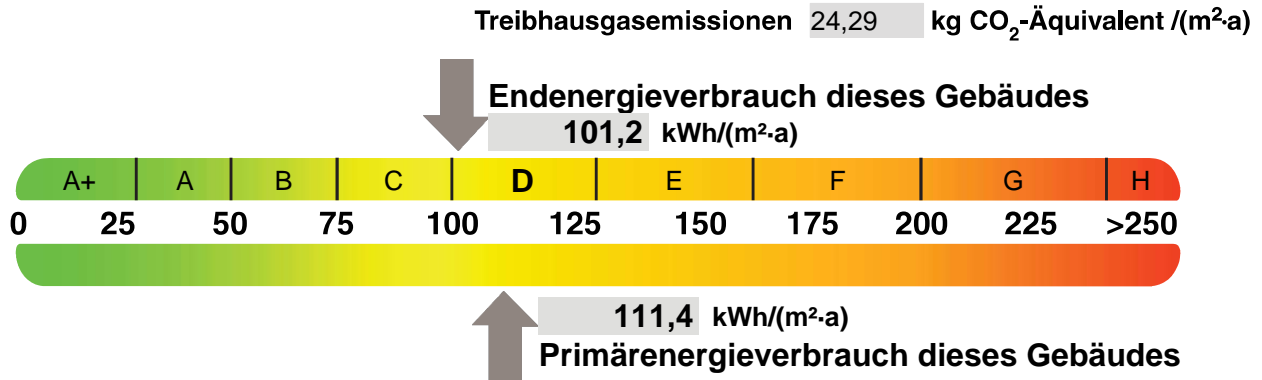
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2022-004047000

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

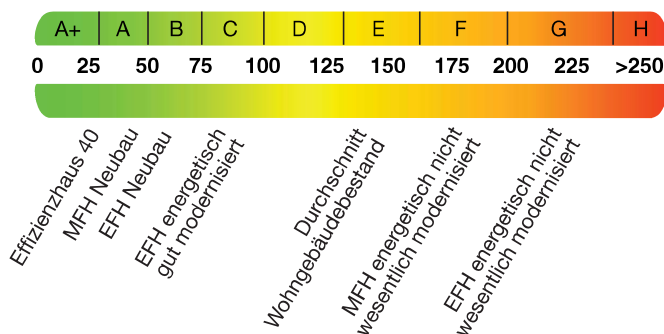
101,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,1	19.105	3.438	15.666	1,14
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,1	17.738	3.192	14.545	1,15
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,1	20.941	3.769	17.171	1,14

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 ( $A_{n,G}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BB-2022-004047000

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 prozentuale 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises