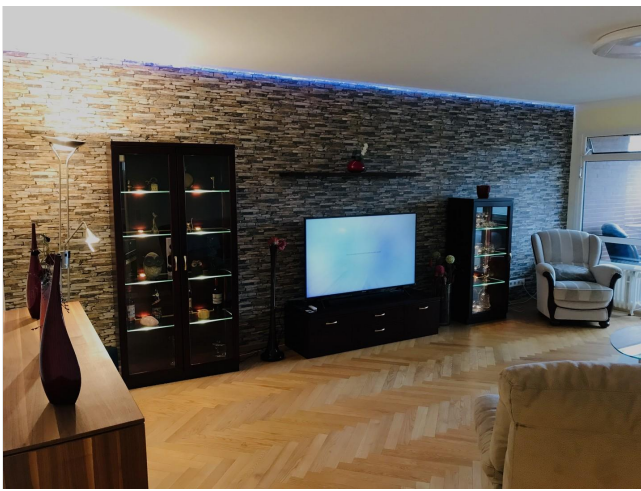


Exposé

Wohnung in Bremen

Oberneuland: Stilvolle Dreizimmerwohnung mit Wintergarten, Schwimmbad und Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-271164

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Mobil: 0172 4300293

28355 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,80 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem exklusiven Zuhause in Ehmckstraße 54, Bremen

Diese außergewöhnliche Wohnung bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis in einer luxuriösen Wohnanlage, die keine Wünsche offenlässt. Genießen Sie die Vorzüge eines privaten Schwimmbads und einer entspannenden Sauna, die Teil der Anlage sind. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit.

Raumaufteilung & Highlights

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein durchdachtes Raumkonzept:

- **Erdgeschoss:** Eine modern ausgestattete Wohnküche, die keine Wünsche offenlässt und ein idealer Treffpunkt für Familie und Freunde ist.
- **Obergeschoss:** Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, das durch einen charmanten Wintergarten ergänzt wird. Hier können Sie das ganze Jahr über entspannte Stunden verbringen und die Natur genießen.
- **Schlafzimmer:** Das geräumige Schlafzimmer bietet Ihnen nicht nur Ruhe, sondern auch reichlich Stauraum für all Ihre persönlichen Dinge.

Derzeitige Vermietung & Flexibilität

Die Wohnung ist aktuell voll möbliert vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 1.000 Euro. Die jetzigen Mieter wohnen seit drei Jahren in der Wohnung, haben stets pünktlich gezahlt und schätzen das Wohnambiente sehr.

- **Für Eigennutzer:** Die Mieter sind bereit, bei Bedarf auszuziehen, sodass die Wohnung kurzfristig für Sie verfügbar ist.
- **Für Kapitalanleger:** Die Wohnung ist eine perfekte Investition. Dank der hohen Attraktivität der Immobilie bleiben Mieter in der Regel langfristig, was eine solide Rendite verspricht.

Besonderheiten & Extras

- Hochwertige Ausstattung für ein exklusives Wohngefühl.
- Zugang zu luxuriösen Gemeinschaftseinrichtungen (Schwimmbad, Sauna).
- Der Kaufpreis beinhaltet alle Möbel, die Einbauküche sowie sämtliche Elektrogeräte, was Ihnen eine sofortige Nutzung oder Vermietung ermöglicht.

Einladendes Wohnerlebnis

Diese Wohnung vereint modernes Design, Funktionalität und einen Hauch von Luxus in einer erstklassigen Wohnlage. Sie eignet sich perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer oder als langfristige Kapitalanlage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die vielen Vorzüge dieser Immobilie kennenzulernen und sich von Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer Investition begeistern zu lassen!

Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Diese exklusive Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und stilvolle Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt:

- **Moderne Einbauküche:** Voll ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten (inklusive Kühlschrank, Herd, Backofen und Geschirrspüler).
- **Möblierung:** Zeitlose, elegante Möbel, die im Kaufpreis enthalten sind – ideal für Eigennutzer oder eine sofortige Weitervermietung.

- Badezimmer: Modernes Design mit hochwertigen Armaturen und zeitlosen Fliesen.
- Wintergarten: Heller, großzügiger Wintergarten, der eine perfekte Erweiterung des Wohnraums darstellt und eine Wohlfühlatmosphäre schafft.
- Bodenbeläge: Edles Parkett im Wohn- und Schlafbereich, pflegeleichte Fliesen in Küche und Badezimmer.
- Elektrische Ausstattung: Beleuchtungskonzepte mit dimmbaren Lampen und moderne Elektroinstallation.
- Gemeinschaftsbereiche: Zugang zu einem luxuriösen Schwimmbad und einer Sauna, exklusiv für die Bewohner der Wohnanlage.
- Tiefgaragenstellplatz: Privater Stellplatz in der Tiefgarage, im Kaufpreis inbegriffen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Bremen, in der Ehmckstraße im Stadtteil Oberneuland. Diese exklusive Lage verbindet idyllische Ruhe mit hervorragender Infrastruktur, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv macht.

Umgebung & Nahversorgung

Oberneuland ist bekannt für seine gehobene Wohnqualität und grüne Umgebung. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine perfekte Mischung aus städtischer Nähe und naturnahem Wohnen aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem befinden sich Schulen, Kindergärten und Ärzte in der unmittelbaren Umgebung.

Freizeit & Erholung

Die Wohnung liegt nur wenige Schritte von weitläufigen Grünflächen, Parks und Naherholungsgebieten entfernt. Der nahegelegene Oberneulander Park und das Blockland laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder Joggingrunden ein. Auch Golfliebhaber kommen auf ihre Kosten, da der Bremer Golf Club Oberneuland in kurzer Distanz liegt.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Öffentlicher Nahverkehr: Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Nähe, sodass die Bremer Innenstadt in etwa 15-20 Minuten erreicht werden kann.
- Autobahn: Die A27 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in alle Richtungen.
- Bahnhof: Der Bahnhof Bremen-Oberneuland bietet eine direkte Anbindung an den Regionalverkehr.

Lebensqualität pur

Die Ehmckstraße bietet eine ruhige, gepflegte und familienfreundliche Wohnatmosphäre. Die Mischung aus urbaner Nähe und naturnaher Umgebung macht sie zu einer der begehrtesten Wohnlagen in Bremen. Hier wohnen Sie nicht nur, sondern genießen ein Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Hauptschlafzimmer

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Washmaschine & Trockner



Balkon & Wintergarten

Exposé - Galerie



Zweiter Flur



Zweiter Flur

Exposé - Galerie



Zweiter Flur



Eingangsflur

Exposé - Galerie



Eingangslur



Pool

Exposé - Galerie



Pool



Sauna

Exposé - Galerie

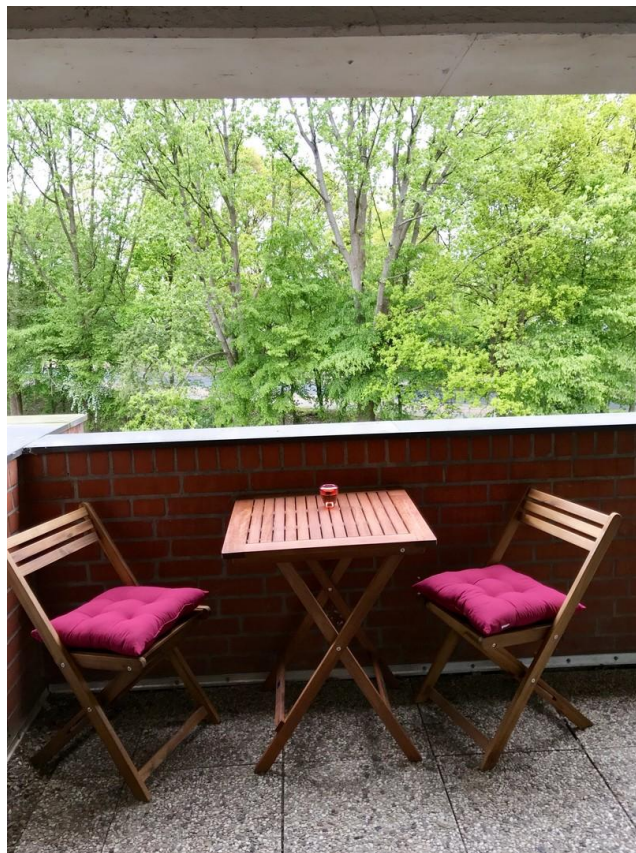


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon & Wintergarten

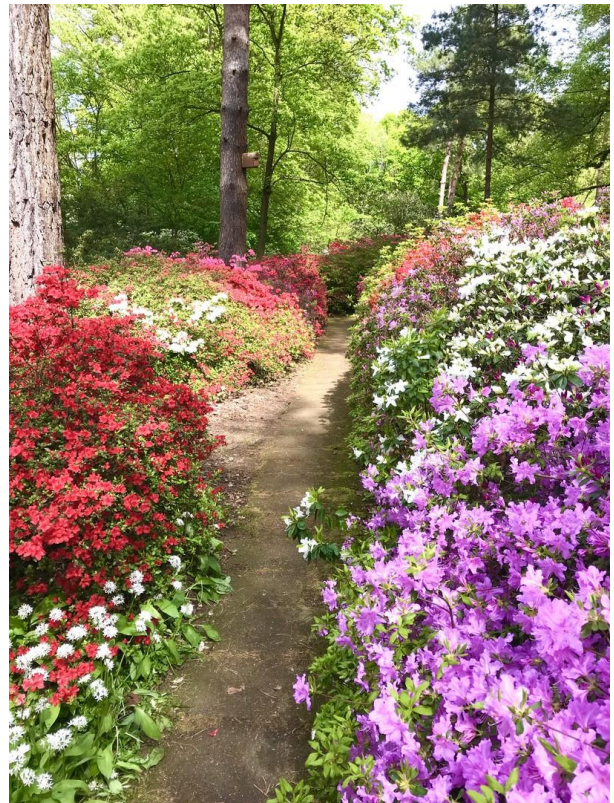


Balkon Vorne

Exposé - Galerie



Tiefgarage mit Fernbedienung



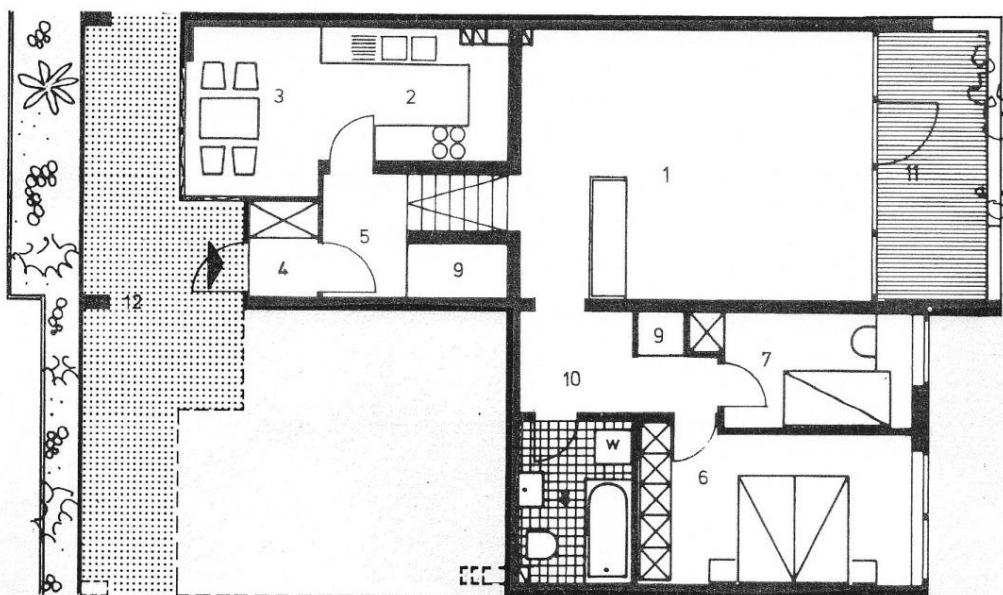
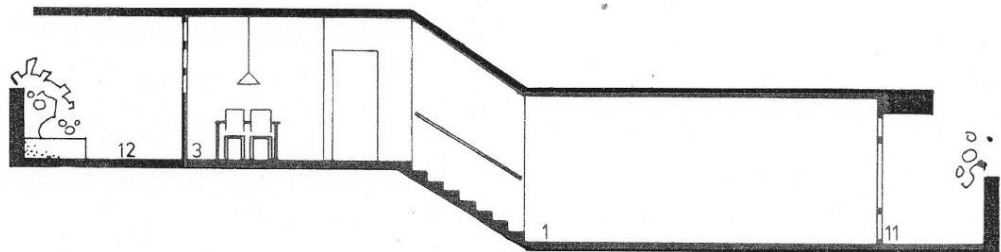
Park in der Nähe

Exposé - Galerie



Park in der Nähe

Exposé - Grundrisse



WOHNUNG 61

Typ C 2, 3 1/2-Zimmer-Wohnung
= ca. 93 qm Wohnfläche

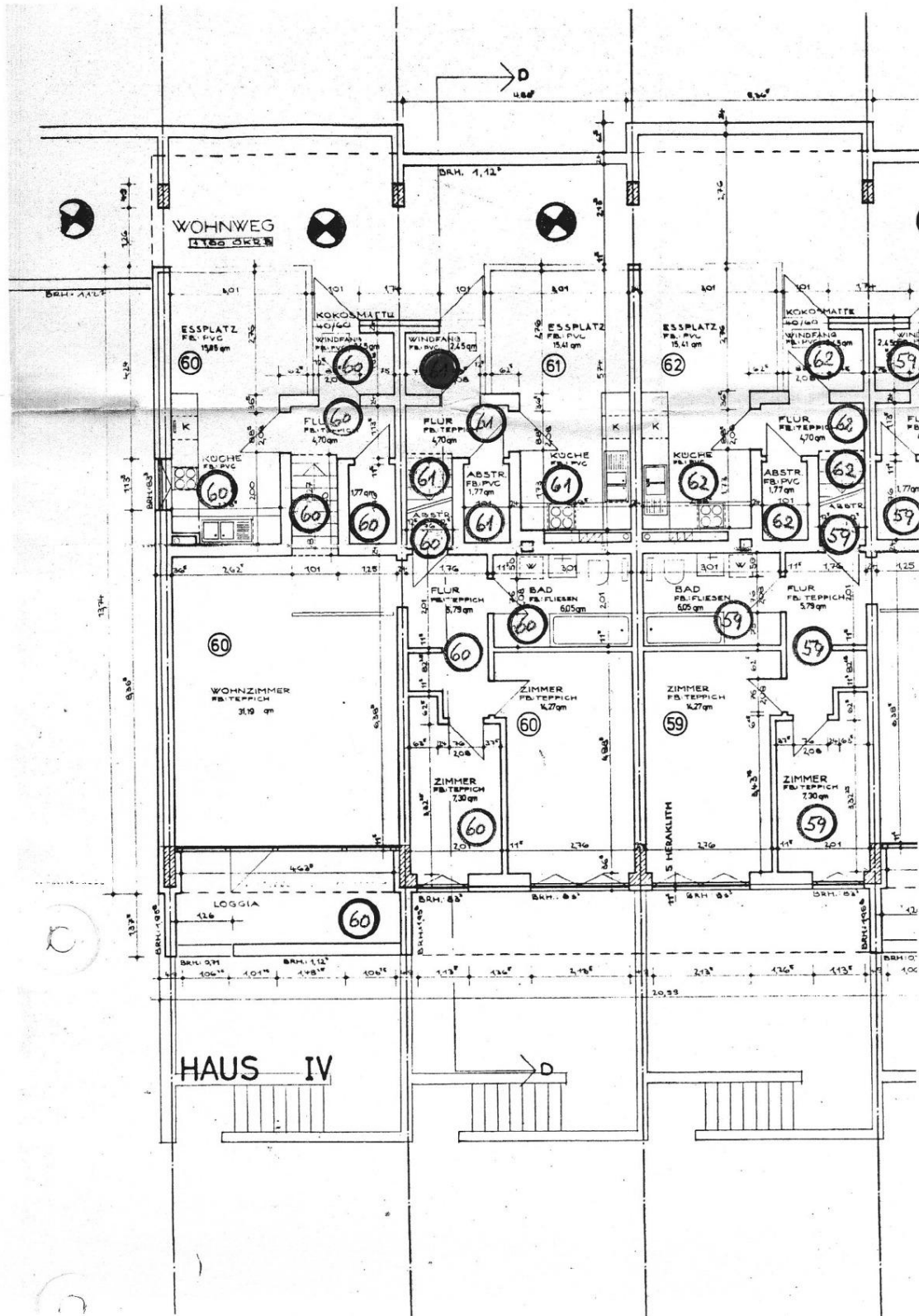
(z. B. Wohnung 10)

Maßstab = 1 : 100, 1 cm = 1 m

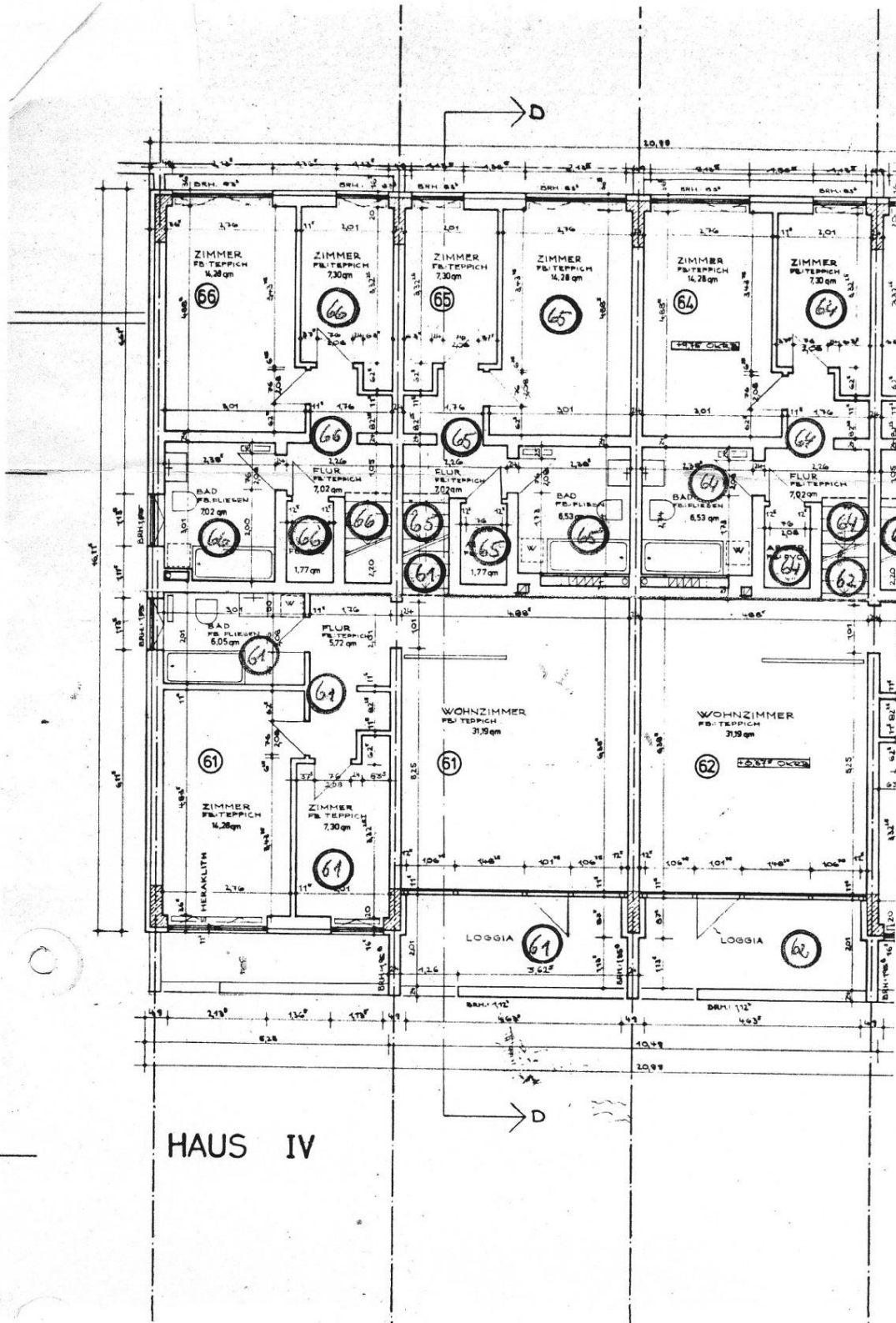
1 Wohnzimmer	=	31,19 qm
2 Küche	=	8,31 qm
3 Eßplatz	=	7,11 qm
4 Windfang	=	2,57 qm
5 Flur I	=	4,71 qm
6 Zimmer I	=	14,27 qm
7 Zimmer II	=	7,30 qm
8 Bad	=	6,05 qm
9 Abstellräume	=	3,05 qm
10 Flur II	=	5,82 qm
		<hr/>
		90,38 qm
Putzabzug	=	1,36 qm
		<hr/>
		89,02 qm
11 Loggia (9,60:2)	=	4,80 qm
		<hr/>
		93,83 qm

Kellerraum im Tiefgeschoß

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:


09.04.2028

Registriernummer ²

HB-2018-001807213

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Ehmckstraße 51-76, 28355 Bremen		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012		
Anzahl Wohnungen	111		
Gebäudenutzfläche (A _N)	14.255,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
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 type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" 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:

Wolfgang Thesing, Dipl.-Ing. (FH)
Büro für Bautechnik
Friedrich-Karl-Straße 96
28205 Bremen

10.04.2018
Ausstellungsdatum

BÜRO FÜR BAUTECHNIK
WERTE SICHERN · ENERGIE SPAREN
Dipl.-Ing. Wolfgang Thesing
Friedrich-Karl-Straße 96 · 28205 Bremen
Tel. 0421 - 69 60 554 · Fax: 69 66 75 95
www.energie-sanierer.de
Unterschrift des Ausstellers

¹ 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; der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

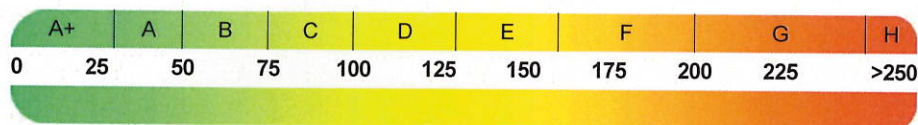
Registriernummer ²

HB-2018-001807213

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

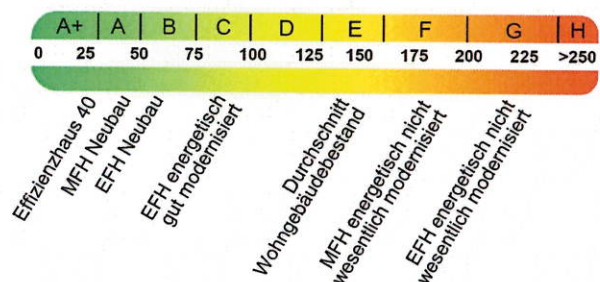
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

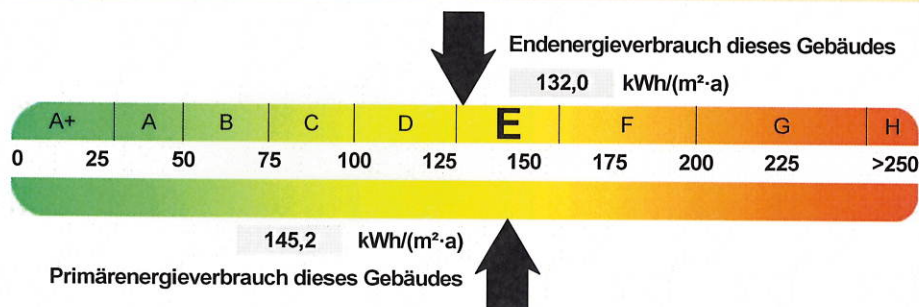
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

HB-2018-001807213

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

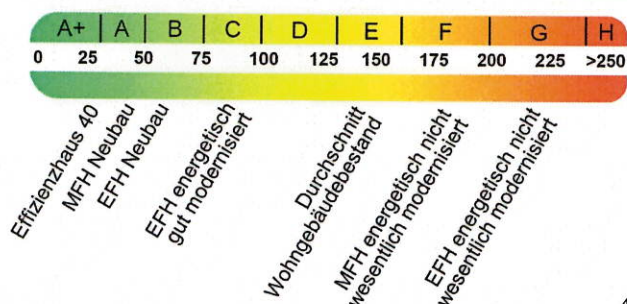
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

132,0 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						
01.01.2014	31.12.2016	Erdgas LL	1,10	4619800	855328	3764472	1,15
01.01.2014	31.12.2016	Heizöl	1,10	390197	—	390197	1,15

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

HB-2018-001807213

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:

Wolfgang Thesing, Dipl.-Ing. (FH), Büro für Bautechnik
Friedrich-Karl-Straße 96, 28205 Bremen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Laut EnEV kann der Wärmebedarf für ein Schwimmbad abgezogen werden, wenn das Schwimmbad sich nicht in der beheizten Gebäudehülle befindet.

Da es sich um ein Freibad handelt, wurde vom jährlichen Brennstoffverbrauch 272.727 kWh (Grundlage Wärmebedarfsberechnung Ing.-Büro Wichmann) in Abzug gebracht.

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 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 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