

Etagenwohnung in Berlin

**Wunderschöne, vermietete
Altbauwohnung in der Flotowstraße als
Kapitalanlage**

d.i.i. Homes



Objekt-Nr. 13 1 3

Etagenwohnung

Verkauf: **310.000 €**

Ansprechpartner:
d.i.i. Homes Berlin GmbH
Telefon: 030 610828020

Flotowstr. 13
12203 Berlin
Berlin

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1928 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 86,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Hausgeld mtl. | 275 € | Etage | 2. OG |
| Übernahme | nach Absprache | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der in bester Steglitzer Lage befindliche Altbau, wurde Ende der 1920er Jahre erbaut. Die architektonische Moderne der 20er Jahre wird geprägt durch die "Neue Sachlichkeit" der Bauhaus-Schule. Was sich auch ganz deutlich in den klaren Formen dieses wunderschönen und sehr gepflegten Gebäudes widerspiegelt.

The old building, located in a prime Steglitz location, was built in the late 1920s. The architectural modernism of the 20s is characterized by the "New Objectivity" of the Bauhaus school. Which is also clearly reflected in the clear forms of this beautiful and very well maintained building.

Ausstattung

Die langfristig gut vermietete Etagenwohnung verfügt über einen praktischen und gefälligen Grundriss. Alle 3 Zimmer haben den Zutritt vom Flur, es gibt kein Durchgangszimmer. Der am Wohnzimmer gelegene Balkon ist nach Westen ausgerichtet.

Die ca. 86 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei in etwa gleich große Zimmer, Küche, Bad und Abstellraum. Dielenböden und Parkett sowie schöne Altbautüren verleihen der Wohnung den typischen Altbaucharakter. Bad und Küche sind tagesbelichtet und mit hellen Fliesen modern ausgestattet.

Der Hausaufgang verfügt über einen Aufzug.

Für den Mieter besteht ein zehnjähriger Schutz vor Eigenbedarfskündigung durch den Eigentümer.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 742,41 €

Das monatliche Hausgeld beträgt 275,77 €

The long term well rented floor apartment has a practical and pleasing floor plan. All 3 rooms have access from the hallway, there is no passage room. The balcony located at the living room is oriented to the west.

The approx. 86 m² living space is divided into three rooms of approximately the same size, kitchen, bathroom and storage room. Floorboards and parquet as well as beautiful old building doors give the apartment the typical old building character. Bathroom and kitchen are daylit and modern equipped with bright tiles.

The house entrance has an elevator.

For the tenant there is a ten-year protection against termination of own use by the owner.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl

Sonstiges

Die d.i.i. Homes Berlin GmbH ist mit dem Verkäufer wirtschaftlich und rechtlich verflochten, weswegen für ihre Tätigkeit ein Lohnanspruch nach § 652 BGB nicht entsteht. Der Verkäufer schuldet der d.i.i. Homes Berlin GmbH für deren Tätigkeiten jedoch eine Vergütung. Der Käufer übernimmt anstelle des Verkäufers diese Verpflichtung als eigene und zahlt in

Erfüllung dieser zusätzlich zum Kaufpreis noch eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. ges. USt bezogen auf den Kaufpreis an die d.i.i. Homes Berlin GmbH.

Diese Unterlage dient lediglich einer ersten Information über das Objekt, stellt daher kein vertragliches Angebot dar und ist ausschließlich für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Die unbefugte Weitergabe an Dritte ist untersagt und wird bei Zuwiderhandlung juristisch verfolgt. Alle Angaben und Darstellungen in dieser Unterlage beruhen auf Angaben unseres Auftraggebers und erfolgen ohne Gewähr. Grundrissgraphiken sind nicht immer maßstabsgetreu. Soweit Abbildungen von Einrichtungen enthalten sind, haben diese Beispielcharakter und sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über die d.i.i. Homes Berlin GmbH zu führen. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit einem unserer Verkaufsmitarbeiter möglich. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Verbraucherinformationen zur alternativen Streitschlichtung

(Art 14 (1) ODR-VO und § 36 VSBG)

Die Internetplattform der Europäischen Union zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) für Verbraucher ist unter dem folgenden Link erreichbar:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Wir nehmen nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Lage

Lichterfelde ist vor allem für gesetzte bürgerliche Urbanität bekannt und gehört zum Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf im Südwesten Berlins. Es gilt als gediegen und mondän. Daher prägen gehobene Gründerzeitbauten sowie luxuriöse Stadtvillen das architektonische Bild.

Steglitz scheint den Spannungsbogen aus exponierten Innenstadtlagen, der Funktion als wichtiger Einzelhandelsspot und dem idyllischen Flair seiner schönen Quartiere grandios zu meistern. Es ist ein moderner Hauptstadt-Bezirk geworden.

Die Undinestraße und auch die Flotowstraße befinden sich fußläufig nur 10 min sowohl vom Botanischen Garten als auch von der beliebten Schloßstraße entfernt. Nur 3 min entfernt befindet sich die Bushaltestelle am Hindenburgdamm und der S-Bahnhof Botanischer Garten ist in 5 Min zu erreichen. So ist dieser Teil Berlins vor allem von besser gestellten Rentnern und jungen Familien bewohnt.

Lichterfelde is known above all for sedate middle-class urbanity and is part of the Steglitz-Zehlendorf district in southwest Berlin. It is considered dignified and sophisticated. Therefore, upscale Gründerzeit buildings as well as luxurious city villas characterize the architectural image.

Steglitz seems to master the tension between exposed inner-city locations, its function as an important retail spot and the idyllic flair of its beautiful neighborhoods. It has become a modern capital district.

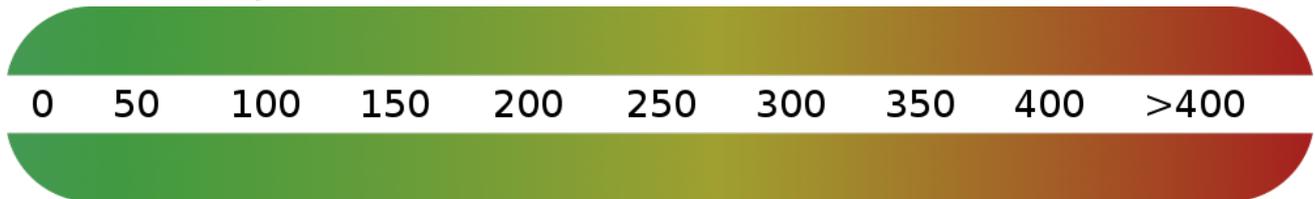
Undinestraße and also Flotowstraße are within walking distance of only 10 min from both the Botanical Garden and the popular Schloßstraße. Only 3 min away is the bus stop at Hindenburgdamm and the S-Bahn station Botanischer Garten can be reached in 5 min. Thus, this part of Berlin is inhabited mainly by better-off pensioners and young families.

Courtage

3,57% Käufer-Provision inkl. USt

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 99,10 kWh/(m²a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |



Exposé - Galerie



Straße

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Fassade



Fahrstuhl

Exposé - Galerie



Zugangsbereich



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnungstür



Treppenhaus

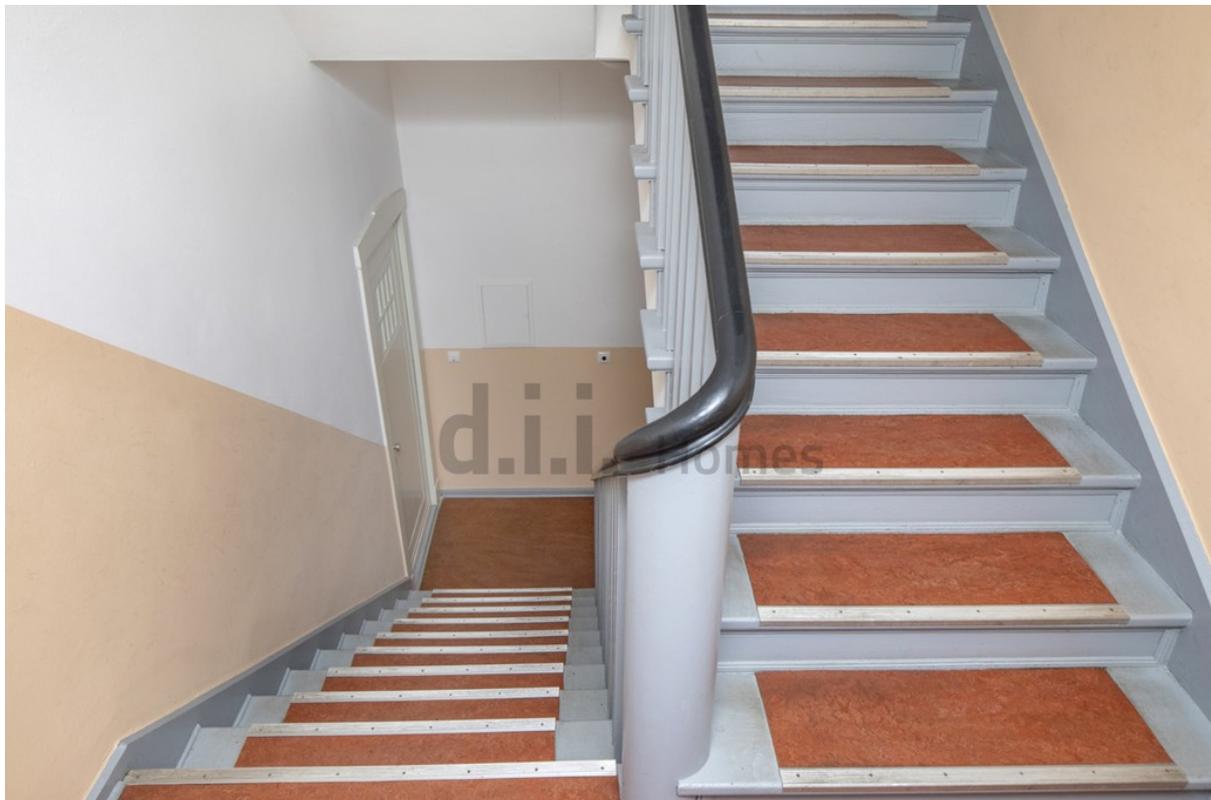
Exposé - Galerie



Beispielbilder



Beispielbilder



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Beispielbilder



Beispielbilder



Beispielbilder

Exposé - Galerie



Beispielbilder



Beispielbilder

Exposé - Galerie



Beispielbilder

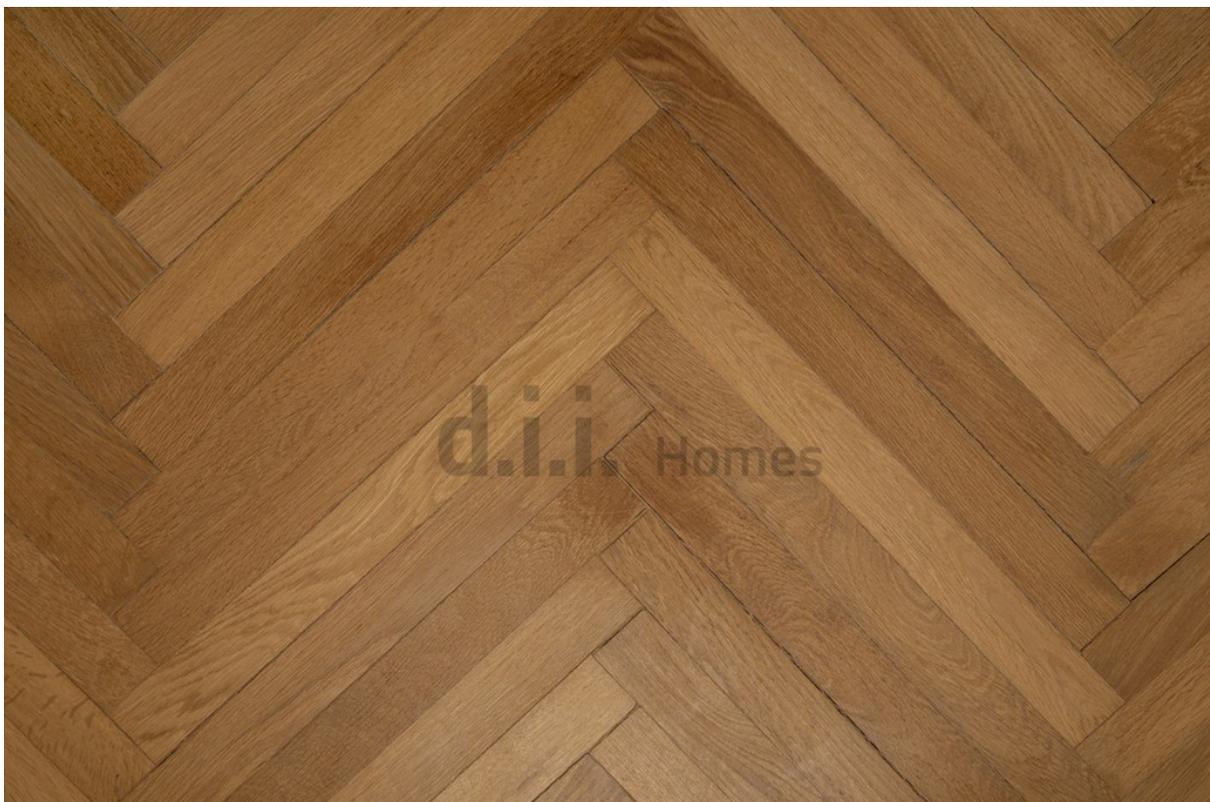


Beispielbilder

Exposé - Galerie



Beispielbilder



Beispielbilder

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

20.02.2028

Registriernummer²

BE-2018-001707984

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | | |
| Adresse | Undinestraße 11/Flotowstraße 13, 12203 Berlin | | |
| Gebäudeteil | Gesamtes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1928 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2002 | | |
| Anzahl Wohnungen | 21 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 2.265,6 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.

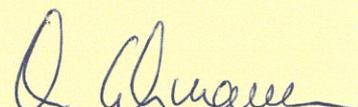
Aussteller:

Christiane Lehmann

Rudeloffweg 9
14195 Berlin

21.02.2018

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 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

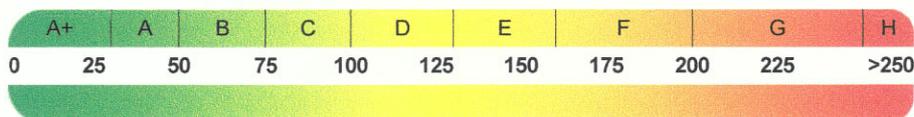
Registriernummer²

BE-2018-001707984

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_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 EEWärmeG⁵

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

| Art: | Deckungsanteil: | % |
|------|-----------------|---|
| | | % |
| | | % |

Ersatzmaßnahmen⁶

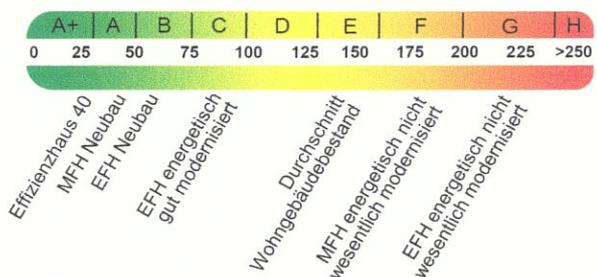
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_T' 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

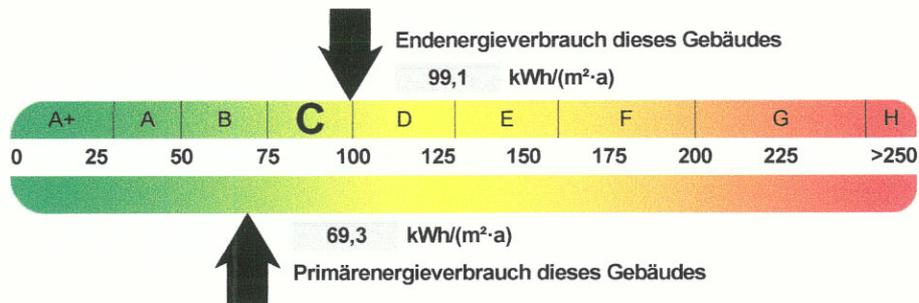
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BE-2018-001707984

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

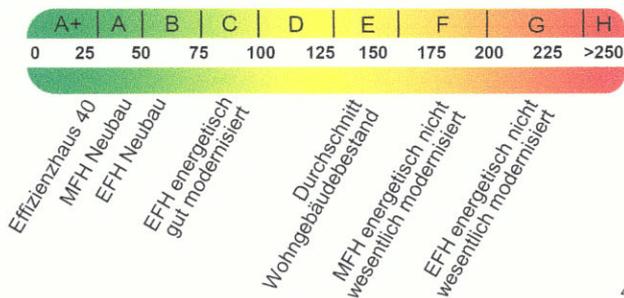
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

99,1 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 | | | | | | |
| 01.01.2014 | 31.12.2016 | KWK, fossil | 0,70 | 468778 | — | 468778 | 1,15 |
| 01.01.2014 | 31.12.2016 | Warmwasserzuschlag | 0,70 | 135936 | 135936 | — | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

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 Leerstandzuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

BE-2018-001707984

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 | Außendämmung 12 cm WLG 040 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 2 | Fenster | Wärmeschutzverglasung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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:

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) vom¹ 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

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

Endenergiebedarf –Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

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

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Undinestraße 11/Flotowstraße 13
 PLZ / Ort: 12203 Berlin
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 2265,60 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 1888,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 21

Energieverbrauch

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

| Abrechnungs- beginn | Abrechnungs- ende | Verbrauch | | Heizung | | Warmwasser | |
|------------------------|----------------------|-----------|--------|---------|-------|------------|---|
| | | kWh | kWh | kWh | % | kWh | % |
| 01.01.2014 | 31.12.2014 | 145751 | 145751 | 145751 | 100,0 | — | — |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | 159144 | 159144 | 159144 | 100,0 | — | — |
| 01.01.2016 | 31.12.2016 | 163883 | 163883 | 163883 | 100,0 | — | — |

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 12203
 Ort: Berlin

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2014 - 31.12.2016
 Kennwert: 99,1 kWh/(m² a)