

Exposé

Wohnung in Berlin

Wohnung im Helmholtzkiez Wichertstr / Dunkerstr.



Objekt-Nr. OM-281183

Wohnung

Verkauf: **519.000 €**

10439 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1930 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 5 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 65,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 67,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Fernwärme | Heizung | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 267 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese schöne, 3-Zimmer große von der Straße nicht einsehbare Hochparterre Wohnung in der Wichertstr., 10439 Berlin, Prenzlauer Berg.

Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Flur, Badezimmer und einer schönen Loggia. Der Kaufpreis beträgt 519.000,00€

Die Wohnung verfügt über einen Flur, von dem aus alle Zimmer separat begehbar sind. Dies bietet eine optimale Nutzung der Wohnung, welche zum Beispiel auch eine Nutzung als Wohngemeinschaft nicht ausschließt. Die Küche und das Badezimmer sind im Jahre 2000 erneuert worden und komplett mit Fliesen ausgelegt. Dahingegen verfügen die anderen Zimmer über Dielenfußboden, welcher auch, im Zuge der Kernsanierung der Wohnung im Jahre 2000 neu verlegt wurden. Des Weiteren wurden alle Türen der Wohnung, sowie alle Fenster erneuert. Die Fenster sind nun mit Thermo-Kunststoff-Fenstern und doppelverglasung ausgestattet. Außerdem wurde die gesamte Elektrik innerhalb der Wohnung neu verlegt. Die zwei großen Zimmer, sowie die Loggia zeigen gen Süden, zum ruhigen und schön begrünten Hinterhof. Dies lässt die Wohnung sehr hell erscheinen und bietet den Großteil des Tages Sonneneinstrahlung. Viele der bestehenden Balkone wurden auch im Jahre 2000 angebracht und der Hinterhof wurde komplett neu angelegt.

Das dritte, kleinere Zimmer ist zur Straße hin ausgerichtet und bietet sich hervorragend als Büro/Kinder- oder Gästezimmer an. Das Badezimmer ist zeitlos in weiß und blau gehalten, verfügt über ein Fenster und eine geräumige Badewanne, sowie genügend Platz für eine Waschmaschine. Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen, welche aus dem Jahre 2000/2021 stammt. Ganz im Allgemeinen ist die Wohnung in einem guten gepflegten Zustand und stellt sich sehr hell und ruhig dar.

Ausstattung

- Echtholz Dielenfußboden
- super Energieeffizienz
- Einbauküche teil renoviert 2021 mit neuen Elektrogeräten
- Wannenbad mit Fenster
- Loggia zum Innenhof - auch als Büro nutzbar
- Wohn- und Schlafzimmer zum Innenhof
- Thermo-Kunststoff-Fenstern mit Doppelverglasung
- Fernwärme
- hohe WEG Rücklage
- Altbau
- Hohe Decken
- Keller
- sehr gepflegtes Wohnhaus

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Bezugsfrei können wir die Wohnung zwischen September 2024 und Dezember 2024 übergeben.

Wir sprechen Deutsch

We speak English

Hablamos español

Lage

Helmholtzkiez 10439 Prenzlauer Berg Berlin

Kiez Beschreibung

Diese schöne und sehr ansprechende Wohnung ist noch dazu in einem der begehrtesten Bezirke Berlins gelegen. Prenzlauer Berg gilt schon seit Jahren als sehr moderner, gepflegter und vielfältiger Bezirk. Er ist besonders durch seine Kinderfreundlichkeit bekannt, welche sich durch das große Angebot an Kitas und Schulen auszeichnet und die vielen Möglichkeiten, Familienaktivitäten auszuüben. In direkter Nachbarschaft sind zum Beispiel das Käthe-Kollwitz-Gymnasium, die Wilhelm-von-Humboldt Gemeinschaftsschule und die Heinrich-Schliemann-Oberschule gelegen.

Dem Angebot an Aktivitäten und sozialen Interaktionen sind in Prenzlauer Berg keine Grenzen gesetzt. Das sieht man vor allem an der Fülle der Cafés und Restaurants. Auf der anderen Seite gibt es auch sehr viele umliegende kleine Läden und Boutiquen, mit handgemachten Produkten und Vintage Klamotten. Auch für Fans des Nachtlebens hat der Bezirk einiges zu bieten. Prenzlauer Berg verfügt über viele kleine Bars und sogar einige Clubs.

Für größere Einkäufe, ist das Angebot an Läden in den naheliegenden Schönhauser Allee Arcaden (10min. zu Fuß), optimal. Für Lebensmittel befinden sich fußläufig mehrere Läden, unter anderem Rewe, Penny, Lidl und ein Bioladen in der Umgebung.

Die Anbindung der Wohnung zum ÖPNV ist sehr gut. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur S-bahnstation „Prenzlauer Allee“ auf dem Berliner Ring oder der Tramlinie M2 und 12. Durch diese Anbindung, sind Fahrten in andere Teile Berlins, leicht zu bewältigen. Auch die U-Bahnlinie U2 ist von der Schönhauser Allee einfach zu erreichen. Man benötigt nur 15 min zum Alexanderplatz (12min mit dem Auto) oder 25min zum nächstgelegenen Park Volkspark Friedrichshain (Auto 9 min.). Außerdem ist die Berliner Autobahn A100 Auffahrt in 20 min. zu erreichen. Um ins nördliche Berliner Umland zu gelangen, ist die Nähe zu den Bundesstraßen B96a und B109.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 82,20 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kinderspielplatz



Korridor ohne Möbel

Exposé - Galerie



Korridor mit Möbel



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussicht Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

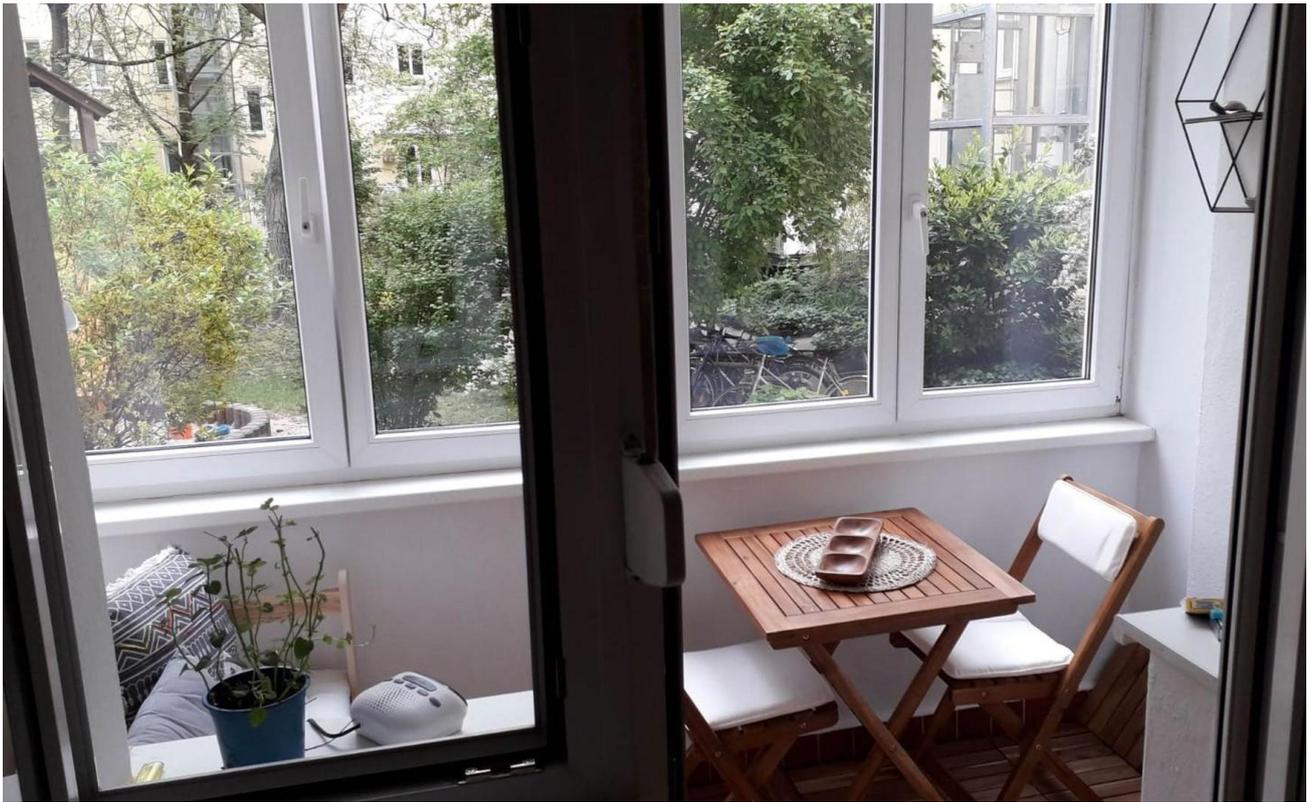


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Loggia mit Möbel



Loggia mit Möbeln

Exposé - Galerie



Loggia ohne Möbel



Loggia

Exposé - Galerie



Fenster in der Loggia



Kinder- / Gästezimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Bad



Badezimmer ohne Möbel

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Möbel



Küche

Exposé - Galerie



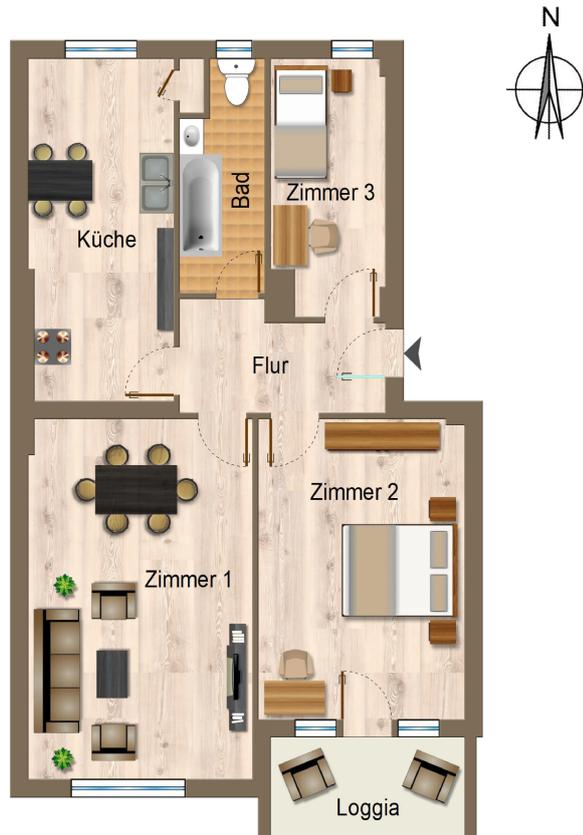
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energiesausweis
2. Expose PDF

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

22.10.2028

Registriernummer ²

BE-2018-002293991

1

Gebäude

| | | |
|---|---|--|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | |
| Adresse | Wichertstraße 34, 10439 Berlin | |
| Gebäudeteil | Wichertstraße 34, 10439 Berlin, LG 315453 | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1930 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2000 | |
| Anzahl Wohnungen | 11 | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 980,4 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | KWK, fossil | |
| Erneuerbare Energien | Art: | 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
i.A. Dipl. Ing. (FH) Paul Czembor
Aidenbachstraße 40, 81379 München

23.10.2018

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
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

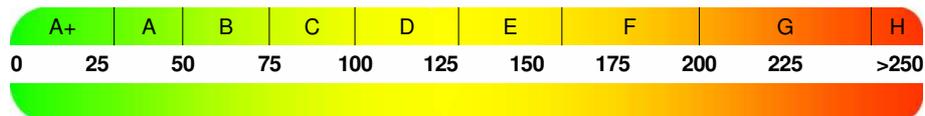
Registriernummer ²

BE-2018-002293991

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

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 EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

