Exposé

Etagenwohnung in Berlin

Schöne Eigentumswohnung zur Kapitalanlage

Objekt-Nr. BDS64 WE 19

Etagenwohnung

Verkauf: **339.000 €**

Telefon: 030 233203980

Boddinstraße 64
12053 Berlin
Berlin

Baujahr	1900	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,73 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	173 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das in den Anfängen des 20. Jahrhunderts errichtete Mehrfamilienhaus in der Boddinstraße 64 besteht aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus, die in klassischer Blockrandbebauung errichtet sind und sich um einen begrünten Innenhof gruppieren. In zurückhaltender Anmut zeigt sich die schöne straßenseitige Fassade, deren Stuckverzierungen Stilelemente des Jugendstils und des Art Déco aufgreifen. Erker und Balkone lockern hierbei das Fassadenbild auf und heben die gutbürgerliche Beschaulichkeit des Berliner Altbaus hervor. Treppenhaus und Hauseingang bestechen durch klare Formensprache mit zartem Stuck und floralen Details in Geländern und historischen Fensterverglasungen.

Die Liegenschaft bietet insgesamt 21 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten, die allesamt über Gasetagenheizungen beheizt werden. Durch zwei Treppenhäuser erschlossen, verteilen sie sich auf Erdgeschoss sowie 4 Obergeschossen.

Ausstattung

- Wohnung 19

- 4. Obergeschoss

- 2,5 Zimmer

- ca. 75 m²

- Balkon

- Kellerabteil

- Für das aktuelle Mietverhältnis besteht noch eine Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarf von 3 Jahren

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller

Sonstiges

Das Gebäude befindet sich in einem Milieuschutz- und Sanierungsgebiet.

Die Einheit wird im Ist-Zustand verkauft.

Allgemeine Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind von den Käufer:innen zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir unterstützen Sie dabei.

Lassen Sie Ihre Immobilie kostenlos und unverbindlich von uns bewerten.

Lage

Im Herzen von Berlin - Neukölln befindet sich die Boddinstraße. Die kopfsteingepflasterte Straße mit schönem Baumbestand wird komplett von Altbauten flankiert und bietet als ruhigere Seitenstraße einen Rückzug von Trubel und Geschäftigkeit der Karl-Marx-Straße, die mit Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten aufwartet.

Auch das Tempelhofer Feld und der Volkspark Hasenheide sind ebenso zügig erreichbar wie das Weigandufer oder der Körnerpark. Inmitten des pulsierenden Neuköllns bietet die Boddinstraße dabei einen beschaulichen Ausgangspunkt, von dem aus sich dieser spannende Kiez ideal entdecken und erleben lässt.

Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

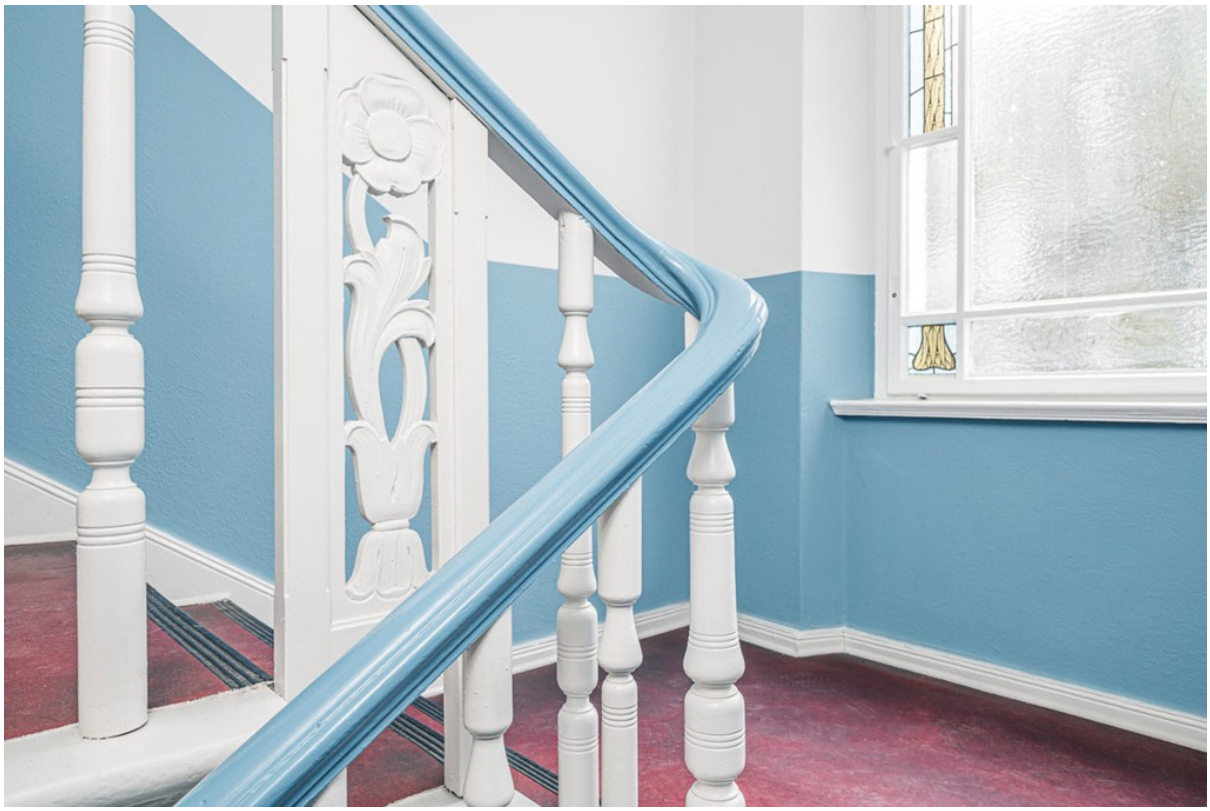
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,80 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie

Eingangsbereich

Exposé - Galerie

Detail Hausflur



Treppenhaus

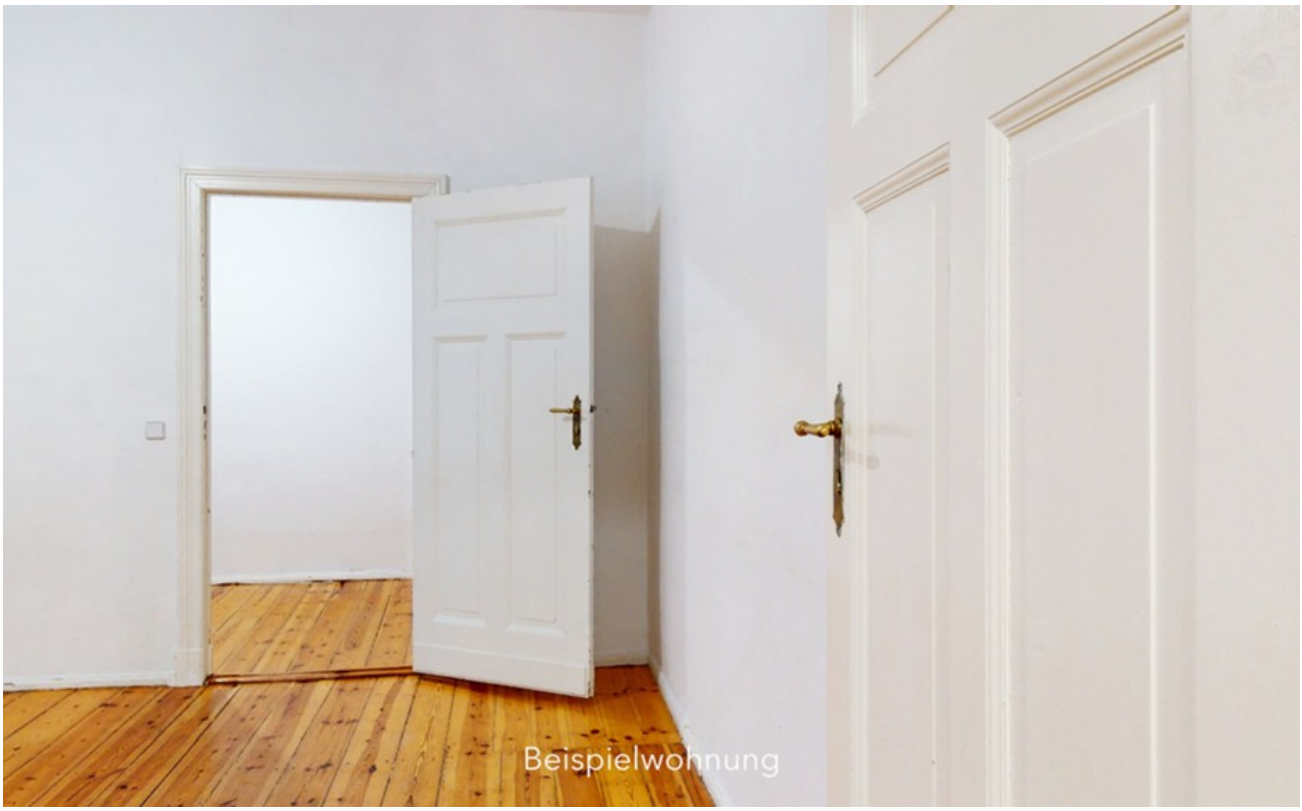
Exposé - Galerie

Treppenhaus-

Detail Treppenhaus

Exposé - Galerie

Beispielwohnung



Beispielwohnung-

Exposé - Galerie

Beispielwohnung-Zimmer

Umgebung

Exposé - Galerie

Umgebung

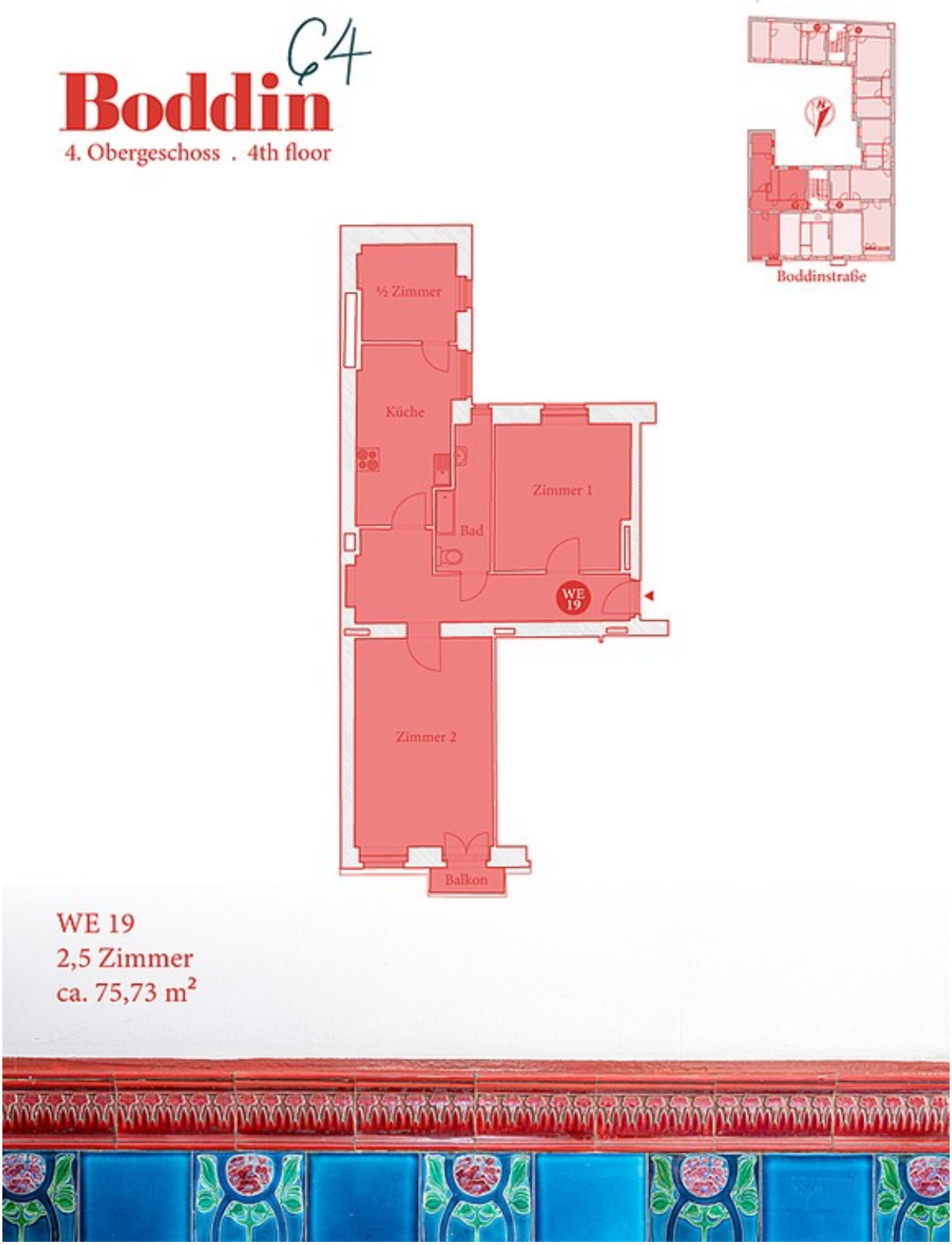
Umgebung

Exposé - Galerie

Umgebung

Umgebung

Umgebung-Boddinstrasse



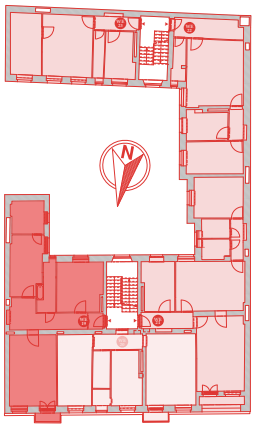
Grundriss-BDS64-WE-19

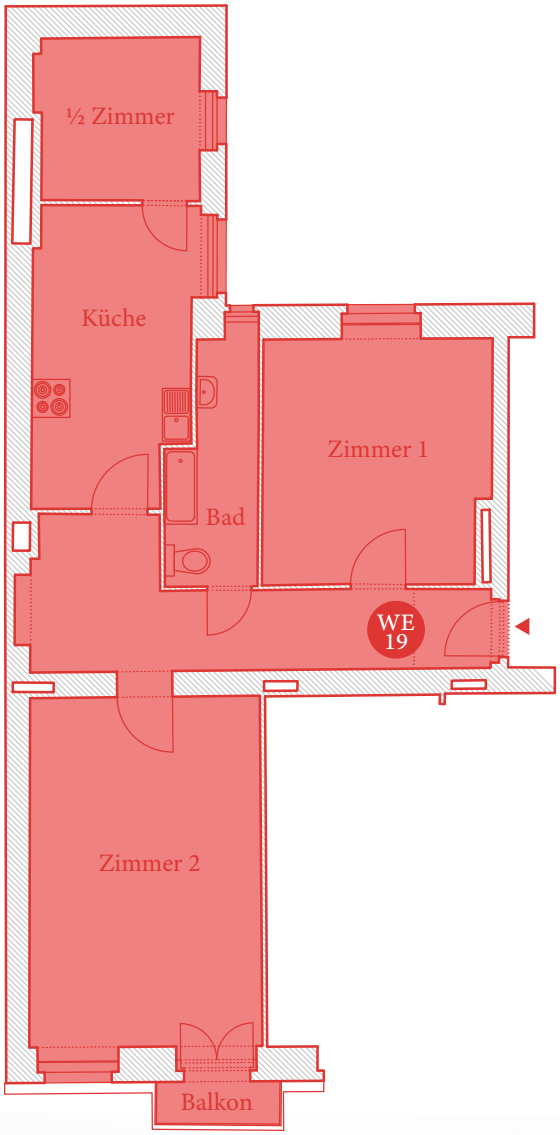
Exposé - Anhänge

1. Grundriss BDS64 WE 19.pdf
2. Exposé Boddin64.pdf
3. 09. Energieausweis.pdf

Boddin 64

4. Obergeschoss . 4th floor





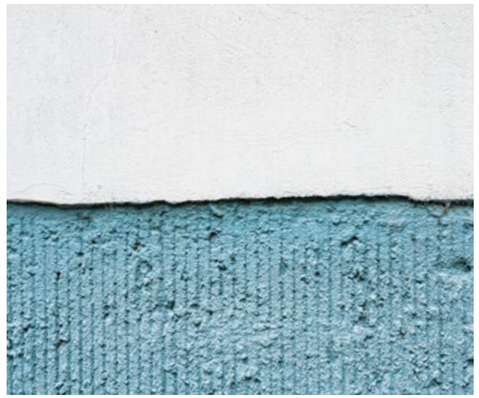
WE 19
2,5 Zimmer
ca. 75,73 m²

Boddin €4

Neukölln zeigt sich hier von seiner klassisch kiezigen Seite in kunterbunter Mischung: Der Charakter eines alten Berliner Arbeiterquartiers trifft auf lebhafte Berliner Gastronomie-Szene, trendige Hotspots wie dem Klunkerkranich und der angesagten Ausgehmeile rund um die Weserstraße.

Neukölln shows its classic neighbourhood side in a colourful mix: the character of an old Berlin working-class quarter meets a Berlin spirit of optimism with a lively restaurant scene and trendy hotspots such as the Klunkerkranich and the hip entertainment district around Weserstraße.

Willkommen in Neukölln



Das in den Anfängen des 20. Jahrhunderts errichtete Mehrfamilienhaus in der Boddinstraße 64 besteht aus einem Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus, die in klassischer Blockrandbebauung errichtet sind und sich um einen begrünten Innenhof gruppieren. In zurückhaltender Anmut zeigt sich die schöne straßenseitige Fassade, deren Stuckverzierungen Stilelemente des Jugendstils und des Art Déco aufgreifen. Erker und Balkone lockern hierbei das Fassadenbild auf und heben die gutbürgerliche Beschaulichkeit des Berliner Altbaus hervor.

Built in the early 20th century, the apartment building at Boddinstrasse 64 consists of a front building, side wing and rear building, which are built in a classic perimeter block design and are grouped around a landscaped inner courtyard. The beautiful street-side façade, whose stucco ornamentation picks up on stylistic elements of the Art Nouveau and Art Deco periods, has a restrained gracefulness. Bay windows and balconies soften the façade and emphasize the bourgeois tranquility of the old Berlin building.

Objekt Fakten

Treppenhaus und Hauseingang bestechen durch klare Formensprache mit zartem Stuck und floralen Details in Geländern und historischen Fensterverglasungen.

The staircase and building entrance impress with their clear formal language with delicate stucco and floral details in railings and historic window glazing.

21

Wohneinheiten

living units

2

Gewerbeeinheiten

commercial units

2-3

Zimmer

rooms

47-89

m^2 Wohnfläche

m^2 living space

Neukölln

Flughafenkiez

U

200 Meter

bis zur U-Bahn

to next subway station

Hasenheide

1 km entfernt

1 km away

60 Nationen

leben in Neukölln

living in Neukölln

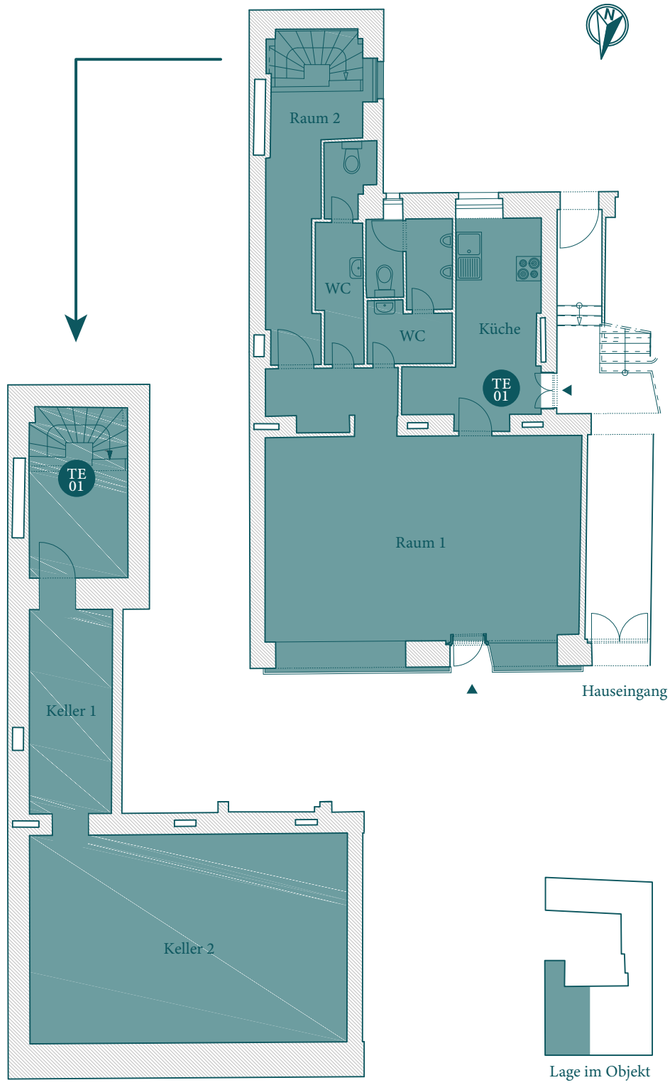
20*C+M+B+24

Praktische Grundrisse

Die Liegenschaft bietet insgesamt 21 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten, die allesamt über Gasetagenheizungen beheizt werden. Durch zwei Treppenhäuser erschlossen, verteilen sie sich auf Erdgeschoss sowie 4 Obergeschossen.

Die Gewerbe sind jeweils über Treppenabgänge mit zugehörigen Lagerbereichen im Keller verbunden. Die schön geschnittenen Wohneinheiten reichen von gemütlichen Zwei bis zu großzügigen Drei-Zimmer-Wohnungen, welche zum Teil mit Balkon oder Loggia ausgestattet sind.

The property offers a total of 21 residential and two commercial units, all of which are heated by gas floor heating systems. Accessed by two staircases, they are distributed on the first floor and four upper floors.
The commercial units are each connected via staircases to an associated basement area. The beautifully cut residential units range from small two to spacious three-room apartments, some of which are equipped with a balcony or loggia.



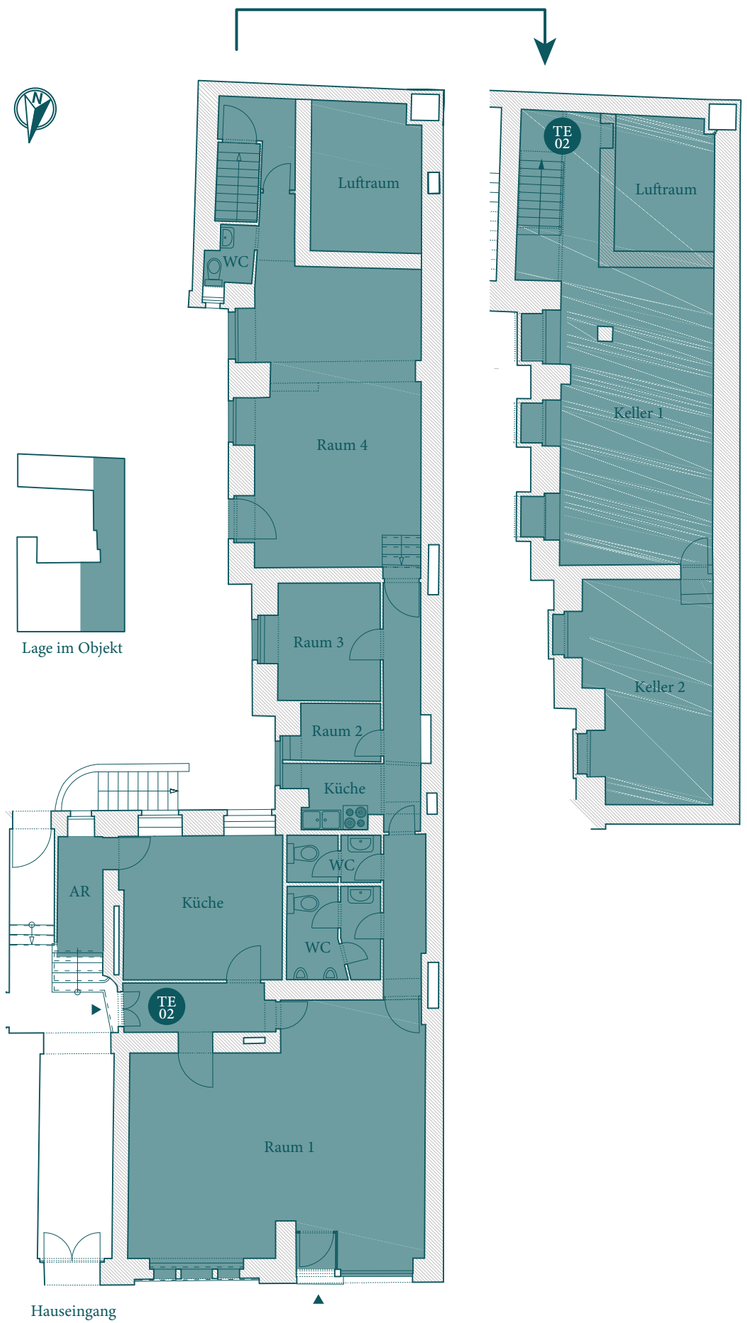
Boddinstraße

Das

Erdgeschoss & Kellergeschoss

Ground floor & basement

Einheit Commercial Unit	Räume Rooms	Größe Size	Etage Floor	Lage Position
Gewerbe TE 01	2	92,73 m²	0	VH Front
	2	64,95 m²	-1	VH Front



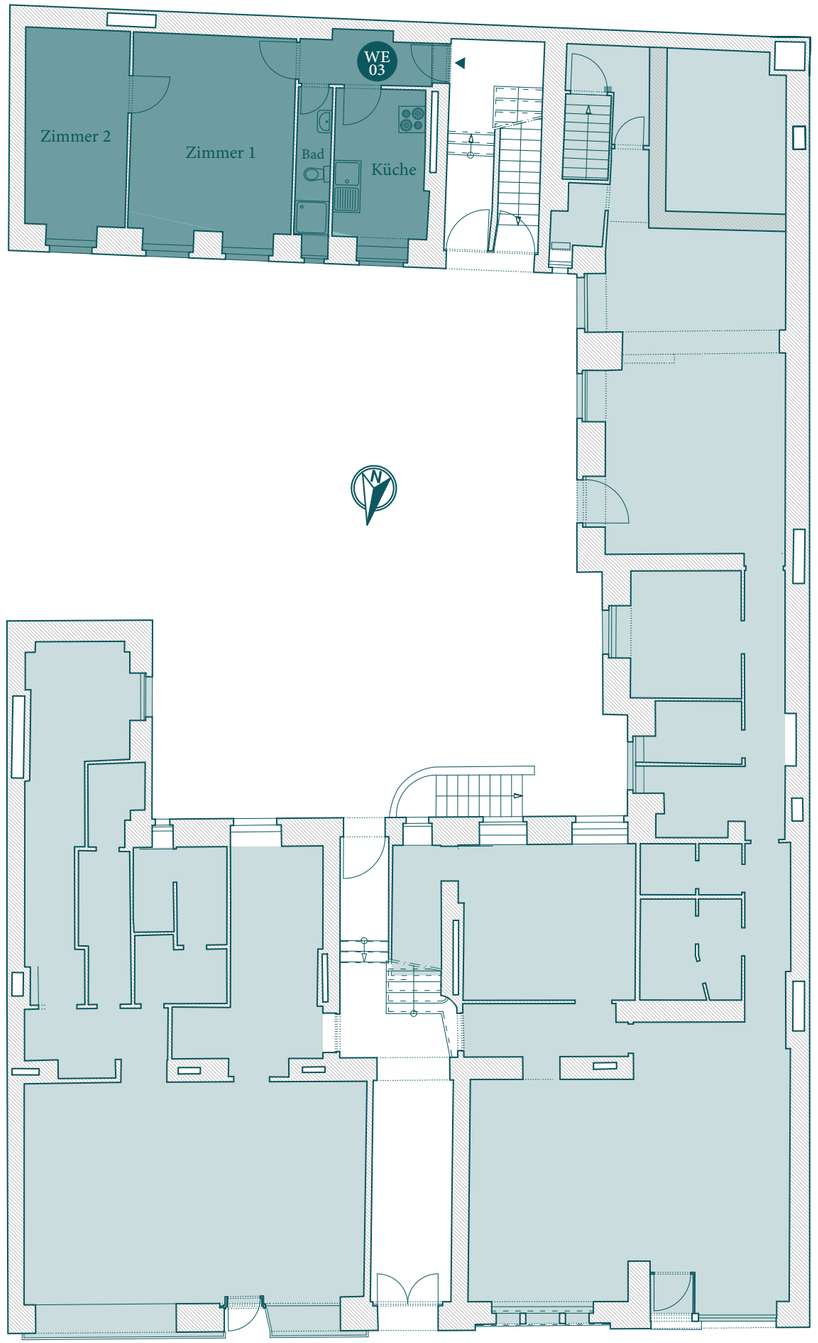
Boddinstraße

Das

Erdgeschoss & Kellergeschoss

Ground floor & basement

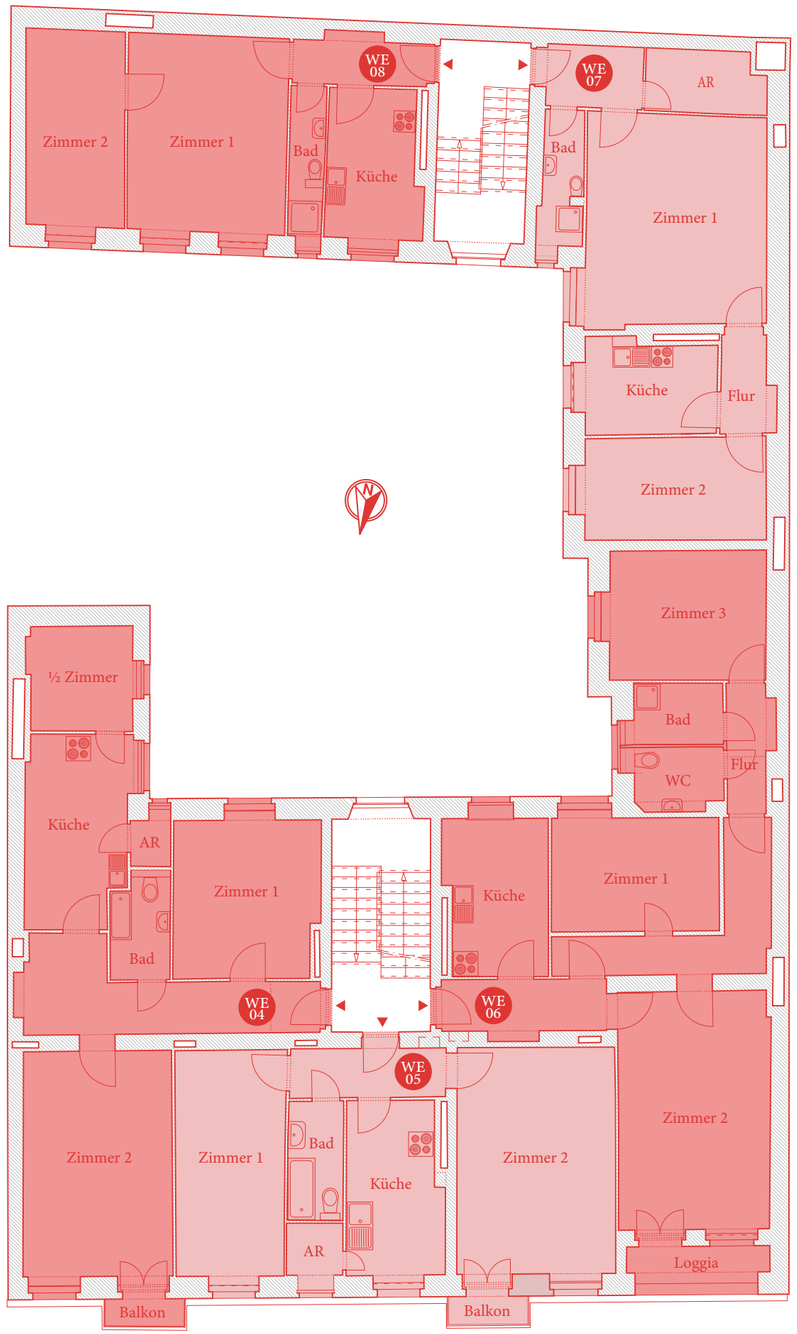
Einheit Commercial Unit	Räume Rooms	Größe Size	Etage Floor	Lage Position
Gewerbe TE 02	4	150,48 m²	0	VH Front
	2	72,49 m²	-1	VH Front



Das Erdgeschoss

Ground floor

Einheit Unit	Zimmer Rooms	Größe Size	Lage Position	zusätzl. Ausstattung Add. features
WE 03	2	47,31 m²	HH Back	

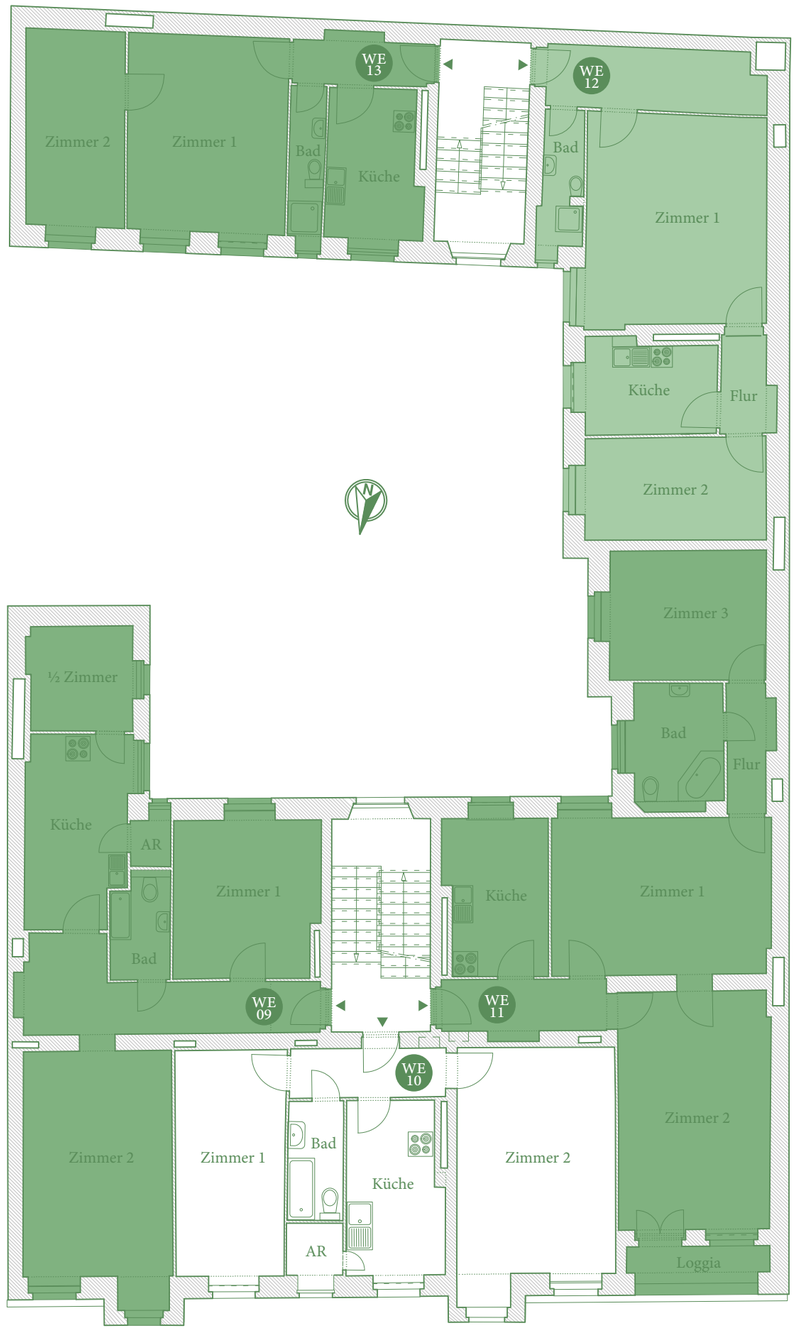


Boddinstraße

Das 1. Obergeschoss

First floor

Einheit Unit	Zimmer Rooms	Größe Size	Lage Position	zusätzl. Ausstattung Add. features
WE 04	2,5	72,61 m²	VH Front	Balkon Balcony
WE 05	2	59,61 m²	VH Front	Balkon Balcony
WE 06	3	85,34 m²	VH Front	Loggia
WE 07	2	59,61 m²	HH Back	
WE 08	2	49,40 m²	HH Back	



