

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Magdeburg

**Hier ist Ihre 2 bis 3 Raum Wohnung mit Wertzuwachs in einer exklusiven Villa**



Objekt-Nr. **OM-304798**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Irving Holle  
Telefon: 0172 3900713

Fliedergrund 5  
39130 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem exklusiven Doppelhaus in erstklassiger Lage im Fliedergrund in Magdeburg. Das Haus ist ein Neubau und verfügt über zwei voneinander horizontal getrennte, eigenständige Wohnungen im Erstbezug. Hierbei handelt es sich um die untere Wohnung welche sich im EG befindet und über die Alleinnutzung des Gartens verfügt. Dieses hoch energieeffiziente KfW 55-Haus bietet modernen Wohnkomfort und beeindruckende Ausstattungsmerkmale mit einer kompletten IT – Steuerung über Handy oder Tablet. Für jede Wohnung ist eine Wallbox vorgesehen und der Einbau einer Photovoltaikanlage ist ebenfalls vorbereitet. Beide Wohnungen sind eigenständig und unabhängig voneinander mit je einer Erdwärme-Heizung und -Kühlung ausgestattet. Sie verfügen über dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, teilweise mit integrierten Fliegengitter. Der Einbau eines gemütlichen Kamins ist ebenfalls möglich. Ausreichend Parkmöglichkeiten für jede Wohnung, optisch getrennt, sind ebenfalls vorhanden. Die Außenfassade zeichnet sich durch einen ansprechenden Scheibenputz mit Akzenten eines Edel-Besen-Außenputzes aus. Die Fensterbretter, Eingangspodeste und viele Akzente und Ablagen u.a. auch im Bad bestehen aus Granit oder edlen Naturstein. Das gesamte Grundstück ist umzäunt und ein schöner Garten ist bereits angelegt.

Ihre Wohnung:

Die untere Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von ca 110 qm. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich. Von dort aus erreichen Sie ein geräumiges Schlafzimmer sowie einen großen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein besonderes Highlight ist das große Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, großer Badewanne, ebenerdiger großer Dusche mit beheiztem Handtuchhalter und Natursteinapplikationen. Durch den Flur erreichen sie das geräumige 60qm große Wohnzimmer mit offener Küche. Das große Wohnzimmer und die offene Küche können als "ein" Raum genutzt werden, können aber mit wenigen Umbauten in mehrere einzelne Zimmer aufgeteilt werden. Das bietet viel Platz für gemütliches Beisammensein. Angrenzend gelangt man durch 3 Doppeltüren auf eine große Terrasse mit 50 qm Fläche sowie eine Rasenfläche von ca. 150 qm. Eine Sonnenterrasse, teilweise überdacht, mit 20 qm und ein kleines Gartenhäuschen stehen ebenfalls noch zur Verfügung. Der Rasen wird durch einen Rasenmäroboter gepflegt, und dank eines frostsicheren Gartenwasseranschlusses ist das Bewässern des Rasens und der Blumenbeete jederzeit problemlos möglich. Im Garten besteht auch die Möglichkeit einen Swimmingpool anzulegen und somit den eigenen Garten in eine wahre Oase der Erholung zu verwandeln.

Dank der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten kann die Wohnung leicht von einer 2-Raum-Wohnung in eine 3-Raum-Wohnung umgestaltet werden. Eine geschlossene Küche und eine Gästetoilette sind ebenfalls realisierbar.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Hoch energieeffizientes KfW 55-Haus mit IT - Steuerung
- Erdwärme-Heizung und -Kühlung
- Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden inklusive Handsteuerung und teilweise Fliegengitter
- Möglichkeit zum Einbau eines Kamins
- Verbau von hochwertigen Fußboden- und Deckenleisten
- Edler Design-Belag in Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche
- Feinsteinzeug und Naturstein in Fluren und Bädern
- große erdebene Dusche, Doppelwaschtisch, großes Wannenbad
- Handy steuerbare Fußbodenheizung und - Kühlung im gesamten Haus

- Handy oder Tablet - Steuerung für die gesamte Wohnung, jeder Lampe oder Steckdose und dem Gartenbereich

- Erweiterbar für Alarmanlage, Schlösser, Türöffner und

Kameras

- Vorbereitung zum Anschluss von Wallboxen

- Vorbereitung für den Einbau einer Photovoltaikanlage

- Komplette Einzäunung des Grundstückes

-große Rasenfläche inkl. Mähroboter

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Zusammenfassung:

