

Exposé

Bungalow in Berlin - Rudow

Berlin trifft Natur: Großes Grundstück, moderne Gestaltung, perfekte Anbindung, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-454570

Bungalow

Verkauf: **971.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Zenz

12355 Berlin - Rudow
Berlin
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	836,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	129,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Highlights Ihres neuen Einfamilienhauses:

- 836 qm Grundstücksfläche in innerhalb von Berlin, in U-Bahn-Nähe. Wo finden Sie das sonst noch?
- Viel Platz in einem modernen Ambiente: 6,5 Zimmer auf zwei Etagen, durchgehend mit Echtholzparket und modernen Fliesen ausgestattet, alle Wände glatt gespachtelt
- Ein über 38qm großes Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Eine Wohnküche mit ca. 20 qm, Einbauküche und hochwertigen Geräten von Miele, einer Hochleistungsabzugshaube und Platz für bis zu 8 Personen am Esstisch
- Ein hochwertiger eingebauter Kleiderschrank für Ihre komplette Garderobe
- 2 Wellnessbäder mit begehbaren Duschen (!) und einem Whirlpool
- Schön angelegter Garten mit 3 Terrassen, eine davon teilweise überdacht, mit vielfältigen Möglichkeiten für Spiel, Spaß und Entspannung.
- Super Lage: gute Infrastruktur mit Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Cafés/ Restaurants, dabei kurze Wege zum Wissenschaftsstandort Adlershof, zum BER und zu Tesla (Auto) oder zur U Bahn (15 Minuten zu Fuß, 10 Minuten mit dem Fahrrad oder 5 Minuten Busfahrt)
- Wenn Sie gerne in der Natur sind, mit oder ohne Hund: 1 Minute entfernt beginnt pure Landschaft mit Feldern, Wanderwegen und Laufstrecken sowie Fahrradrouten
- 1 x alles Streichen und Einziehen: Sie könnten ohne großen Aufwand nach unserem Auszug Ihr neues Traumhaus bewohnen, und das ohne Maklerprovision

Und das erwerben Sie im Detail:

Sie kaufen einen großen, modern gestalteten Bungalow auf zwei Ebenen. Das Hochparterre hat eine Wohnfläche von etwas über 150qm mit hohen Decken. Hinzu kommen 128 qm Nutzfläche im hellen Souterrain (durchschnittliche Deckenhöhe von 2,15 m) die ebenfalls hochwertig ausgebaut sind.

Im Obergeschoss finden Sie das fast 40 qm große Wohnzimmer mit offenem Kamin und Panoramafenster zur ersten teilüberdachten Terrasse in Südwest-Richtung. Von der großen Wohnküche mit einem Designheizkörper (wie auch in einigen anderen Räumen) geht eine Frühstücks-Terrasse mit Südostausrichtung ab. Sie führt in den Garten mit einer weiteren großen Terrasse und viel Rasenfläche zum Spielen und Entspannen. Ein weiteres Highlight ist hier das edle Bad mit Naturschiefer, ausgestattet mit zwei Waschtischen, einer begehbaren Dusche mit riesigem Rainshower und einem Whirlpool für zwei Personen. 2,5 weitere helle Zimmer bieten viel Platz etwa für Kinderzimmer, Büro oder Schlafzimmer.

Im voll ausgebauten Untergeschoss finden sich drei Räume, die derzeit als Schlafzimmer, Spielzimmer und Sportraum genutzt werden, ein weiteres Tageslichtbad mit großer begehbare Dusche, eine Abstellkammer und ein Waschmaschinenraum.

Eine Garage, ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück und zwei geräumige Schuppen bieten ausreichend Unterstellmöglichkeiten für Autos, Fahrräder und Gartengeräte.

Das Haus haben wir teilsaniert im Jahr 2011 übernommen, weiter modernisiert und hochwertig ausgebaut. Ein robustes und gleichzeitig elegantes Echtholzparkett zieht sich barrierefrei durch Ober- und Untergeschoss, das durch eine Treppe in gleicher Optik verbunden ist. Die Wände sind durchgehend glatt gespachtelt. Licht ist modern bis futuristisch in vielen Räumen verbaut, herausragend ist dabei das Licht unter den Fliesen im Bad im Souterrain und das Lichtspiel unter einer Glasdecke im Gäste-WC. Für viel Tageslicht und Helligkeit sorgt ein verglaster Durchbruch zwischen Wohnzimmer und Wohnküche. Wärme und Warmwasser liefert eine gut gewartete und instand gehaltene Ölheizungsanlage. Auf dem Flachdach – das ebenfalls teilmodernisiert wurde, wäre die Einrichtung von Solarpaneelen perfekt zur Sonne ausgerichtet möglich.

Ausstattung

Kamin

2 Tageslichtbäder

Whirlpool innen

moderne Handtuchheizkörper

Einbauküche mit Mielegeräten

Hochwertiger Schlafzimmerschrank

Durchgehend Echtholzparkett

Moderne stromsparende Lichtarchitektur

Garage

3 Terrassen

Großer Garten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der nächste Modernisierungsschritt wäre das Ersetzen der Treppe zum Eingang.

Lage

In der näheren Umgebung finden Sie fußläufig einen großen REWE-Supermarkt, eine Grundschule, mehrere Kitas und Spielplätze, einen Bäcker. Wenn Sie ein paar Minuten länger gehen, oder mit dem in 2 Minuten erreichbaren Bus fahren, gelangen Sie nach Alt-Rudow mit vielen Geschäften, Cafés und Restaurants für jeden Bedarf und natürlich zur U-Bahn und zu diversen Buslinien, die in alle Himmelsrichtungen führen. Mit dem Auto sind Sie in weniger als sieben Minuten auf der Stadtautobahn und damit wie auch mit dem ÖPNV schnell in der Innenstadt von Berlin. Durch die direkte Nähe zu Schule und Kitas, die direkte Nähe zu Naturparks und zu einigen Spielplätzen aber vor allem durch den Garten, ist das Haus ein Paradies für Kinder und Erholungsuchende. Für Gartenliebhaber ist ein wunderschöner Garten angelegt, den Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnküche oben

Exposé - Galerie



Flur oben

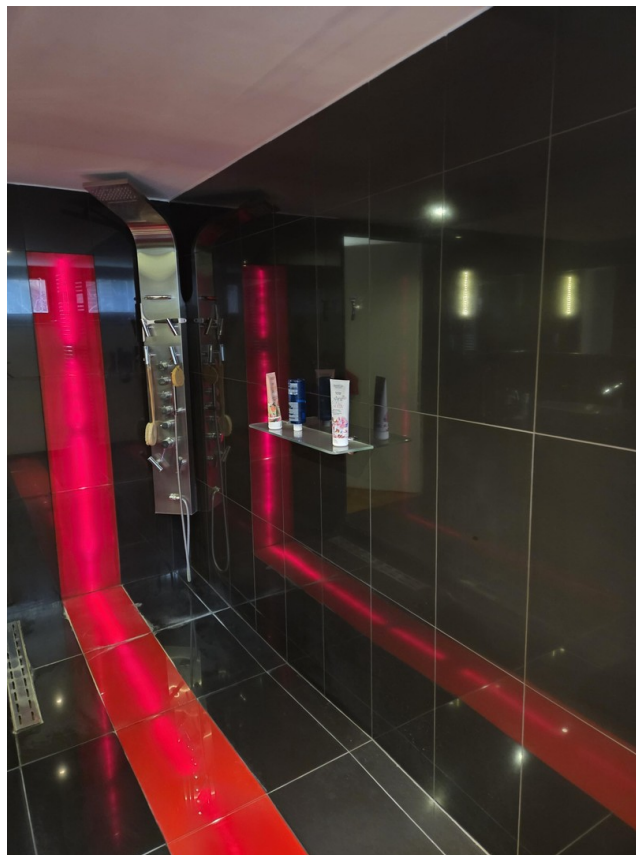


Tageslichtbad oben

Exposé - Galerie



Zimmer oben



Tageslichtbad unten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer unten



Sportzimmer unten

Exposé - Galerie



Blick auf den Garten vom Haus



Gartenterrasse

Exposé - Grundrisse

Wohn- und Nutzflächenberechnung
Lachshuhweg 21, 12355 Berlin,
Einfamilienhaus WoFlä Neu

EG		m ²	m ²
Zimmer 1	100%	13,292	13,292
Zimmer 2	100%	36,022	36,022
Zimmer 3	100%	8,037	8,037
Zimmer 4	100%	19,993	19,993
Bad	100%	9,817	9,817
WC	100%	1,561	1,561
Küche	100%	21,458	21,458
Flur 1	100%	23,394	23,394
Terrassen 1	50%	26,583	13,292
Terrasse 2	50%	6,365	3,183
Gesamt EG	Wohnfläche	m²	150,048

UG		m ²	m ²
Raum 1	100%	12,956	12,956
Raum 2 Hz	100%	24,503	24,503
Raum 3	100%	10,453	10,453
Raum 4	100%	21,704	21,704
Raum 5	100%	13,213	13,213
Raum 6	100%	24,006	24,006
Raum 7	100%	2,302	2,302
Raum 8	100%	1,529	1,529
Flur 2	100%	18,241	18,241
Gesamt UG	Nutzfläche	m²	128,907

Gesamt EG + UG **m²** **278,955**

Erstellt: 19.01.2022
 Erstellt durch:
 Wahl und Bauer Architekten
 Freier Mitarbeiter
 Gunter Birnbaum
 Wilhelmine Gemberg Weg 6F, 10179 Berlin
 Im DAZ Deutsches Architektur Zentrum



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013 (gültig seit 1.Mai 2014)

Gültig bis: 20.08.2030

Registriernummer ² BE-2020-003313106

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	12355 Berlin, Lachshuhweg 21		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2008		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	155 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizung: Heizöl EL Warmwasser: Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

1000hands AG
Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin

1000hands AG
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin
Tel.: 030 - 639 8445 - 0
Fax: 030 - 312 66 99

20.08.2020

Ausstellungsdatum

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 5 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 ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2020-003313106

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
180,31 kWh/(m²·a)



204,09 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **204,09** kWh/(m²·a) Anforderungswert **00,00** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert **0,73** W/(m²·K) Anforderungswert **0,56** 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

180,31 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

_____ %
_____ %

Ersatzmaßnahmen ⁶

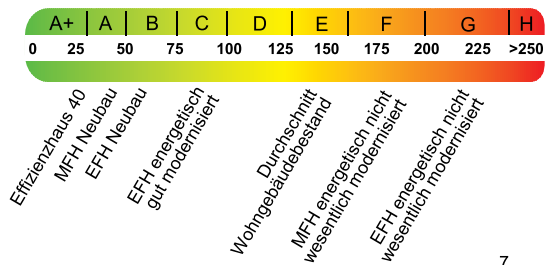
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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



7

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2020-003313106

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

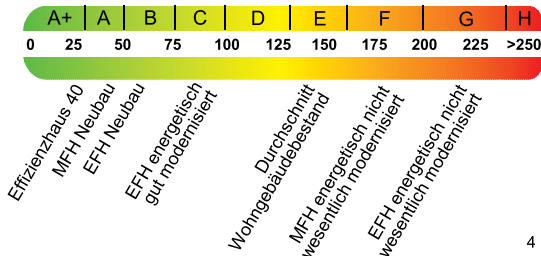
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energiezähler ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

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.

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 ($A_{N,N}$) 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BE-2020-003313106

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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
1	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Überprüfung einer nachträglichen Dämmung der restlichen Fassadenflächen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Eine Dreifach-Wärmeschutzverglasung $U_w < 0,95$ W/m^2K , ggfs. kombiniert mit einer Fensterfalzlüftung wird empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kessel	Empfehlung für den Einbau eines Brennwertkessels.	<input checked="" 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"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin
Tel. 030-609844525, energie@1000hands.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Primärenergiebedarf Anforderungswert um 40% erhöhter zulässiger Höchstwert eines gleichartigen neu zu errichtenden Gebäudes

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 Wärmequellen 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe 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 angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises