

# Exposé

## Penthouse in Zossen

### 2-Raum-PENTHOUSE mit 50m<sup>2</sup> Dachterrasse - Erstbezug im Neubau



Objekt-Nr. **OM-326851**

### Penthouse

Vermietung: **1.220 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Briel

Fischerstraße 28h  
15806 Zossen  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.660 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	90,64 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Heizkosten	170 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	270 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine exklusive 2-Raum-Penthouse-Wohnung im schönen Zossen vor den Toren Berlins.

Die Wohnung wird durch eine sonnige und sehr großzügige Dachterrasse (ca. 50m<sup>2</sup>) umgeben und bietet tolle Blicke über das Wohnquartier sowie rundum ins Grüne.

Die umlaufende Dachterrasse lässt sich nach Ihren Wünschen zu einer ganz persönlichen Ruhe-Oase gestalten und verleiht dem Penthouse eine besonders hohe Privatsphäre.

Das Penthouse verfügt über einen geräumigen Wohn-Ess-Bereich mit offener Wohnküche, ein Schlafzimmer und ein modernes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einen Abstellraum.

Das Wohnzimmer ist nach Westen ausgerichtet und aufgrund der großen Fensterflächen mit viel Licht durchflutet. Alle Fenster und Türen besitzen elektrische Rollläden und lassen sich komplett öffnen, sodass Sie an warmen Tagen den Wohnbereich nahtlos nach draußen erweitern können.

Das Schlafzimmer ist zur Morgensonne hin nach Osten ausgerichtet.

Nach oben in Ihr Penthouse gelangen Sie bequem über einen großen Fahrstuhl, mit dem sich auch Fahrräder in den Fahrradkeller transportieren lassen.

In der Wohnung befindet sich zudem ein geräumiger Abstellraum, der zusammen mit einem großen Kellerraum (ca. 13m<sup>2</sup>) genug Stauraum für allerlei Dinge des Alltags bietet.

## Ausstattung

- Erstbezug im modernen Neubau
- 50m<sup>2</sup> große umlaufende Dachterrasse
- lichtdurchfluteter, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich in Westausrichtung
- Schlafzimmer in Ostausrichtung
- modernes und geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- hochwertige Echtglas-Duschabtrennung
- großer Abstellraum in der Wohnung
- geräumiger Kellerraum
- Fahrradkeller
- großer Aufzug
- Fußbodenheizung
- schicker Designfußboden
- bodentiefe Fenster für Zugang zur Dachterrasse aus allen Räumen
- elektrische Rollläden
- Modem/Router (Fritzbox) bereits installiert
- TV- und Netzwerkanschlüsse in allen Wohnräumen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Das Penthouse wird nur an Nichtraucher abgegeben.

Die Vermietung erfolgt von privat.

Ich freue mich sehr auf Ihre Kontaktaufnahme!

Viele Grüße

Daniel Briel

## Lage

Das neue Wohnquartier am alten Schlosspark liegt in Zossen eingebettet in ein Naturschutzgebiet im Speckgürtel von Berlin. Hier wohnen Sie sehr ruhig im Grünen und haben dennoch beste Verkehrsanbindungen per Bus, Bahn oder mit dem Auto.

Der Bahnhof in Zossen ist in lediglich 8 Minuten fußläufig durch den schönen Schloss- und Stadtpark erreichbar.

Vom Bahnhof aus reisen Sie mit dem Zug in kürzester Zeit nach Berlin. Mit dem Auto sind der Flughafen BER in 30 Minuten sowie die Tesla Gigafactory in 40 Minuten erreichbar.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



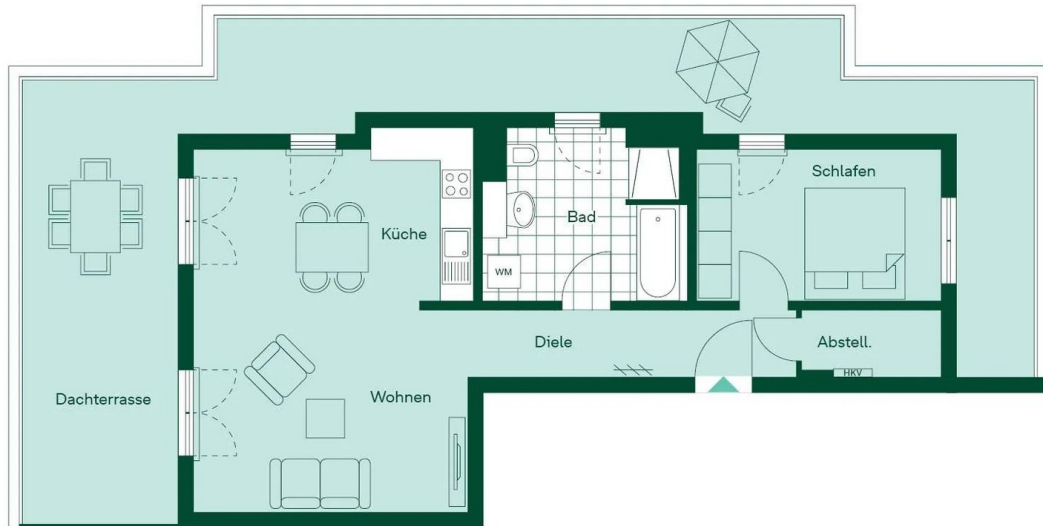
## Exposé - Galerie



sonniger Wohnbereich

# Exposé - Galerie

3.OG



Penthouse Grundriss



Blick aus Wohnküche

# Exposé - Galerie



offene Wohnküche



umlaufende 50m<sup>2</sup> Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse Westausrichtung