Die zum Verkauf stehende Wohnung in Magdeburg Fliedergrund bietet Ihnen die Möglichkeit, eine von zwei voneinander horizontal getrennte Wohnungen in einem Doppelhaus zu erwerben. Die hochenergieeffiziente Wohnung mit KfW-55-Standard beeindruckt mit einer erstklassigen Ausstattung, darunter Erdwärme-Heizung und -Kühlung, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen IT gesteuerten Rollläden und Fußbodenheizung. Natürlich ist es möglich diese Wohnung als Ferienwohnung auf einschlägigen Portalen anzubieten. Der Tagesmietpreis liegt bei vergleichbaren Ferienwohnungen in dieser Gegend ab 130,- Euro pro Wohnung. Der Außenbereich begeistert mit einer großzügigen Terrasse, Rasenfläche, Sonnenterrasse und der Möglichkeit zur Anlage eines Swimmingpools. Die Lage im Fliedergrund bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine grüne Umgebung.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Angebot und vereinbaren Sie nach vorheriger Bonitätsprüfung durch uns einen Besichtigungstermin, um die Wohnung in dieser Villa in ihrer ganzen Pracht zu erleben.

## Lage

Das allein stehende Doppelhaus in Magdeburg Fliedergrund profitiert von seiner ausgezeichneten Lage in einem gewachsenen alten Wohngebiet mit umliegenden Einfamilienhäusern, netten Nachbarn und einer hervorragenden Infrastruktur sowie die Nähe zu Ärzten, Tierärzten, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Die umliegende grüne Natur und ein kleiner Park laden zu Spaziergängen und Erholung auch mit Hund ein. Bitte geben sie für einen Video geführten Rundgang durch das Haus und den Garten den folgenden Dropbox Link ein.

<https://www.picdrop.com/mnmedia/ZdVaMSk8YX>

Die schnell zu erreichende Autobahn A2 ermöglicht Ihnen eine bequeme Anbindung an Städte wie Berlin und Hannover, während die Autobahn A14 eine schnelle Verbindung nach Leipzig und Dresden bietet. In den kommenden Jahren wird die A 14 auch direkt bis nach Schwerin führen womit man innerhalb kürzester Fahrzeit auch die Ostsee besuchen kann. Dadurch sind Sie optimal an das Fernstraßennetz angebunden.

Die Nähe zur Innenstadt von Magdeburg ist ein weiterer Pluspunkt dieses Objekts. Innerhalb von nur 10 Minuten erreichen Sie das historische Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und Freizeitangeboten. Hier können Sie das pulsierende Stadtleben genießen.

Für Pendler und diejenigen welche den öffentlichen Nahverkehr bevorzugen, sind Haltestellen von Bus und Straßenbahn in wenigen Gehminuten erreichbar. Diese ermöglichen Ihnen eine bequeme und umweltfreundliche Fortbewegung in und um Magdeburg.

Ein weiterer bedeutender Vorteil der Lage dieses Hauses ist die Nähe zur zukünftigen GIGA-Fabrik von Intel. Das Baugebiet der Fabrik befindet sich nur wenige Kilometer entfernt. Intel wird in den kommenden Jahren mehr als 30 Milliarden Euro in ihre Fabrik und deren

Zulieferer investieren. Es ist die größte Firmen- Ansiedlung in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten. Dies wird zweifellos einen positiven Einfluss auf die Infrastruktur in Sachsen-Anhalt haben und tausende neue Arbeitsplätze schaffen. Die wachsende wirtschaftliche Bedeutung der Region wird auch langfristig zu einer Steigerung des Immobilienwerts führen. Des Weiteren liegt derzeit der Kaltmietpreis in dieser Gegend bei 12.00€ - 15,00€. Dieser Preis wird voraussichtlich steigen, da Intel Mitarbeiter in diese Region ziehen werden. Des Weiteren ist es möglich die einzelnen Wohnungen als Ferienwohnung anzubieten wobei der zu erzielende Tagespreis, laut einschlägiger Portale, ab 130,- Euro pro Tag pro Wohnung liegen kann.

Insgesamt bietet die Lage des Doppelhauses im Magdeburger Fliedergrund eine optimale Kombination aus ruhigem Wohnen in grüner Umgebung und gleichzeitigem Zugang zu einer erstklassigen Infrastruktur.

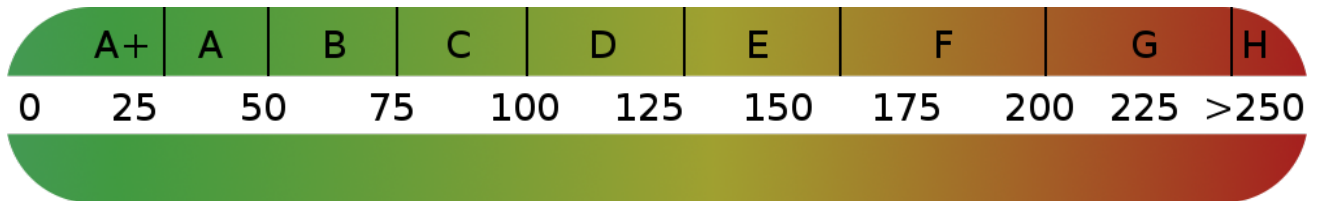
**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Frontalansicht Villa



Gartenansicht links



# Exposé - Galerie



Terrassenansicht links



Terrassenansicht rechts



# Exposé - Galerie



Gartenansicht rechts



Sonnenterrasse



# Exposé - Galerie



Blick in den Garten





# Exposé - Galerie



Rasen



Sonnenterrasse rechts



# Exposé - Galerie



Gartenblick



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur mit Blick auf die Haustür



Erdwärme Heizung und Kühlung



# Exposé - Galerie



Verteilung und KNX



HWR

# Exposé - Galerie



Bad



Badewanne

# Exposé - Galerie



Wanne und Dusche



Handtuchheizer und Waschtisch



# Exposé - Galerie



Waschtisch und Toilette



große erdebene Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Blick zur offenen Küche



Blick in den Garten



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



3 Flügeltüren

# Exposé - Galerie



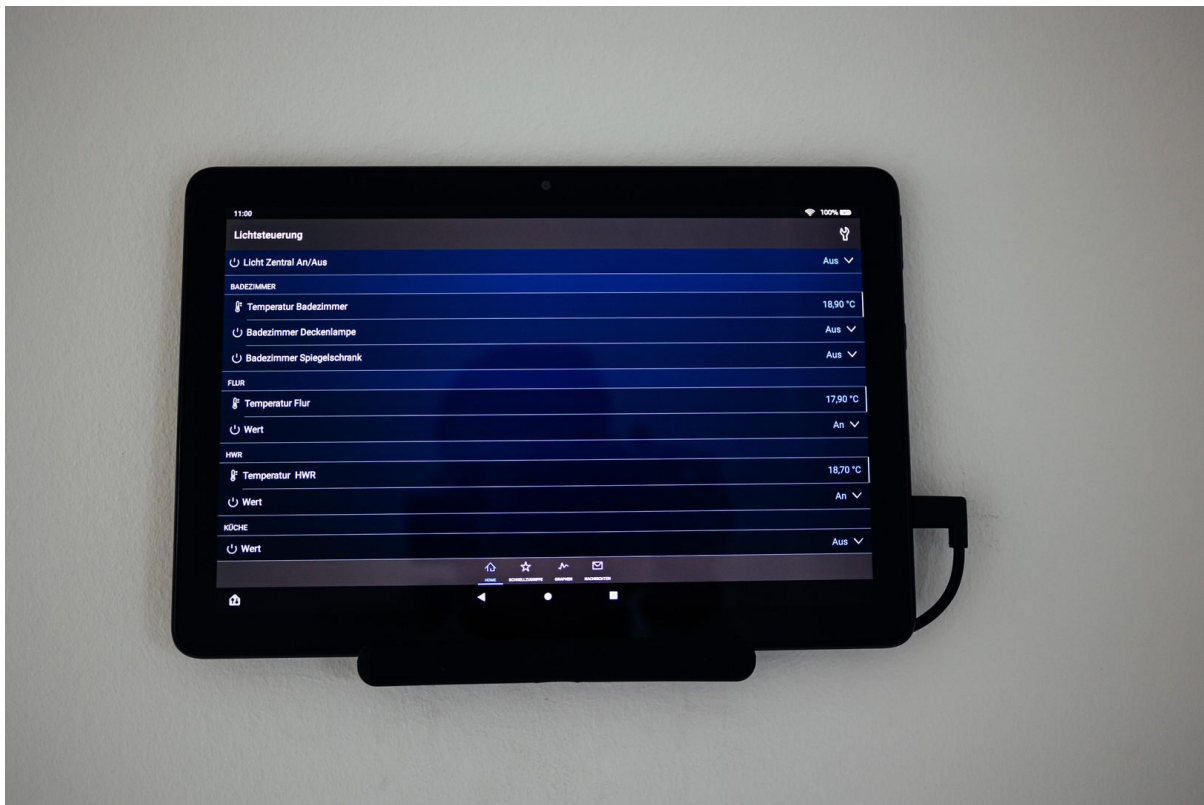
Wohnzimmer 2



Lichtschalter und Steuerung



# Exposé - Galerie



Steuerzentrale



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Blick in das Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



im Schlafzimmer



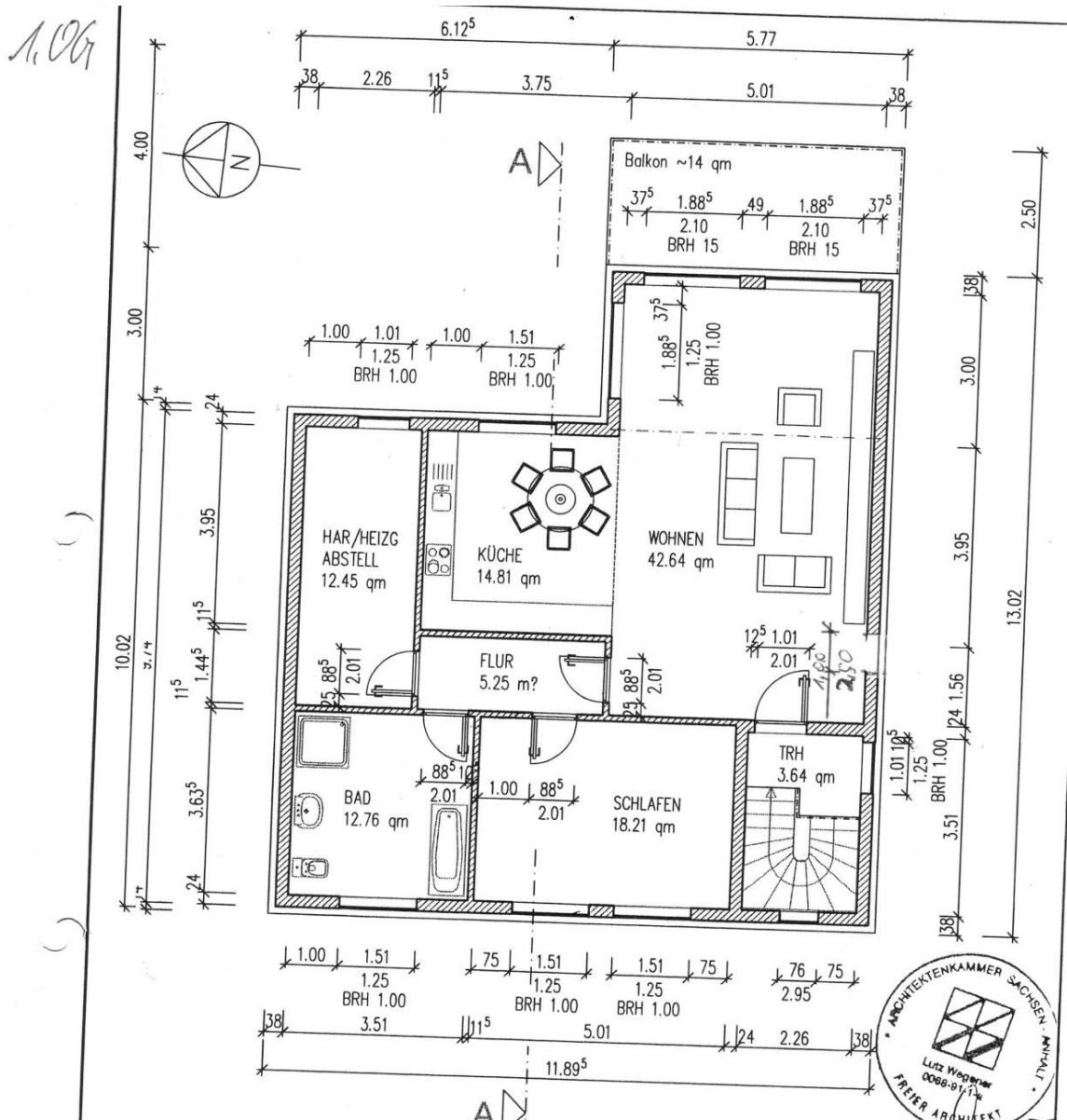
gestalteter Grundriss

# Exposé - Grundrisse



gestalteter Grundriss UG

# Exposé - Grundrisse

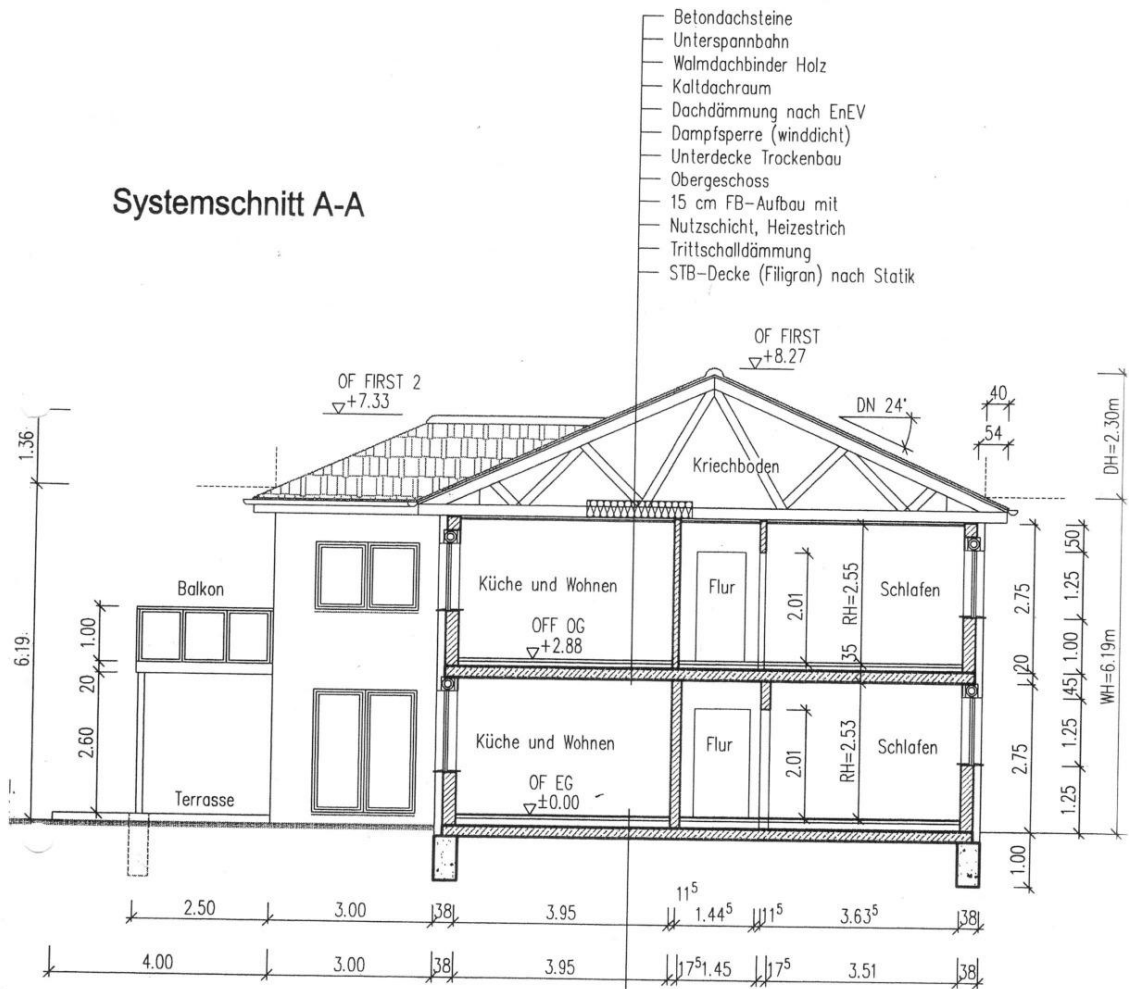


ungen  
 rechnung und in den  
 v / EEWärmeG

Bauherr:	Herr Irving Holle Fliedgrund 2 39130 Magdeburg	Änderung		Nr.:	27.10.2019	Wegener
Projekt:	Neubau Stadtvilla mit 2 WE Fliedgrund 5 in 39130 Magdeburg			Datum:		Bearbeiter:
Bezeichnung:	Grundrisse WE im <del>OG</del> OG			Blattgröße:	29.7/42	Masstab:
				CAD-Name:		1 : 100
				Blatt-Nr.:	23a00bd2	
						<b>001</b>

# Exposé - Grundrisse

## Systemschnitt A-A



Höheneinordnung nach Lageplan ÖbVI:  
Bezugshöhe OFGelände reguliert -0.22 = 63,60 m NHN  
OFF EG +-0.00 = 63,82 m NHN

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

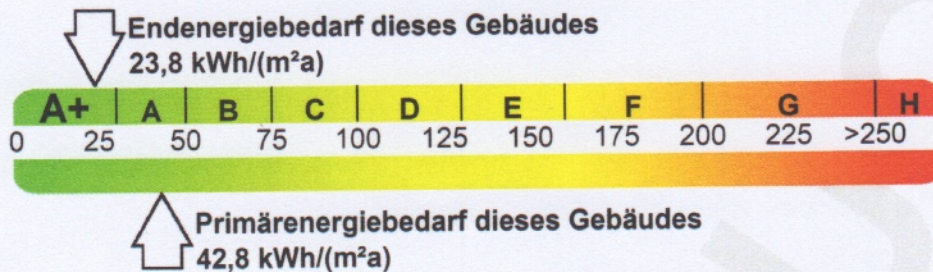
Registriernummer<sup>2</sup>

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes (oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 13,4 kg/(m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 42,8 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 63,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert 0,260 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,351 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 §3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach §9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

23,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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

Art: WP Luft Deckungsanteil: 100,0 %

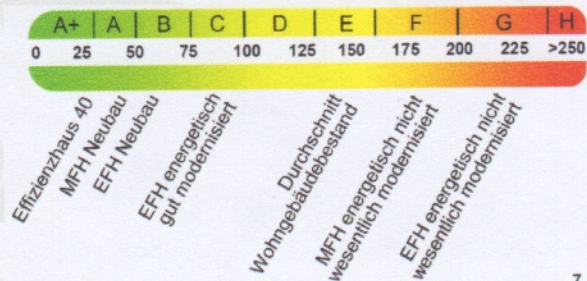
%  
%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

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/(m<sup>2</sup>a)
- Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle Ht': W/(m<sup>2</sup>K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

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

<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>freiwillige Angabe

<sup>4</sup>nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup>nur bei Neubau

<sup>6</sup>nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer<sup>2</sup>

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch



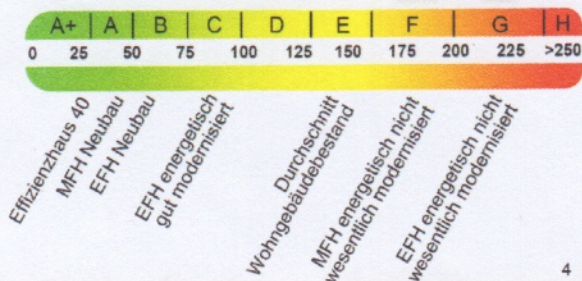
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	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.

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 (AN) 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.

<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 §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registriernummer<sup>2</sup>

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

4

## Empfehlungen des Ausstellers

### 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
			<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"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

### 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 §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT). 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.

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 22.01.2030

Registriernummer<sup>2</sup>

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

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Fliedergrund 5, 39130 Magdeburg
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2019
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche (An)	258 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach §19 EnEV aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme      Verwendung: TW, Heizung
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung   Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf      (Änderung/Erweiterung)      (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

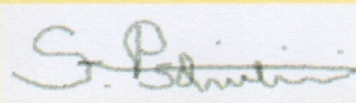
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## 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

Dipl. Ing. Sissi Pschiebilscki  
Energieberatung Sissi Pschiebilscki  
Ernst-Wille-Str. 15  
39435 Wolmirsleben



22.01.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation