

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neuenhagen bei Berlin

Provisionsfreier Verkauf eines Mehrgenerationenhauses in Neuenhagen bei Berlin - Verhandlungsbasis



Objekt-Nr. **OM-455212**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **930.000 €**

Ansprechpartner:
Scheidecker

Rudolf-Breitscheid-Allee 105
15366 Neuenhagen bei Berlin
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	893,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Garagen	3
Zimmer	11,00	Carports	1
Wohnfläche	280,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein charmantes Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 280 m², auf einem großzügigen Grundstück von 893 m², in einer sehr gefragten Lage von Neuenhagen bei Berlin. Alle Wohnungen sind entweder derzeit mietfrei oder werden demnächst frei – ideal für individuelle Nutzung oder Vermietung.

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine in den 1930er Jahren errichtete Zahnarztvilla, die Ende der 90er Jahre großzügig durch einen Anbau erweitert und komplett (einschließlich Wärmedämmung) saniert wurde. Letzte Renovierungen der EG- und OG-Wohnungen fanden 2023 statt.

- Wohnfläche insgesamt 280 m²
- EG-Wohnung: 117 m² - 4 Zimmer
- OG-Wohnung: 110 m² - 5 Zimmer
- DG-Wohnung: 53 m² - 2 Zimmer
- Kamin in der EG- und OG-Wohnung
- Tageslichtbäder, mit zusätzlichen Gäste-WCs in EG- und OG-Wohnung
- separate Eingänge über das Treppenhaus
- jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon
- großzügiger Keller mit Billardraum und möglichem Saunaraum mit Dusche
- 893 m² großes Gartengrundstück mit Pool und Whirlpool im Poolhaus
- große Garage mit 3 Stellplätzen und Wartungsgrube, ein weiteres Carport vorhanden
- Gartengerätehaus
- großzügiger Garten mit Kirschbäumen, Apfel- und Pflaumenbaum und genug Platz für Beete zum Anbau von Gemüse
- S-Bahn fußläufig in 10 Minuten erreichbar

Der Preis dient als Verhandlungsbasis. Unterbreiten Sie gern einen Preisvorschlag!

Ausstattung

Der Garten

Der großzügige Garten verfügt über ein Poolhaus, in dem sich sowohl ein beheizbarer Pool als auch ein direkt angrenzender Whirlpool befinden. Der Pool lässt sich dank Solarpanels umweltfreundlich temperieren und ist mit einer Gegenstromanlage ausgestattet – ideal für sportliche Schwimmeinheiten. Ein charmanter Gartenpavillon lädt dazu ein, gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden in entspannter Atmosphäre zu genießen. Die großzügige, geschlossene Garage mit drei Stellplätzen bietet nicht nur ausreichend Platz für Fahrzeuge, sondern ist zudem mit einer praktischen Wartungsgrube ausgestattet – ideal für Hobby-Schrauber und Autoenthusiasten. Ergänzt wird das Angebot durch einen zusätzlichen Stellplatz unter dem Carport. Im geräumigen Gartenschuppen lassen sich problemlos sämtliche Gartengeräte sowie mehrere Fahrräder unterbringen.

Erdgeschoss-Wohnung

Diese lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von 117 m², die sich auf vier gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC verteilt. Der Zugang zur Wohnung ist sowohl über den Haupteingang als auch bequem über den Garten möglich. Im Herzen der Wohnung befindet sich das Wohnzimmer, das mit einem Kamin für behagliche Abende und einer angenehmen

Fußbodenheizung ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man direkt auf den eigenen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Ein besonderes Highlight ist der charmante Erker in einem der Zimmer – ein stilvolles architektonisches Element, das dem Raum zusätzlichen Charakter und Licht verleiht. Das Badezimmer bietet sowohl eine komfortable Dusche als auch eine Whirlpool-Badewanne sowie ebenfalls Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt.

Die Wohnung ist leerstehend.

