

Exposé

Wohnung in Falkensee

Stabile Einnahmen sichern – Vermietete 3-Zimmer-Wohnung am beliebten Geschichtspark Falkensee



Objekt-Nr. OM-447952

Wohnung

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Derdulla

Spandauer Straße 149
14612 Falkensee
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2000
Etagen	5
Zimmer	3,00
Wohnfläche	87,63 m ²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	320 €

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Etage	2. OG
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine solide, bereits vermietete Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Falkensee direkt am Geschichtspark? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Sie eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage oder perspektivisch auch zur Eigennutzung im Rahmen eines späteren Eigenbedarfs.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und bietet mit ihrer durchdachten Raumaufteilung ein angenehmes Wohngefühl. Besonders geeignet ist sie für kleine Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf.

Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Wintergarten bildet das Herzstück dieser geschmackvoll gestalteten Wohnung. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Zwei Badezimmer – eines mit Badewanne, eines mit Dusche – sowie ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die jährliche Nettomietrendite beträgt aktuell ca. 2,807 % auf Basis der bestehenden Miete ohne Mietanpassung. Perspektivisch besteht durch eine mögliche zukünftige Mietanpassung weiteres Steigerungspotenzial.

Details im Überblick:

3-Zimmer-Wohnung, derzeit voll vermietet

Nettokaltmiete: 900,00 €

Warmmiete inkl. Vorauszahlung: 1.150,00 €

Wohnfläche: 87,63 m²

Baujahr: 2000

Energieverbrauch: 90,0 kWh/(m²·a), Effizienzklasse C

Wintergarten mit Blick Richtung Falkenberg

Gäste-WC + Hauptbad

Großzügige Fensterflächen für helle Räume

Eigener Kellerraum inklusive

Nebenkosten & Abgaben:

Hausgeld: 320,20 € monatlich

Umlagefähige Kosten: 3.139,03 € jährlich

Nicht umlagefähige Kosten: 702,74 € jährlich

Instandhaltungsrücklage: 33,60 € monatlich

Grundsteuer: 110,79 €

Ausstattung

Die Wohnung ist derzeit vermietet und es sind zum Schutz des Mieters keine aktuellen Aufnahmen von der Wohnung veröffentlicht.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie in der Spandauer Straße 149 in Falkensee befindet sich in einer gefragten Wohnlage am westlichen Stadtrand Berlins, unmittelbar im Übergangsbereich zum Berliner Bezirk Spandau. Diese Lage verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Hauptstadt und zählt damit zu den beliebten Wohnadressen im Berliner Umland.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist der nahegelegene Geschichtspark Falkensee, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Der Park bietet nicht nur großzügige Grünflächen zur Erholung, sondern ist zugleich ein Ort mit historischer Bedeutung, der die Entwicklung der Region eindrucksvoll widerspiegelt. Spazierwege, Ruhebereiche und alte Strukturen schaffen hier eine angenehme Mischung aus Natur, Geschichte und Naherholung direkt vor der Haustür.

Die Lage zeichnet sich zudem durch ihre hervorragende Pendleranbindung nach Berlin-Spandau und in die Berliner Innenstadt aus. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sowie den Regionalbahnanschluss in Falkensee erreichen Berufspendler den Berliner Westen in kurzer Zeit, wodurch die Adresse besonders für Menschen attraktiv ist, die im Großraum Berlin arbeiten, aber ruhig und im Grünen wohnen möchten.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, gewachsenen Strukturen und einem hohen Anteil an Eigentum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinische Versorgung befinden sich ebenfalls gut erreichbar im näheren Umfeld, was die Lage zusätzlich alltagstauglich und familienfreundlich macht.

Insgesamt kombiniert die Adresse Spandauer Straße 149 eine ruhige Wohnatmosphäre im Grünen mit der direkten Nähe zu Berlin sowie einer starken Infrastruktur – ein Standort, der insbesondere für Pendler und langfristig orientierte Eigennutzer attraktiv ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wintergarten Außenansicht

Exposé - Galerie



Parkbereich



Wintergarten verglast

Exposé - Galerie



Parkplatzanlage



Park direkt vor der Tür

Exposé - Galerie



Bäckerei und Fitness

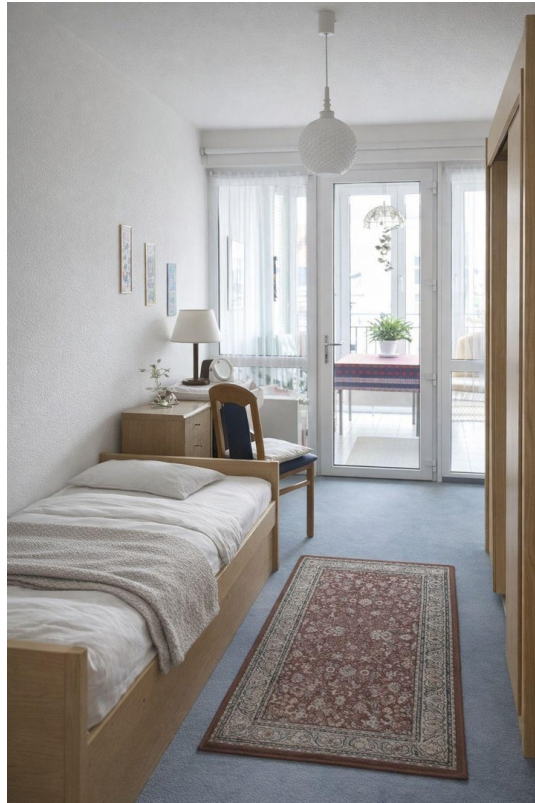


Wohnzimmer



Flur mit Abstellraum

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Wintergarten



helles großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.

Baubeschreibung

Hamburger/Spandauer Straße
14612 Falkensee

ROHBAU

Kellerbodenplatten und Kellerumfassungswände aus wasserundurchlässigem Beton bzw. Stahlbeton B25. Im Grundwasserbereich als wasserundurchlässige Betonwanne gegen drückendes Wasser. Geschoßdecken, einschließlich der Decken über den Treppenhäusern in Stahlbeton B25 mit einer Mindeststärke von 16 cm.

Alternativausführung in 6 cm dicken Fertigteildecken mit entsprechendem Ortbeton.

Balkon-Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton-Fertigteil, thermisch getrennt von den Geschoßdecken durch senkrechte Dämmelemente soweit möglich. Ansonsten in Ortbeton mit bituminöser Abdichtung und gegebenenfalls allseitig wärmedämmend.

Geschoßtreppen ebenfalls aus Stahlbeton bzw. Stahlbeton-Fertigteilen, wobei die Läufe schalltechnisch getrennt sind.

Die Bodenplatte der Tiefgarage, die erdbeherrten Seitenwände und die Decke der

Tiefgarage werden aus wasserundurchlässigem Beton gegen drückendes Wasser hergestellt. Es sind 110 Wageneinstellplätze vorgesehen.

Im Erdgeschoß der Häuser 3 - 5 wird ein TIP-Markt auf einer Fläche von ca. 860 m² mit Frischfleisch- und Backwarenverkauf eingerichtet.

WÄNDE

Gemauerte Außenwände in den Wohngeschossen aus 24 cm dickem Kalksandstein. Die Treppenhaus- und Wohnungstrennwände werden aus Schallschutzgründen aus Stahlbeton hergestellt. Die Aufzugsschachtwände zu angrenzenden Aufenthaltsräumen bestehen aus 25 cm starkem Stahlbeton, tragende Wände innerhalb der Wohnungen aus Stahlbeton, d = 14 - 15 cm. Alle Wände ggf. aus Fertigteilen.

Die nicht tragenden Trennwände in den Wohnungen, einschließlich der Ummauerung von Installationsschächten und Schlitzfenstern, werden als beidseits doppelt beplankte Ständerwerks-

wände in einer Stärke von 10 cm ausgeführt.

AUBEN-/INNENPUTZ

Die Putzflächen der Fassaden werden als kunstharzvergüteter Mineralputz in rauher Oberfläche auf einem Wärmedämmverbundsystem (8 - 10 cm dicke Fassaden-Dämmplatten) ausgeführt. Die Sockel im Erdgeschoß und Teile der Fassadenfläche erhalten Sparverblender (Riemchen) oder keramische Fliesen auf der Wärmedämmung.

