

# Exposé

## Wohnung in Chemnitz

### Schöne, gemütliche Einraumwohnung in hervorragender Lage



Objekt-Nr. OM-241074

### Wohnung

Vermietung: **215 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marco Graf

Salzstr. 37  
09113 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	600 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	1. OG
Heizkosten	75 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	125 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- großes, geräumiges und helles Hauptzimmer
- praktischer Flur für Garderobe und Schuhe
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluß
- 2 (!) Abstellräume im Treppenhaus (und somit garantiert trocken)
- die Wohnung ist innenliegend und hat dadurch niedrige Heizkosten
- Wohnung wird frisch gestrichen übergeben (alle Wände in weiß)
- Die Heizkostenschätzung basiert bereits auf den gestiegenen Energiepreisen (ich bin mir nicht sicher, ob das bei allen hier angebotenen Wohnungen der Fall ist)

## Ausstattung

- zeitlose Küche (der Herd ist neu), im Mietpreis inbegriffen
- auf Wunsch kann die Wohnung möbliert gemietet werden. Dann kaufe ich schöne, neue IKEA Möbel (Bett, Schrank, Schreibtisch, Regal). Der Mietpreis würde sich dann um 100 €/Monat erhöhen. Gerne kann auf die Auswahl der Möbel Einfluß genommen werden. Sie sollen sich ja schließlich damit wohlfühlen.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Salzstr. in Schloßchemnitz...

Das spricht für sich. Zentral gelegen, stilvolle Häuser in der Nachbarschaft, sehr gute ÖPNV Anbindung, erstklassige Infrastruktur, der Schloßteich und Küchwald gleich um's Eck. Besser geht es kaum!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Flur



zeitloses Bad 1

# Exposé - Galerie



zeitloses Bad 2



Kammer im Treppenhaus



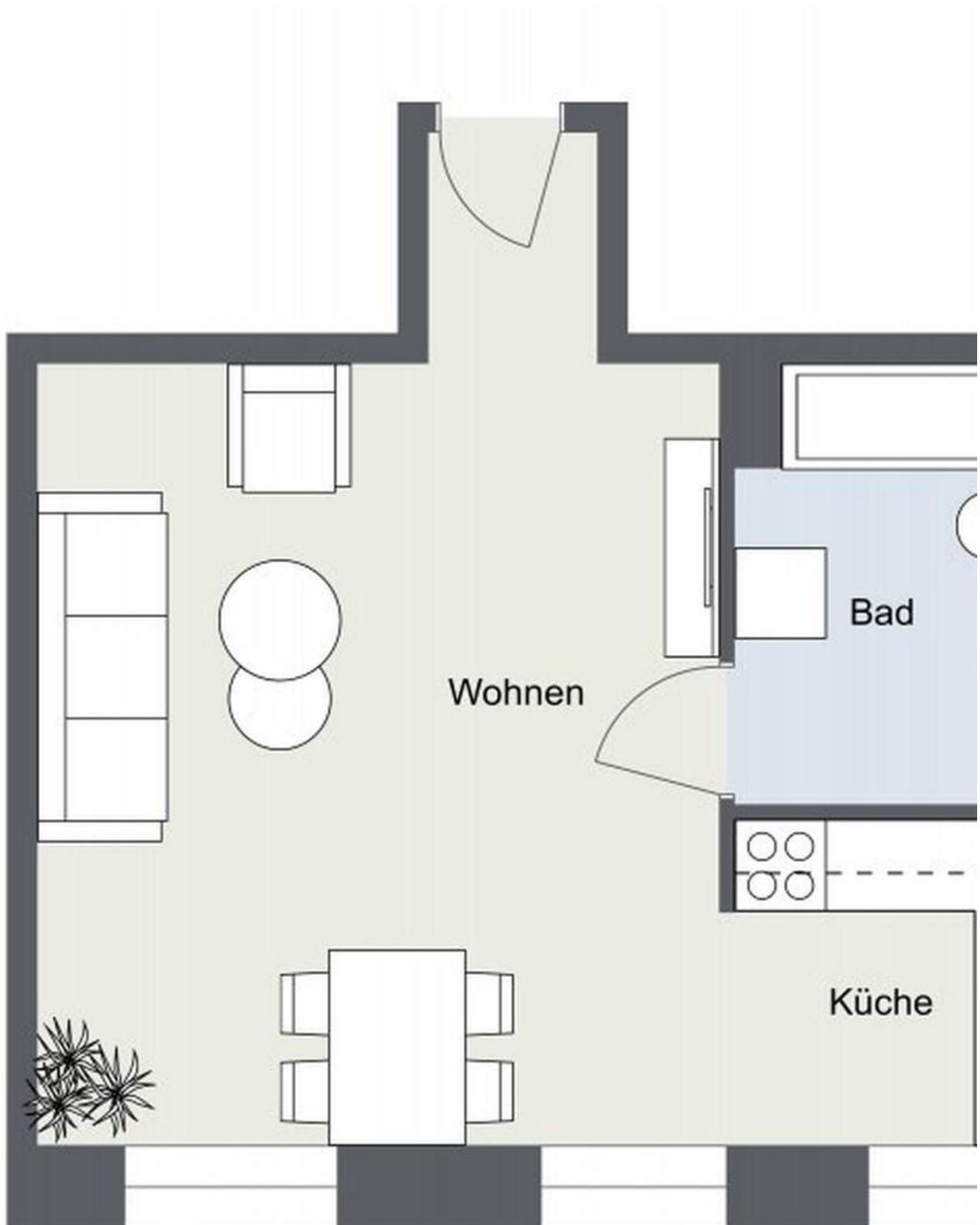
Küche mit neuem Herd

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 3D

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2D

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 27.03.2024

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Altbau Mehrfamilienhaus		
Adresse	Salzstraße 37, 09113 Chemnitz		
Gebäudeteil	Salzstraße 37		
Baujahr Gebäude	1895		
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	1996		
Anzahl Wohnungen	15		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	937.0 m <sup>2</sup> - 3.6% Leerstand = 903.2 m <sup>2</sup>		
Erneuerbare Energien	keine		
Lüftung			
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 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

Herr Reichel  
B&O RATOMA Messdienste GmbH  
Brückenstraße 8  
09111 Chemnitz

27.03.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Adresse, Gebäudeteil

Salzstraße 37, 09113 Chemnitz  
Salzstraße 37

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

## Energieverbrauchskennwert

↓ 107.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)



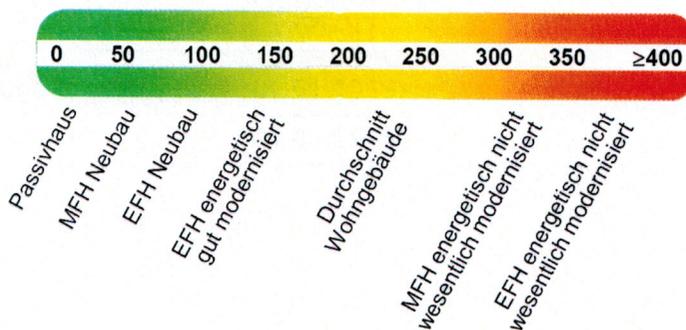
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	01.01.10	31.12.10	98228	20530	0.89	76.6	22.7	99.3
Erdgas H	01.01.11	31.12.11	89355	21713	1.10	82.4	24.0	106.4
Erdgas H	01.01.12	31.12.12	104059	20291	1.02	94.6	22.5	117.1
			---	---	---	---	---	---
Durchschnitt								107.6

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



1)

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/(m<sup>2</sup>·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.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach 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 Wärmegevinne 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 Nuteinheiten 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 künftig 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 **Salzstraße 37**  
**09113 Chemnitz**

Hauptnutzung / Gebäudekategorie **Altbau Mehrfamilienhaus**

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Außenwände	Komplettsanierung 1996
2	Fenster	Einbau neuer Fenster 1996
3	oberste Geschossdecke / Dach	Komplettsanierung 1996
4	Kellerdecke / Bodenplatte	Komplettsanierung 1996
5	Heizungsanlage	Einbau 1996, ggfs. Solaranlage zur Heizungsunterstützung einbauen
6	Warmwasseraufbereitung	Einbau 1996, ggfs. Solaranlage zur Warmwasserbereitung einbauen
7		
<input type="checkbox"/> 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)

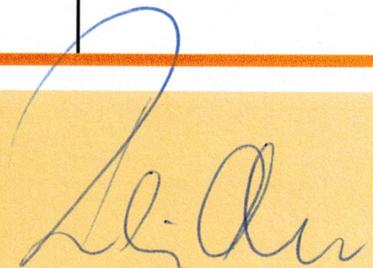
	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m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

Aussteller

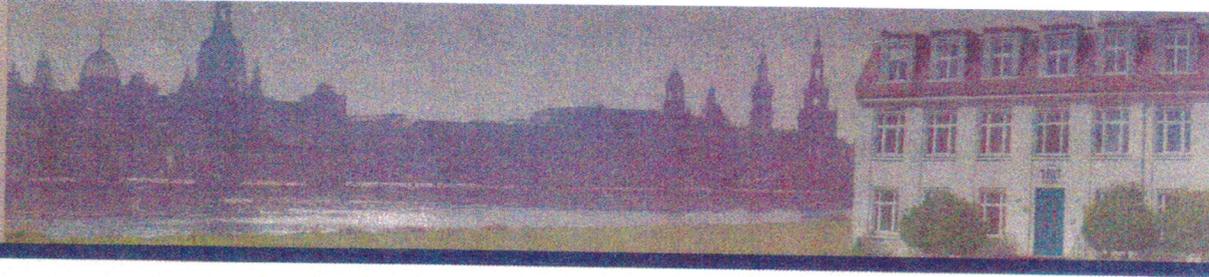
**Herr Reichel**  
**B&O RATOMA Messdienste GmbH**  
**Brückenstraße 8**  
**09111 Chemnitz**

27.03.2014

Datum



Unterschrift des Ausstellers



# ZERTIFIKAT

## Energieberater Vor – Ort - Beratung

Herr

Jörg Reichel

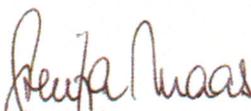
geboren am 29.05.59

hat in der Zeit vom 20.09.05 bis 10.01.06 an der **BAFA** anerkannten Weiterbildung mit einem Umfang von 136 Stunden erfolgreich teilgenommen.

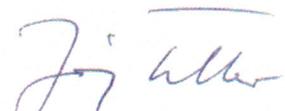
### Inhalte

- ✓ Energiebilanzen für Gebäude
- ✓ Typische Sanierungsprobleme und -lösungen
- ✓ Haustechnik
- ✓ Energie- und Sanierungsberatung als Dienstleistung
- ✓ Projekt- und Abschlussarbeit
- ✓ Präsentation /Zertifizierung

Diese Maßnahme wurde durch den Europäischen Sozialfonds und den Freistaat Sachsen gefördert.



Svenja Maas  
Geschäftsführerin



Jörg Felber  
Projektleiter