Obergeschoss-Wohnung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Wohnfläche von 110 m². Insgesamt fünf Zimmer, eine moderne Einbauküche, ein stilvolles Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC bieten viel Platz für individuelles Wohnen. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das gartenseitig gelegene Treppenhaus – ruhig, privat und mit direkter Nähe zur grünen Außenanlage. Im geräumigen Wohnzimmer sorgt ein Kamin für eine behagliche Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf den eigenen Balkon. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche sowie einer Whirlpool-Badewanne ausgestattet.

Die Wohnung ist leerstehend.

Dachgeschoss-Wohnung

Die helle Einliegerwohnung bietet 53 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer, eine offene Küche, ein Badezimmer sowie einen Balkon mit Markise. Der Zugang erfolgt bequem über das grundstücksseitige Treppenhaus und gewährleistet somit Privatsphäre und Unabhängigkeit. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Zum Schutz der Privatsphäre zeigen wir hier Fotos, die vor der Vermietung aufgenommen wurden.

Keller

Die Kellerräume sind sowohl vom Grundstück als auch über das Treppenhaus zugänglich. Dort befindet sich die Gaszentralheizung. Zusätzlich bieten sechs weitere Kellerräume reichlich Platz für Lager- und Aufbewahrungsmöglichkeiten – ideal, um Ordnung und Übersicht zu schaffen. Im Mittelpunkt steht ein großzügiger Billardraum, der vielfältige Freizeitmöglichkeiten für gesellige Stunden bietet. Ein weiterer Raum ist bereits für den Einbau einer Sauna vorgesehen und verspricht entspannte Wohlfühlmomente in privater Atmosphäre.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Lage, angrenzend an Hoppegarten, bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung, sondern auch ein lebendiges und dennoch ruhiges Umfeld. Der S-Bahnhof Hoppegarten ist nur 700 m entfernt, und von dort erreicht man das Berliner Stadtzentrum im Berufsverkehr in nur 25 Minuten. Direkt vor der Tür befinden sich Bäcker, Supermärkte, Restaurants, Ärzte und Apotheken, sodass alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe liegt. Auch für Familien ist diese Lage perfekt: In der Umgebung gibt es Kitas und Schulen – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenseite



Garten mit Poolhaus und Garage

Exposé - Galerie



Pool, Whirlpool im Poolhaus



Balkon in OG-Wohnung

Exposé - Galerie



Garage innen mit Wartungsgrube



Wohnzimmer EG-Wohnung

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG-Wohnung



Großes Zimmer mit Erker EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG-Wohnung



Wohnzimmer OG-Wohnung

Exposé - Galerie



Küche OG-Wohnung



Zimmer OG-Wohnung

Exposé - Galerie



Badezimmer OG-Wohnung



Wohnzimmer DG-Wohnung

Exposé - Galerie



Küche DG-Wohnung



Badezimmer DG-Wohnung

Exposé - Galerie



Billardraum Keller

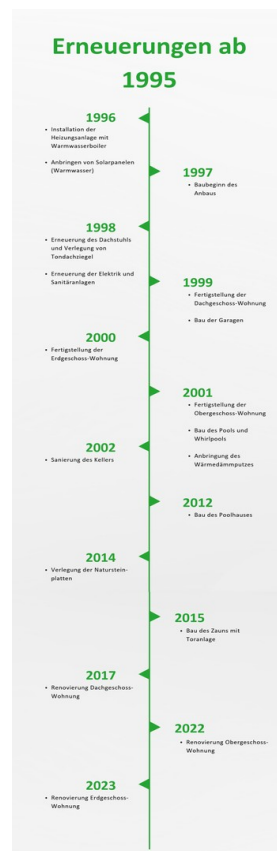


Saunaraum mit Dusche Keller

Exposé - Galerie



Lagerraum Keller

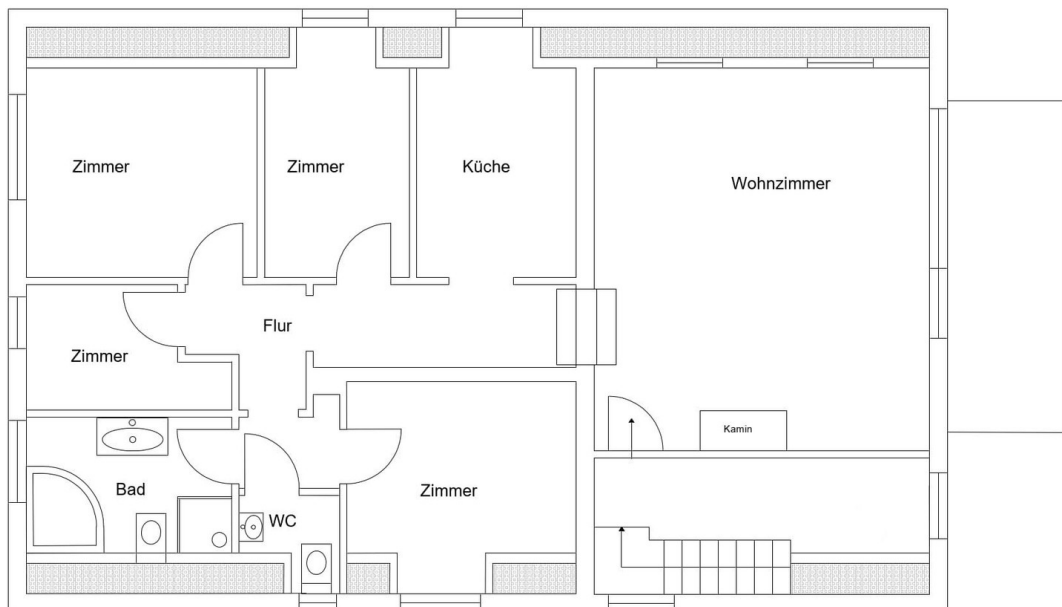


Erneuerungen ab 1995

Exposé - Grundrisse

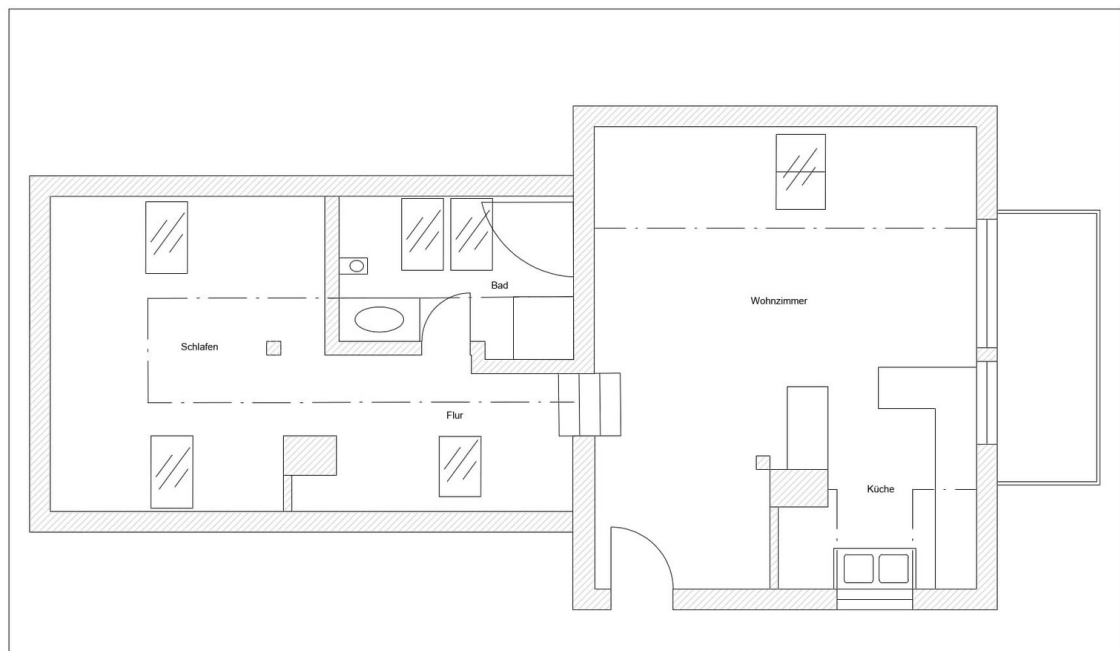


Grundriss EG-Wohnung



Grundriss OG-Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG-Wohnung

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 31.01.2034

Registriernummer: BB-2024-004919564

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	
Adresse	Rudolf-Breitscheit-Allee 105 15366 Neuenhagen	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1932	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	366,0 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E, Stückholz	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Schornsteinfegermeister
Jörg Krüger
Ebereschenstraße 19
15345 Altlandsberg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 01.02.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle 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 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

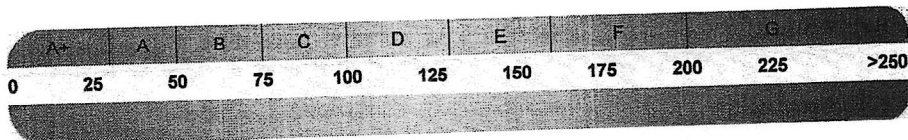
Registriernummer:

BB-2024-004919564

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

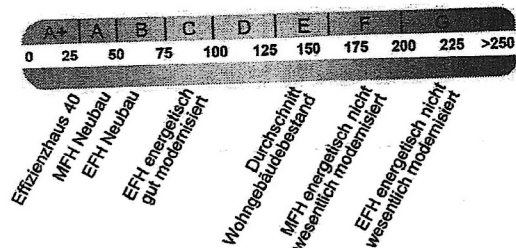
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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

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

Vergleichswerte Endenergie 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 § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

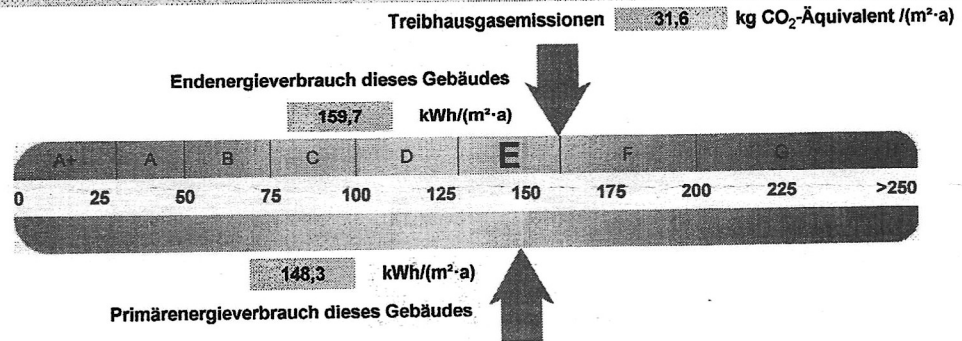
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2024-004919564

3

Energieverbrauch



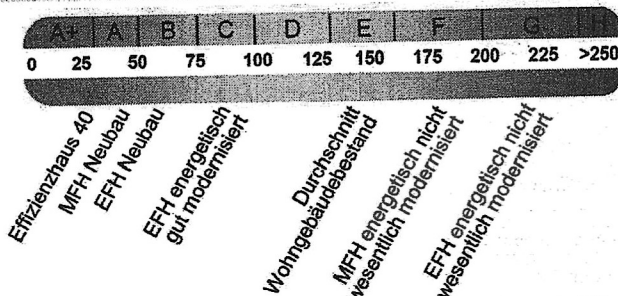
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 159,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2022	Erdgas E	1,10	171128	29270	141858	1,13
01.01.2019	31.12.2022	Stückholz	0,20	26749	—	26749	1,13
01.01.2019	31.12.2022	Stückholz	0,20	12793	—	12793	1,13

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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 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

20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BB-2024-004919564

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	Wärmeerzeugung	Gas-Brennwert-Kessel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wärmeverteilung	Dämmung der Verteilleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Wärmeübergabe	Einbau von Thermostatventilen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Warmwasser-Bereitung	Energiesparende Warmwasserzirkulation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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:

Schornsteinfegermeister, Jörg Krüger
Ebereschenstraße 19, 15345 Altlandsberg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

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 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren 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