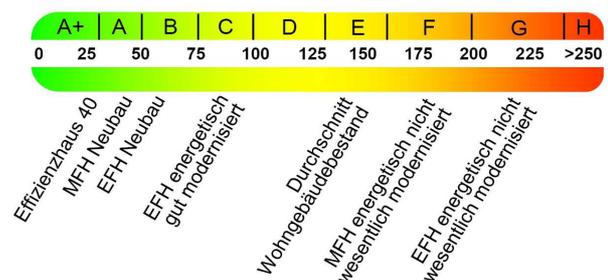
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

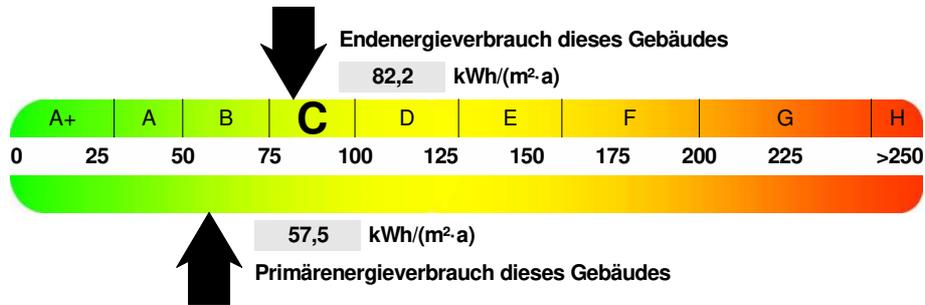
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BE-2018-002293991

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

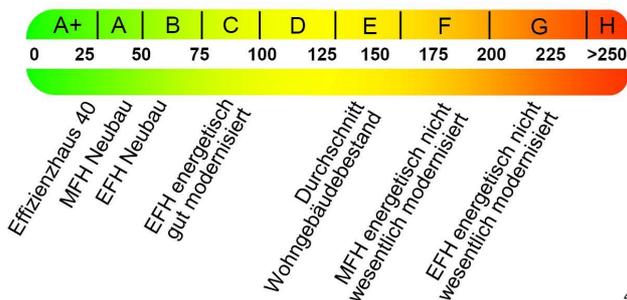
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

82,2 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 | | | | | | |
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | KWK, fossil | 0,70 | 223313 | 84587 | 138726 | 1,13 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

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.

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BE-2018-002293991

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 | Außenwände | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 2 | Keller | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 3 | Fenster | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen. | <input 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:

BRUNATA-METRONA GmbH und Co. KG
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

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 Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine 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 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 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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Wichertstraße 34
 PLZ / Ort: 10439 Berlin
 Gebäudeteil: Wichertstraße 34, 10439 Berlin, LG 315453
 Nutzfläche: 980,40 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 817,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 11

Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme aus KWK, fossil
 Einheit: kWh
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

| Abrechnungs- beginn | Abrechnungs- ende | Verbrauch | | Heizung | | Warmwasser | |
|------------------------|----------------------|-----------|-------|---------|------|------------|------|
| | | kWh | kWh | kWh | % | kWh | % |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | 71035 | 71035 | 41545 | 58,5 | 29490 | 41,5 |
| 01.01.2016 | 31.12.2016 | 76615 | 76615 | 49003 | 64,0 | 27612 | 36,0 |
| 01.01.2017 | 31.12.2017 | 75662 | 75662 | 48178 | 63,7 | 27485 | 36,3 |

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 10439
 Ort: Berlin

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017
 Kennwert: 82,2 kWh/(m² a)

Exposé

Wohnung in Berlin

Wohnung im Helmholtzkiez Dunkerstr/ Wichertstr



Objekt-Nr. OM-281183

Wohnung

Verkauf: **549.000 €**

10439 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1930 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 5 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 65,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | Erdgeschoss |
| Hausgeld mtl. | 267 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese schöne, 3-Zimmer große von der Straße nicht einsehbare Hochparterre Wohnung in der Wichertstr., 10439 Berlin, Prenzlauer Berg.

Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Flur, Badezimmer und einer schönen Loggia. Der Kaufpreis beträgt 550.000,00€

Die Wohnung verfügt über einen Flur, von dem aus alle Zimmer separat begehbar sind. Dies bietet eine optimale Nutzung der Wohnung, welche zum Beispiel auch eine Nutzung als Wohngemeinschaft nicht ausschließt. Die Küche und das Badezimmer sind im Jahre 2000 erneuert worden und komplett mit Fliesen ausgelegt. Dahingegen verfügen die anderen Zimmer über Dielenfußboden, welcher auch, im Zuge der Kernsanierung der Wohnung im Jahre 2000 neu verlegt wurden. Des Weiteren wurden alle Türen der Wohnung, sowie alle Fenster erneuert. Die Fenster sind nun mit Thermo-Kunststoff-Fenstern und doppelverglasung ausgestattet. Außerdem wurde die gesamte Elektrik innerhalb der Wohnung neu verlegt. Die zwei großen Zimmer, sowie die Loggia zeigen gen Süden, zum ruhigen und schön begrünten Hinterhof. Dies lässt die Wohnung sehr hell erscheinen und bietet den Großteil des Tages Sonneneinstrahlung. Viele der bestehenden Balkone wurden auch im Jahre 2000 angebracht und der Hinterhof wurde komplett neu angelegt.

Das dritte, kleinere Zimmer ist zur Straße hin ausgerichtet und bietet sich hervorragend als Büro/Kinder- oder Gästezimmer an. Das Badezimmer ist zeitlos in weiß und blau gehalten, verfügt über ein Fenster und eine geräumige Badewanne, sowie genügend Platz für eine Waschmaschine. Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen, welche aus dem Jahre 2000/2021 stammt. Ganz im Allgemeinen ist die Wohnung in einem guten gepflegten Zustand und stellt sich sehr hell und ruhig dar.

Ausstattung

- Echtholz Dielenfußboden
- Einbauküche teil renoviert 2021 mit neuen Elektrogeräten
- Wannenbad mit Fenster
- Loggia zum Innenhof - auch als Büro nutzbar
- Wohn- und Schlafzimmer zum Innenhof
- Thermo-Kunststoff-Fenstern mit Doppelverglasung
- Fernwärme
- hohe WEG Rücklage
- Altbau
- Hohe Decken
- Keller
- sehr gepflegtes Wohnhaus

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Bezugsfrei können wir die Wohnung zwischen September 2024 und Dezember 2024 übergeben.

Lage

Helmholtzkiez 10439 Prenzlauer Berg Berlin

Kiez Beschreibung

Diese schöne und sehr ansprechende Wohnung ist noch dazu in einem der begehrtesten Bezirke Berlins gelegen. Prenzlauer Berg gilt schon seit Jahren als sehr moderner, gepflegter und vielfältiger Bezirk. Er ist besonders durch seine Kinderfreundlichkeit bekannt, welche sich durch das große Angebot an Kitas und Schulen auszeichnet und die vielen Möglichkeiten, Familienaktivitäten auszuüben. In direkter Nachbarschaft sind zum Beispiel das Käthe-Kollwitz-Gymnasium, die Wilhelm-von-Humboldt Gemeinschaftsschule und die Heinrich-Schliemann-Oberschule gelegen.

Dem Angebot an Aktivitäten und sozialen Interaktionen sind in Prenzlauer Berg keine Grenzen gesetzt. Das sieht man vor allem an der Fülle der Cafés und Restaurants. Auf der anderen Seite gibt es auch sehr viele umliegende kleine Läden und Boutiquen, mit handgemachten Produkten und Vintage Klamotten. Auch für Fans des Nachtlebens hat der Bezirk einiges zu bieten. Prenzlauer Berg verfügt über viele kleine Bars und sogar einige Clubs.

Für größere Einkäufe, ist das Angebot an Läden in den naheliegenden Schönhauser Allee Arcaden (10min. zu Fuß), optimal. Für Lebensmittel befinden sich fußläufig mehrere Läden, unter anderem Rewe, Penny, Lidl und ein Bioladen in der Umgebung.

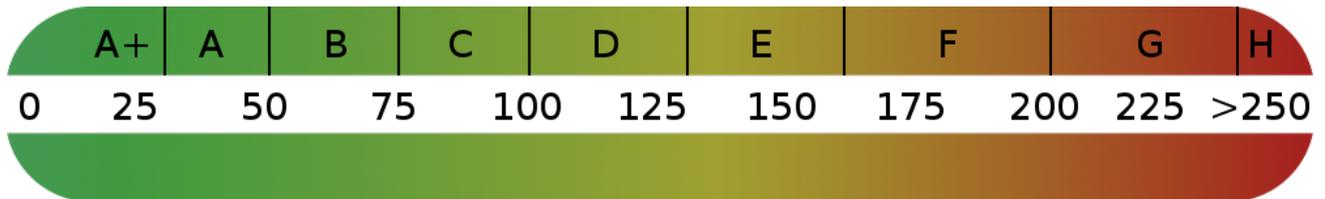
Die Anbindung der Wohnung zum ÖPNV ist sehr gut. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur S-bahnstation „Prenzlauer Allee“ auf dem Berliner Ring oder der Tramlinie M2 und 12. Durch diese Anbindung, sind Fahrten in andere Teile Berlins, leicht zu bewältigen. Auch die U-Bahnlinie U2 ist von der Schönhauser Allee einfach zu erreichen. Man benötigt nur 15 min zum Alexanderplatz (12min mit dem Auto) oder 25min zum nächstgelegenen Park Volkspark Friedrichshain (Auto 9 min.). Außerdem ist die Berliner Autobahn A100 Auffahrt in 20 min. zu erreichen. Um ins nördliche Berliner Umland zu gelangen, ist die Nähe zu den Bundesstraßen B96a und B109.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 82,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kinderspielplatz



Korridor ohne Möbel

Exposé - Galerie



Korridor mit Möbel



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussicht Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Loggia mit Möbel



Loggia mit Möbeln

Exposé - Galerie



Loggia ohne Möbel

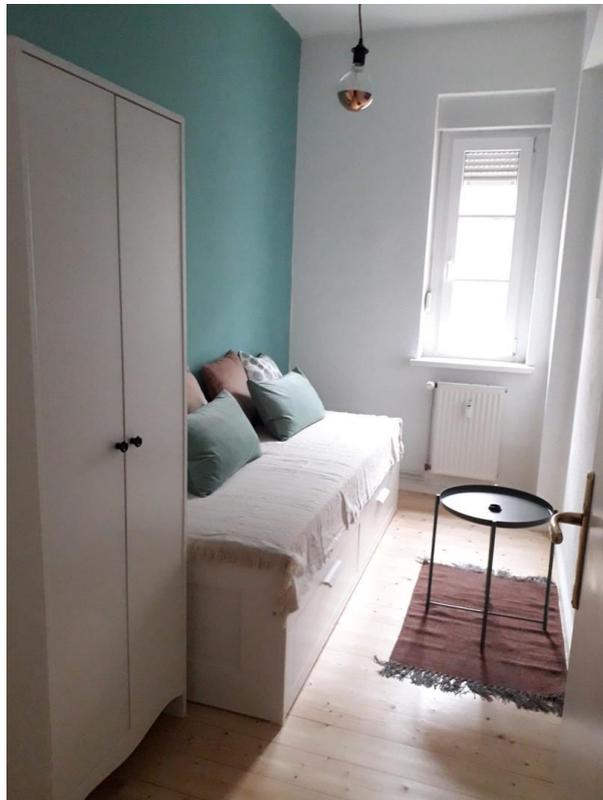


Loggia

Exposé - Galerie



Fenster in der Loggia



Kinder- / Gästezimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Bad



Badezimmer ohne Möbel

Exposé - Galerie

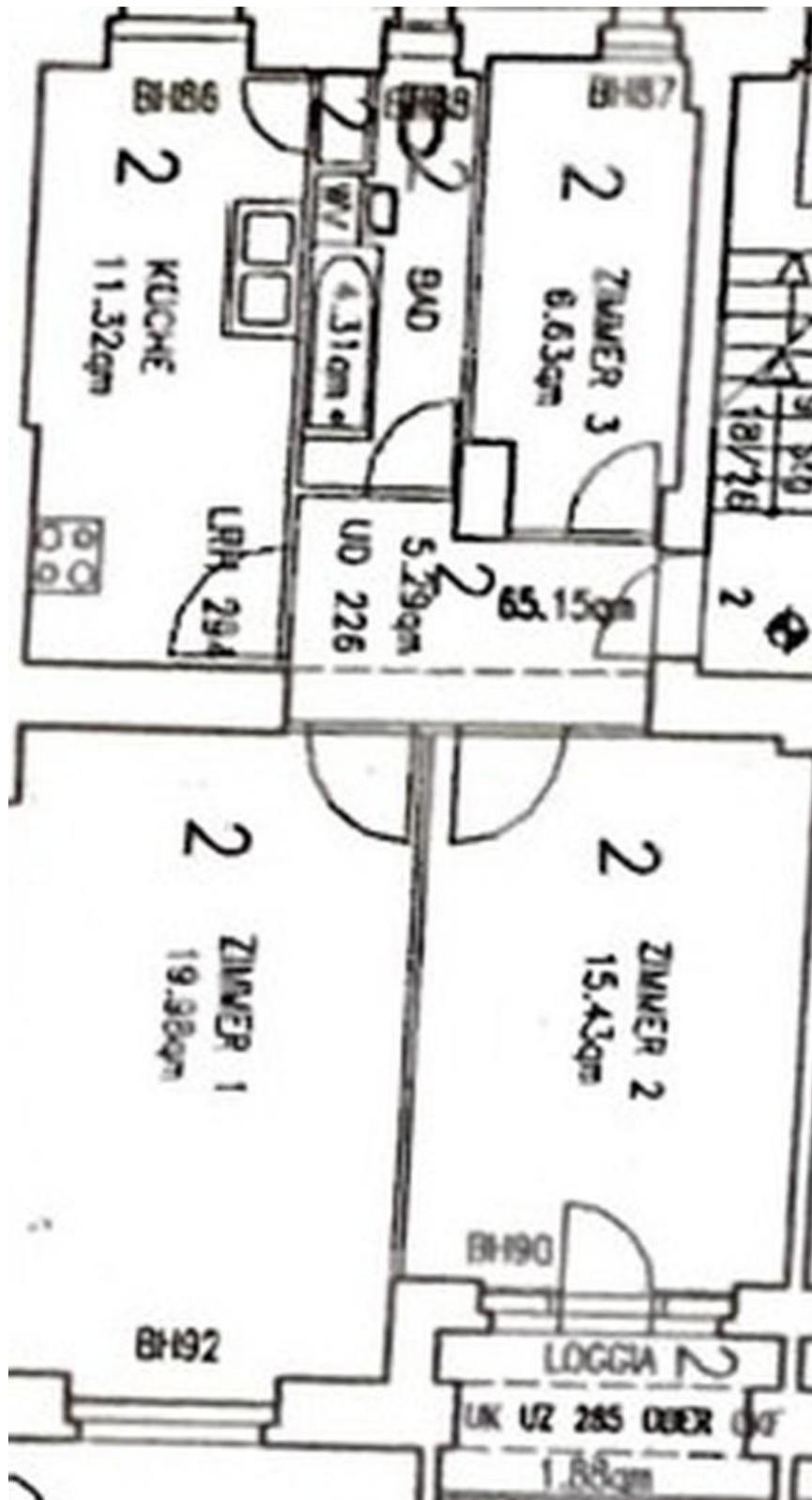


Badezimmer mit Möbel



Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

22.10.2028

Registriernummer ²

BE-2018-002293991

1

Gebäude

| | | |
|---|---|--|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | |
| Adresse | Wichertstraße 34, 10439 Berlin | |
| Gebäudeteil | Wichertstraße 34, 10439 Berlin, LG 315453 | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1930 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2000 | |
| Anzahl Wohnungen | 11 | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 980,4 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | KWK, fossil | |
| Erneuerbare Energien | Art: | 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
i.A. Dipl. Ing. (FH) Paul Czembor
Aidenbachstraße 40, 81379 München

23.10.2018

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
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

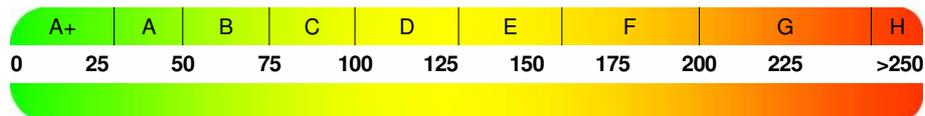
Registriernummer ²

BE-2018-002293991

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

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 EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

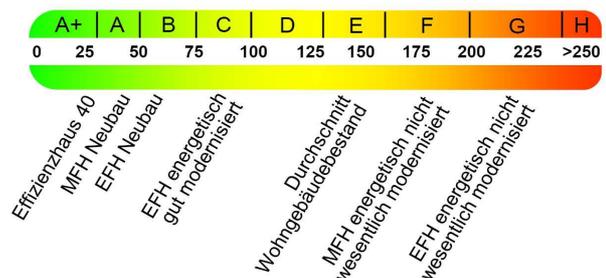
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

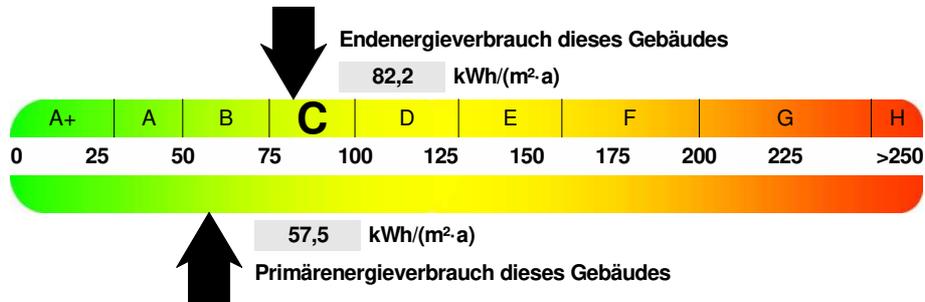
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BE-2018-002293991

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

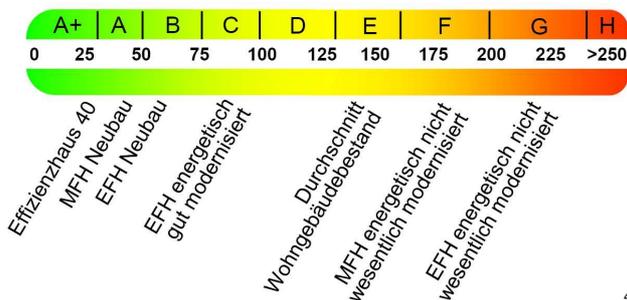
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

82,2 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 | | | | | | |
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | KWK, fossil | 0,70 | 223313 | 84587 | 138726 | 1,13 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

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.

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}) 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-2018-002293991

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 | Außenwände | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 2 | Keller | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 3 | Fenster | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen. | <input 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:

BRUNATA-METRONA GmbH und Co. KG
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

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 Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine 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 Warmwasserbereitung. 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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Wichertstraße 34
 PLZ / Ort: 10439 Berlin
 Gebäudeteil: Wichertstraße 34, 10439 Berlin, LG 315453
 Nutzfläche: 980,40 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 817,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 11

Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme aus KWK, fossil
 Einheit: kWh
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

| Abrechnungs- beginn | Abrechnungs- ende | Verbrauch | | Heizung | | Warmwasser | |
|------------------------|----------------------|-----------|-------|---------|------|------------|------|
| | | kWh | kWh | kWh | % | kWh | % |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | 71035 | 71035 | 41545 | 58,5 | 29490 | 41,5 |
| 01.01.2016 | 31.12.2016 | 76615 | 76615 | 49003 | 64,0 | 27612 | 36,0 |
| 01.01.2017 | 31.12.2017 | 75662 | 75662 | 48178 | 63,7 | 27485 | 36,3 |

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 10439
 Ort: Berlin

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017
 Kennwert: 82,2 kWh/(m² a)