Ausblick auf Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer



Bad mit Dusche und Badewanne



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer in Ostausrichtung



großer Aufzug

# Exposé - Galerie



geräumiger privater Kellerraum



Bautenstand Grünanlagen

# Exposé - Galerie



Nottekanal hinter Wohnquartier



Stadtpark hinter Wohnquartier

# Exposé - Galerie



Visualisierung Außenansicht



Wohnbeispiel Wohnzimmer

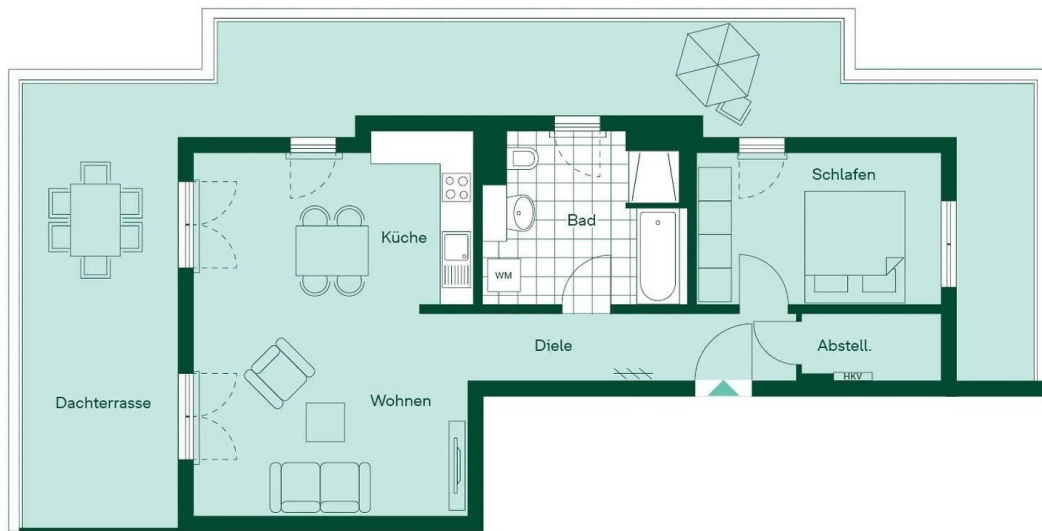
# Exposé - Galerie



Wohnbeispiel Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

3.OG



Penthouse Grundriss

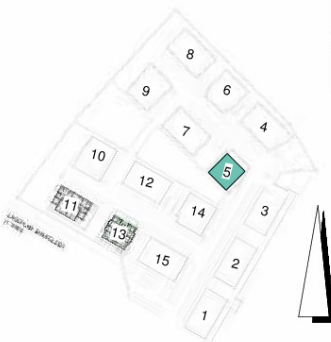
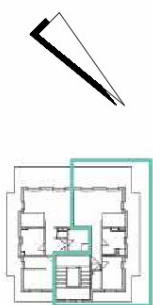
# Exposé - Grundrisse

## "Quartier am alten Schlosspark in Zossen" Fischerstraße / Ecke Kirchstraße 15806 Zossen

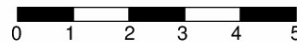
WE 064 3.OG rechts  
05.1.3.2 (064)

2 Zimmer Wohnung mit 90,64 m<sup>2</sup>

Abstell	2,95 m <sup>2</sup>
Bad	10,58 m <sup>2</sup>
Diele	7,13 m <sup>2</sup>
Küche	5,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,92 m <sup>2</sup>
Wohnen	27,03 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%A)	25,28 m <sup>2</sup>
	90,64 m <sup>2</sup>



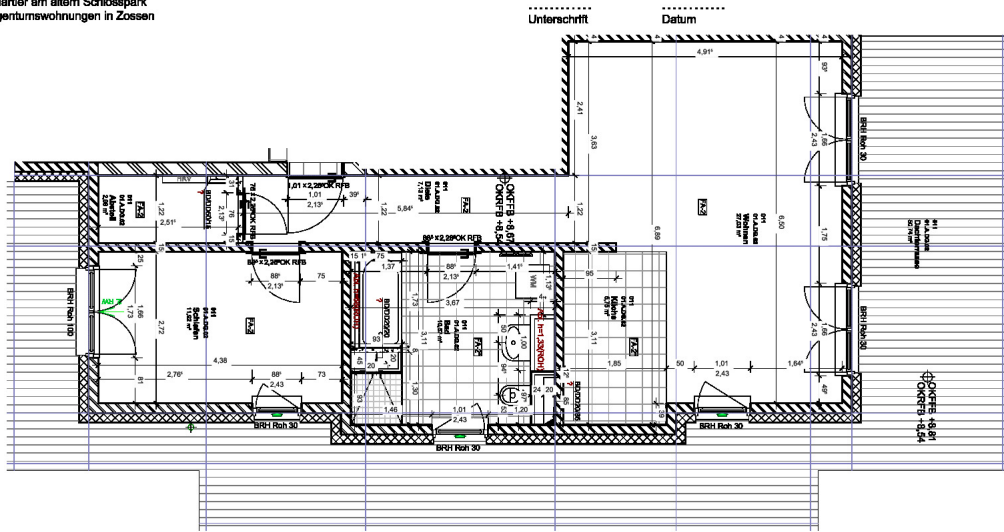
Die Anordnung der Geräte ist beispielhaft und kann vom realisierten Zustand abweichen.  
Die Möblierung dient nur als Beispiel und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die endgültige Lage der HKV ergibt sich aus der Haustechnikplanung.



# Exposé - Grundrisse

## VERTRIEBSZEICHNUNG Fischerstraße/Ecke Kirchstraße

Quartier am alten Schlosspark  
Eigentumswohnungen in Zossen



<b>Projekt</b> <b>Fischerstraße/Ecke Kirchstraße</b> Quartier am alten Schlosspark - Eigentumswohnungen in Zossen		
<b>Bauherr</b> BOMWA Development GmbH, Am Nordturm 1, 15817 Flammeville		
<b>Architekt</b> Vorfeldarchitekten P.O. BSC, Oberammergau 23 - Wehburg 2 - 2. Stock - WEIMAR		<b>LVU</b> OK FFB EG = ± 0,00 = ... G.M.N.
<b>Stand: 08/2020</b> Art: Wohnung 1, 15817 FFB - Flammeville TEL: 03663 979-100 FAX: 0366 3000 www.vorfeldarchitekten.com		
<b>Datum:</b> 08.08.2020	<b>Planer:</b> Schönewald	<b>Projektleiter:</b> Corinna Fritsch
7000042_01_001_001_0000		<b>Bezeichnet:</b> M. Vetterlitzky
		<b>Merkmal:</b> none



