

Exposé

Wohnung in Oldenburg

Bezugsfertige Obergeschoss ETW OL-Donnerschwee - 3ZiKB + Stellplatz - Eigennutzer o. Kapitalanleger



Objekt-Nr. **OM-256888**

Wohnung

Verkauf: **274.000 €**

Ansprechpartner:
Stahl

Friedrich-Ebert-Straße 121
26125 Oldenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	74,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	46,43 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung ist Teil einer Eigentümergemeinschaft aus nur zwei Parteien im Haus. Es gibt neben der hier angebotenen Obergeschosswohnung eine weitere und ebenfalls zum Verkauf stehende Wohnung im Erdgeschoss des Hauses.

Das Haus wurde im Jahr 2010/2011 vollumfänglich kernsaniert und hierbei sämtliche Gebäudebestandteile/-ausstattungen bis auf das Fundament und Grundmauern erneuert. Entsprechend wertig fallen die Ausstattung und Energieeffizienz des Hauses aus. Das Wohnhaus grenzt direkt an ein 2013 neu gebautes Doppelhaus an und ist mit diesem als Gesamtobjekt mit einem optisch ansprechenden Klinker eingefasst.

Als künftiges Highlight wird eine Photovoltaikanlage installiert werden, welche das Gesamtobjekt zum Großteil mit eigenproduzierter elektrischer Energie versorgen wird. Der produzierte Strom wird 10% günstiger vermarktet, als der netzbezogene Reststrom kostet. So profitieren alle Parteien an der PV-Anlage.

In dem Objekt befindet sich ein von außen zugänglicher Technikkeller, in welchem für jede Wohneinheit separate Zählereinrichtungen (Gas, Strom, Wasser) vorhanden sind.

Die ETW ist sofort einzugsbereit. Nur noch eine (Silikon-)Neuversiegelung des Bads steht aus und ist kurzfristig erledigt. Ansonsten wird die Wohnung vollständig renoviert übergeben.

Ausstattung

- * Qualität der Ausstattung gehoben
- * Satteldach mit anthrazitfarbenen/edelschwarze Dachziegel (glasiert) + Kupferrinne
- * hochwertige Klinkerfassade + hochwertige Dämmung
- * Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung
- * hochwertige Stiltüren Kassettenoptik (neu)
- * Böden: Fliesen & Laminat
- * Heizung: Zentralheizung Gas, Heizkörper
- * PV-Anlage für den Eigenbedarf in Planung (Mietstrom-Enabling)
- * ein eigener Stellplatz auf dem Hof unterm Carport

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad

Sonstiges

Das Haus erreichen Sie über die Grundstückszufahrt von Seiten Friedrich-Ebert-Straße. Für die Wohnung steht ein eigener Pkw-Stellplatz auf dem Hof zur Verfügung. Über den Hauseingang und das moderne Treppenhaus gelangen Sie in den Flur der Etagenwohnung im Obergeschoss. Ausgehend vom Flur erreichen Sie sämtliche Räume wie das Wohnzimmer, die Küche, das Badezimmer, Schlafzimmer und das dritte zur Verfügung stehende Zimmer (Gästezimmer, Kinderzimmer oder Büro), die Ihnen ein behagliches Zuhause bieten und auch Ihren Besuch einladen. Die üppige Küche verfügt über genügend Platz für einen Koch-/ Essbereich. VORTEIL: Im Dachgeschoss der Wohnung befindet sich auf ca. 44m² voll ausgebauter Wohnraum, welcher als Schlaf-, Abstell- und/oder Bürogelegenheit genutzt werden kann. Praktisch verfügt die Wohnung somit über 4 Zimmer auf ca. 100m² Wohnfläche.

Die Wohnung ist in einem ansprechenden Strukturputz gestaltet.

Weitere Informationen

Sonstiges

Verkauf von Privat! Keine (Makler) Provisionen! Ca. 10.000 EUR

gespart! Ihr Eigenkapital wird geschont und Ihnen somit die Finanzierung erleichtert.

Objektbesichtigungen sind ab sofort und nach Vereinbarung möglich.

Der gesamte Verkaufsprozess wird durch einen Notar begleitet und Sie nicht mit administrativen Aufgaben belastet.

ACHTUNG:

In dem Haus wird eine weitere ETW im EG (3ZiKB inkl. Stellplatz) zum Verkauf angeboten.

Zustand: renoviert, saniert

Lage

* In zentraler Lage von Oldenburg Donnerschwee

* direkte Anbindung ans Straßen- und Fernverkehrsnetz

* ÖPVN fußläufig in 1 Minute erreichbar

* Innenstadt in 3,5 km erreichbar

* sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens wie Supermärkte, Ärzte, Kindergarten, Schulen, Bäcker uvm. unmittelbar erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



ausgebautes Dach



Küche

Exposé - Galerie

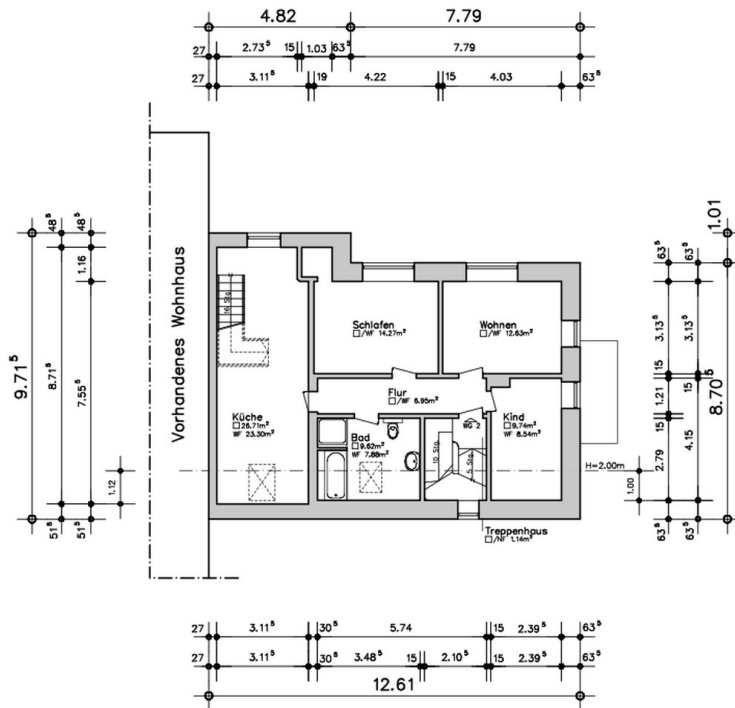


Vollbad



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



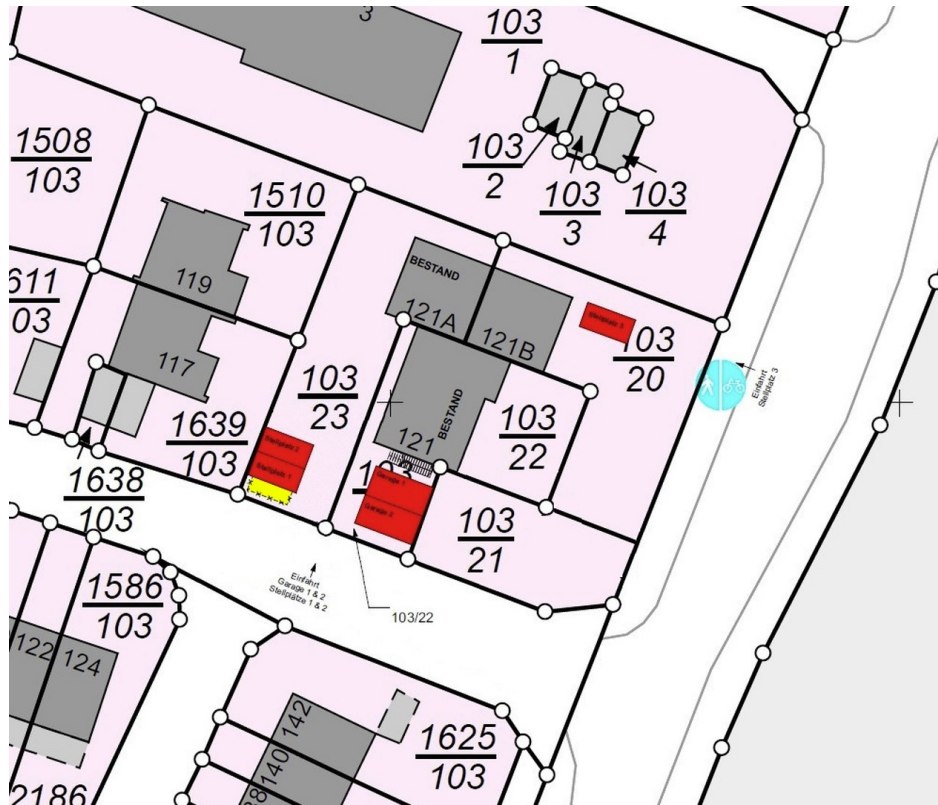
Dachgeschoss

Bestandszeichnung
aus Aufmaß erstellt

Daniela Faßmann
Bauzeichnerin
Raiffeisenstraße 14
26939 Ovelgönne

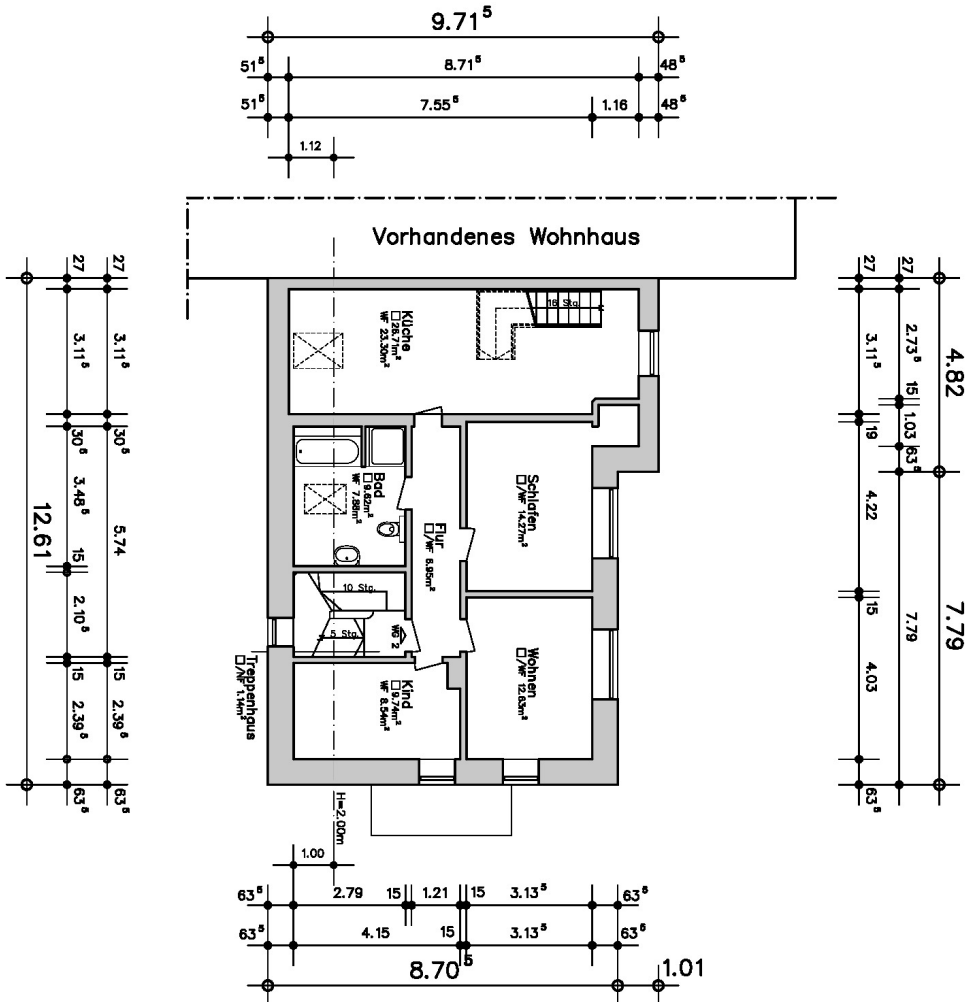
Großenmeer, den 13.01.2020

Grundriss OG-Wohnung



Lageplan Flurstück 103/22

Exposé - Grundrisse



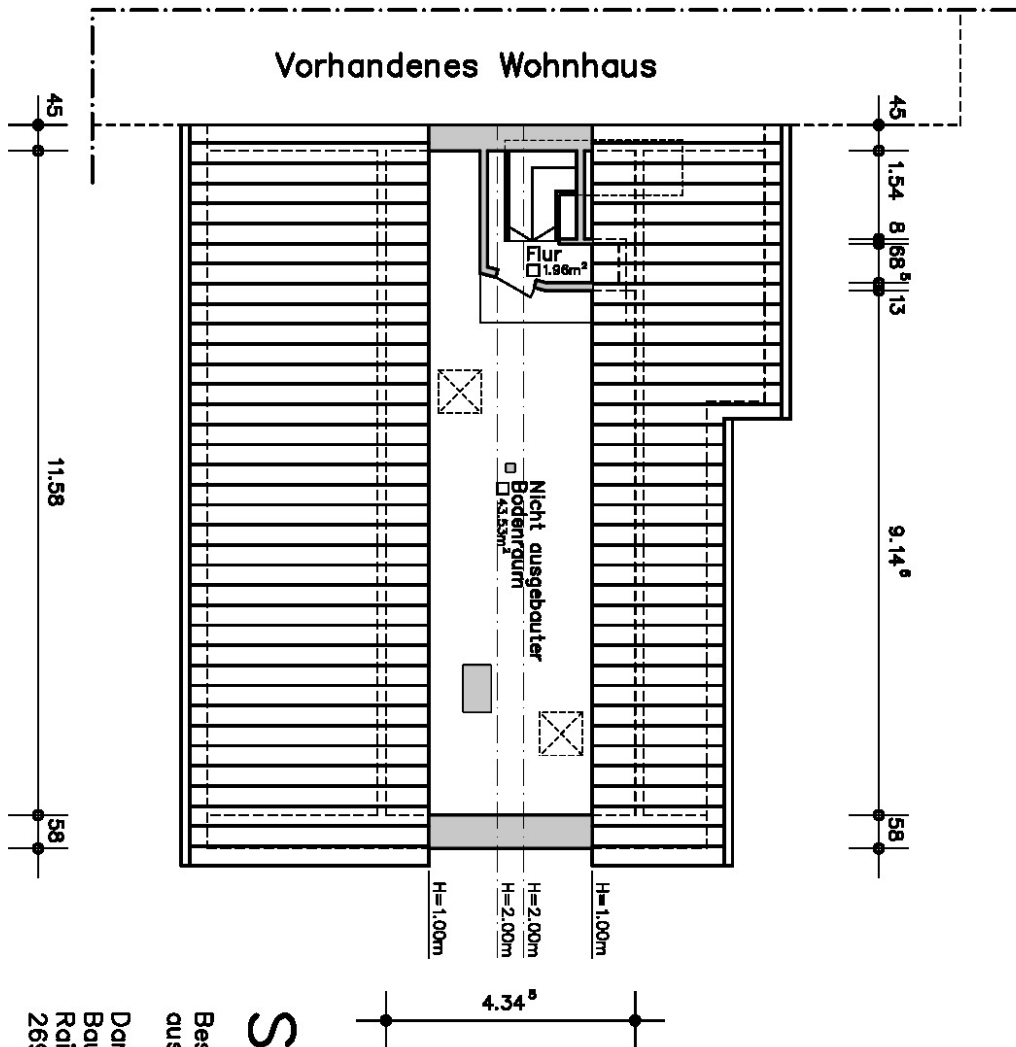
Dachgeschoss

Bestandszeichnung
aus Aufmaß erstellt!

Daniela Feldmann
Bauzeichnerin
Raiffeisenstraße 14
26939 Ovelgönne

Großenmeer, den 13.01.2020

Exposé - Grundrisse



Spitzboden

Bestandszeichnung
aus Aufmaß erstellt!

Daniela Fabmann
Bauzeichnerin
Raiffeisenstraße 14
26939 Ovelgönne

Großenmeer, den 13.01.2020

Exposé - Grundrisse

Berechnungen zum Objekt Friedrich-Ebert-Straße 121, 26125 Oldenburg

Berechnung der vorhandenen Bebauung:

Wohnhaus:					
	12,61 m	x	8,705 m	=	109,77 m ²
+	4,82 m	x	1,01 m	=	4,87 m ²
				=	114,64 m²

Vorhandene Bebauung: 114,64 m²

Berechnung der Wohnfläche:

ERDGESCHOSS (WG 1):

Flur:					
	3,385 m	x	1,21 m	=	4,10 m ²
Kind:					
	2,395 m	x	4,15 m	=	9,94 m ²
-	0,64 m	x	0,31 m	=	0,20 m ²
				(Schornstein)	<u>0,20 m²</u> = 9,74 m ²
Wohnen:					
	4,03 m	x	3,135 m	=	12,63 m ²
+	1,72 m	x	0,44 m	=	0,76 m ²
				(Fensteransicht)	<u>0,76 m²</u> = 13,39 m ²
Essen:					
	4,105 m	x	3,135 m	=	12,87 m ²
+	1,72 m	x	0,44 m	=	0,76 m ²
+	0,36 m	x	0,71 m	=	0,26 m ²
+	0,855 m	x	1,01 m	=	0,86 m ²
					<u>0,86 m²</u> = 14,75 m ²
Küche:					
	2,205 m	x	4,15 m	=	9,15 m ²
Bad 1:					
	1,07 m	x	2,625 m	=	2,81 m ²
-	0,485 m	x	0,15 m	=	0,07 m ²
				(Wandvorsprung)	<u>0,07 m²</u> = 2,74 m ²
Schlafen:					
	2,545 m	x	1,87 m	=	4,76 m ²
+	1,20 m	x	0,44 m	=	0,53 m ²
+	2,905 m	x	3,885 m	=	11,29 m ²
				(Fensteransicht)	<u>11,29 m²</u> = 16,57 m ²
Bad 2:					
	2,75 m	x	2,54 m	=	6,99 m ²
					<u>6,99 m²</u> = 77,43 m ²
Terrasse:					
	Lt. CAD-Plan			=	36,94 m ²
				x 1/4	= <u>9,24 m²</u>
					Wohnfläche Erdgeschoss (WG 1) = <u>86,67 m²</u>

DACHGESCHOSS (WG 2):

Flur:					
	5,74 m	x	1,21 m	=	6,95 m ²
Kind:					
	(4,15 m - 1,00 m) x 2,395 m			=	7,54 m ²
+	2,395 m	x	1,00 m	x	0,5
-	0,64 m	x	0,31 m	=	1,20 m ²
				(Schornstein)	<u>0,20 m²</u> = 8,54 m ²
Wohnen:					
	4,03 m	x	3,135 m	=	12,63 m ²
Schlafen:					
	4,22 m	x	3,135 m	=	13,23 m ²
+	1,03 m	x	1,01 m	=	1,04 m ²
					<u>1,04 m²</u> = 14,27 m ²

Exposé - Grundrisse

Küche:						
	2,735 m	x	1,16 m	=	3,17 m ²	
+	(7,555 m - 1,12 m)	x	3,115 m	=	20,05 m ²	
+	3,115 m	x	1,12 m	=	1,74 m ²	
-	0,95 m	x	1,75 m	=	1,66 m ²	
			x 0,5	(Treppe)	=	23,30 m ²
Bad:						
	(2,79 m - 1,00 m)	x	3,485 m	=	6,24 m ²	
+	3,485 m	x	1,00 m	=	1,74 m ²	
-	1,00 m	x	0,10 m	=	0,10 m ²	
			x 0,5	(Wandvorsprung)	=	7,88 m ²
				Wohnfläche Dachgeschoss (WG 2)	=	73,57 m²

Berechnung der Nutzfläche:

KELLERGESCHOSS:

Gang:						
	1,975 m	x	2,765 m	=	5,46 m ²	
+	1,01 m	x	0,27 m	=	0,27 m ²	
+	1,085 m	x	1,10 m	=	1,19 m ²	
-	0,80 m	x	1,10 m	=	0,88 m ²	
			(Treppe)	=	6,05 m ²	
Abstell.:						
	0,78 m	x	1,10 m	=	0,86 m ²	
Keller 1:						
	4,01 m	x	2,95 m	=	11,83 m ²	
HZG:						
	2,40 m	x	4,135 m	=	9,92 m ²	
				=	28,66 m²	

Gesamte Nutzfläche Kellergeschoss: 29,54 m²

ERDGESCHOSS:

Treppenhaus:						
	1,165 m	x	2,99 m	=	3,48 m ²	
-	0,11 m	x	0,94 m	=	0,10 m ²	
			(Treppe)	=	3,38 m²	

Gesamte Nutzfläche Erdgeschoss: 3,38 m²

DACHGESCHOSS:

Treppenhaus:						
	0,955 m	x	1,03 m	=	0,98 m ²	
+	0,195 m	x	0,80 m	=	0,16 m ²	
				=	1,14 m²	

Gesamte Nutzfläche Dachgeschoss: 1,14 m²

SPITZBODEN:

Flur lt. CAD-Plan:				=	1,96 m ²
Nicht ausgebauter Bodenraum lt. CAD-Plan:				=	43,53 m ²
				=	45,49 m²

Gesamte Nutzfläche Spitzboden: 45,49 m²

Daniela Faßmann
Bauzeichnerin
Raiffeisenstraße 14
26939 Ovelgönne

Großenmeer, den 13.01.2020

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Registriernummer ² NI-2015-000709392

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gültig bis: 05.11.2025

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Zweifamilienhaus		
Adresse	Friedrich-Ebert-Straße 121, 26125 Oldenburg		
Gebäudeteil	Wohnungen EG/OG		
Baujahr Gebäude ³	2010		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	154 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <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 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.

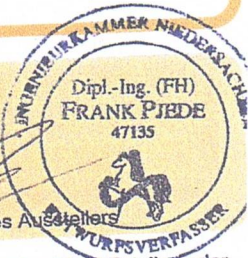
Aussteller

bauvorlageberechtigt
Dipl.-Ing. Frank Pjede
Hamberger Pickerweg 62
49393 Lohne

06.11.2015

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
 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 ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

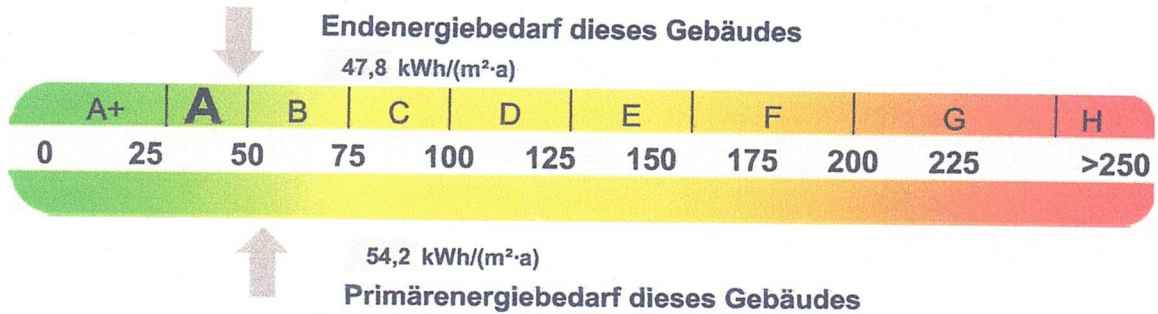
Registriernummer ² NI-2015-000709392

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 54,2 kWh/(m²-a) Anforderungswert 83,3 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert 0,19 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

47,8 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	0 %
		0 %
		0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

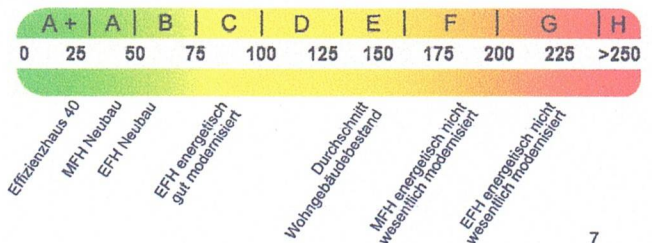
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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

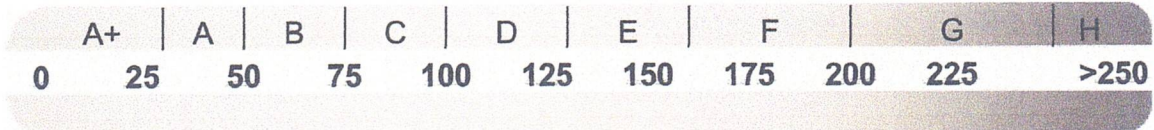
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2015-000709392
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



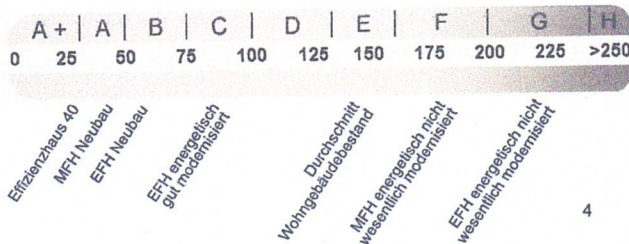
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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						

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energiesparverordnung 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NI-2015-000709392

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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 nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-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 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