

# Exposé

## Wohnung in Zwickau

### Erstbezug nach Renovierung - Helle 3-Raumwohnung mit Dusche und Badewanne im



Objekt-Nr. OM-232393

#### Wohnung

Vermietung: **390 € + NK**

Jacobstraße 17  
08060 Zwickau  
Sachsen  
Deutschland

|               |                      |                |                |
|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr       | 1918                 | Mietsicherheit | 780 €          |
| Zimmer        | 3,00                 | Übernahme      | sofort         |
| Wohnfläche    | 74,50 m <sup>2</sup> | Zustand        | renoviert      |
| Energieträger | Gas                  | Badezimmer     | 1              |
| Nebenkosten   | 105 €                | Etage          | 2. OG          |
| Heizkosten    | 150 €                | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Anmietung steht eine helle 3-Raumwohnung inkl. Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne bereit. Das Objekt liegt in der Jacobstraße an der Kreuzung Julius-Seifert-Straße, da beide keine Hauptverkehrsstraßen sind ist es relativ ruhig gelegen. Die Wohnung ist gut geschnitten, bietet sich für Paare oder WGs an und kann sofort bezogen werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## Sonstiges

RIRE Assets Green GmbH

Bötzowstraße 26

10407 Berlin

Handelsregister: HRB223131 B

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Vertreten durch:

Benedikt Richter

## Lage

Im Westen Zwickaus liegt der Stadtteil Marienthal. Gelegen am Marienthaler Bach, der im Norden in die Mulde mündet. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und öffentlicher Nahverkehr ist in Marienthal ausreichend vorhanden.

Buslinien:

- Linie 18: Neumarkt – Königswalde – Hartmannsdorf
- Linie 21: Neumarkt – Brand
- Linie 27: Städtisches Klinikum – Planitz Markt
- Nachtbuslinie A: Neumarkt – Marienthal – Olzmannstraße – Neuplanitz – Oberplanitz – Cainsdorf – Wilkau-Haßlau – Schedewitz – Innenstadt – -Neumarkt

Straßenbahnlinien:

- Linie 4: Pölbitz – Neumarkt (Bosestraße) – Georgenplatz – Städtisches Klinikum

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 162,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



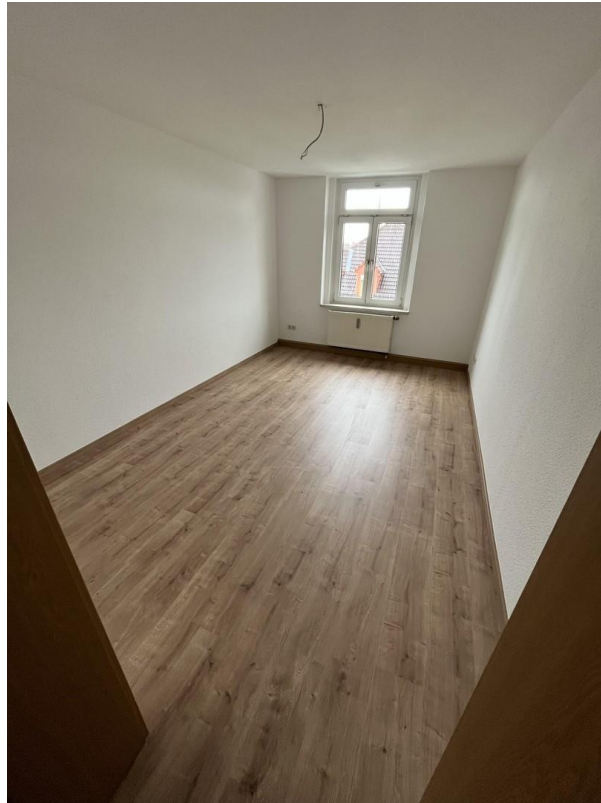
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

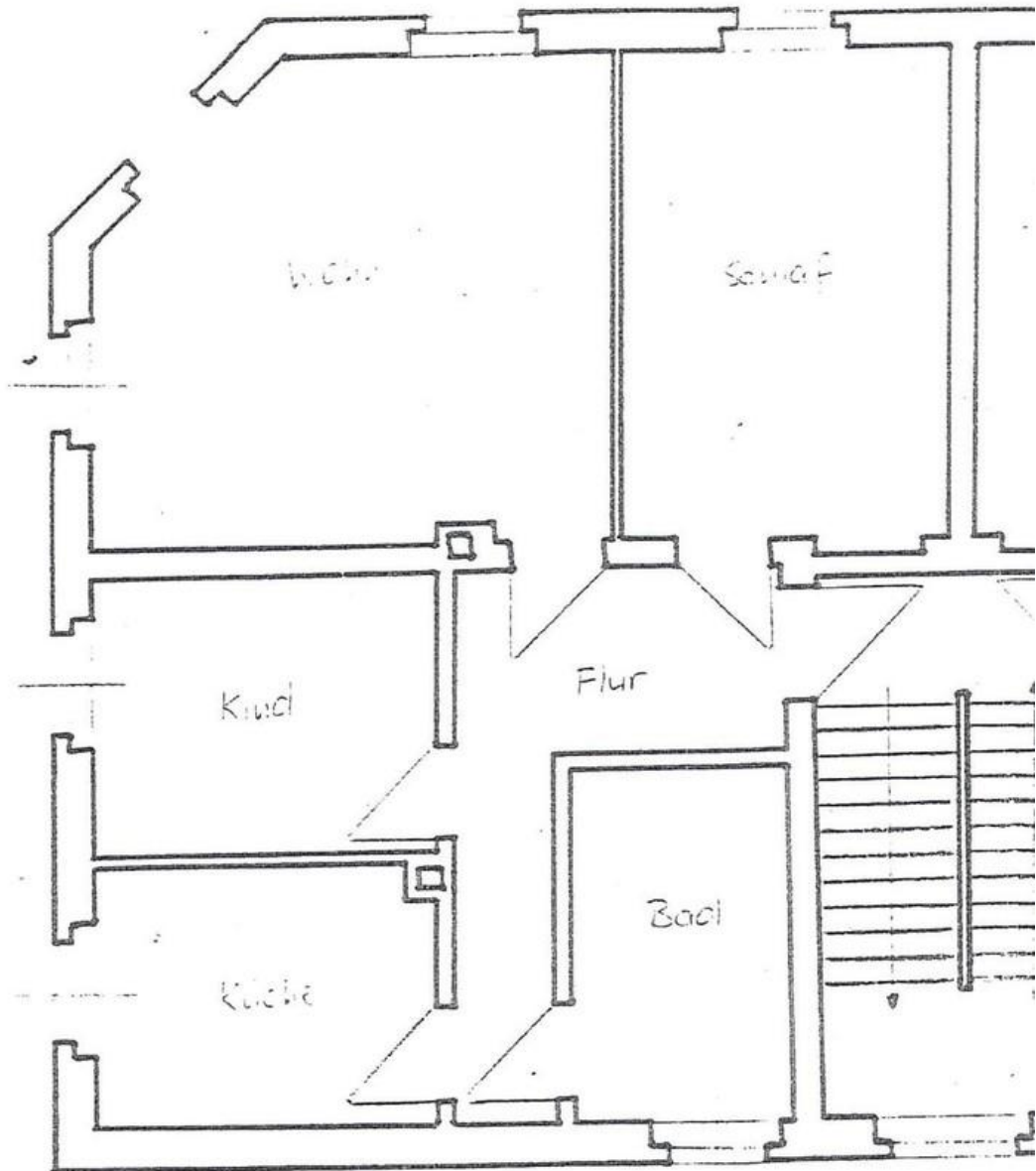




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



1./2. OG  
4 Wohnungen à 75 m<sup>2</sup>

Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 23.11.2022

1

## Gebäude

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| Gebäudetyp                                  | Wohngebäude   |  | Gebäudfoto<br>(freiwillig)                      |
| Liegenschaftsnummer                         | 301974  |  |   |
| Adresse                                     | Jacobstr 17<br>08060 Zwickau  |  |   |
| Kundennummer                                | 461803  |  |   |
| Gebäudeteil                                 |   |  |   |
| Baujahr Gebäude                             | 1918  |  |   |
| Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>        | 1993  |  |   |
| Anzahl Wohnungen                            | 8   |  |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )         | 695   |  |   |
| Erneuerbare Energien                        |   |  |   |
| Lüftung                                     |   |  |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf                      (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 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer                       Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

### Aussteller

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG  
Aidenbachstraße 40  
81379 München

23.11.2012

Datum



Dipl.-Ing. (FH) Josef King

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

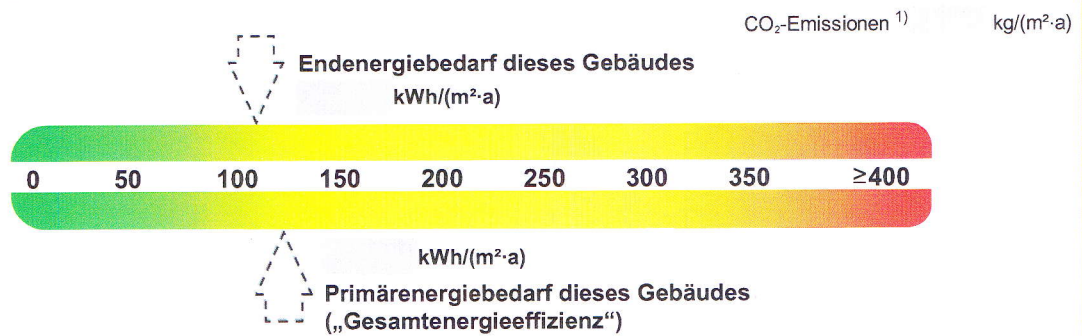
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>+</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 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

Vereinfachungen nach §9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für |            |                           | Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
|---------------|--|------------|---------------------------|-----------------------------------|
|               | Heizung  | Warmwasser | Hilfsgeräte <sup>1)</sup> |                                   |
|               |  |            |                           |                                   |
|               |  |            |                           |                                   |

### Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

#### Anforderungen nach §7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

#### Anforderungen nach §7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

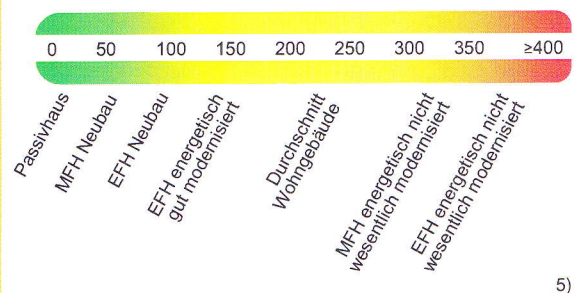
##### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Transmissionswärmeverlust H<sub>t</sub><sup>+</sup>

Verschärfter Anforderungswert: W/(m<sup>2</sup>·K).

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

1) freiwillige Angabe

2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von §7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) ggf. einschließlich Kühlung

5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

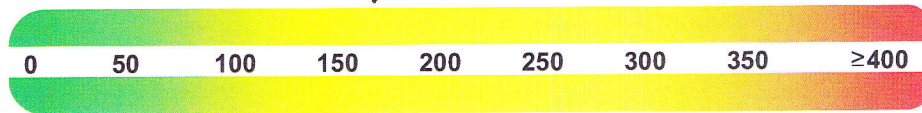
Adresse Jacobstr 7  
08060 Zwickau

Gebäudeteil

3

## Energieverbrauchskennwert

↓ Dieses Gebäude:  
162 kWh/(m²a)



Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

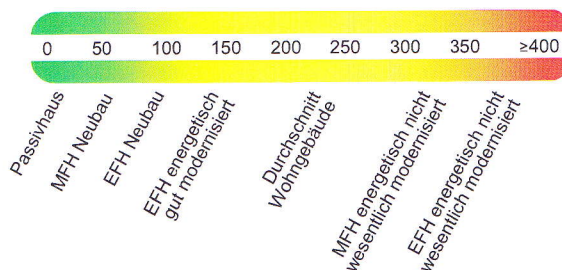
- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Energieträger | Zeitraum   |            | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) |              |          |     |
|---------------|------------|------------|------------------------|-------------------------|-------------|--|--------------|----------|-----|
|               | von        | bis        |                        |                         |             | Heizung  | Warmwasser   | Kennwert |     |
|               | 16.05.2010 | 15.05.2011 | 107.570,00             | 11.469,00               | 0,92*       | 145  | 19           | 164      |     |
|               | 16.05.2009 | 15.05.2010 | 111.705,00             | 10.713,00               | 0,97        | 156  | 17           | 173      |     |
| Gas           | 16.05.2008 | 15.05.2009 | 101.744,00             | 9.336,00                | 1,02        | 136  | 13           | 149      |     |
|               |            |            |                        |                         |             |  | Durchschnitt |          | 162 |

\* Klimafaktor für den hochgerechneten Zeitraum

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

1)

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und 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:  $H_T$ ). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energieverbrauchskennwert - Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeneinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den zukünftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").



## Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

### Gebäude

Adresse Jacobstr 17  
08060 Zwickau

Hauptnutzung /  
Gebäudekategorie Wohngebäude

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung  |
|-----|------------------------|--|
| 1   | Kellerdecken           | Die Prüfung, ob eine Dämmung der Kellerdecke vorhanden ist bzw. schon ausreicht, sollte vorgenommen werden.      |
| 2   | Anlagentechnik         | Einsparpotenziale liegen oft in: Betriebsweise, Vorlauftemperatur, Heizkurve, Hydraulik, Pumpen, Modernisierung. |
|     |                        |  |
|     |                        |  |
|     |                        |  |

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

### Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

|  | Ist-Zustand | Modernisierungsvariante 1 | Modernisierungsvariante 2 |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Modernisierung gemäß Nummern:                        |             |                           |                           |
| Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]        |             |                           |                           |
| Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]                 |             |                           |                           |
| Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]           |             |                           |                           |
| Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]                 |             |                           |                           |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m <sup>2</sup> ·a)] |             |                           |                           |
| Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]                 |             |                           |                           |

#### Aussteller

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG  
Aidenbachstraße 40  
81379 München

23.11.2012

Datum



Dipl.-Ing. (FH) Josef King