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Lageplan Wohnquartier

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **29.07.2031**

Registriernummer <sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Registriernummer wurde beantragt am 30.07.2021

1

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Fischerstr. 28 h, 15806 Zossen	
Gebäudeteil	Haus 5	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2021	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2021	
Anzahl Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.114,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizwerk, 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 checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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:

Bonava Deutschland GmbH

30.07.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

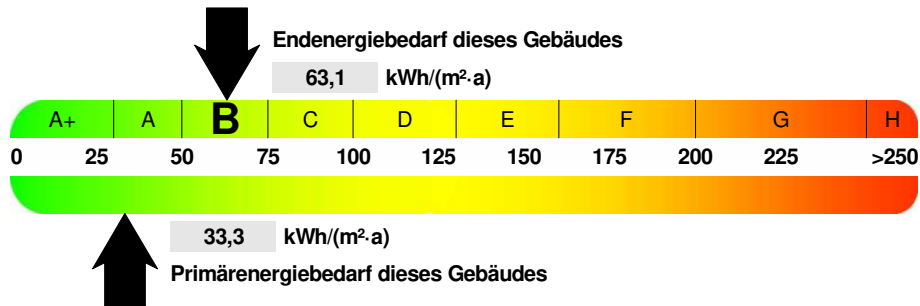
2

Registriernummer wurde beantragt am 30.07.2021

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 14,4 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 33,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 43,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,43 W/(m<sup>2</sup>·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

63,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

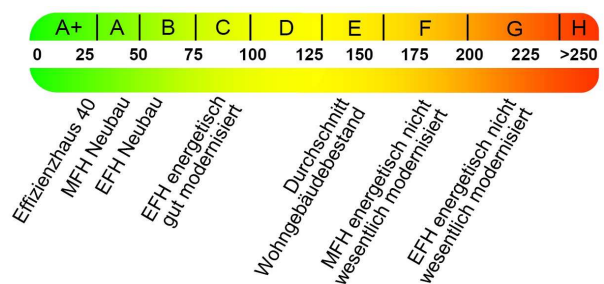
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>' W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

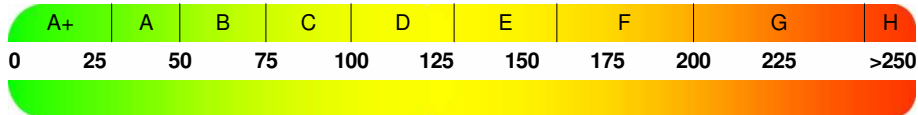
Registriernummer <sup>2</sup>

Registriernummer wurde beantragt am 30.07.2021

3

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

## Energieverbrauch



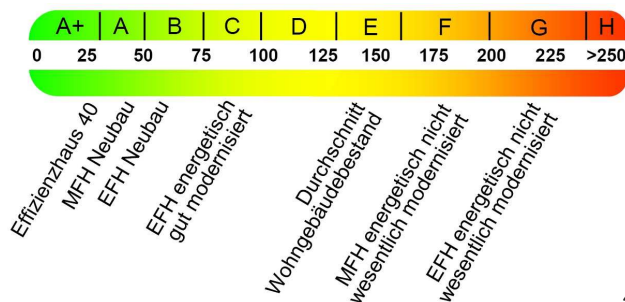
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> [ ]

Registriernummer wurde beantragt am 30.07.2021

4

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 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

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:

Bonava Deutschland GmbH

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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:  $H_{T}^{I}$ ). 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## Quartier am alten Schlosspark

