

Exposé

Wohnung in Berlin

Vermietete Altbauwohnung in Berlin-Moabit mit Spreeblick



Objekt-Nr. OM-454491

Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
Gabi Lück

Kaiserin-Augusta-Allee 6
10553 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	39,22 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	167 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete 1-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 39,22 m² Wohnfläche in der Kaiserin-Augusta-Allee 6 in Berlin-Moabit. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 384,45 € monatlich zzgl. 70,00 € Betriebskostenvorauszahlung. Der Erwerber tritt in das bestehende Mietverhältnis ein

Die Wohnung befindet sich im Vorderhaus eines klassischen Berliner Gründerzeit-Altbaus aus ca. 1905 in unmittelbarer Nähe zur Spree Uferpromenade und der Gotzkowskybrücke- mit Blick auf die Spree.

Die Einheit liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über ein großzügiges Wohn-/Schlafzimmer, eine separate Küche bzw. Kochnische, Flur, Duschbad sowie einen Kellerraum.

Der Verkauf erfolgt im vermieteten Zustand und richtet sich insbesondere an Kapitalanleger oder Käufer mit langfristiger Perspektive.

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet aufgrund der attraktiven Lage sowie des typischen Berliner Altbaucharakters interessantes Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

- * klassische Berliner Altbauwohnung
- * großzügiger Wohnraum
- * Duschbad
- * Kellerraum vorhanden
- * Gas-Etagenheizung
- * historischer Kachelofen vorhanden
- * einfacher Bodenbelag, teils Linoleum bzw. gestrichene/lackierte Flächen
- * einfache Kochnische mit Kochplatten
- * renovierungsbedürftiger Zustand
- * vermietet

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 384,45 € monatlich zzgl. 70,00 € Betriebskostenvorauszahlung. Der Erwerber tritt in das bestehende Mietverhältnis ein

KONTAKT mobile at thinknewgroup.com Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Vorstellung Ihrer Kaufabsicht sowie Informationen zum Finanzierungsstatus. Besichtigungstermine erfolgen nach individueller Absprache.

Lage

Die Kaiserin-Augusta-Allee liegt in zentraler und zugleich wassernaher Lage in Berlin-Moabit, direkt gegenüber der Spree-Uferpromenade.

Die Umgebung ist geprägt von Altbauten, begrünten Uferwegen, Restaurants, Cafés sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Die Turmstraße mit zahlreichen Geschäften und gastronomischen Angeboten befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. U-Bahn-, Bus- und S-Bahn-Stationen sind schnell erreichbar, ebenso die Berliner Innenstadt, Charlottenburg, der Hauptbahnhof und der Tiergarten.

Moabit zählt zu den gefragten innerstädtischen Wohnlagen Berlins und verbindet urbanes Leben mit Wasserlage und gewachsener Nachbarschaft.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



KAISERIN-AUGUSTA-ALLEE 6
BERLIN-MOABIT



Vermietete Altbauwohnung mit Spreeblick in Berlin-Moabit

Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial · provisionsfrei von privat

📍 Kaiserin-Augusta-Allee 6 · 10553 Berlin-Moabit

Wohnung Nr. 43	Vorderhaus	2. Obergeschoss	ca. 39,22 m ²	1 Zimmer	Keller vorhanden	vermietet
-------------------	------------	-----------------	--------------------------	----------	---------------------	-----------

Kaufpreis
169.000 € VB


Charmante vermietete 1-Zimmer-Wohnung in einem Gründerzeit-Altbau ca. 1905, direkt gegenüber der Spree-Uferpromenade. Ideal für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.

Kontakt / Privatverkauf
📞 Tel. 01716103211
✉ Mobile@thinknewgroup.com



Seite 1 / 4

Exposé - Galerie



Objekt & Flächen

Wohnung Nr. 41 - Vorderhaus - 2. Obergeschoss

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 39,22 m² Wohnfläche in der Kaiserin-Augusta-Allee 6 in Berlin-Moabit.

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Berliner Gründerzeit-Altbau ca. 1905, direkt gegenüber der Spree-Uferpromenade und nahe der Götzevokäpelle.

Die Einheit verfügt über ein großzügiges Zimmer, eine separate Küche, Flur, Bad sowie einen Keller.

Der Verkauf erfolgt im vermieteten Zustand und richtet sich insbesondere an Kapitalanleger oder Käufer mit langfristiger Perspektive.


Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet aufgrund der Lage und des Altbaucharakters interessantes Entwicklungspotenzial.

Auf einen Blick

Wohnfläche:	ca. 39,22 m ²
Zimmer:	1
Keller:	vorhanden
Baujahr Gebäude:	ca. 1905
Mietmehrmittel aktuell:	384,45 € monatlich zzgl. 70,00 € Betriebskostenzahlung
Wohngeld / Hausgeld:	167,52 € monatlich

Flächenaufteilung

Zimmer	ca. 25,37 m ²
Küche	ca. 5,61 m ²
Flur	ca. 5,24 m ²
Bad	ca. 3,00 m ²
Gesamt	ca. 39,22 m ²



Kontakt / Privatverkauf

Tel. 01716103211
Mobile@thinknewgroup.com



Seite 2 / 4



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Vermietete Altbauwohnung mit Spreeblick in Berlin-Moabit

PRIVATVERKAUF · OHNE MAKLER · PROVISIONSFREI

 Kaiserin-Augusta-Allee 6 · 10553 Berlin-Moabit

 Wohnung Nr. 41	 Vorderhaus	 2. Obergeschoss	 ca. 39,22 m ²	 1 Zimmer	 Keller vorhanden	 vermietet
--	---	--	---	---	--	--


Kaufpreis

169.000 € VB

Charmante vermietete 1-Zimmer-Wohnung in einem Gründerzeit-Altbau ca. 1905, direkt gegenüber der Spree-Uferpromenade. Ideal für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.



Kontakt / Privatverkauf

 Tel. 01716103211
 Mobile@thinknewgroup.com



Seite 1 / 4

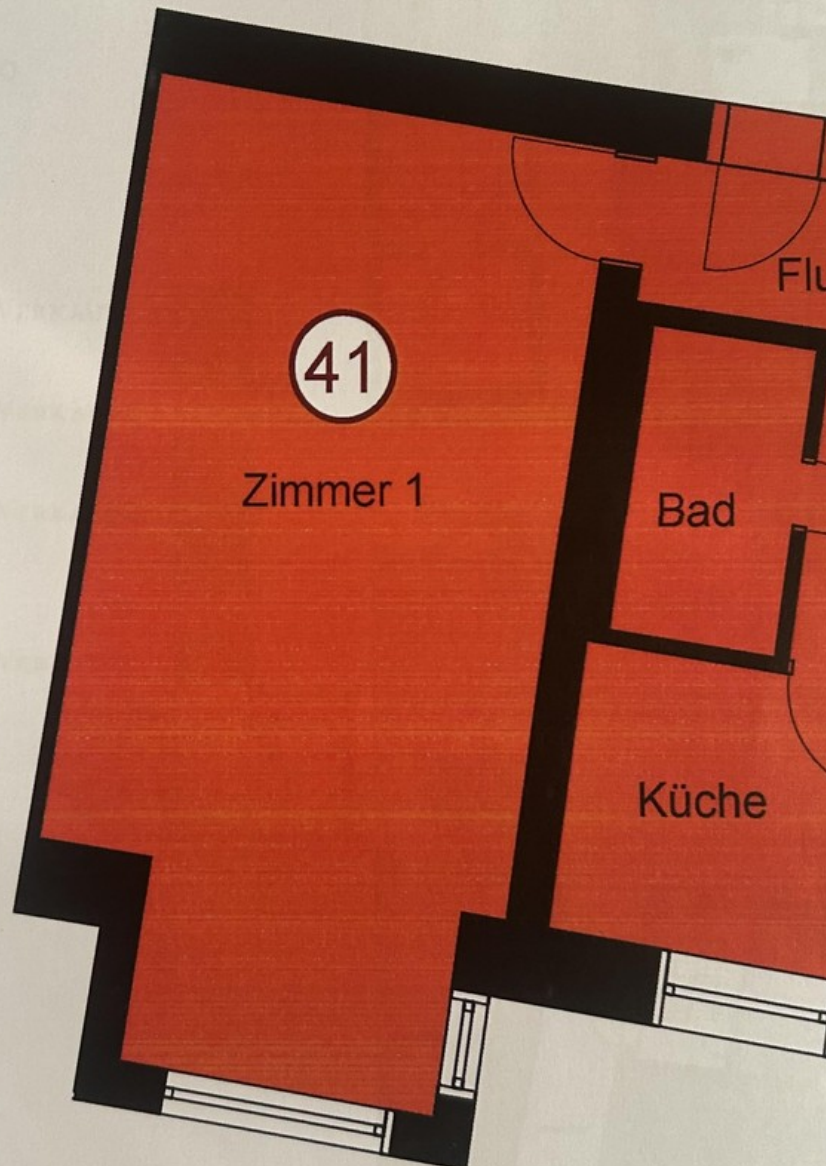
Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS KAISERIN-AUGUSTA-ALLEE 6

VH - 2. OBERGESCHOSS - MITTE - WE 41

Wfl.-Wohnung 41-VH-2.OG-mi

Zimmer 1 ca.	25,37 m ²
Küche ca.	5,61 m ²
Flur ca.	5,24 m ²
Bad ca.	3,00 m ²
Summe	
WE 41 ca.	39,22 m ²



Exposé - Grundrisse



KAISERIN-AUGUSTA-ALLEE 6
BERLIN-MOABIT

Lage & Investment

Spree-Nähe · Moabit · langfristige Perspektive



Lage

Die Kaiserin-Augusta-Allee liegt in Berlin-Moabit, einem zentralen und gefragten Stadtteil zwischen Spree, Tiergarten, Charlottenburg und der Turmstraße. Die Umgebung bietet Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Naherholung am Wasser und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Stadtautobahn. Die Lage direkt gegenüber der Spree-Uferpromenade und nahe der Gotzkowskybrücke macht das Objekt besonders attraktiv.



Standort-Highlights

- ☑ Direkt gegenüber der Spree-Uferpromenade
- ☑ Nähe Gotzkowskybrücke / Alt-Moabit
- ☑ Turmstraße mit Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten
- ☑ Markthalle und Wochenmarkt in der Umgebung
- ☑ Gute Anbindung an U-Bahn, S-Bahn und Bus
- ☑ Schnelle Erreichbarkeit der Stadtautobahn
- ☑ Tiergarten, TU Berlin und Charlottenburg in guter Distanz

Investmentprofil

- 🏠 Vermietete Bestandswohnung
- 💶 Aktuelle Miete: 384,45 € monatlich zzgl. 70,00 € Betriebskostenvorauszahlung
- 🏠 Hausgeld: 167,52 € monatlich
- 💰 Kaufpreis: 169.000 € VB
- 👤 Geeignet für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive
- 🔧 Renovierungsbedürftiger Zustand



Einordnung

Die Wohnung ist langfristig vermietet und wird im vermieteten Zustand verkauft. Das Objekt eignet sich daher vor allem für Käufer, die eine Berliner Altbau-Kapitalanlage in Wasserlage mit Entwicklungspotenzial suchen.



Kontakt / Privatverkauf

☎ Tel. 01716103211
✉ Mobile@thinknewgroup.com



Exposé - Grundrisse



KAISERIN-AUGUSTA-ALLEE 6
BERLIN-MOABIT

Fakten, Hinweise & Kontakt

Wichtige Informationen zum Verkauf

Eckdaten

 Adresse:	Kaiserin-Augusta-Allee 6, 10553 Berlin-Moabit
 Wohnung:	Nr. 41, Vorderhaus, 2. Obergeschoss
 Wohnfläche:	ca. 39,22 m ²
 Zimmer:	1
 Keller:	vorhanden
 Baujahr Gebäude:	ca. 1905
 Kaufpreis:	169.000 € VB
 Mieteinnahmen aktuell:	384,45 € monatlich zzgl. 70,00 € Betriebskostenvorauszahlung
 Wohngeld / Hausgeld:	167,52 € monatlich

Hinweise zum Verkauf

- ✓ Langjährig vermietet
- ✓ Verkauf im vermieteten Zustand
- ✓ Der Erwerber tritt in das bestehende Mietverhältnis ein
- ✓ Nach den vorliegenden Vertragsunterlagen besteht ein Mietvorkaufsrecht
- ✓ Verwalterzustimmung kann im Rahmen der notariellen Abwicklung erforderlich sein
- ✓ Besichtigungen nach Absprache und mit Rücksicht auf das bestehende Mietverhältnis
- ✓ Unterlagen bei ernsthaftem Interesse verfügbar



Kontakt / Privatverkauf



Tel. 01716103211



Mobile@thinknewgroup.com

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Weitere Unterlagen und Informationen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.



Exposé - Grundrisse



KAISERIN-AUGUSTA-ALLEE 6
BERLIN-MOABIT

Objekt & Flächen

Wohnung Nr. 41 · Vorderhaus · 2. Obergeschoss



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 39,22 m² Wohnfläche in der Kaiserin-Augusta-Allee 6 in Berlin-Moabit.

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Berliner Gründerzeit-Altbau ca. 1905, direkt gegenüber der Spree-Uferpromenade und nahe der Gotzkowskybrücke.

Die Einheit verfügt über ein großzügiges Zimmer, eine separate Küche, Flur, Bad sowie einen Keller.

Der Verkauf erfolgt im vermieteten Zustand und richtet sich insbesondere an Kapitalanleger oder Käufer mit langfristiger Perspektive.

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet aufgrund der Lage und des Altbaucharakters interessantes Entwicklungspotenzial.



Auf einen Blick



Wohnfläche: ca. 39,22 m²



Zimmer: 1



Keller: vorhanden



Baujahr Gebäude: ca. 1905



Mieteinnahmen aktuell: 384,45 € monatlich
zzgl. 70,00 €
Betriebskostenvorauszahlung



Wohngeld / Hausgeld: 167,52 € monatlich

Flächenaufteilung

Zimmer ca. 25,37 m²

Küche ca. 5,61 m²

Flur ca. 5,24 m²

Bad ca. 3,00 m²

Gesamt ca. 39,22 m²



Kontakt / Privatverkauf



Tel. 01716103211



Mobile@thinknewgroup.com



Exposé - Anhänge

1. Energie-Ausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 24.06.2034

Registriernummer: BE-2024-005176486

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse	Kaiserin-Augusta-Allee 6 10553 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995		
Anzahl der Wohnungen	49		
Gebäudenutzfläche (A _N)	3.017	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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 beigefügt (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)

Ralf Klabunde
Dipl.-Ing. Architekt
Ceciliengärten 51
12159 Berlin

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 24.06.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

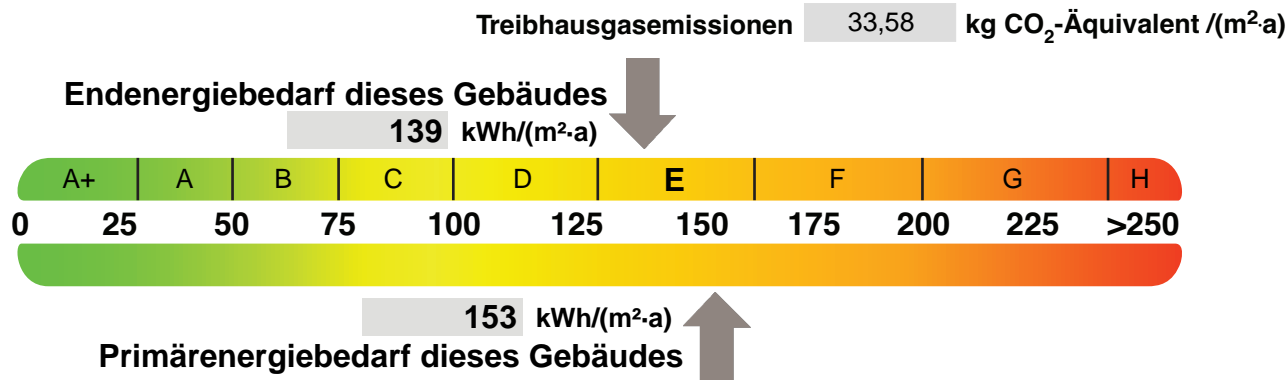
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BE-2024-005176486

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

139 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- 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:

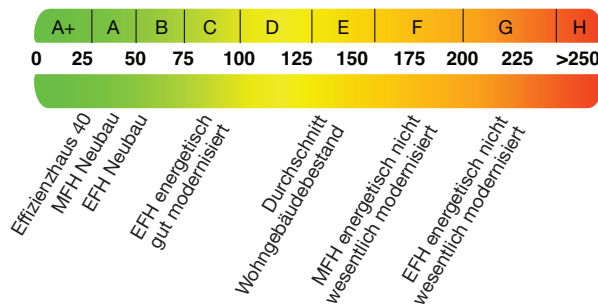
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
	Summe ⁸ :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

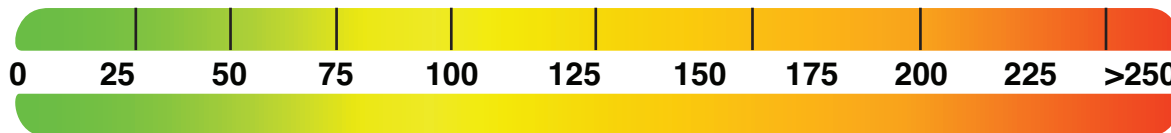
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2024-005176486

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

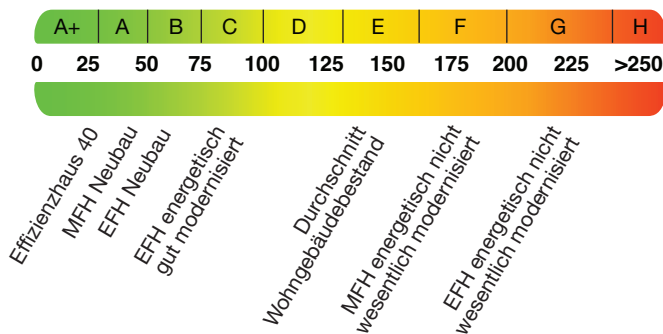
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2024-005176486

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)

Die thermische Gebäudehülle entspricht dem Stand der WschVO 1995. Weitere Verbesserungsmaßnahmen sind nicht wirtschaftlich darstellbar.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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.

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 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 pau-

schaler 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises