

Exposé

Wohnung in Berlin

Wohnen am Zionskirchplatz – sanierter Altbau in einer der schönsten Lagen Berlins



Objekt-Nr. OM-469954

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Britta

10435 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,80 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	60,80 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es gibt Wohnungen, die überzeugen durch ihre Ausstattung. Und es gibt Wohnungen, die man betritt und sofort das Gefühl hat, angekommen zu sein.

Diese liebevoll sanierte Altbauwohnung verbindet den Charme eines klassischen Berliner Gründerzeithauses mit hochwertigem Wohnkomfort – in einer der begehrtesten Wohnlagen der Hauptstadt: direkt am Zionskirchplatz.

Das großzügige Wohnzimmer mit seinen hohen Decken und den typischen Altbaufenstern öffnet sich über elegante Schiebetüren zur modernen Designküche. So entstehen je nach Wunsch offene oder getrennte Wohnbereiche – perfekt zum Kochen, Arbeiten oder Gäste empfangen.

Die hochwertige Einbauküche wurde erst vor wenigen Jahren eingebaut und ist mit Markengeräten von Siemens sowie einem Bora-Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug ausgestattet. Großzügige Arbeitsflächen und viel Stauraum machen sie zum Mittelpunkt der Wohnung.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zum begrünten Innenhof und verfügt über maßgefertigte Einbauten mit viel Stauraum. Auch im Eingangsbereich sorgen individuell angefertigte Garderobenmöbel für eine optimale Nutzung des vorhandenen Platzes.

Das Tageslichtbad bietet sowohl Badewanne als auch Dusche sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Abgerundet wird die Wohnung durch:

hochwertiges Parkett

stilvolle Altbautüren

Glasfaseranschluss für schnelles Internet

Keller

Fahrradstellplätze im begrünten Innenhof

Ein Balkon fehlt – dafür beginnt das Leben direkt vor der Haustür: Der Zionskirchplatz mit seinen Cafés, kleinen Restaurants, Wochenmärkten und der historischen Zionskirche gehört zu den schönsten und beliebtesten Orten im Prenzlauer Berg.

Eine Wohnung für Menschen, die den besonderen Charakter eines Berliner Altbaus schätzen und gleichzeitig Wert auf eine hochwertige, sofort bezugsfertige Ausstattung legen.

Ausstattung

Glasfaseranschluss der Telekom – perfekt fürs Home-Office mit stabilen, hohen Download- und Upload-Raten.

Küche – ein Traum in Modern:

2-farbige Fronten, großzügige Arbeitsflächen und mehr als reichlich Stauraum durch die Hängeschränke in 2 Ebenen bis unter die Decke.

Luxuriös ausgestattet mit:

Großem Induktions-Cerankochfeld Bora Pure mit Muldenlüfter – dank Drehstrom volle Leistung auf allen 4 Kochzonen

LED-Lichtleiste unter den Hängeschränken für helles Arbeiten

Siemens IQ500 XXL vollintegrierter Geschirrspüler: 14 Maßgedecke, 6 Programme und 4 Sonderfunktionen. Smarthome-fähig über die Bosch/Siemens-Home-Connect-App

Siemens IQ500 Umluft-Einbaubackofen auf Arbeitsplatzhöhe

Edelstahlspüle mit Grohe-Start-Flow-Einhand-Spültischbatterie, hohem Auslauf und schwenkbarem Hahn

3-teiliger Abfallsammler unter der Spüle

Große Siemens-Kühl-Gefrierkombination in Edelstahl mit Effizienzklasse A (104 kWh/Jahr Normverbrauch) und 103 l Gefrierabteil mit 3 Schubladen, 260 l Kühlbereich mit 5 Ablageebenen und 2 Schubfächern, das größere davon als Obst-/Gemüsefach

Vollbad mit Badewanne und Falt-Duschwand; thermostatgesteuerte Badewannen-/Duscharmatur von Grohe. Stellplatz für Waschmaschine inkl. Anschlüsse im Bad hinter der Badtür, rechts neben dem Waschbecken mit Einhandhebel-Mischarmatur von Grohe.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Lage, Lage, Lage

Wer einmal am Zionskirchplatz gewohnt hat, zieht ungern woanders hin. Der Platz gehört zu den stillen Pfunden Prenzlauer Bergs — kein Touristenmagnet, kein Durchgangsverkehr, aber direkt vor der Tür liegt alles, was einen guten Berliner Kiez ausmacht.

Zu Fuß drei Minuten bis zur Tramstation Zionskirchstraße, von dort direkt in die Mitte. Wer die U-Bahn bevorzugt: die nächsten Stationen sind in etwa zehn Minuten erreichbar — mehrere Linien, mehrere Richtungen, kein Umweg. Das Auto braucht hier kaum jemand.

Fünf Minuten östlich liegt der Arkonaplatz, einer der schönsten Nachbarschaftsmärkte der Stadt. Freitags Wochenmarkt und sonntags hochwertige alte Möbel, Secondhand-Textilien, Bücher, Essen, Trinken, und-und-und — dann verwandelt sich der Platz in einen Treffpunkt. Sieben Minuten nordwestlich beginnt der Mauerpark. Sonntags Flohmarkt, an jedem anderen Tag Wiese, Aussicht und das Gewusel einer Stadt, die sich entspannt.

Familien mit Kindern finden im direkten Umfeld mehrere Kitas/Kindergärten, die Plätze frei haben, und eine Grundschule — alles fußläufig, alles ohne Hektik. Für den täglichen Bedarf gibt es fünf Supermärkte im Radius von wenigen Gehminuten, darunter Bio-Optionen und ein Vollsortimenter. Kein Weg, kein Abstecher, keine Planung nötig.

Was den Kiez wirklich trägt, sind die kleinen Dinge: die Cafés, in denen man ohne Anmeldung einen Platz bekommt, die Bars mit Außenterrassen, die im Sommer bis tief in den Abend belegt sind, die Bäckerei, die man morgens im Vorbeigehen mitnimmt. Das alles liegt hier nicht in der Nähe — es liegt nebenan.

Der Zionskirchplatz ist eine Adresse, die man nicht erklärt. Man zeigt sie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Frontalansicht Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Fenster zu Tür



Blick Wohnzimmerfenster



Haustüreingang

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Diele mit Garderobe



Wohnzimmer Blick Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Blick aus dem Küchenfenster



Küche

Exposé - Galerie



Bad Neues Waschbecken



Bad

Exposé - Galerie



Blick aus Badfenster



Bad Fenster zu Tür

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Tür zu Fenster



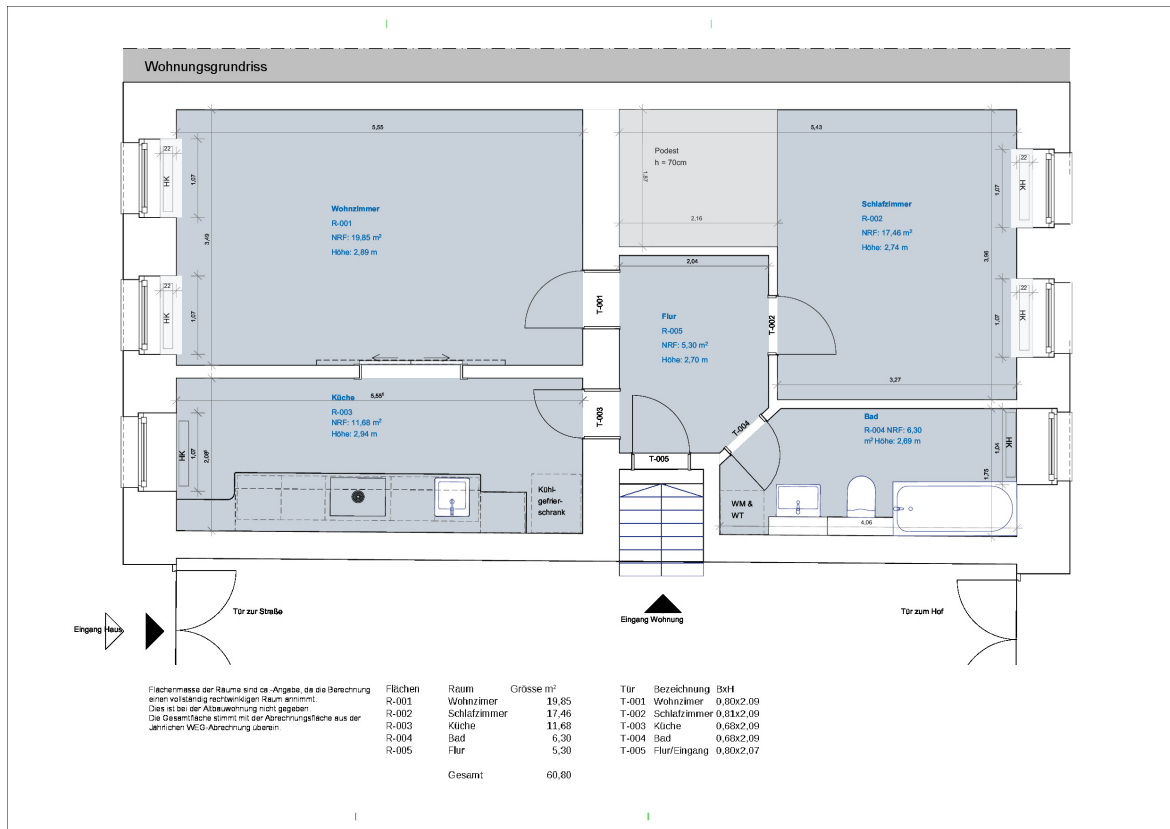
Blick Schlafzimmerfenster

Exposé - Galerie

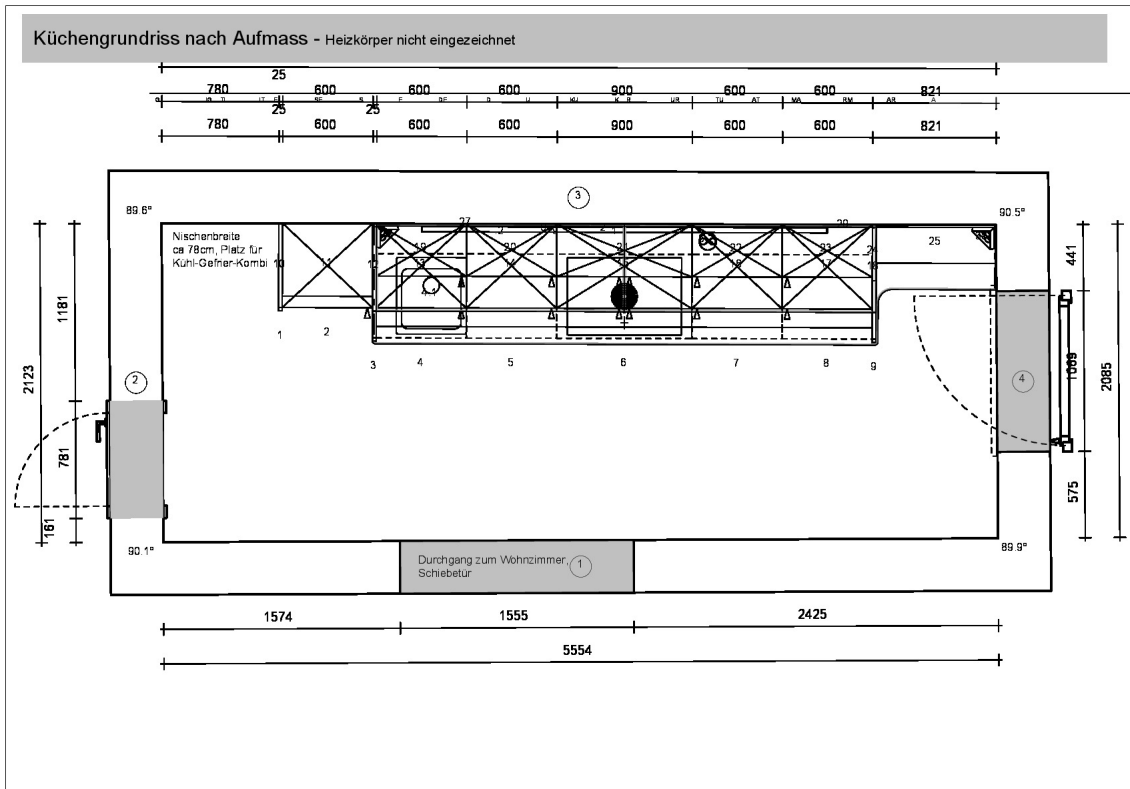


Fahrradanlage Innenhof

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **17.08.2026**

Registriernummer² **BE-2016-001016203**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, beidseitig angebaut		
Adresse	Griebenowstr. 13, 10435 Berlin		
Gebäudeteil	Vorderhaus		
Baujahr Gebäude ³	1904		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _N)	944,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: ohne	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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:

R O Ingenieurbüro Projekt- und Energieberatung
Dipl.-Ing. Roland Orgel
Schwartzkopffstr. 16
10115 Berlin

**R O I Projekt- und Energie-
Beratung Dipl.-Ing. R. Orgel**
Tel. (030)257622-23, Fax-18
Schwartzkopffstr. 16, 10115 Berlin

18.08.2016

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



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

³ Mehrfachangaben möglich

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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

BE-2016-001016203

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen⁶

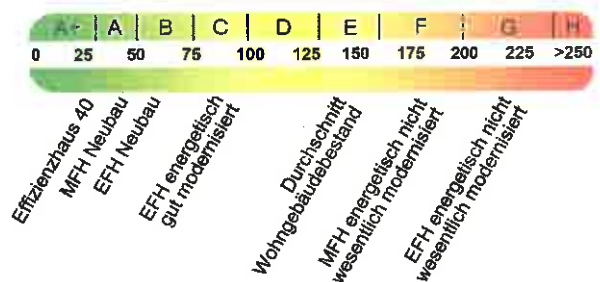
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_t⁷ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

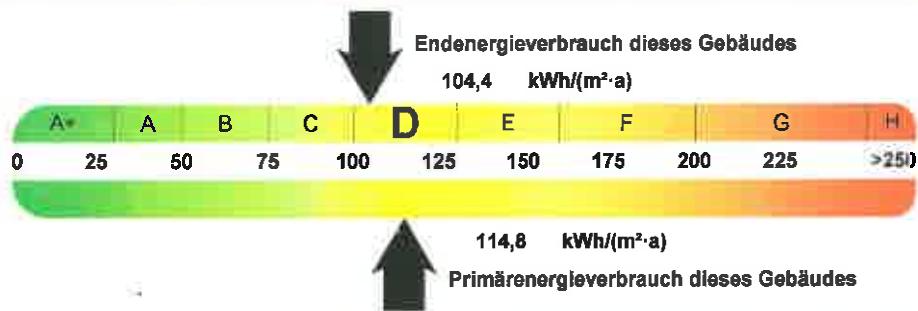
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BE-2016-001016203

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

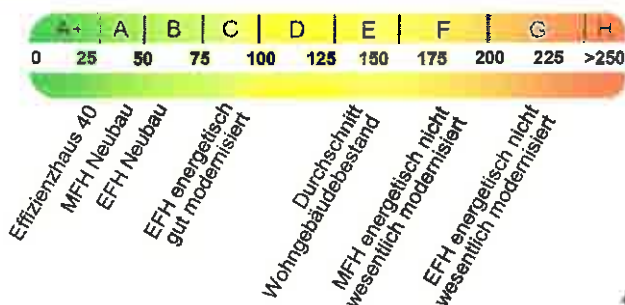
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

104,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2013	31.12.2015	Erdgas E	1,10	268278	73956	194323	1,14
01.01.2013	31.12.2015	Leerstandszuschlag	1,10	688	430	257	1,14

Vergleichswerte Endenergie



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BE-2016-001016203

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 (alt: atmosph. Kessel)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeverteilung	Hocheffizienzpumpen für Raumheizung, WW-Bereitung und -Zirkulation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizungsanlage	Gesamtanlage Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Wärmeübergabe	Einbau von voreinstellbaren Thermostatventilen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Warmwasser-Bereitung	WW-Frischwasserstation mit Pufferspeicher	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6	Außenwände	Hofseitige Außendämmung 12 cm WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

R O Ingenieurbüro Projekt- und Energieberatung, Dipl.-Ing. Roland Orgel

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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 auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO²-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. 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 künftigen 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