

# Exposé

## Wohnung in Chemnitz OT Grüna

### 2 Raum Wohnung 52 m<sup>2</sup> Chemnitz Grüna - ruhige Nebenstraße, TOP



Objekt-Nr. **OM-302801**

### Wohnung

Vermietung: **325 € + NK**

Ansprechpartner:  
Oliver Sandner  
Telefon: 0172 6994079

August-Bebel-Str. 1  
09224 Chemnitz OT Grüna  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1917	Mietsicherheit	950 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2024
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	55 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause!

Diese einladende 52 Quadratmeter große Wohnung im ersten Obergeschoss bietet alles, was Sie sich für Ihr perfektes Wohnen wünschen. In einer ruhigen Nebenstraße gelegen, ist diese Wohnung ideal für Singles oder Paare jeden Alters. Hier ein paar Highlights:

Räumlichkeiten:

Einladendes Wohnzimmer, geräumiges Schlafzimmer, Küche, Bad mit

Dusche und separates WC.

Stauraum:

Abstellkammer in der Wohnung, im Keller und auf dem Dachboden für maximale Flexibilität.

Balkon:

Genießen Sie sonnige Tage und entspannte Abende auf Ihrem eigenen Balkon.

Gemeinschaftlicher Garten: Großer Garten zur Mitbenutzung – perfekt für gesellige Momente oder Entspannung im Freien.

Parkplätze:

Bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus, bei Bedarf kann eine eigene und abgeschlossene Garage direkt im Haus gemietet werden.

Verkehrsanbindung:

Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar. Schnelle Anbindung an die Autobahnen A72 und A4.

Einkaufsmöglichkeiten:

Gute und nah gelegene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie Bäcker, Apotheke, Schulen und Supermärkte in unmittelbarer Umgebung runden das Angebot ab.

## Ausstattung

**\*\*Wohnfläche und Grundriss:\*\***

Die Wohnung verfügt über eine Grundfläche von 52 m<sup>2</sup> und bietet eine intelligente und effiziente Raumaufteilung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität gewährleistet. Die 2-Raum-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten.

**\*\*Wohnzimmer:\*\***

Das geräumige Wohnzimmer ist der zentrale Punkt der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

**\*\*Schlafzimmer:\*\***

Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und zusätzliche Möbel wie Kleiderschrank und Kommoden.

**\*\*Küche:\*\***

Die Küche ist separat und bietet genügend Raum für eine Küchenzeile sowie eine kleine Essecke. Anschlüsse für alle notwendigen Küchengeräte sind vorhanden.

### **\*\*Badezimmer:\*\***

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer Dusche ausgestattet. Es gibt ausreichend Platz für Regale oder Schränke zur Aufbewahrung von Badutensilien.

### **\*\*Separates WC:\*\***

Neben dem Badezimmer gibt es ein separates WC, was besonders praktisch für Mehrpersonenhaushalte oder Gäste ist.

### **\*\*Balkon:\*\***

Ein kleiner Balkon bietet die Möglichkeit, frische Luft zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Er bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzgruppe oder Pflanzen.

### **\*\*Abstellmöglichkeiten:\*\***

Zur Wohnung gehören ein massiver Kellerraum und ein Abteil im Dachboden. Diese zusätzlichen Stauräume bieten viel Platz für nicht alltäglich genutzte Gegenstände.

### **\*\*Garten:\*\***

Der große Garten hinter dem Haus kann von den Mietern mitbenutzt werden. Er bietet Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für Freizeitaktivitäten und verfügt über eine Wäscheleine.

### **\*\*Multimedia und Kommunikation:\*\***

Die Wohnung ist mit Anschlüssen für Kabel-TV und einer vorgerüsteten Sat-Anlage in jedem Zimmer ausgestattet. Telefon- und Kabelinternetanschlüsse sind ebenfalls vorhanden, was vielfältige Möglichkeiten für Unterhaltung und Kommunikation bietet.

### **\*\*Heizung und Nebenkosten:\*\***

Die Wohnung wird durch eine zentrale Heizungsanlage beheizt. Die monatliche Vorauszahlung für Heizungskosten beträgt 100 €, zusätzlich zur Kaltmiete von 375 € und Nebenkosten von 110 €.

Die Warmwassererzeugung erfolgt in jeder Wohnung über einen Durchlauferhitzer, so entsprechen die individuellen Kosten für jeden Nutzer exakt seinem Verbrauch. Die Abrechnung erfolgt dabei bequem und kostengünstig über Ihren individuellen Stromvertrag und es steht unbegrenztes Warmwasser zur Verfügung.

### **\*\*Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:\*\***

- **\*\*Bodenbeläge:\*\*** Die Wohnung ist mit pflegeleichten Bodenbelägen ausgestattet, die eine moderne und wohnliche Atmosphäre schaffen.
- **\*\*Fenster:\*\*** Moderne, gut isolierte Fenster sorgen für einen guten Wärme- und Schallschutz.
- **\*\*Haustür:\*\*** Eine sichere Haustür mit Mehrfachverriegelung bietet zusätzlichen Schutz und Sicherheit.

Diese detaillierte Ausstattung sorgt dafür, dass sich Mieter in der August-Bebel-Straße 1 sofort wohlfühlen und den Komfort eines durchdachten Wohnkonzepts genießen können.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin am besten noch heute.

## **Lage**

Die August-Bebel-Straße in 09224 Chemnitz liegt im Stadtteil Grüna.

Dieser Stadtteil befindet sich im westlichen Bereich von Chemnitz und ist etwa 9,4 km vom Stadtzentrum entfernt.

Grüna ist bekannt für seine ruhige und grüne Umgebung, was es zu einer attraktiven Wohngegend macht.

Die Lage der Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und urbanem Lebensstil, ideal für Mieter, die sowohl Entspannung als auch städtisches Flair suchen.

#### **\*\*Chemnitz – Die Stadt der Moderne\*\***

Chemnitz, die drittgrößte Stadt im Freistaat Sachsen, beeindruckt durch ihre dynamische Entwicklung und vielfältige Kultur. Geprägt von einer reichen industriellen Vergangenheit, hat sich Chemnitz zu einem modernen und lebendigen Zentrum entwickelt, das sowohl historische als auch zeitgenössische Architektur harmonisch vereint.

#### **\*\*Verkehrsanbindung\*\***

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die nächste Bushaltestelle ist etwa 1,3 km entfernt an der Mittelbacher Straße. Der Bahnhof Grüna (Sachs) ist nur 850 Meter entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen.

Autobahnanbindung:

Die Autobahn A4 ist gut erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht. Die Autobahn A72 ist ebenfalls in kürzester Zeit über eine Bundesstraße erreichbar.

#### **\*\*Einkaufsmöglichkeiten\*\***

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen:

Supermärkte:

Der Simmel-Markt ist in etwa 380 Metern zu erreichen und bietet alle notwendigen Lebensmittel und Alltagsgegenstände.

Bäckerei:

Eine Conditorei und Café Bösewetter befinden sich in 400 Metern Entfernung.

Apotheke:

Die Löwen-Apotheke liegt etwa 490 Meter entfernt.

#### **\*\*Bildung und Betreuung\*\***

Schulen:

Die Baumgartenschule ist nur 90 Meter entfernt, ideal für Familien mit schulpflichtigen Kindern.

Kindergärten:

Der nächste Kindergarten, das Kinderhaus Baumgarten, ist etwa 560 Meter entfernt.

#### **\*\*Freizeit und Erholung\*\***

Garten und Parks:

Der große Garten hinter dem Haus kann teilweise genutzt werden und bietet Möglichkeiten zum Entspannen und Wäsche trocknen.

Sport und Natur:

Grüna ist bekannt für seine Grünflächen und Waldgebiete, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen.

## **\*\*Ärztliche Versorgung\*\***

### Ärzte:

Die Praxis von Dr. Uwe Ritter und Dipl. med. Sieglinde Ritter befindet sich in etwa 990 Metern Entfernung.

### Krankenhaus:

Das nächstgelegene Krankenhaus, die CELENUS Klinik Carolabad, ist etwa 2,3 km

## **\*\*Sonstiges\*\***

### Polizei:

Das Autobahnpolizeirevier Chemnitz ist etwa 4 km entfernt und sorgt für die Sicherheit in der Umgebung.

### Post und Kommunikation:

Ein Briefkasten befindet sich an der August-Bebel-Straße 3, nur 250 Meter entfernt. Kabel-TV-Anschluss und eine vorgerüstete Sat-Anlage sind in jedem Zimmer vorhanden. Telefon- und Kabelinternetanschlüsse sind ebenfalls vorhanden.

## **\*\*Fazit\*\***

Die August-Bebel-Straße 1 in Chemnitz bietet eine hervorragende Wohnlage, die Ruhe und städtischen Komfort optimal miteinander verbindet. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur, der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare und kleine Familien, die ein komfortables und gut angebundenes Zuhause suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	211,79 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie

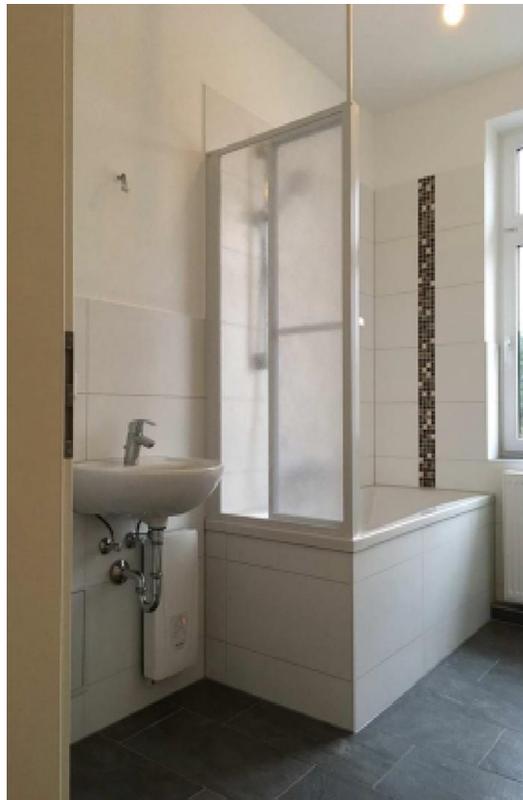


Ansicht Hof Einganstür

# Exposé - Galerie



Flur mit Eingangstür



Bad mit Wanne

# Exposé - Galerie



Separates WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Blick auf Wand)