Mauerwerkswände bzw. Ortbetonwände in den Wohnungen und Treppenhäusern erhalten einen Gipsglattputz. Bei Stahlbetonfertigteilen malerfertige Oberfläche. Deckenuntersichten der Fertigteildecken erhalten eine Glattspachtelung. Bei Ausführung von Ortbetondecken erhalten diese einen Gipsglattputz. Die Mauerwerkswände im Keller werden in Fugenglattstrich ausgeführt. Kellerdecke und betonierte Wände bleiben unverputzt und werden malermäßig in weiß behandelt.

DACHGESCHOß/ DACHEINDECKUNG

Die Flachdachflächen werden als Umkehrdach mit der erforderlichen Wärmedämmung $d = 12$ cm und bituminöser Abdichtung hergestellt.

Die Pultdächer auf den Staffelgeschossen werden als belüftete Kaltdachkonstruktion in Holz oder als Stahlbetondachdecken ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt bituminös gem. Flachdachrichtlinien. Die Wärmedämmung im Bereich des belüfteten Kaltdaches besteht aus 16 cm dicker mineralischer Wärmedämmung, bei Ausführung in Stahlbeton ist die Wärmedämmung 12 cm dick.

SANITÄR

Keramische und emailierte sanitäre Einrichtungsgegenstände sind alle weiß. Tiefspül-Klosettanlage von Keramag, Modell Renova Nr. 1 mit aufgesetztem Keramikspülkasten, Porzellan-Waschtisch, Fabrikat Keramag, Modell Renova Nr. 1. Einbaubadewanne aus emailliertem Stahlblech, Größe 170 x 75 cm. Einhebelmischbatterien für Warm- und Kaltwasser, Fabrikat Grohe, Modell Euro-disc. Brausegarnitur bestehend aus verchromter Wandstange, Relexa-Brauseschlauch und Relexa-Handbrause. Geliefert werden entweder die angege-

benen Modelle oder qualitativ gleichwertige.

Entlüftung innenliegender Bäder, WC/Duschen und WC's durch mechanische Abluftanlage mit einzelnen Lüftern in den Schächten mit entsprechendem Nachlaufrelais, ggf. auch zentraler Dachlüfter.

HEIZUNG

Gasbefeuerte Heizanlage mit zentraler Wärmeerzeugung und zentraler Wassererwärmungsanlage. Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoß.

Für die gesamte Wohnanlage gibt es einen Brauchwassererwärmer und Warmwasserspeicher. Wassererwärmung indirekt über den Heizkessel mit Energiesparschaltung. Die Heizungs-Vorlauftemperatur wird zentral, selbsttätig, vollautomatisch, elektronisch, außentemperatur- und lastabhängig mit Zeitprogramm gesteuert.

Die Rohrleitungen in den Wohnungen sind als Zweirohrsystem, im Fußbodenaufbau verlegt, ausgebildet, jede Wohnung hat einen zentralen Heizkreisverteiler.

Die Heizkörper bestehen in der Regel aus Plattenheizkörpern mit Thermostatventil. Die Heizkörper befinden sich in der Regel vor den Fensterbrüstungen.

TÜREN

Die Wohnungseingangstüren als Vollspanntüren, lackiert oder beschichtet in Stahleckzargen mit 4seitig umlaufender Dichtung, 210 cm hoch. Die Innentüren weiß lackiert in Holzzargen.

FENSTER

Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden als Kunststofffenster ausgeführt. Schallschutzklasse entsprechend Schallschutzgutachten. Mindestens ein Flügel pro Raum mit Drehkippbeschlag. Im Erdgeschoß alle Fenster und Fenstertüren mit Rolläden gegen Hochschieben von außen gesichert.

NATURSTEIN

Die Treppenhausbeläge, wie Stufen und Podeste, bestehen aus hochwertigem Naturstein, Jura Marmor, und eingelegter Gummikante in den Stufen als Rutschsicherung.

SCHALLSCHUTZ

Schwimmender Zementestrich auf Schall- und Wärmedämmplatten unter Berücksichtigung der entsprechenden DIN-Vorschriften für Schallschutz.

In sämtlichen Räumen der Wohnungen (außer Küche, Bad, WC/Dusche und WC's) Velour-Tep-

pichböden. Verlegung von Parkett- bzw. Fliesenböden als Einzelwunsch möglich. Fliesenböden in den Küchen.

FLIESEN

Die Wandfliesen im Bad, WC/Dusche bzw. Fliesenspiegel in der Küche als keramische Wandfliesen in den Formaten 15x20 cm, Farbton weiß bzw. hellgrau. In den Bädern mit farblich abgesetztem umlaufenden Fries.

ELEKTROINSTALLATION

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird unter Putz, mit Ausnahme der Kellerräume, entsprechend den VDE-Vorschriften verlegt. Die Wohnungen erhalten Breitbandkabelanschluß für Fernseh- und Rundfunk-Programme. Die Verlegung erfolgt bis in die Mieteinheiten. Dies gilt auch für die Gegensprechanlage zur Haustür. Telefonverlegung als Leerrohranlage unter Putz, im Keller auf Putz.

Schalter und Steckdosen im Farbton weiß als Breitwippen-Programm. In den Zimmern und in der Küche jeweils 4 bis 6 Steckdosen. Im Bad und WC/Dusche jeweils 1 Steckdose neben dem Waschtisch.

Anschluß an das Kabelnetz der Deutschen

Bundespost im Keller. Hausinterne Verteileranlage mit jeweils einer Antennensteckdose im Wohnzimmer.

AUBENANLAGEN

Die jeweiligen Hauseingänge der einzelnen Häuser sind von der Spandauer/Servicestraße, Hamburger Straße, südlichen und der östlichen Erschließungsstraße über die öffentlichen Gehwege über kleine Treppenanlagen erschlossen.

Die Wohnungen der Erdgeschoss in den Häusern 6 - 13 erhalten vorgelagerte Mietergärten, die gegenüber dem öffentlichen Gehweg angehoben sind.

Der Innenhof auf der Tiefgaragendecke wird als Gemeinschaftsanlage mit Kinderspielfeld, einschließlich der erforderlichen Spielgeräte und Pflanzung gemäß Auflagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan F25, vorgesehen.

Die Wohnungsgärten im Erdgeschoß werden ebenfalls abgepflanzt und durch Hecken voneinander abgegrenzt.

Neben den 110 TG-Einstellplätzen sind in der westlichen Erschließungsstraße zusätzliche ebenerdige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

AUFZÜGE

In den Häusern 3, 5, 9 und 12 wird jeweils ein Personenaufzug installiert.

ALLGEMEINES

Änderungen der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten. Maßgebend ist der Text der dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Baubeschreibung.

Aufgrund bautechnischer Erfordernisse sind geringe Maßabweichungen gegenüber den Bauvorlagen möglich.

eingangs-
Vollspan-
ert oder
in Stahl-
t 4seitig
Dichtung,
Die In-
B lackiert
n.

Fenster-
Wohnungen
unststoff-
geführt.
klasse

Schall-
ten. Min-
1 Flügel
it Dreh-
. Im Erd-
e Fenster
üren mit
yen Hoch-
n außen

ha. Belä-
ufen und
tehen aus
Natur-
Marmor,
yter Gum-
en Stufen
cherung.

TZ

Zemente-
Schall-
mmplatten
cksichti-
sprechen-
schriften
chutz.

en Räumen
en (außer
WC/Dusche
lour-Tep-

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis: **11.01.2029**

Registriernummer²

BB-2019-002462815

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Adresse	Spandauer Str. 145-151, Hamburger Str. 37-41, 14612 Falkensee	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2000	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000	
Anzahl Wohnungen	61	
Gebäudenutzfläche (A _N)	6.188,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

AMVD Heizkostenabrechnung

Köhraer Straße 9
04277 Leipzig



Köhraer Straße 9 | 04277 Leipzig
Tel. 0341/ 2 25 74 06 | info@amvd.eu

12.01.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

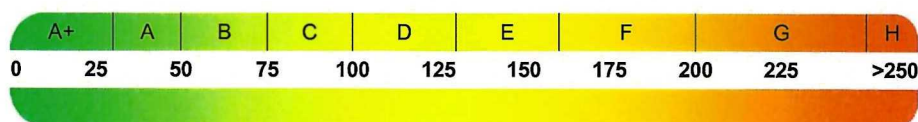
Registriernummer ²

BB-2019-002462815

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

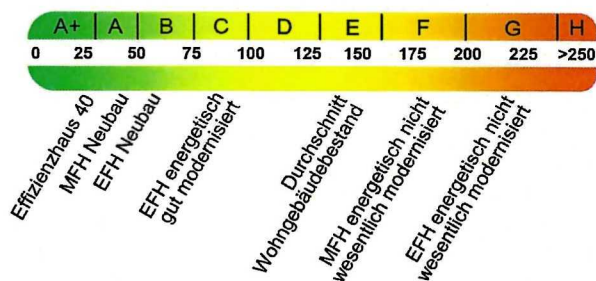
Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert

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

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

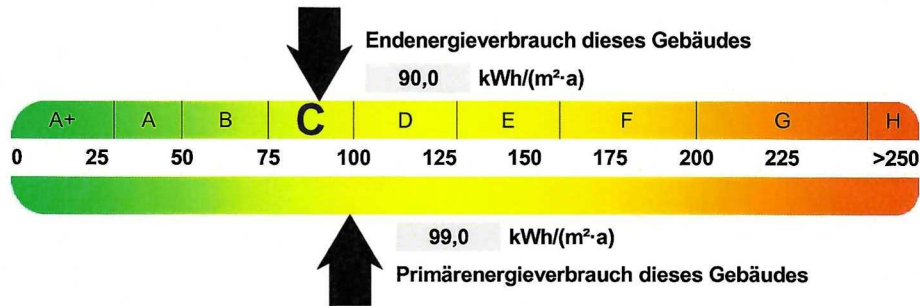
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BB-2019-002462815

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

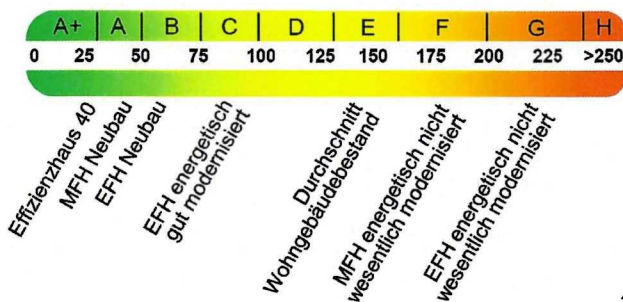
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

90,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	1549481	333400	1216081	1,10

Vergleichswerte Endenergie



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

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

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BB-2019-002462815

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

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Wohnteil gemischt genutztes Gebäude
 Straße: Spandauer Str. 145-151, Hamburger Str. 37-41
 PLZ / Ort: 14612 Falkensee
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 6188,40 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 5157,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 61

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
 Einheit: kWh Heizwert
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H_i

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _i	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	496498	496498	384498	77,4	112000	22,6
01.01.2016	31.12.2016	520485	520485	403685	77,6	116800	22,4
01.01.2017	31.12.2017	532498	532498	427898	80,4	104600	19,6

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 14612
 Orte: Falkensee, Waldheim

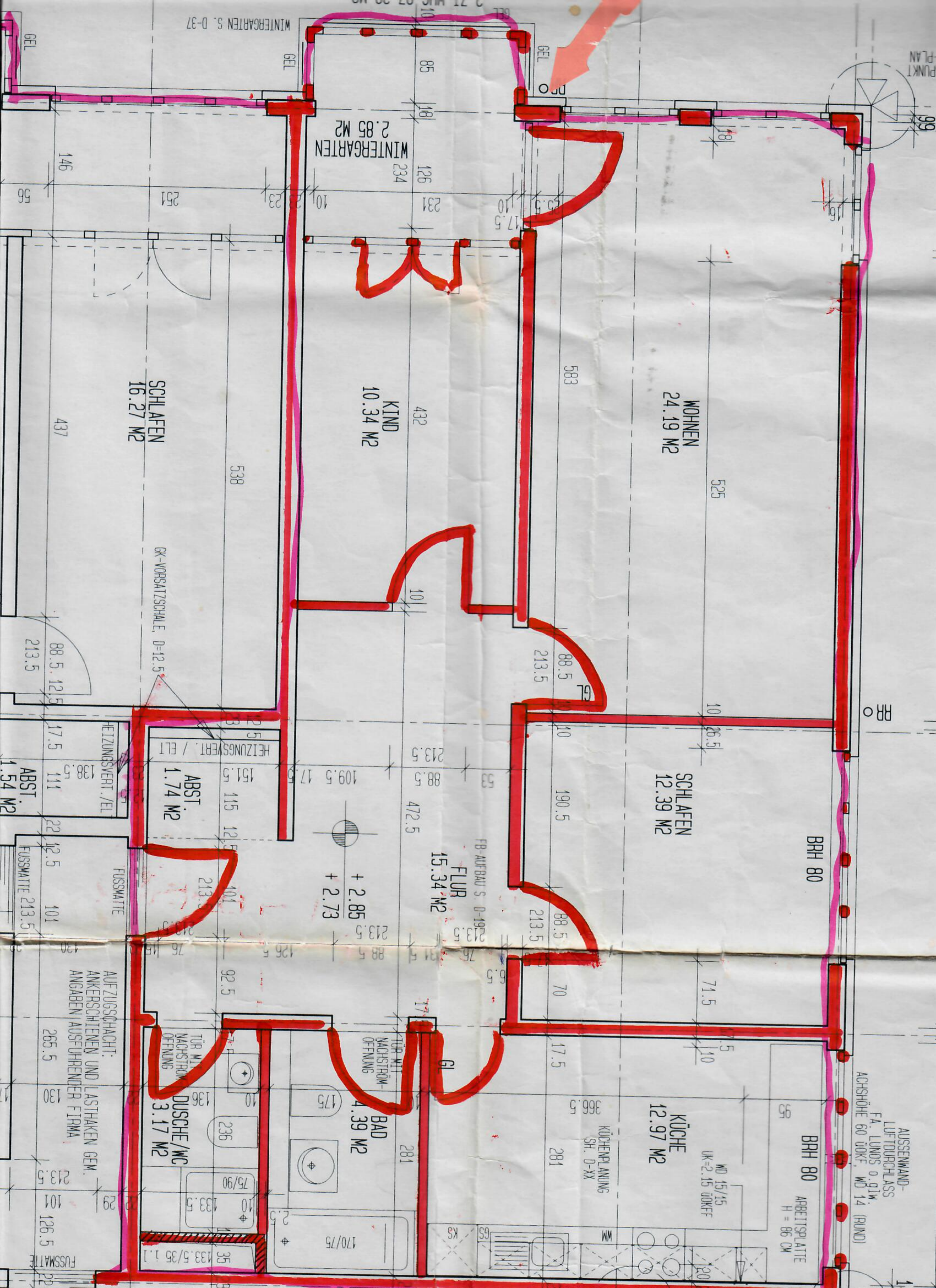
Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017
 Kennwert: 90,0 kWh/(m² a)



AUSSENWAND-
LUFTDURCHLASS
FA. LUNDOS 0.01W,
ACHSHÖHE 60 ÜDKF, WD 14 (ROUND)

BRH 80
ARBEITSPLATTE
H = 86 CM

WD 15/15
ÜK=2.15 ÜDKFF

KÜCHE
12.97 M²

KÜCHENPLANUNG
SH. D-XX

366.5
281

FB-AUFBAU S. D-19
FLUR
15.34 M²

BAD
4.39 M²

DUSCHE/WC
3.17 M²

ABST.
1.74 M²

HEIZUNGSVERT./EL

ABST.
1.54 M²

FUSSMATTE
213.5

AUFZUGSCHACHT:
ANKERSCHTIENEN UND LASTHAKEN GEM.
ANGABEN AUSFÜHRENDER FIRMA

FUSSMATTE

SCHLAFEN
16.27 M²

KIND
10.34 M²

WOHNEN
24.19 M²

WINTERGARTEN
2.85 M²

WINTERGARTEN S. D-37

BR 0

BRH 80

BRH 80

GI

TÜR MIT
NACHSTROM-
ÖFFNUNG

TÜR MIT
NACHSTROM-
ÖFFNUNG

GEL

GEL

GEL

GL

GI

GI

GI