

# Exposé

**Dachgeschosswohnung in Berlin - Friedrichshain**  
**Atelierwohnung, Dachgeschoß, Nähe Boxhagener Platz,**  
**Provisions-und Bezugsfrei**



Objekt-Nr. **OM-452671**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **575.000 €**

Colbestrasse 23  
10247 Berlin - Friedrichshain  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2016
Etagen	3
Zimmer	2,50
Wohnfläche	85,30 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	350 €

Übernahme	sofort
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine außergewöhnlich helle Dachgeschosswohnung über den Dächern Friedrichshain Kreuzberg in ruhiger Kiezlage.

Das Haus (Altbau) wurde bis 2017 einer umfassenden Modernisierung unterzogen, wobei das Dach, die Fassade (inklusive Stuckdetails), die Fenster, der Hauseingang und die gesamte Haustechnik erneuert wurden.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine zentrale Gas-Brennwertheizung, erneuerte Steigleitungen sowie eine moderne Elektroinstallation. Darüber hinaus wurden eine neue Klingel- und Briefkastenanlagen sowie ein neu gestalteter Innenhof mit Fahrradstellplätzen geschaffen.

Der komplett sanierte Altbau inklusive Neubau besteht aus 4 Geschossen mit insgesamt nur 8 Wohnungen. Das Dachgeschoss wurde 2017 als Neubau auf den bestehenden Altbau aufgesetzt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen die in einem offenen Raum verbundenen sind. Die hohen Decken von bis zu über 5 Metern geben den Räumen ein luftiges Gefühl und eine besondere Designer-Optik. Die Räume erhalten Licht sowohl aus den großen Fenstern und Balkontüren als auch über die Fenster in den Dachschrägen. Da die Wohnung hochwertig mit Isofloc isoliert wurde, ist das Raumklima Sommer wie Winter hervorragend.

Herzstück der Wohnung ist die über 30 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Einbauküche. Der große Balkon (ca. 6,5 m<sup>2</sup> Grundfläche) wird durch 2 Glastüren erschlossen. Die Ausrichtung nach Osten in den riesigen parkähnlichen zusammengeschlossenen Innenhöfe des Viertels macht den Balkon zur Oase. Im Sommer verschmelzen das Innen und das Aussen ineinander. Der Blick kann ungewöhnlich weit schweifen in der Innenstadt.

Das Zimmer zur Strasse (19 m<sup>2</sup>) ist ein unabhängig erschlossenes Wohn oder Schlafzimmer.

Die Empore hat rund 9,5 m<sup>2</sup> Grundfläche und eine anrechenbare Größe von ca. 6 m<sup>2</sup>. Hier wurden von vorangegangenen Nutzern Homeoffice, Schlafbereich und ein Yogaort eingerichtet.

Das Raumkonzept ist bewusst offen gestaltet und passt besonders zu Kreativen, Singles oder Paaren, die ein modernes Wohngefühl mit viel Licht und Luft (Atelier)mögen und keine klassische Zimmereinteilung wünschen.

Die Wohnfläche beträgt ungefähr 85,25 m<sup>2</sup>. Weil Balkon und Empore jedoch nur anteilig angerechnet werden, wirkt die Wohnung deutlich größer. Der große Balkon mit freiem Blick ist ein echtes Highlight und erweitert den Wohnbereich schön in die grünen Innenhöfe.

Es gibt die per WEG Beschluss zugesicherte Möglichkeit, einen Kaminofen einzubauen. Wie das genau gemacht werden kann, würde der Käufer mit dem zuständigen Schornsteinfeger klären.

Auch die Option für den Besitzer ein zusätzliches Dachfenster einbauen zu lassen ist von der WEG verbindlich zugesichert.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei. Bitte beachten Sie, dass der Kauf direkt vom Eigentümer erfolgt und keine Maklergebühren anfallen.

## Ausstattung

Die Dachgeschosswohnung wurde bis 2017 als Neubau errichtet.

Das schließt neben der Haustechnik u.a. auch die Außenwände, das hochwertig gedämmte Dach (Isofloc), die Innenwände, die Holzfenster und einen komplett neu errichteten Fußboden mit ein.

Die Materialwahl, der Grundriss und die Deckenhöhen gewährleisten ein angenehmes Raumklima und eine gute natürlichen Belichtung.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen.

Ein großer Balkon mit Weitblick sowie ein separates Kellerabteil runden das Angebot ab.

In Abstimmung mit dem zuständigen Schornsteinfeger besteht eventuell die Möglichkeit, einen Kaminofen zu installieren und die Eigentümergemeinschaft hat einer solchen Maßnahme bereits zugestimmt.

Zudem gibt es die WEG Genehmigung ein weiteres Dachfenster einzubauen.

Die Wohnung wird unmöbliert und sofort bezugsfrei übergeben.

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer angeboten. Es fallen keine zusätzlichen Maklergebühren an. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei. Besichtigungen sind nach individueller Vereinbarung möglich. Bei weiterführendem Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Seitenstraße im beliebten Berliner Stadtteil Berlin-Friedrichshain. In unmittelbarer Nähe befindet sich der belebte Boxhagener Platz, der mit seinem Wochenmarkt, charmante Cafés, Restaurants und kleinen Läden zum Entdecken einlädt.

Busse, Straßenbahnen und die U-Bahn-Station U-Bahnhof Samariterstraße (Linie U5) sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt, zum Berlin Hauptbahnhof und zum Flughafen Berlin Brandenburg.

Die Umgebung vereint das typische Berliner Kiezleben mit Rückzugsmöglichkeiten: Grünflächen, ruhige Innenhöfe und kleine Durchgangsgassen bieten Orte der Entspannung, während zahlreiche Geschäfte, gastronomische Angebote und kulturelle Einrichtungen unmittelbar in der Nachbarschaft liegen.

Die Infrastruktur umfasst Apotheken, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner, Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen, Gymnasien, eine Gesamtschule und diverse öffentliche Verkehrsmittel. U- und S-Bahn sind in Laufweite.

Hervorzuheben sind die verbunden Innenhöfe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang



Hoffassade

# Exposé - Galerie



Hof



Eingang Wohnung

# Exposé - Galerie



Flur Wohnung



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohn-Schlafzimmer



Wohn-Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Empore über Wohn-Schlafzimmer



Empore über Wohn-Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafen-Arbeiten Empore



Schlafen-Arbeiten Empore



Schlafen-Arbeiten Empore

# Exposé - Galerie



Empore über Küche



Empore über Küche

# Exposé - Galerie



Bad mit Fenster



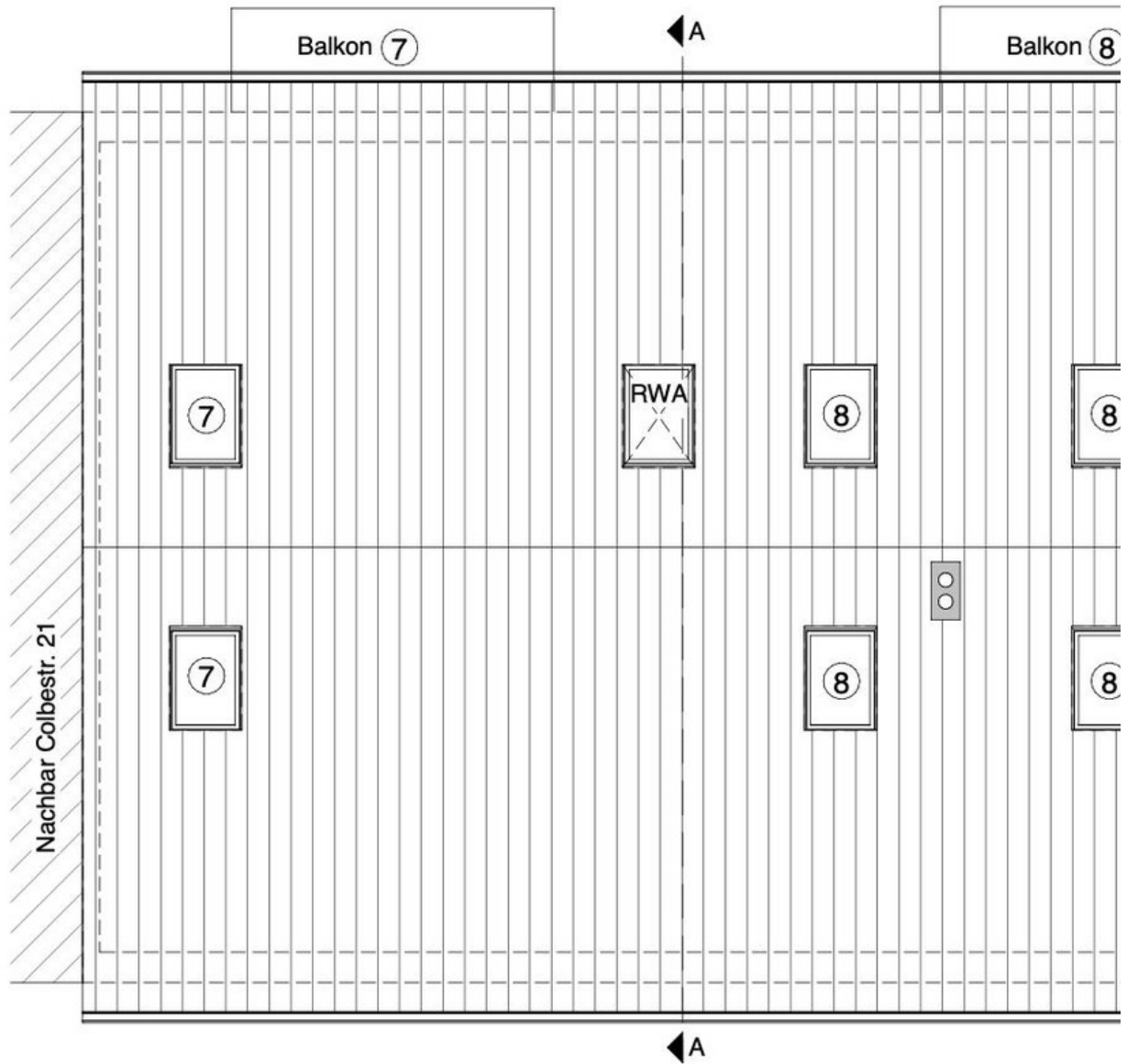
Bad mit Fenster

# Exposé - Galerie



Anschluss Waschmaschine

# Exposé - Grundrisse



Dachaufsicht

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

BE-2020-003140677

Registriernummer <sup>2)</sup>

30.03.2030

Gültig bis

VE 1028

Objektnummer

1362746

ista Energieausweis-Nummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus - Mittelhaus

Gebäudetyp

Colbestraße 23 ; 10247 Berlin

Adresse

Gebäudeteil

1900

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

2016

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

8

Anzahl Wohnungen

711,54 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

31.03.2020

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

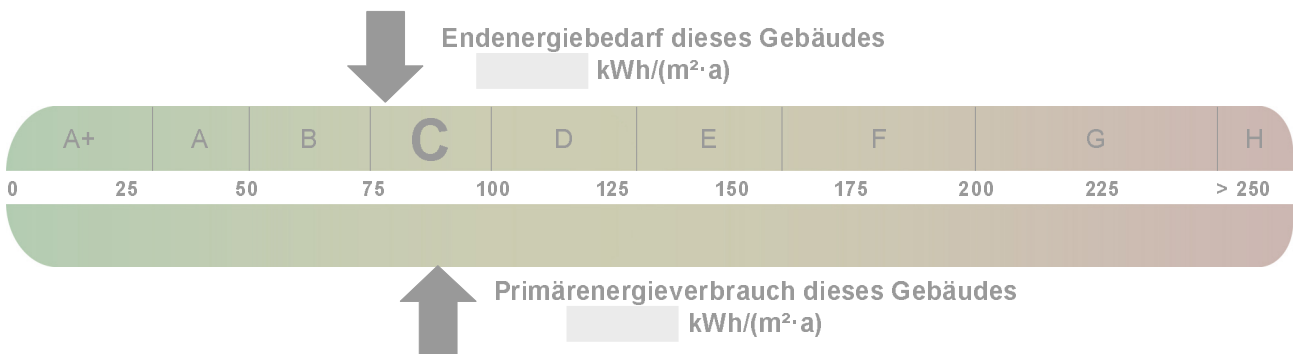
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BE-2020-003140677

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3)</sup>  kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4)</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>'

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

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 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zum EEWärmeG <sup>5)</sup>

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

Art:	<input type="text"/>	Deckungsanteil:	<input type="text"/>	%
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	%
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	%

#### Ersatzmaßnahmen <sup>6)</sup>

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

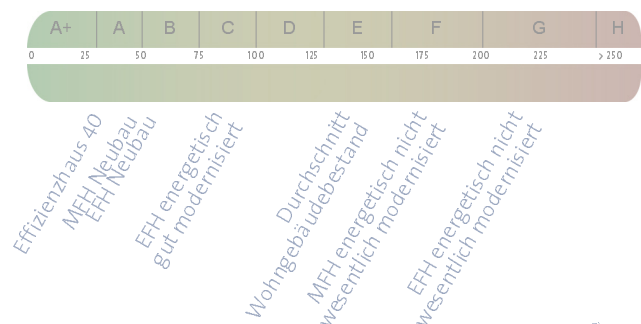
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' :  W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



#### 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

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

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

5) nur bei Neubau

7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

3) freiwillige Angabe

# Energieausweis für Wohngebäude

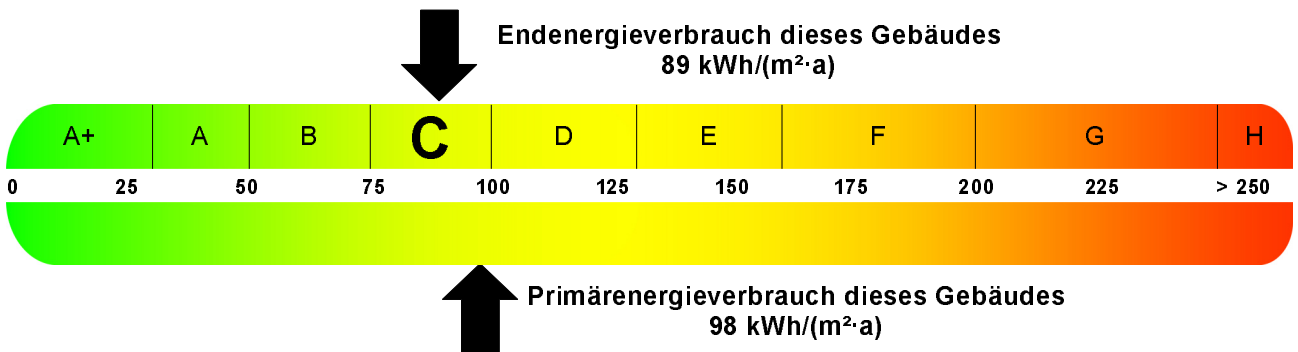
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BE-2020-003140677

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

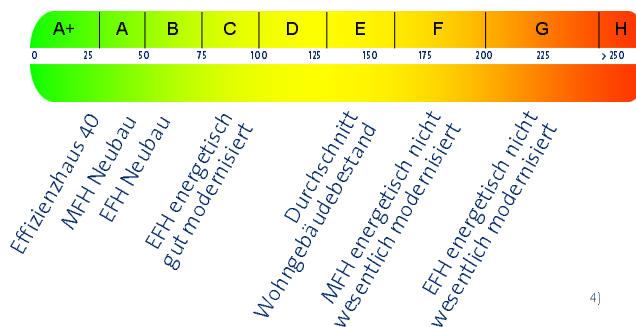
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**89** kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.16	31.12.18	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	190.652	46.722	143.930	1,14

### Vergleichswerte Endenergie



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

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

<sup>4)</sup>

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013



BE-2020-003140677

Registriernummer <sup>2)</sup>

## Empfehlungen des Ausstellers

### 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	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	<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 Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
<b>Hinweis:</b> 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:			Keine weiteren Angaben möglich.			

### 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

## Erläuterungen

### 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-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: HT<sup>\*</sup>). 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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