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie

Fotos MFH Grüna

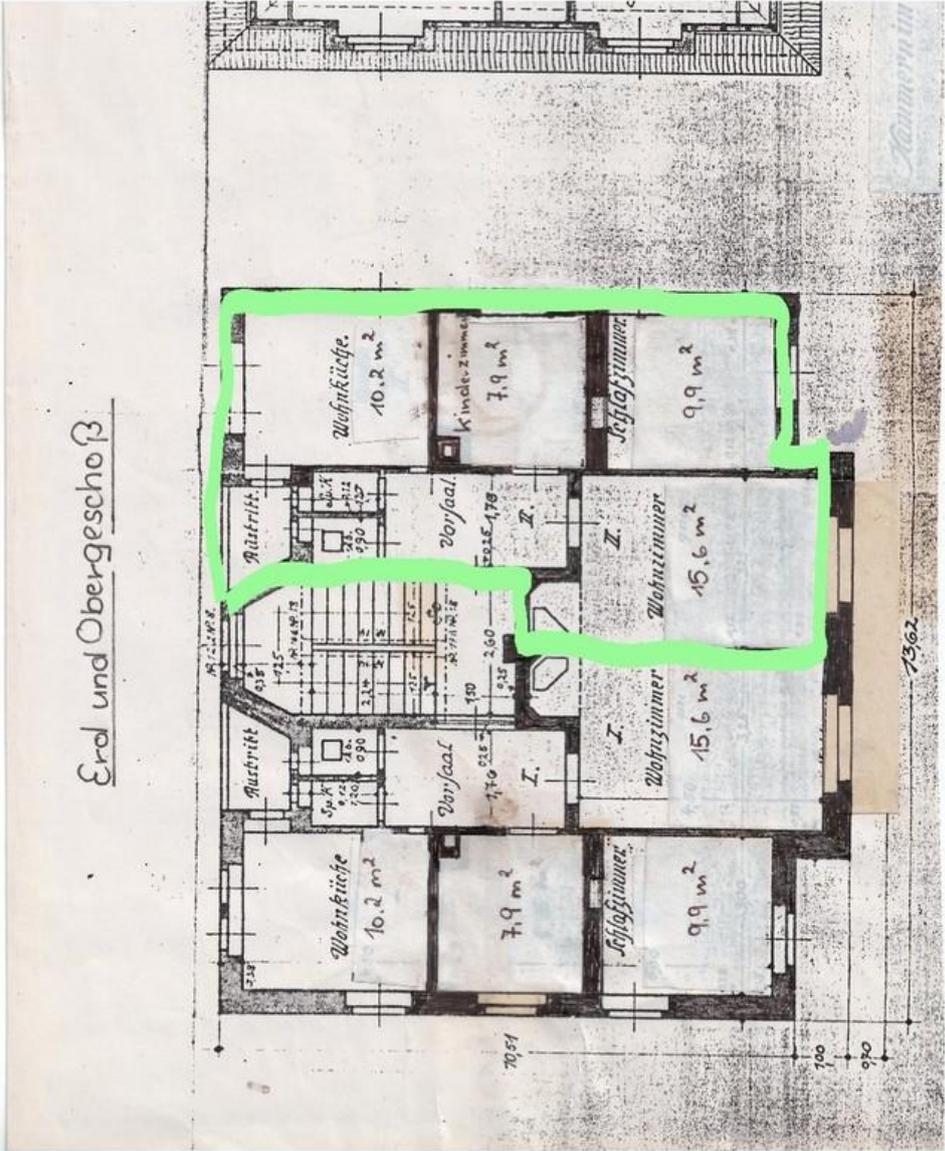


Ansichten Außen und Garten



Ansicht Mietergarten und innen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

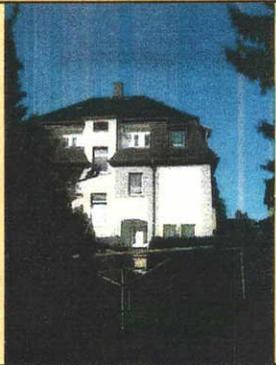
Registriernummer <sup>2</sup>

SN-2021-003892667

Gültig bis: 12.12.2031

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	August-Bebel-Str.1, 09224 Chemnitz		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1917		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1991		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (An)	370,80 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>			
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

## 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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

**Harsche-Energieberatung**  
Inh. Roland Harsche  
(geprüfter Gebäudeenergieberater  
Öko-Zentrum NRW)  
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

13.12.2021

Ausstellungsdatum

  
Roland Harsche  
Geprüfter Gebäudeenergieberater  
Öko-Zentrum NRW

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

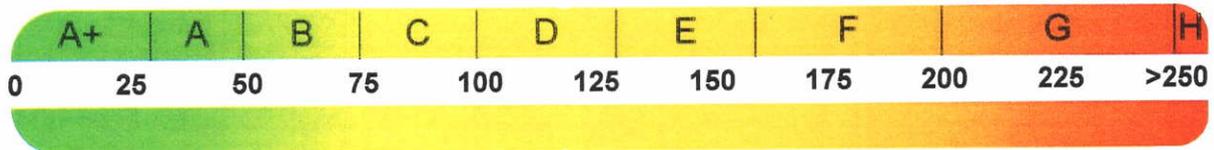
Registriernummer <sup>2</sup> SN-2021-003892667

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß GEG <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>f</sub>

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
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

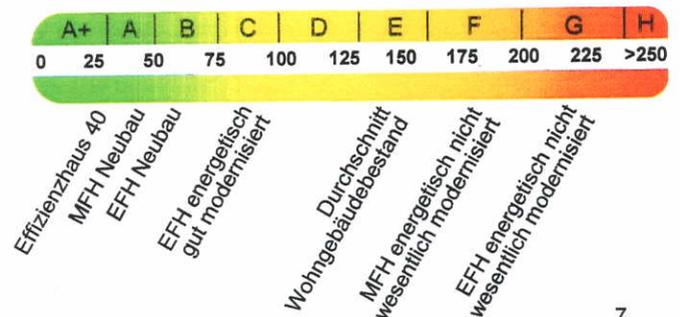
### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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

Anteil der Pflichterfüllung:  %

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



7

### 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SN-2021-003892667

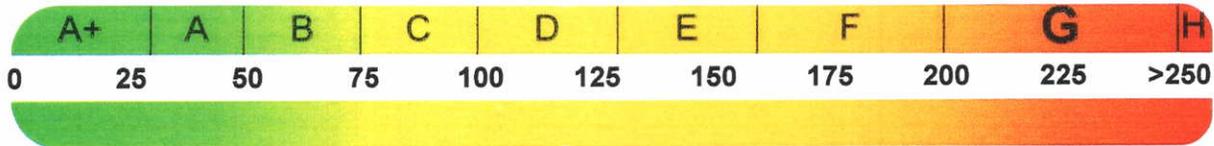
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **50,83** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**211,79 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**232,97 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

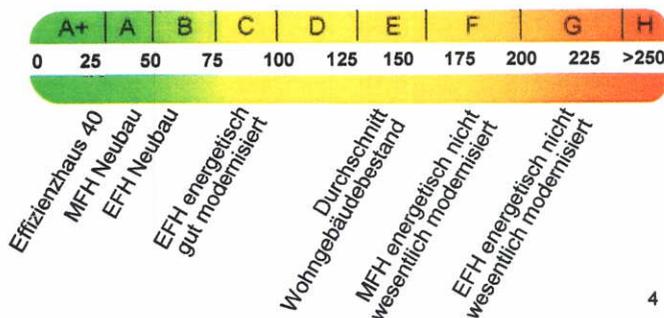
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**211,79**  
kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.10.2018	30.09.2021	Erdgas	1,10	180493,00	0,00	180493,00	1,18
01.10.2018	30.09.2021	Warmwasserzuschlag	1,10	22248,00	22248,00	0	

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> SN-2021-003892667

(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
1	Heizkessel	Erneuerung des Heizkessels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## 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 § 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der 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 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 Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes 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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (Lg.-Nr.: 300226)

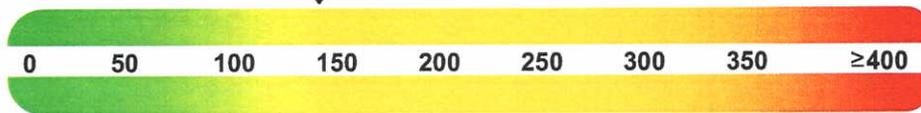
Adresse August Bebel Str 1  
09224 Chemnitz-Grüna

Gebäudeteil

3

## Energieverbrauchskennwert

↓ Dieses Gebäude:  
140 kWh/(m<sup>2</sup>a)



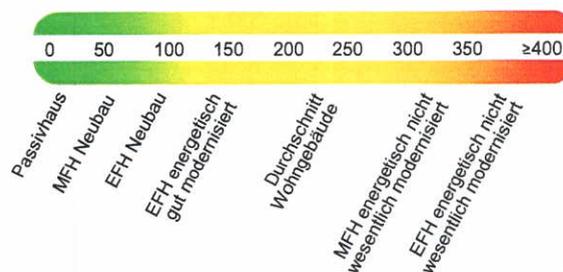
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

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
Gas	01.12.2008	30.11.2009	58.991,00		0,93	148	0	148
Gas	01.12.2007	30.11.2008	55.083,00		0,95	141	0	141
Gas	01.12.2006	30.11.2007	49.220,00		1,00	132	0	132
Durchschnitt								140

## 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/(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.

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