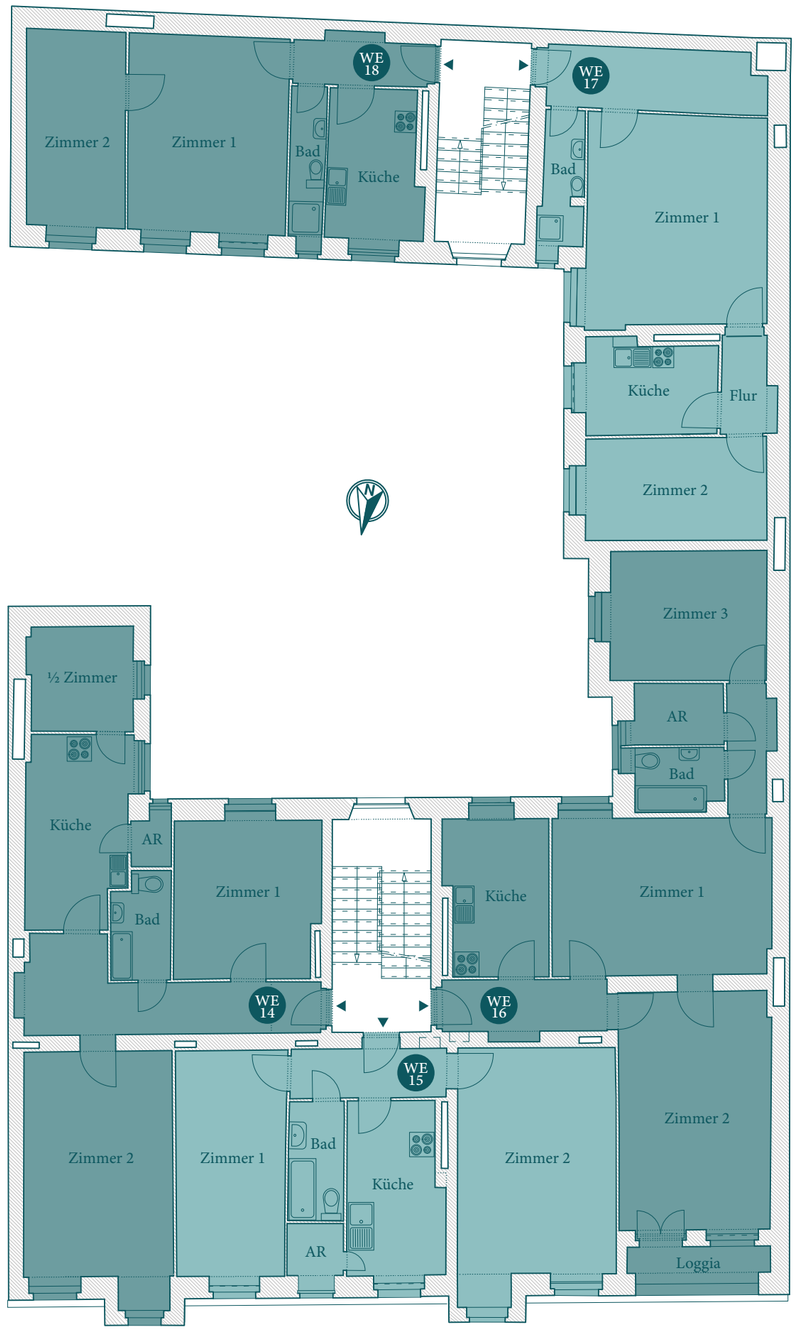
Boddinstraße

Das

2. Obergeschoss

Second floor

Einheit Unit	Zimmer Rooms	Größe Size	Lage Position	zusätzl. Ausstattung Add. features
WE 09	2,5	74,81 m²	VH Front	
WE 10	2	58,68 m²	VH Front	
WE 11	3	87,36 m²	VH Front	Loggia
WE 12	2	61,17 m²	HH Back	
WE 13	2	50,94 m²	HH Back	



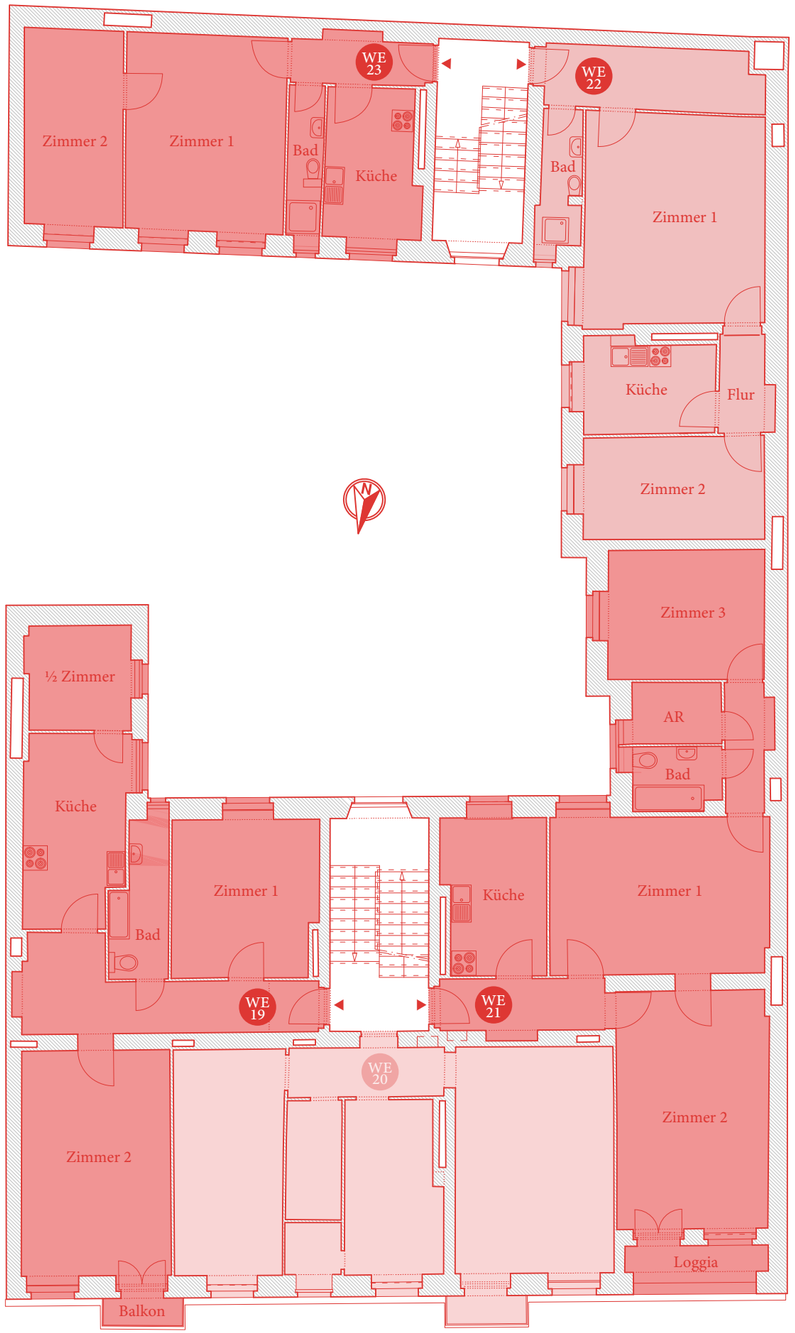
Boddinstraße

Das

3. Obergeschoss

Third floor

Einheit Unit	Zimmer Rooms	Größe Size	Lage Position	zusätzl. Ausstattung Add. features
WE 14	2,5	76,28 m²	VH Front	
WE 15	2	59,63 m²	VH Front	
WE 16	3	89,11 m²	VH Front	Loggia
WE 17	2	61,66 m²	HH Back	
WE 18	2	51,07 m²	HH Back	



Boddinstraße

Das 4. Obergeschoss

Fourth floor

Einheit Unit	Zimmer Rooms	Größe Size	Lage Position	zusätzl. Ausstattung Add. features
WE 19	2,5	75,73 m²	VH Front	Balkon Balcony
WE 20	Nicht für den Verkauf verfügbar *Not available for sale*			
WE 21	3	88,41 m²	VH Front	Loggia
WE 22	2	61,83 m²	HH Back	
WE 23	2	50,88 m²	HH Back	

Kiezige Lage

Im Herzen von Berlin - Neukölln befindet sich die Boddinstraße. Die kopfsteingepflasterte Straße mit schönem Baumbestand wird von Altbauten flankiert und bietet als ruhigere Seitenstraße einen Rückzug von Trubel und Geschäftigkeit der Karl-Marx-Straße, die mit Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten aufwartet.

Boddinstraße is located in the heart of Berlin - Neukölln. The cobblestone street with beautiful trees is flanked by old buildings and offers as a quieter side street a retreat from the hustle and bustle of Karl-Marx-Strasse, which offers connections to public transport and numerous shopping opportunities.

Auch das Tempelhofer Feld und der Volkspark Hasenheide sind ebenso zügig erreichbar wie das Weigandufer oder der Körnerpark. Inmitten des pulsierenden Neuköllns bietet die Boddinstraße dabei einen beschaulichen Ausgangspunkt, von dem aus sich dieser spannende Kiez ideal entdecken und erleben lässt.

Tempelhofer Feld and Volkspark Hasenheide are also within easy reach, as are Weigandufer and Körnerpark. In the midst of vibrant Neukölln, Boddinstraße offers a tranquil starting point from which to discover and experience this exciting neighborhood.

Volkspark Hasenheide

Huxleys Neue Welt

Hermannplatz

Bauhaus

Karl-Marx-Str.

Sprint

Netto

Grundschule

Gymnasium

Wolf Kino

Neukölln Arcaden

Rathaus Neukölln

Bürgeramt

Aral

Gymnasium

Boddin

C4

Boddinstr.

Fahrrad-verleih

Kindl Boulevard

Grundschule

REWE

Passage Kino

Minigolf

Heimathafen

Karl-Marx-Str.

MVZ

Schillerpromenade

Bio Company

Grundschule

Tempelhofer Feld

Leinestr.

Sonnenallee

Trusepark

Rathaus Neukölln	120 m
Neukölln Arcaden	180 m
Klunkerkranich	250 m
Heimathafen Neukölln	600 m
Weigandufer	900 m
Volkspark Hasenheide	1,0 km
Tempelhofer Feld	1,5 km

Allgemeine Informationen

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind von den Käufer:innen zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung.

Fotos

Fotos werden üblicherweise mit einem Weitwinkelobjektiv erstellt, um einen großen Ausschnitt darzustellen. Dadurch kann es zu perspektivischen Verzerrungen kommen, die Wirkung kann in der Realität abweichen.

Bildnachweise

Karime Benzakour-Knidel

Vandenberg Immoconsult GmbH

Kurfürstendamm 104
10711 Berlin

+49 30 233 203 980
info@vandenberg-berlin.com

www.vandenberg-berlin.com

General Information

Notes

All details are without guarantee. We assume no liability for the completeness, accuracy and timeliness of this information. Errors and prior sale reserved. The land transfer tax, notary and land registry costs are to be borne by the buyer. On request we are at your disposal with further information about the object and the owner.

Photos

Photos are usually made with a wide-angle lens to show a large section. This can lead to perspective distortions, the effect may differ in reality.

Photo credits

Karime Benzakour Knidel

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Gültig bis: 20.08.2033 **Registriernummer:** BE-2023-004684576 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Boddinstraße 64, 12053 Berlin	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1900	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1995	
Anzahl der Wohnungen	20	
Gebäudenutzfläche (A_N)	2389 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Erdgas, Strom	
Erneuerbare Energien	Art: keine / Verwendung: keine	
Art der Lüftung [3]	☑ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: / Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☑ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ 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 dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen **(Erläuterungen – siehe Seite 5)**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☑ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

S&S INGENIEURE

Bauingenieur
Marcus Seewald
Johann-Georg-Straße 17
10709 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 21.08.2023

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

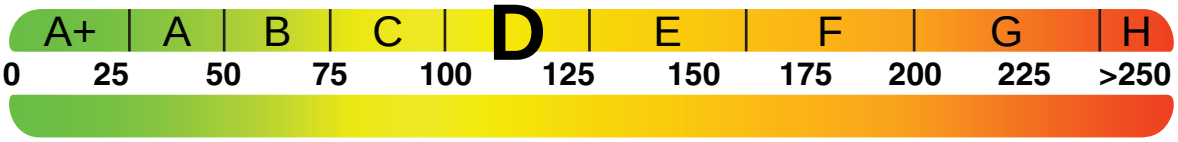
Registriernummer: BE-2023-004684576

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 77,00 **kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
116,8 **kWh/(m²·a)**



133,9 **kWh/(m²·a)**
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☑ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **116,8 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

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

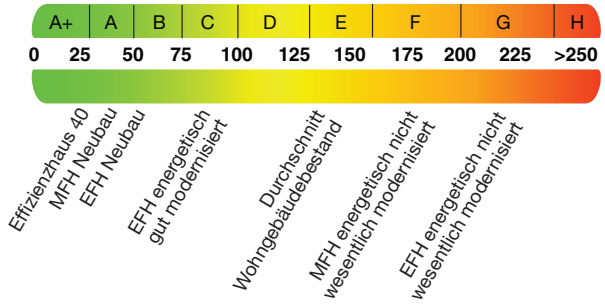
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung [3]

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

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

Vergleichswerte Endenergie [4]



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

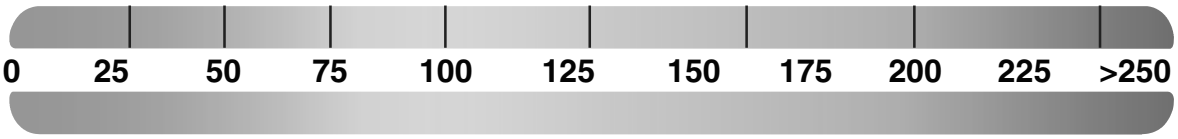
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2023-004684576

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen _____ **kg CO_2-Äquivalent /(m^2·a)**



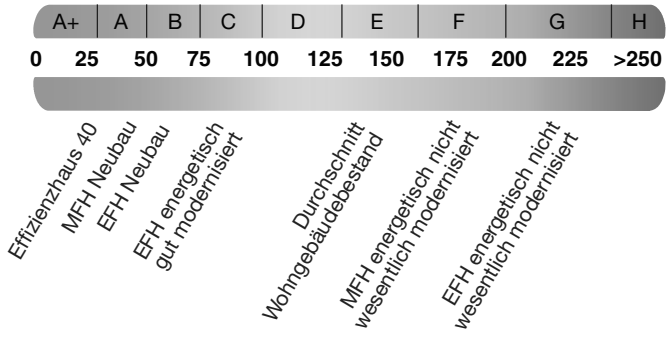
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **kWh/(m^2·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2023-004684576

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	Fenster	energetisch überarbeiten bzw. austauschen	☑	☐		
2	Außenwand gg. Außenluft	dämmen	☑	☐		
3	Kellerdecke	Dämmung prüfen und ggf. einbauen	☐	☑		
4	oberste Geschossdecke	Dämmung prüfen und ggf. einbauen bzw. DG ausbauen	☐	☑		
5	Wärmeerzeuger	neues Anlagenkonzept erarbeiten	☑	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	https://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/EnEV/GEGInfo/GEGInfo-node.html

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Gasetagenheizungen. Die Trinkwassererwärmung wird zum Teil mit elektrischen Durchlauferhitzern abgedeckt.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Erläuterungen

BE-2023-004684576

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

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

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf - Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

Endenergieverbrauch - Seite 3

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

Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises