

Exposé

Mehrfamilienhaus in Darmstadt

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Garten, Pool und Sommerküche in besonderer Lage



Objekt-Nr. **OM-279890**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.095.000 €**

Ansprechpartner:
V. Sawal
Mobil: 0163 4000312

64291 Darmstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	997,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	10
Zimmer	17,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	390,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	92,00 m ²	Stellplätze	7
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus bietet großes Potential für Eigentümer und Investoren.

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 390m² welches über 3 Wohneinheiten und einem zusätzlichen Appartement von 34m² verfügt. Das Haus kann daher jederzeit zu 3 Wohneinheiten geteilt werden.

Außerdem ist eine Garage und min. 7 weitere Parkplätze direkt vor dem Haus vorhanden.

Die einzelnen Wohnungen betreten Sie über ein großes, lichtdurchflutetes Treppenhaus.

Erdgeschosswohnung:

Die Erdgeschosswohnung besteht aus 6 Zimmern, einer Deckenhöhe von 2,9m und 147m². Die Wohnung begeben Sie über einen langen Flurbereich, rechts davon ist das Bad und das Gäste WC, links geht es zur Garderobe, Gästezimmer und zwei Kinderzimmern. Gehen Sie geradeaus, erwartet Sie ein großes Wohnzimmer. Rechts vom Wohnzimmer befindet sich der Wintergarten mit drei großen Fenstern, aus denen Sie Hof und Garten im Blick haben. Zur linken Seite geht es in die Küche. Das Schlafzimmer hat zwei Eingänge, einer davon geht direkt in die Küche. Der große Kachelofen ist zentral platziert und beheizt Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Flur.

Obergeschosswohnung:

Die Obergeschosswohnung besteht aus 5 Zimmern. Der große Flur dient als Mittelpunkt zu allen Zimmern. Das große Schlafzimmer, hat bodenlange Fenster, ein geräumiges Wohnzimmer großen Fenster, von denen man sogar bis zur Bergstraße blicken kann. Aus dem Esszimmer besteht die Möglichkeit auf einen Balkon zu gelangen, Balkon ist vorbereitet und kann nach Belieben gestaltet werden. Das Bad, Gäste-WC und Küche runden die Wohnung von 127m² ab.

Dachgeschosswohnung:

In der Dachgeschoss Wohnung befinden sich 4 Zimmer. Im offenen Wohn-Essbereich steht die Einbauküche. Ein kleiner Abstellraum ist ebenso vorhanden, sowie ein Bad mit Badewanne und ein separates Gäste-WC mit Dusche. Die Wohnfläche beträgt 84m².

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss erwartet Sie ein Souterrain-Apartment von 34m² was hell, gemütlich und mit großen Fenstern versehen ist. Die separate Kochnische und Bad erweitern das Wohlbefinden.

Das Apartment ist ideal für Gäste, Familienmitglieder, als Büro oder zum separaten Vermieten geeignet. Es ergänzt das Haus perfekt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Haushaltsraum, sowie weitere Räumlichkeiten von ca. 92m² sind als Nutzfläche vorhanden.

Hof und Garten:

Der Hof und Garten bieten einem viele Möglichkeiten zum Entspannen. Ein großzügiger Pool, sowie die vorhandene Sommerküche laden zum Verweilen ein.

Es besteht die Möglichkeit auf weitere Bebauung, ein geplantes Bauvorhaben wurde schon eruiert.

Diese Immobilie ist als Mehrgenerationshaus, große Familien oder als Vermietungsobjekt perfekt geeignet.

.
. .
.

Ausstattung

Das Haus wurde 1962 erbaut.

2004 wurde es komplett saniert und zur privaten Nutzung umgebaut.

Saniert wurden Heiz- und Wasserleitungen, Öltanks, alle Sanitäranlagen, Türen, Fenster und Elektroinstallation. Im Zuge dessen wurde das Dach gedämmt.

2014 wurde die Außenfassade mit einer Dämmung von 160mm versehen und verputzt, auch die Fenster wurden überwiegend gegen dreifach verglaste ausgetauscht.

Das Treppenhaus wurde ebenfalls neu verputzt und angelegt.

Viele weitere Informationen und Details, können Sie bei der Besichtigung erfahren.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Verkauft wird von privat.

Ausstattung:

- + Einbauküchen
- + Tageslichtbäder mit Badewanne und Duschen
- + Whirlpoolbadewannen
- + Gäste WC
- + Wintergarten
- + Kachelofen
- + Büro
- + dreifach verglaste Fenster
- + elektrische Rollläden
- + separater Haushaltsraum
- + Pool
- + großzügiger, sonniger Garten mit großer Terrasse
- + Sommerküche
- + Garage
- + Schule in der Nähe
- + gute ÖPNV-Anbindung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Es werden keine allgemeinen Makler anfragen gewünscht.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

.
.

Lage

Wixhausen ist ein Stadtteil von Darmstadt. Es liegt im nördlichen Teil der Stadt und zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche und grüne Umgebung aus. Es liegt verkehrsgünstig an wichtigen Autobahnen, wie der A5, A67 und A661, was eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind direkt um die Ecke erreichbar, die S-Bahn ist in ca. 15min fußläufig gut zu erreichen, was besonders für Pendler attraktiv ist. Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, es gibt einige Bäckereien, mehrere Restaurants, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Die lokale Versorgung ist somit gut gewährleistet. Wixhausen ist von Natur umgeben, darunter Parks und Grünflächen. Das schafft eine angenehme Umgebung für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien. Vielfältiges Angebot in verschiedenen Vereinen ist ebenso vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Außenanlage 02

Exposé - Galerie



Außenanlage 03



Außenanlage 04

Exposé - Galerie



Pool 05



Außenanlage 06

Exposé - Galerie



Außenanlage 07



Außenanlage 08

Exposé - Galerie



Sommerküche 09



Außenanlage 10

Exposé - Galerie



EG Treppenhaus 11



EG Wohnzimmer 12

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer 13



EG Wintergarten 14

Exposé - Galerie



EG Küche 15



EG Küche 16

Exposé - Galerie

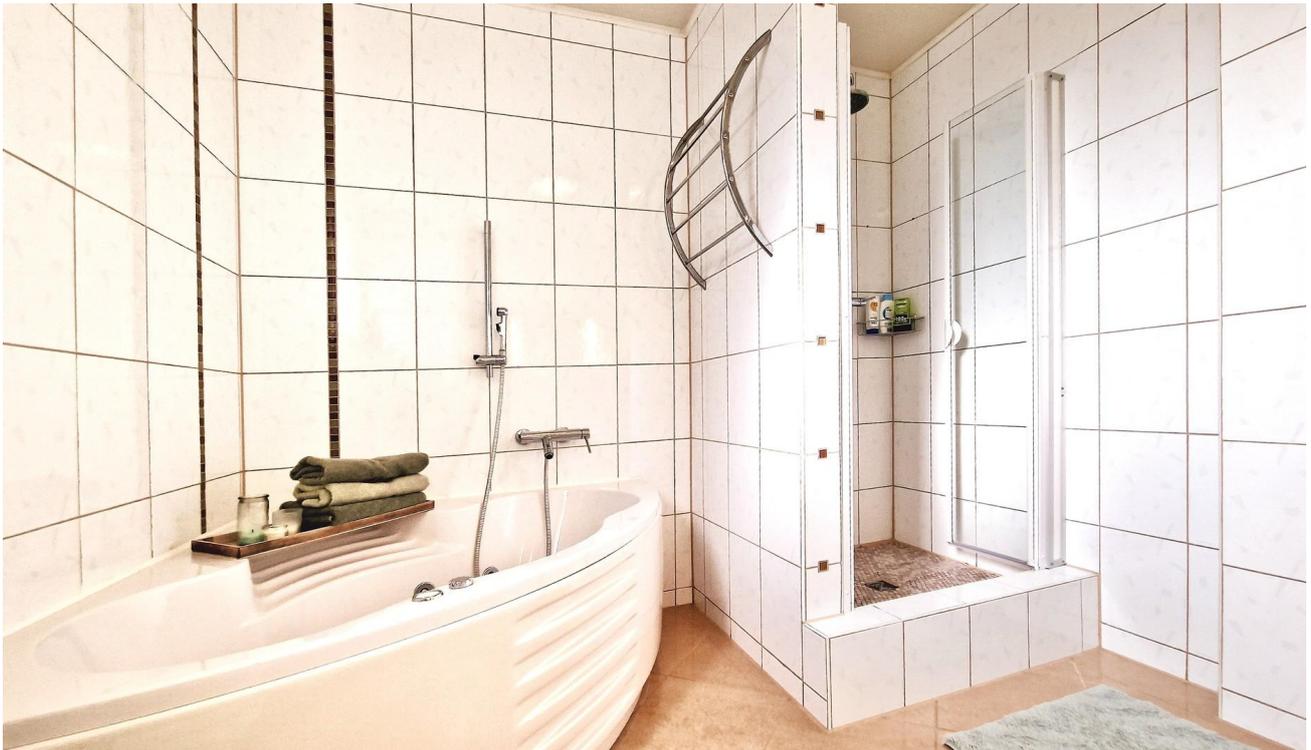


EG Schlafzimmer 17



EG Bad 18

Exposé - Galerie



EG Bad 19



EG Gäste WC 20

Exposé - Galerie



EG Gästezimmer 21



EG Kinderzimmer 22

Exposé - Galerie



OG Treppenhaus 23

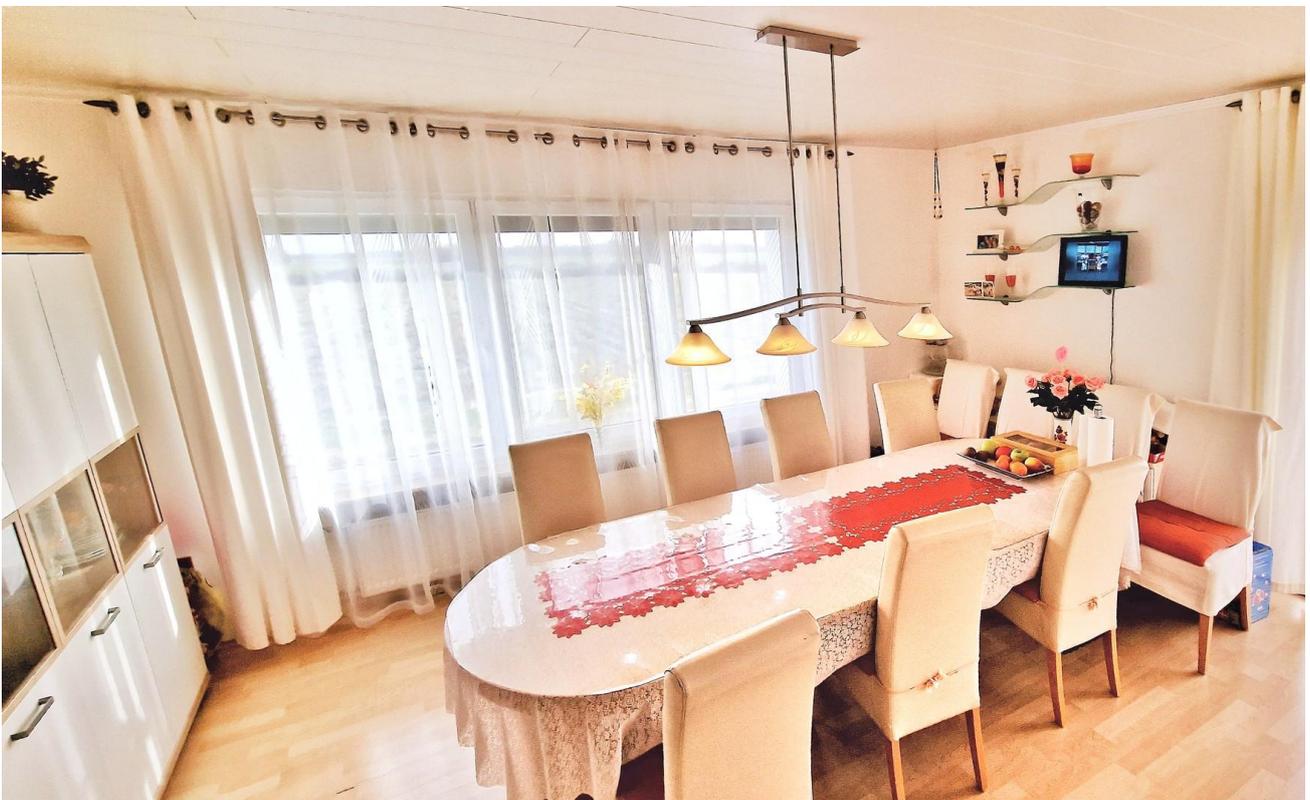


OG Flur 24

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer 25



OG Esszimmer 26

Exposé - Galerie



OG Küche 27



OG Bad 28



OG Gäste WC 29

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 30



DG Flur 31

Exposé - Galerie



DG Flur-Küche 32



DG Küche-Essbereich 33

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer 34



DG Bad 35

Exposé - Galerie



DG Gäste WC 36



KG Treppenhaus 37

Exposé - Galerie



KG Souterrain-Apartment 38



KG Souterrain-Apartment 39

Exposé - Galerie

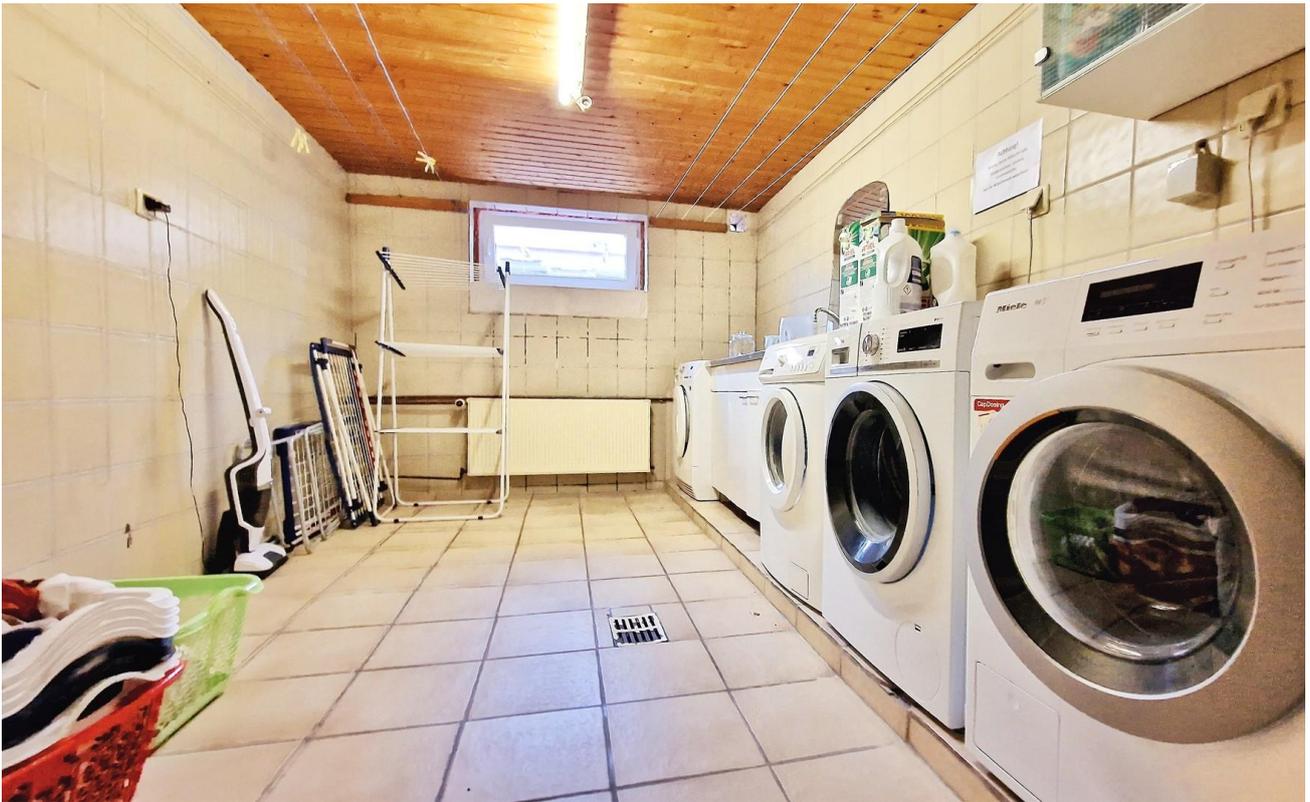


KG Apartment Kochnische 40



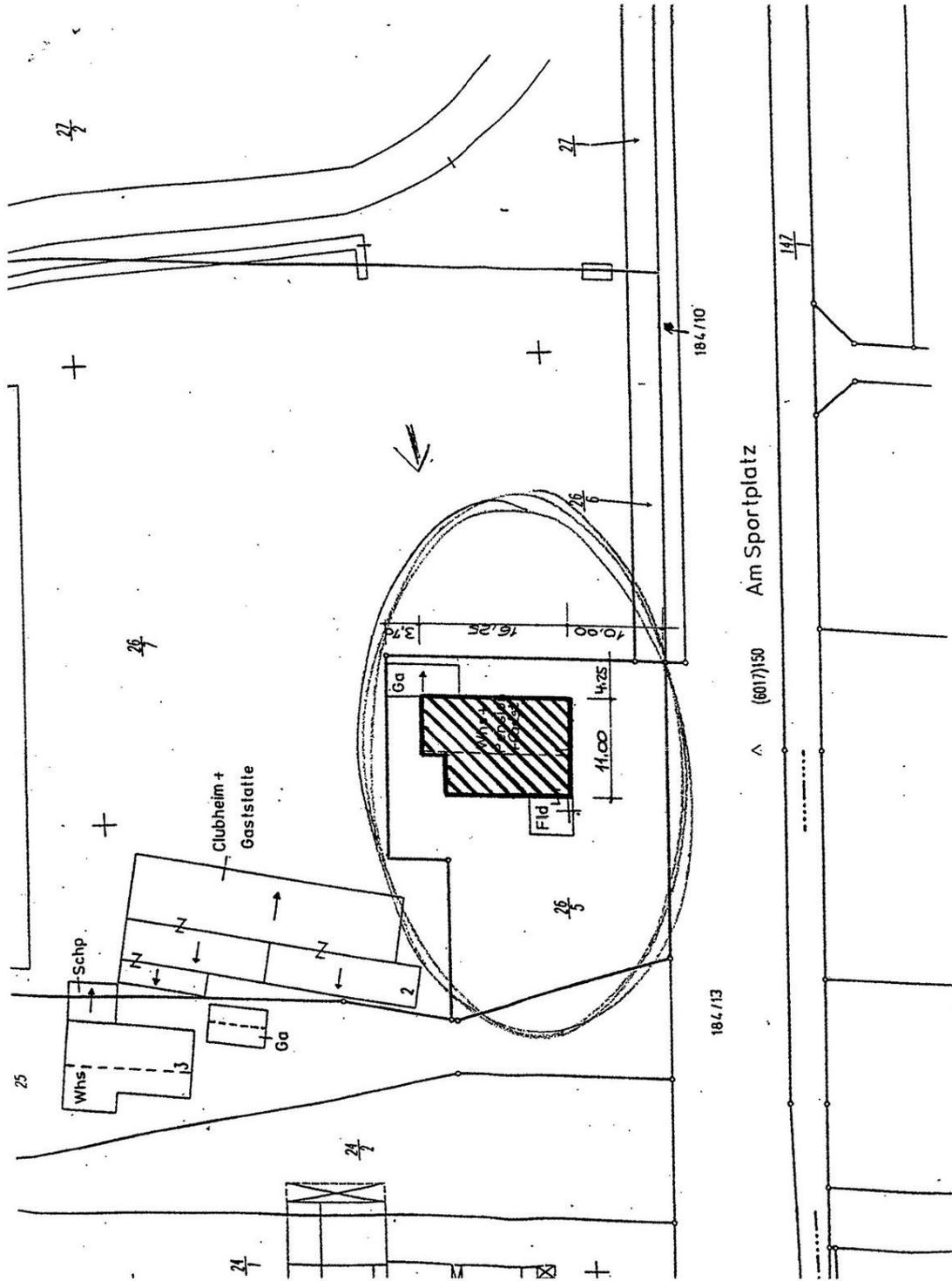
KG Apartment Bad 41

Exposé - Galerie

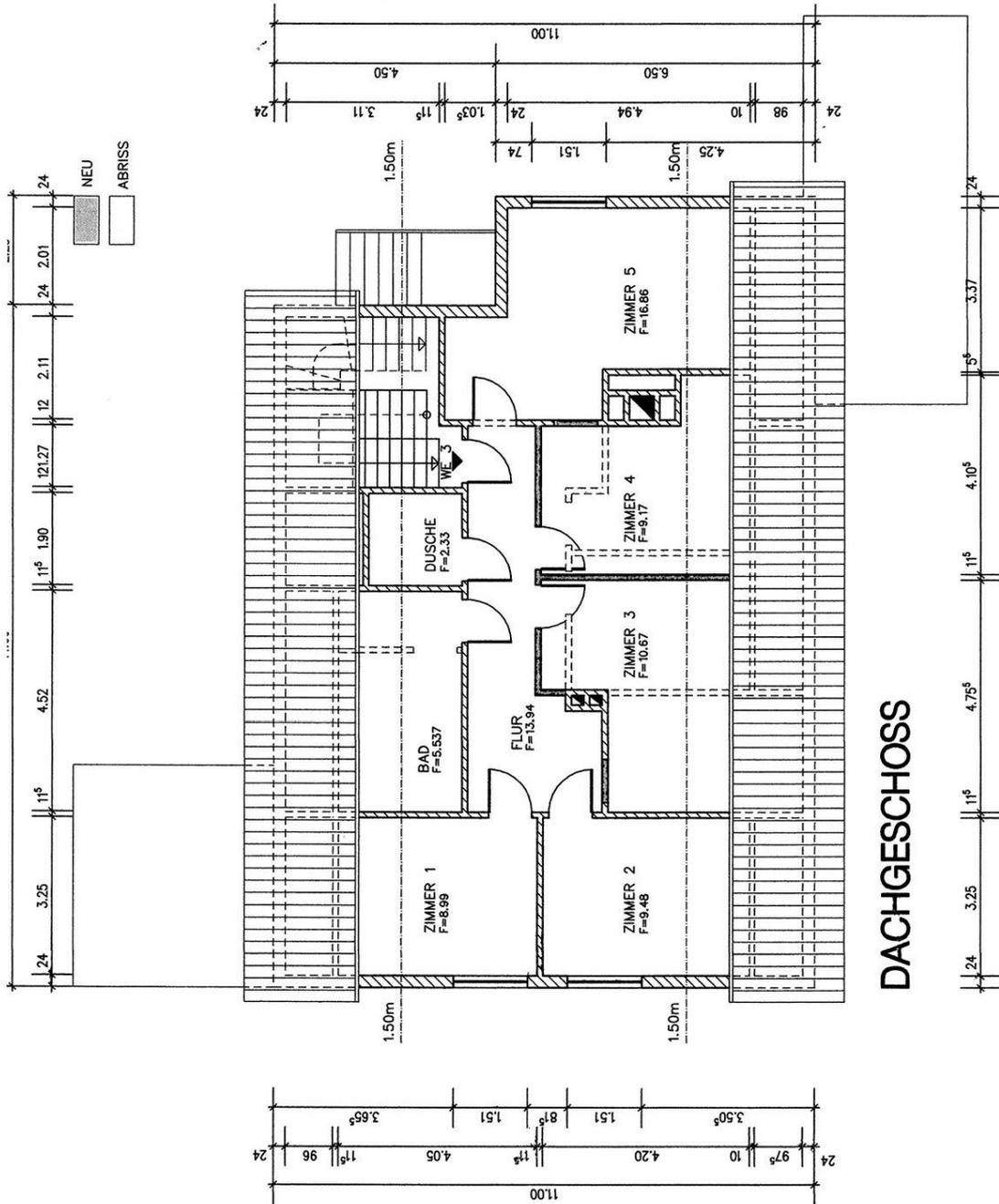


KG Waschraum 42

Exposé - Grundrisse

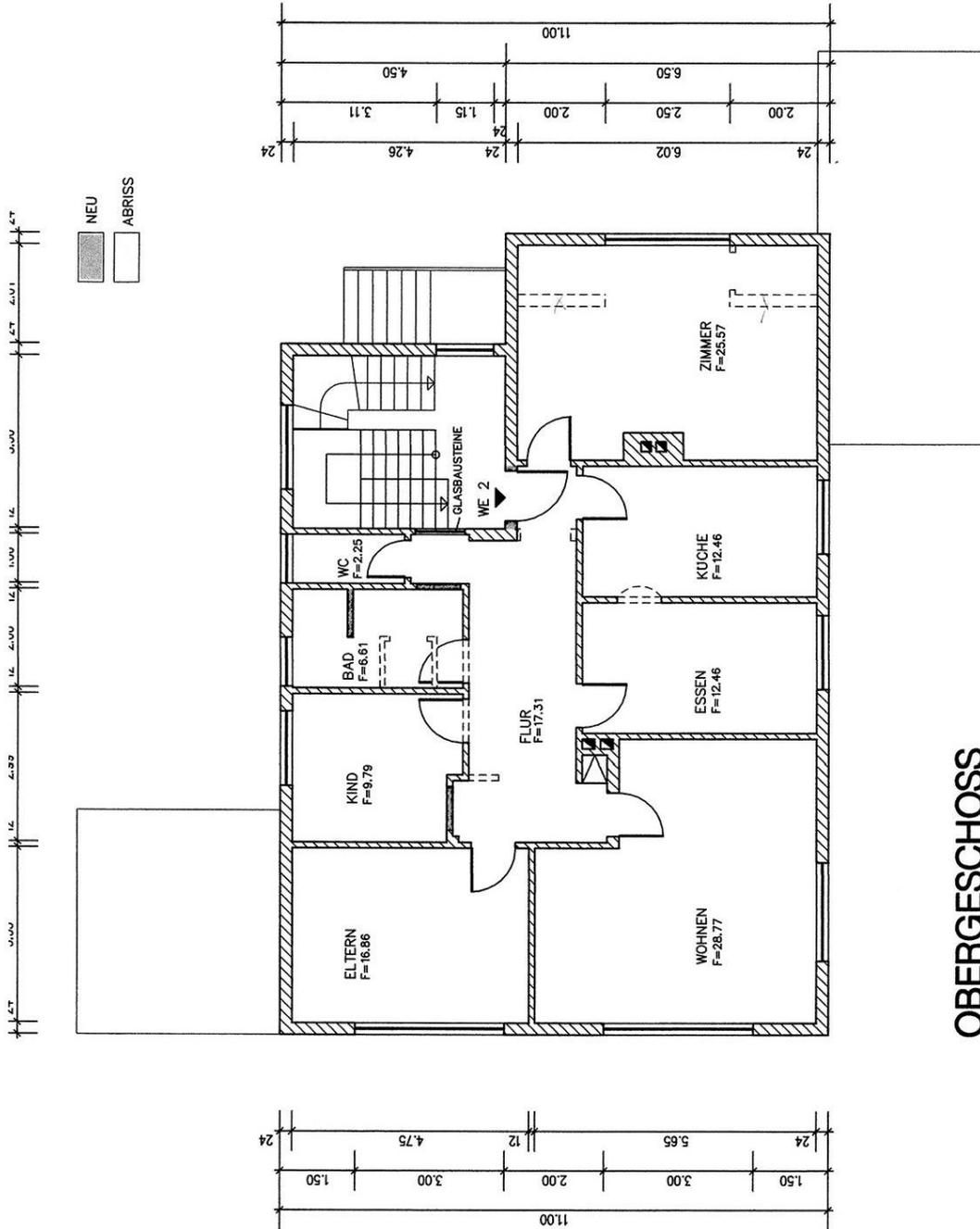


Exposé - Grundrisse



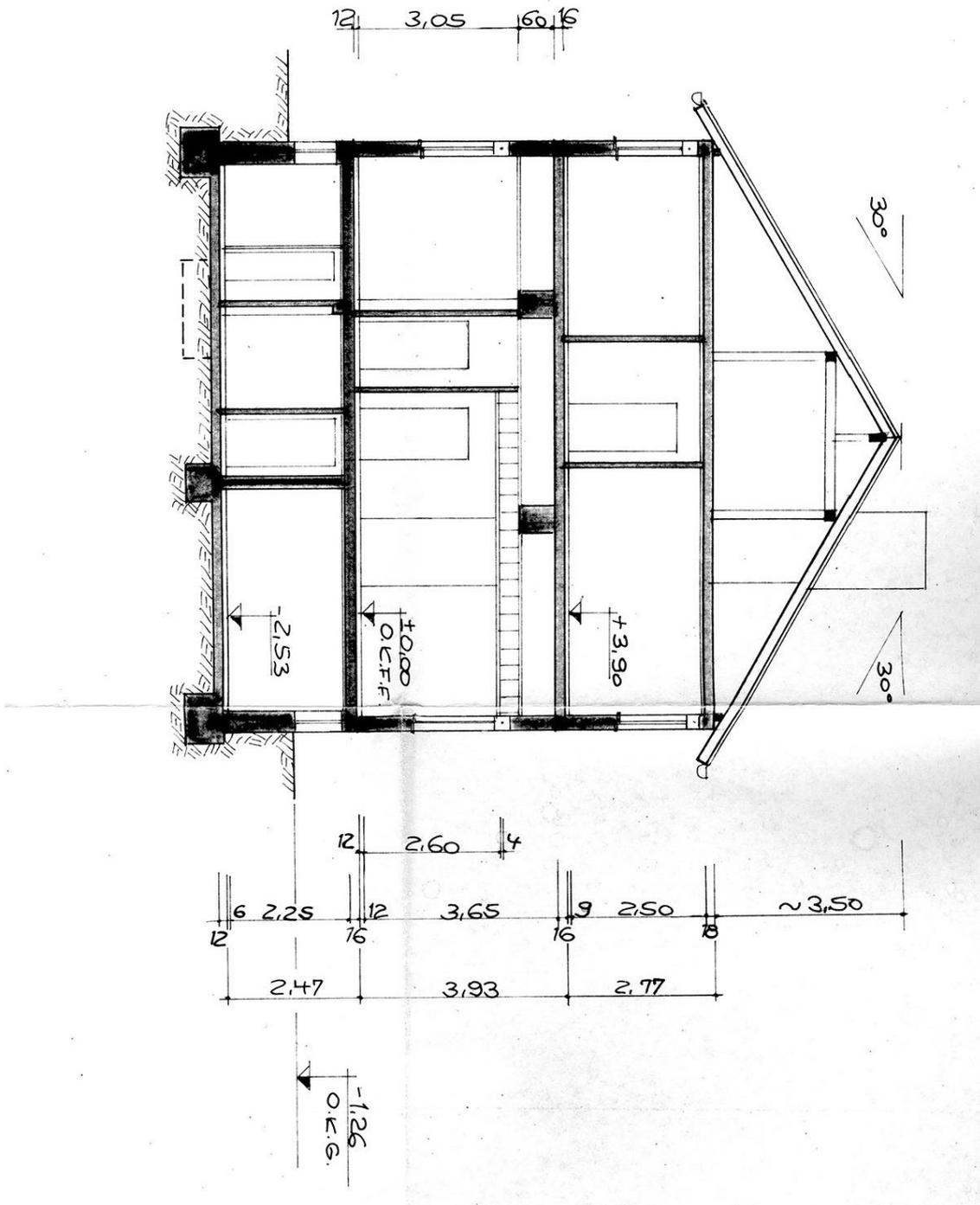
DACHGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 380554

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 09.11.2033

Registriernummer: HE-2023-004802974

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	<div style="border: 1px solid red; height: 20px; width: 100%;"></div>	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1962	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1987	
Anzahl der Wohnung	3 (Wohnfläche: 390,0 m ²)	
Gebäudenutzfläche (A _n)	468,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Öl	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Öl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
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 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 erfolgte 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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 09.11.2023

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

² Mehrfachangaben möglich

³ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

⁴ Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

⁵ bei Wärmenetzen: Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 380554

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2023-004802974

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderung gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Enermatische Qualität der Gebäudehülle HT¹

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

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

Maßnahmen zu Einsparung³

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
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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

³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 380554

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

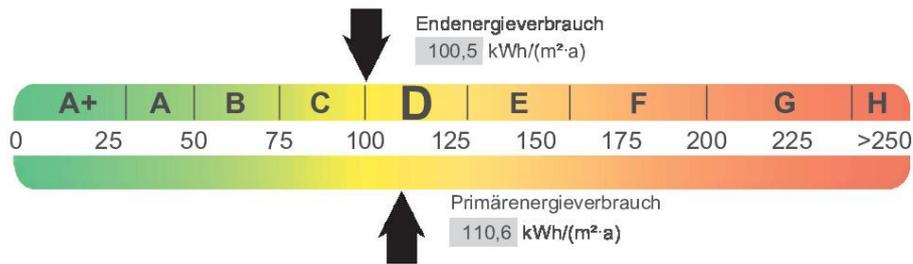
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2023-004802974

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 29,54 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)

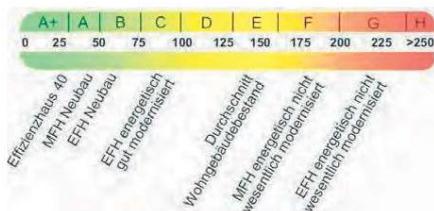


Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 100,50 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.04.2022	31.03.2023	Öl	1,1	34 920,0	12 480,0	22 440,0	1,32
01.04.2021	31.03.2022	Öl	1,1	43 810,0	12 480,0	31 330,0	1,17
01.04.2020	31.03.2021	Öl	1,1	42 910,0	12 480,0	30 430,0	1,23

Vergleichswerte Endenergie³



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 (AN) nach dem GEG, 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 gegebenenfalls auch Leerlandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 380554

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2023-004802974

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind sind möglich sind nicht möglich

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
	Der Energiekennwert entspricht dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 380554

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Registriernummer: HE-2023-004802974

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 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 Ressourcenschonung und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben sind die 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 Kältebedarfs 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 Endenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der Gebäude 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