

Exposé

Mehrfamilienhaus in Sachsen - Wilkau-Haßlau

**Mehrfamilienhaus direkt vom Eigentümer in TOP-Lage,
guter Rendite**



Objekt-Nr. **OM-305677**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:

Marian Musat

Telefon: 0160 8373369

Mobil: 0160 8373369

08112 Sachsen - Wilkau-Haßlau

Sachsen

Deutschland

Baujahr	1897	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	710,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	9
Zimmer	15,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	400,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	350,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus direkt vom Eigentümer in TOP-Lage, guter Rendite

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine Mehrfamilienhaus mit 4 Mietparteien in Zentrum von Wilkau-Haßlau, bestehend aus 3 Geschossen.

6 PKW-Stellplätze ist auf dem Grundstück vorhanden und kann auf Wunsch genutzt werden.

Das Haus wurde komplett neu saniert 2019-2020, in allen Wohnungen wurde

Neue Elektrik, Türen, Boden, Wände, Decken, Neue Dacheindeckung.

Die Wohnungen haben Größen von 43 m² bis 105 m².

EG = 109m²

1 OG/L= 43m²

1 OG/R= 66m²

2 OG= 109m²

Dachgeschosswohnung cca.100m² Ausbau Reserve.

Die erzielbare Kaltmiete wäre bei Vollvermietung ca. 24500,00 Euro pro Jahr!

Ausstattung

Die Wohnungen wurde gerade komplett neu renoviert und saniert.

Bäder sind mit neuen Sanitäreinrichtungen ausgestattet mit Badewannen.

In alle Räumen ist neuer Laminattboden verlegt, in den anderen Räumen wurde Fliesenboden neue verlegt.

Die Wände und Decken wurden frisch weiß gestrichen.

Neuen Türen.

Beheizt wird mit Gaszentralheizung.

Weitere Angaben

Verfügbar ab: nach Absprache

Objektzustand: saniert

Qualität der Ausstattung: Standard

Ausstattung

Lage

Südlich an Zwickau, die mit rund 90.000 Einwohnern viertgrößte Stadt in Sachsen, grenzt Wilkau - Haßlau, eine Kleinstadt mit knapp 10.000 Einwohnern.

Zwickau ist bekannt als Wiege der sächsischen Automobilindustrie. Die mehr als hundertjährige Tradition in der Automobilherstellung begann Anfang des 20. Jahrhunderts mit der Gründung der Werke von Horch (1904) bzw. Audi (1909/1910), die in den 1930er und 1940er Jahren von der Auto Union und während der DDR-Zeit von den Sachsenring-Werken weitergeführt wurde. Nach dem Ende der Teilung Deutschlands gründete die Volkswagen AG im heutigen Zwickauer Stadtteil Mosel eines der größten Unternehmen der neuen Bundesländer, die Volkswagen Sachsen GmbH, die diese Automobilbau-Tradition weiterführt.

1810 wurde hier der Komponist der Romantik Robert Schumann geboren. Die Stadt ist daher international als Automobil- und Robert-Schumann-Stadt bekannt. Darüber hinaus erhielt sie am 21. April 2016 die Anerkennung als „Reformationsstadt Europas“.

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer sehr schönen, ruhigen und vor allem beliebten Wohnlage von Wilkau - Haßlau. Von hier aus gelangen Sie in wenigen Minuten auf die Bundesstraße B93, das Stadtzentrum von Zwickau, die BAB72 und ins nahegelegene VW Werk.

Eine sehr gute Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs, fußläufig zu erreichende Lebensmittelmärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Ärzte machen diese Kleinstadt so beliebt.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gymnasium, Kindergarten und Bushaltestellen liegen in direkter Nachbarschaft.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Energie

eine Energieausweis ist vorhanden und wird bei Besichtigung vorgelegt.

Sonstiges

In beiderseitigem Interesse bitten wir, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktinformationen inkl. Telefonnummer zu versenden, das spart Ihnen und uns wertvolle Zeit - danke für Ihr Verständnis.

Lage

Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in der Zentrum von Wilkau-Haßlau gegenüber Einkaufsmöglichkeiten, (REWE, Lidl) und andere wichtige Anlaufpunkte direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



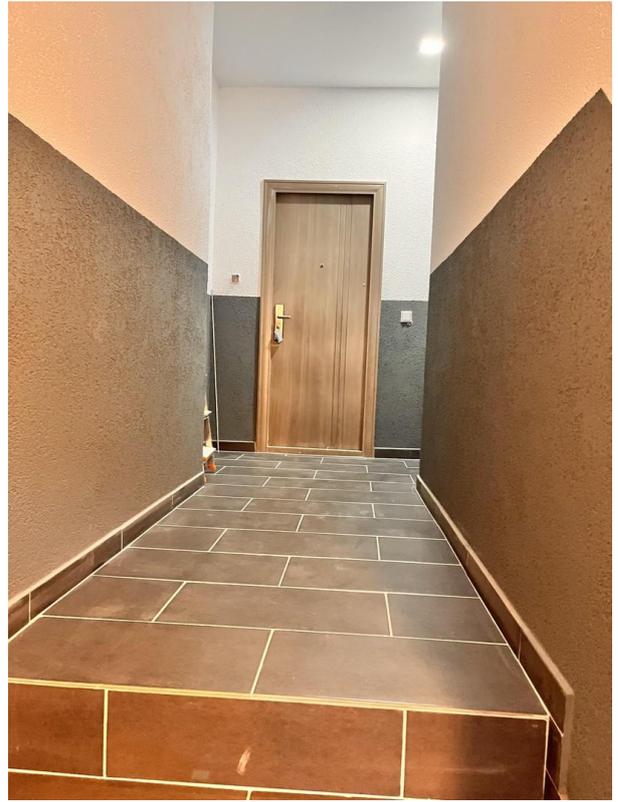
Exposé - Galerie



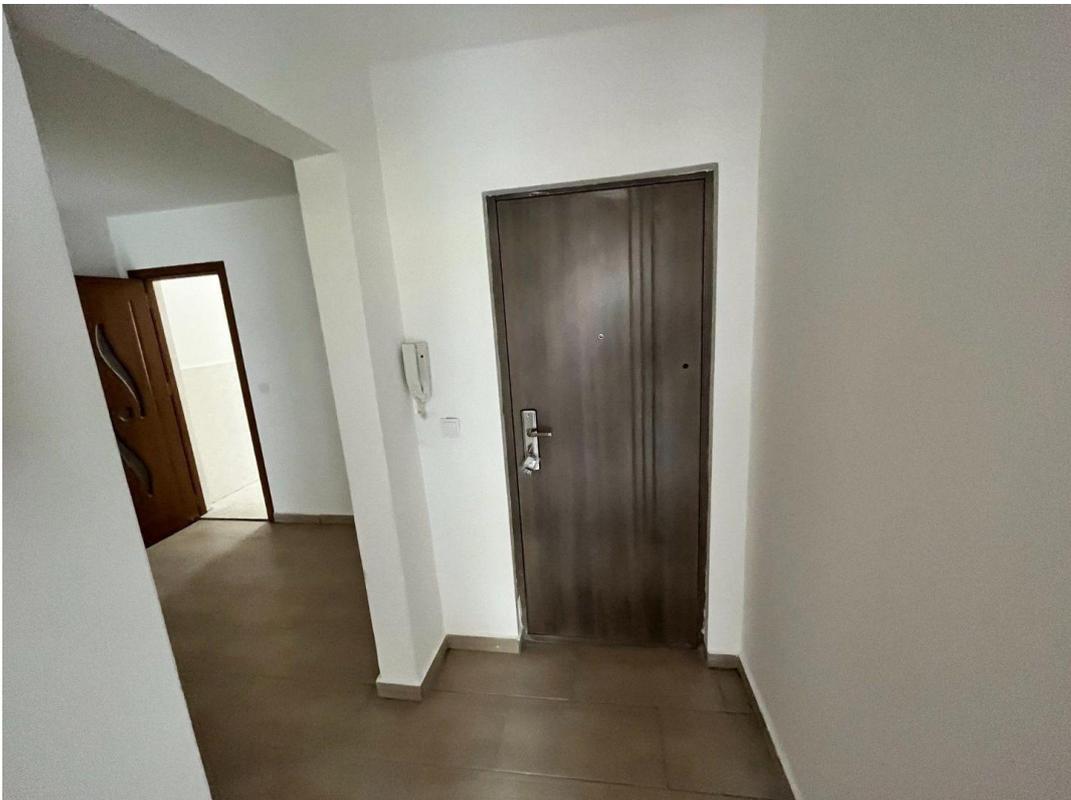
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



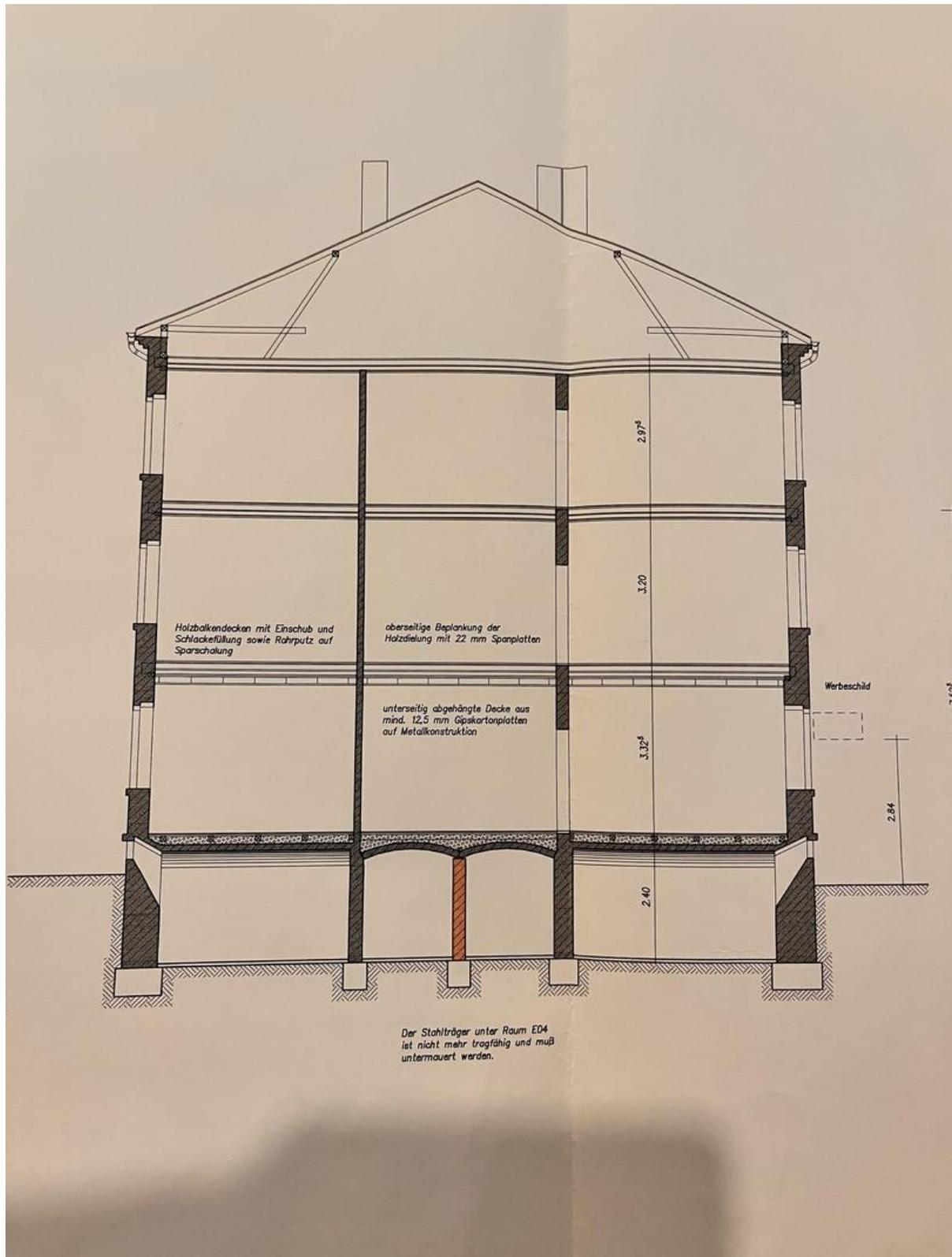
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

VEB BAUREPARATUREN ZWICKAU-LAND
ENTWURFSGRUPPE

PROJEKT
BAUTECHNISCHER TEIL

PLANJAHR 1978

Rekonstruktion Wohnhaus

Wilkou-Hopflou, Zwickauer Str. 32

GWE

INVEST-TRÄGER

Rat der Stadt Wilkau-Hopflou

PLAN-TRÄGER

Rat des Kreises Zwickau

OBJEKT-NR.

AUSFERTIGUNG

3

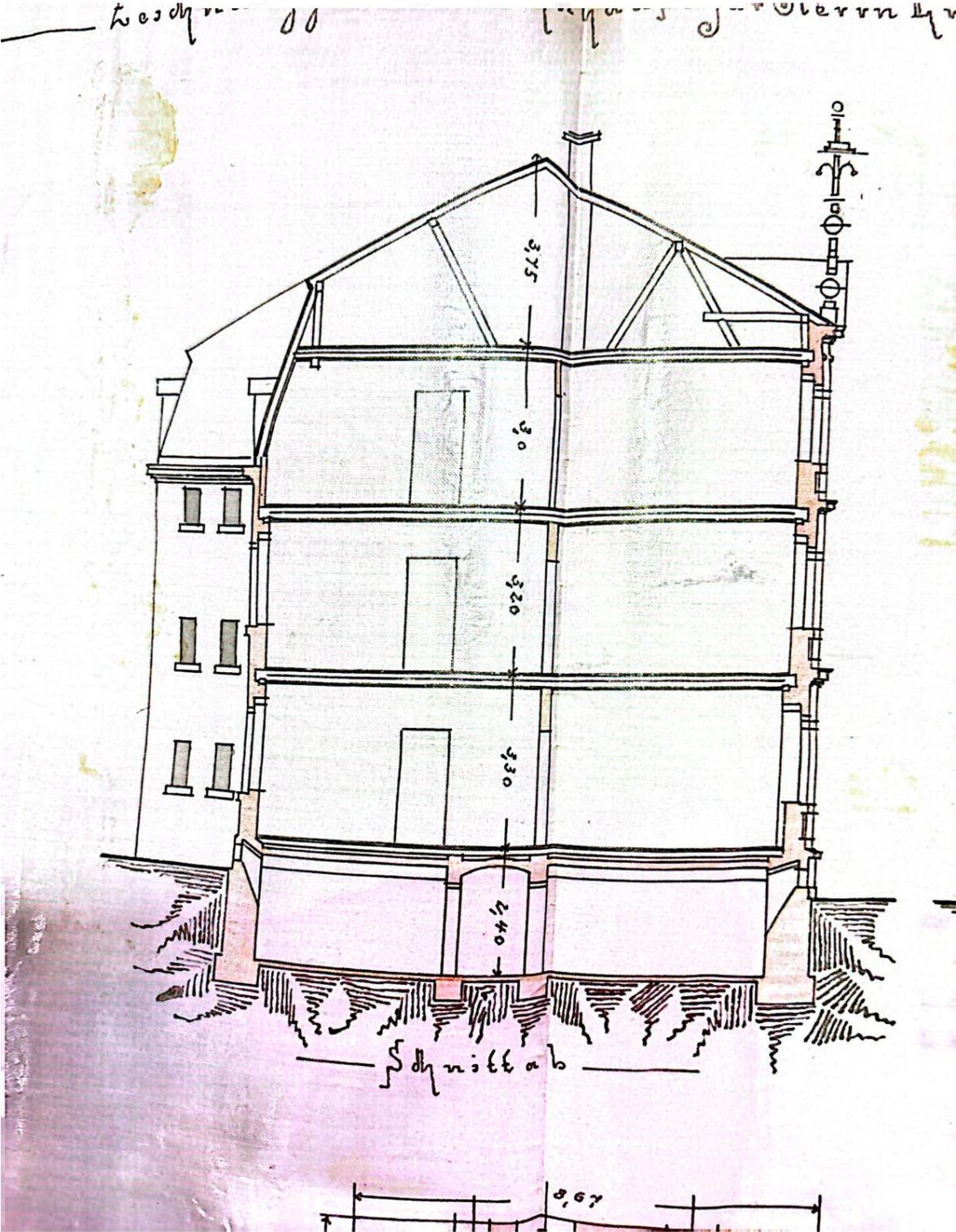
Plonträger

52/78

III/29/29 KzG 012/75 320

Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



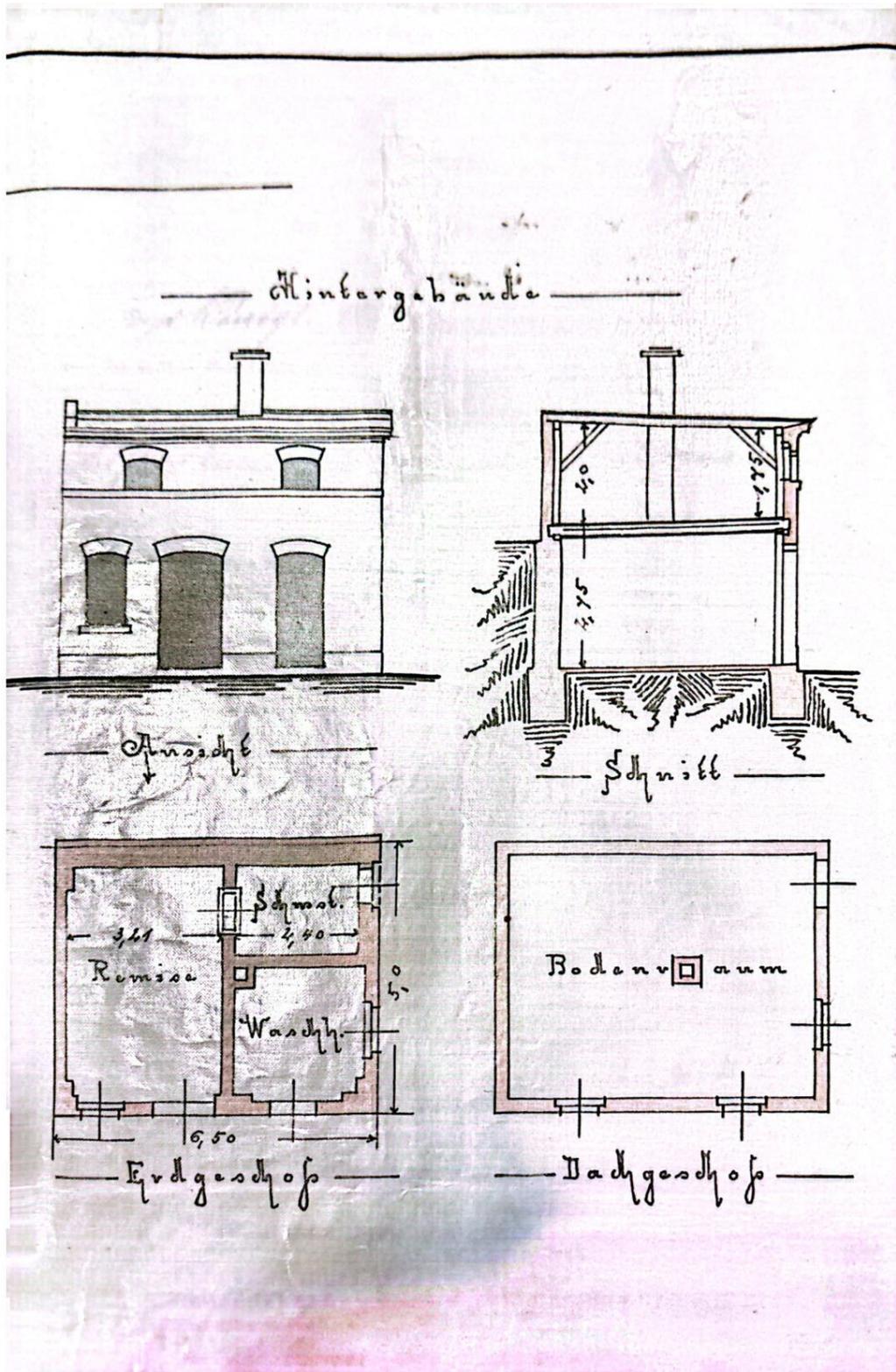
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



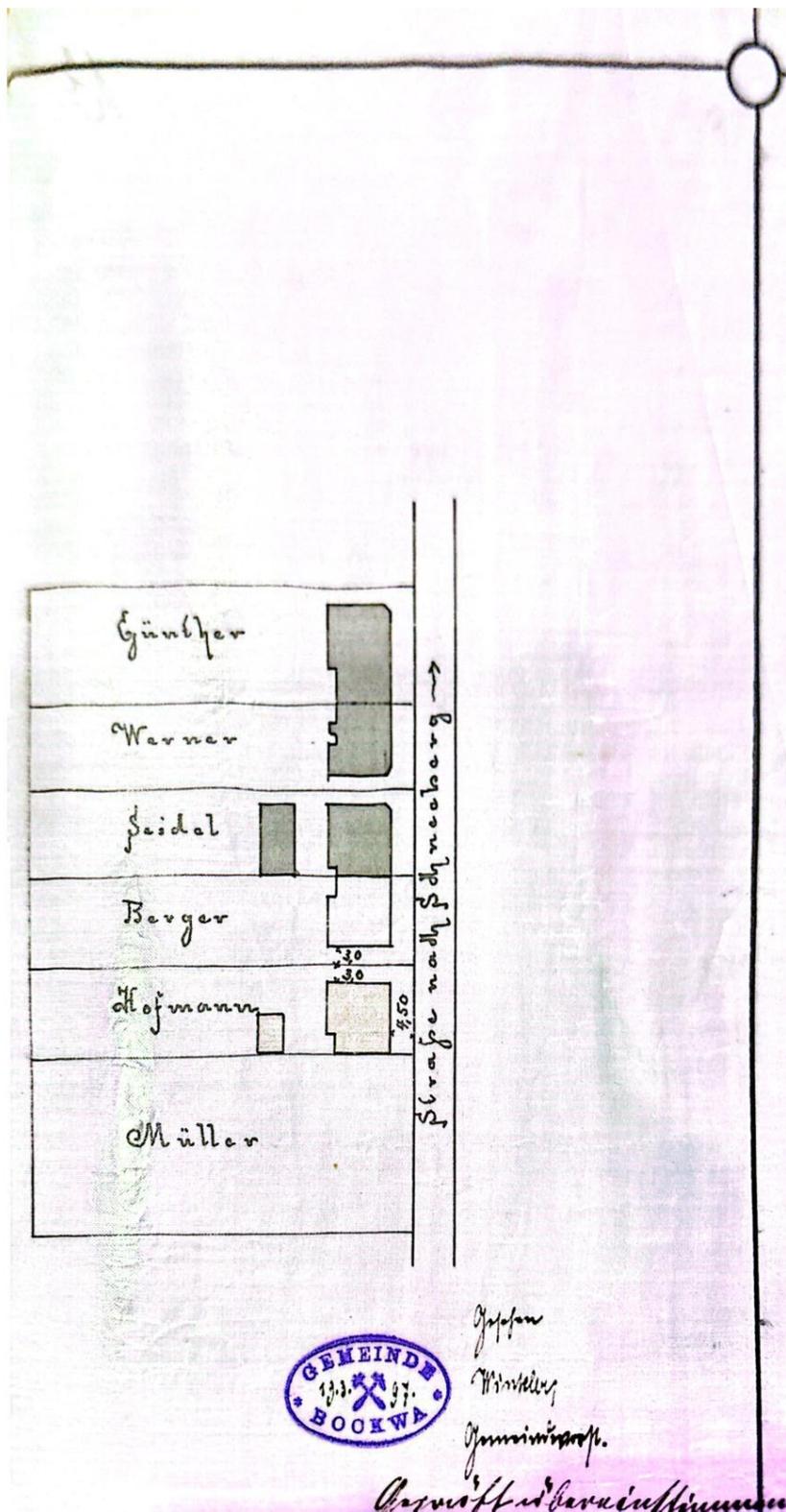
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



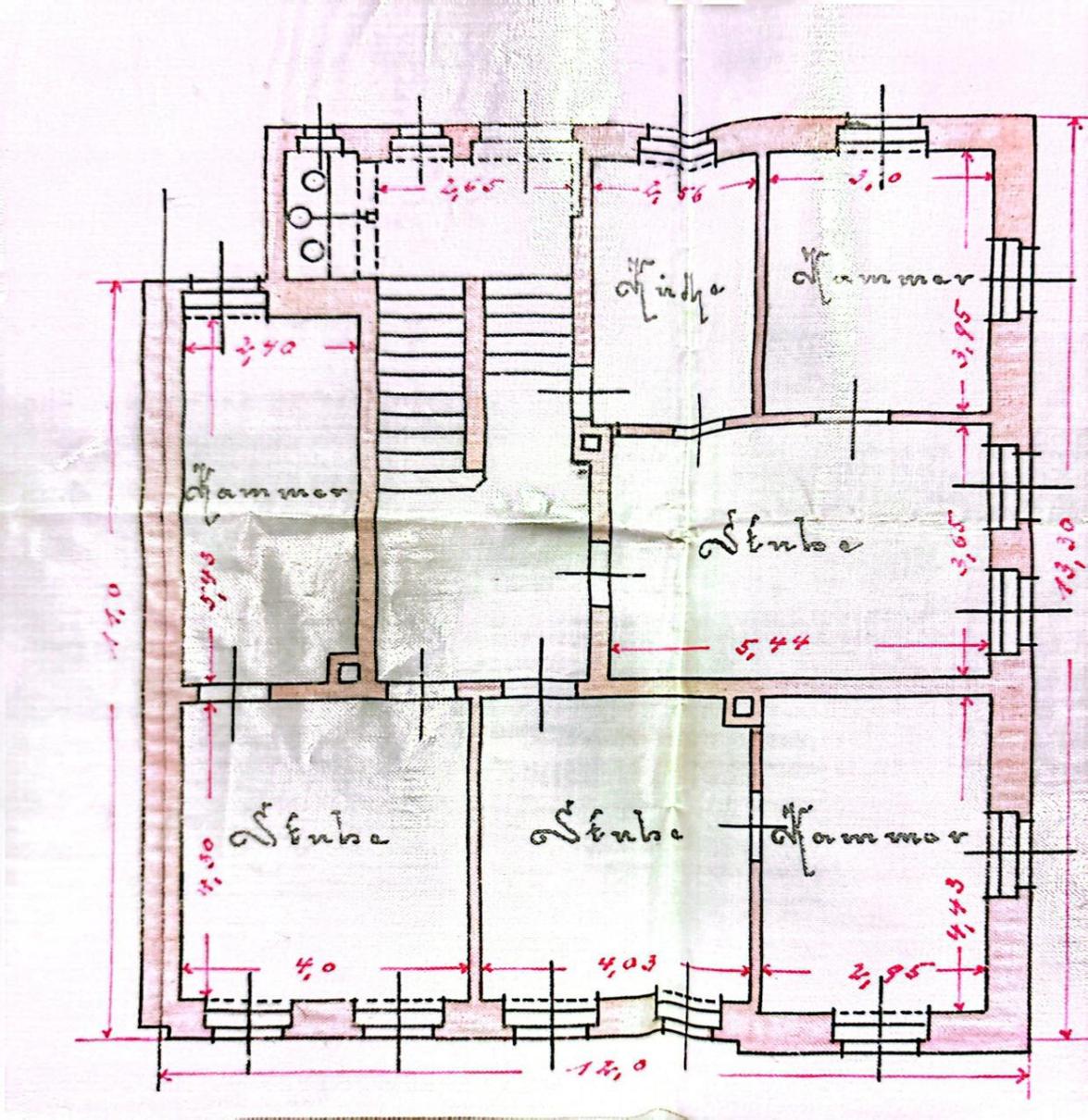
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



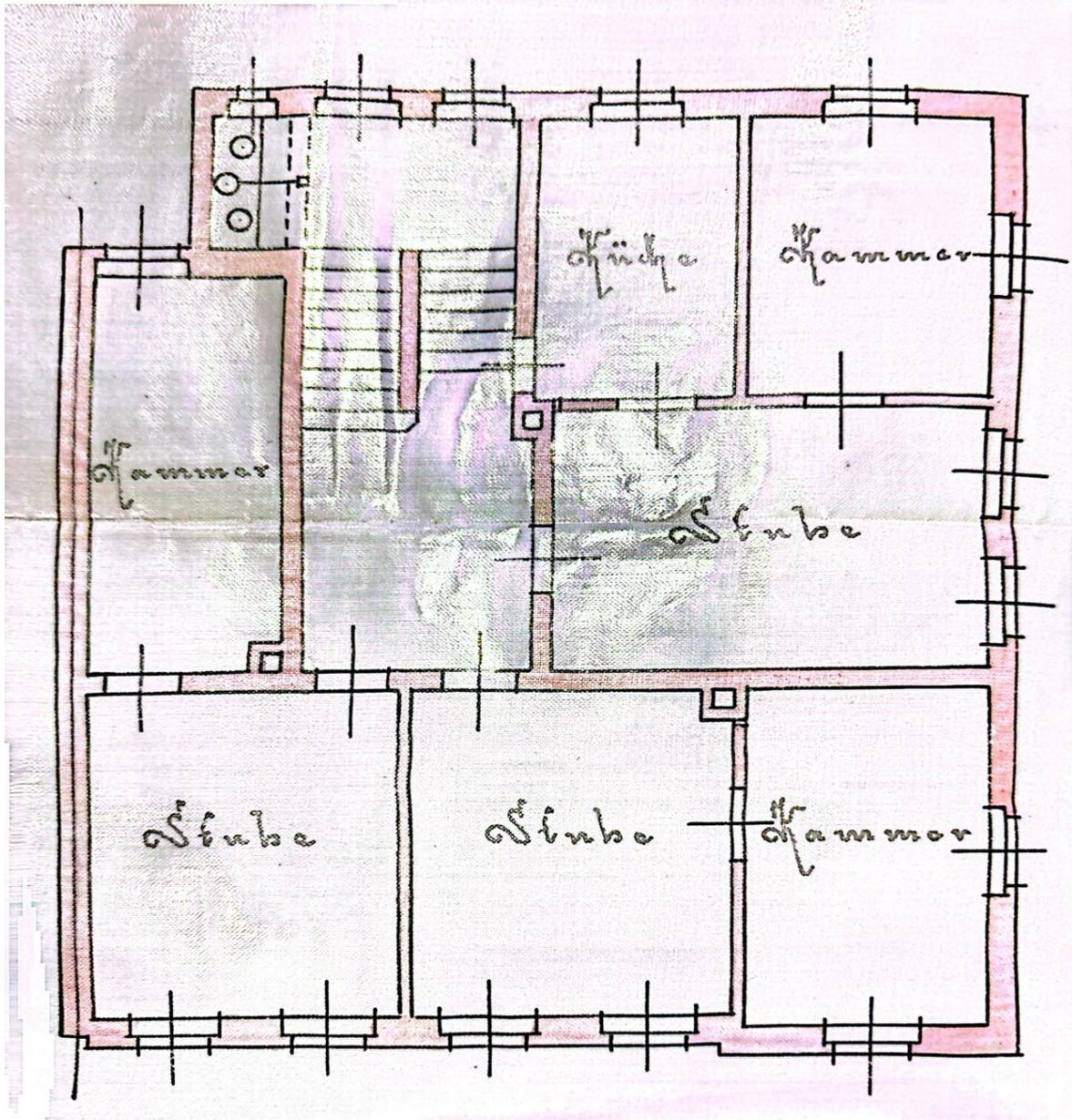
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



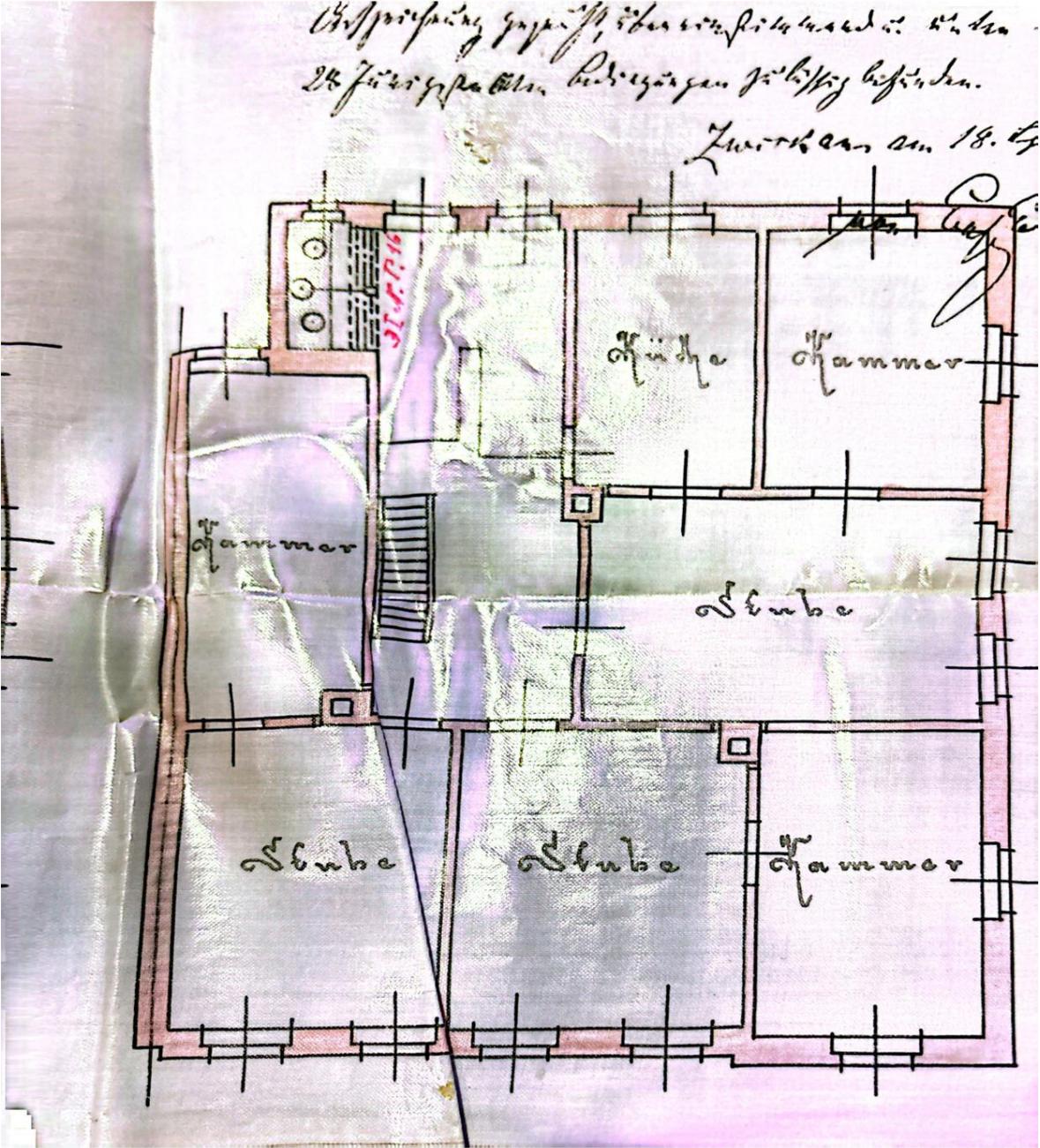
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



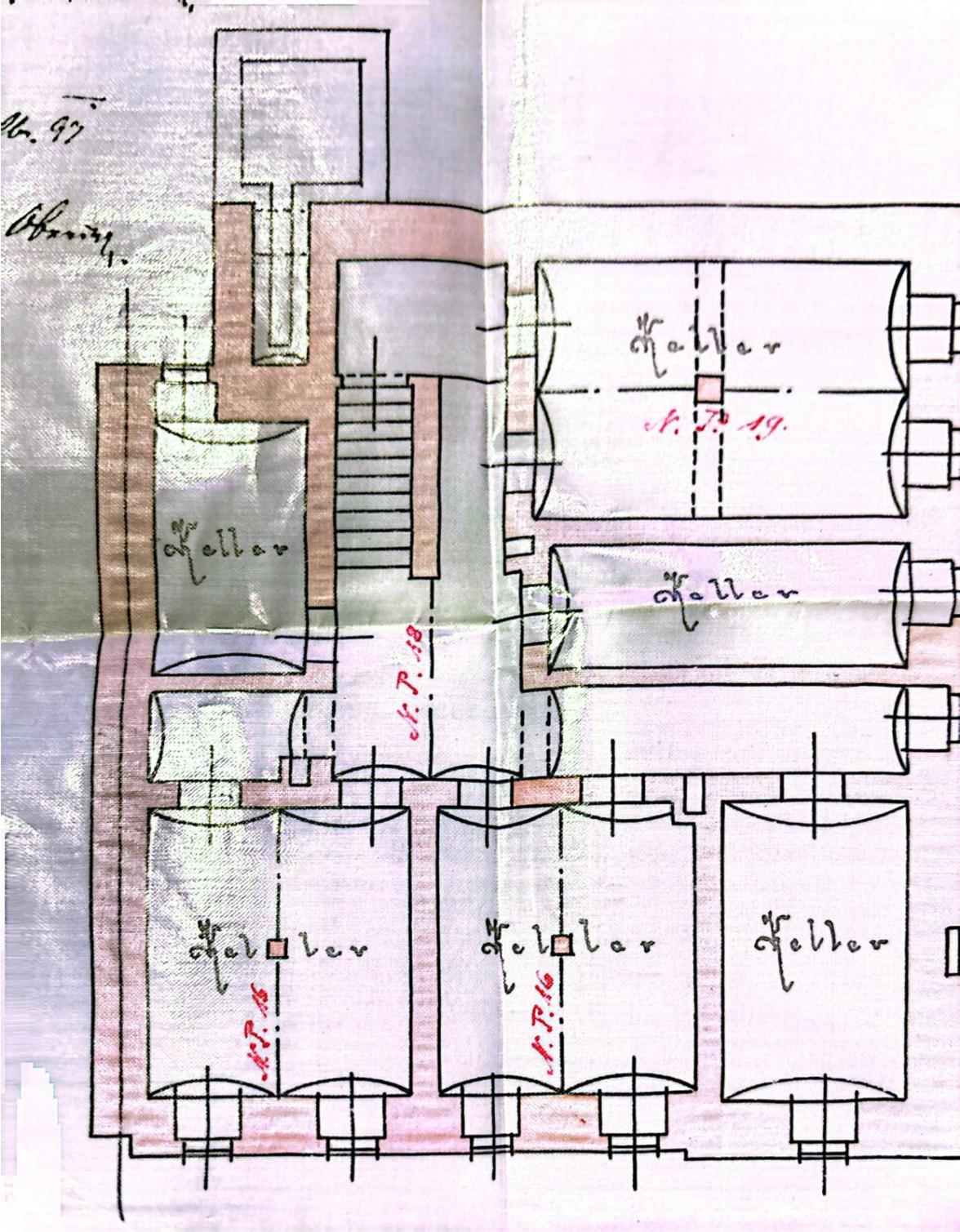
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



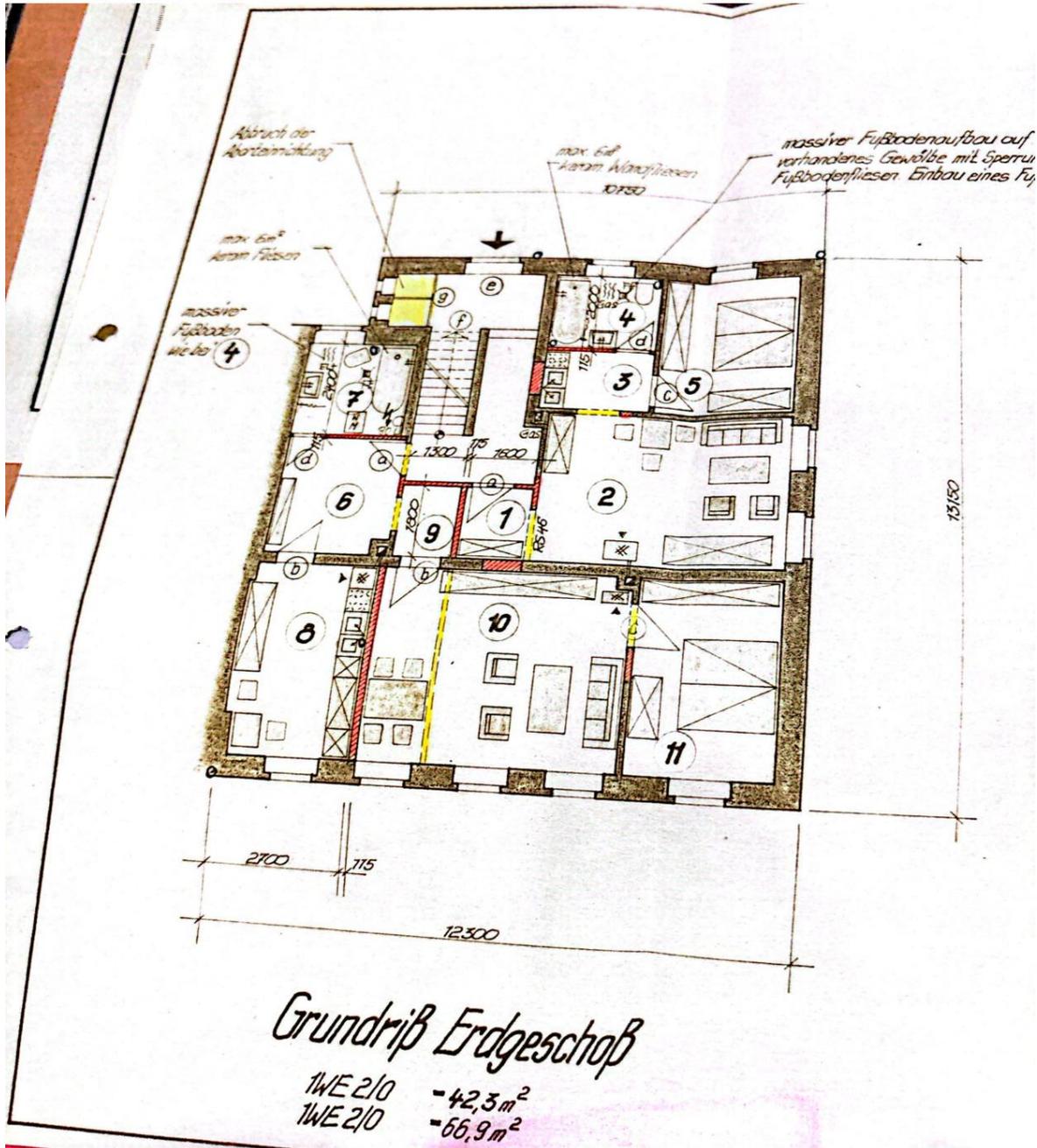
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse

Bezeichnung	Fläche (m ²)		Türen	Stk.
1 Vorraum	27		a TÜR: 1714,5, 8x20, links	2
2 Wohnzimmer	19,5		b TÜR: * 3x20, links	2
3 Nachtschle	3,9		c TÜR: 1714,5, 8x20, links	2
4 Bad/WC	5,0		d TÜR: 1714,5, 7,5x20, links	2
5 Schlafzimmer	11,1		e Haus-eingangstür in Einzelanfertigung nach Aufmaß	1
	<u>71,1</u>		f Keller-Tür in Einzelanfertigung nach Aufmaß	1
	<u>± 42,3 m²</u>		g vorhandene Türen möglichst erhalten und farblich behandeln sonst Neuverfertigung nach Aufmaß je nach Verwendung der Räume als Instabitations- oder Abstellraum	1
6 Vorsaal	7,0		* Für diese Türen Futter in Einzelanfertigung oder Herstellen eines 1/2 Stein starken Anschlages	
7 Bad/WC	6,5		- Für Durchführungen Stürze 18,56 Einbau nach Bedarf Fenster	
8 Küche	11,8		Alle vorhandenen alten Einfachfenster werden durch neue 1/2 Stein - o. Thermofenster ersetzt. Anfertigung nach Aufmaß, Fensterbänke erneuern, Sockelbänke je nach Erhaltungszustand ersetzen oder ausbessern	
9 Vorraum	2,2		<u>Fußböden</u> ^{Ausführung siehe Grundriss}	
10 Wohnzimmer	25,0		Prinzipiell über den tragenden Holzfußboden erhalten. Die Dielenbretter werden nachgeparquet, schadhaftes Holz ausgewechselt. Auf diesen Fußboden werden dann dicke Spargelbatten aufgedreht. Als Nutzschicht PVC-Bahnbelag oder Spantaparkett. In Bad/WC-Räumen: Wäpde des Belages verschweißen (Gehwegbarer Belag). Im Bad/WC Bereich des Erdgeschosses massiver Fußboden Aufbau auf die vorhandenen Gewölbe mit Sperrung u. Fußbodeneinlauf.	
11 Schlafzimmer	13,6			
	<u>± 68,9 m²</u>			

Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse

2k.

2
2
2
7
7
7

Fußböden:

Alle vorhandenen Schornsteine bleiben erhalten, 1 Schornstein wird als Abgasschornstein für Gasgeräte genutzt. Bezüglich baulischer Maßnahmen gilt das bei liegende Gutachten über die bestehenden Schornsteine. Geforderte Maßnahmen sind zu beachten.

Diese Zeichnung gilt nur in Verbindung mit dem bautechnischen Erläuterungsbericht.

Die angegebenen Maße bezüglich der bestehenden Bausubstanz sind, ungefähre Maße. Toleranzen sind bauseits auszugleichen. Für neue Bauteile sind die Rohbaumaße angegeben.

Die Gutachten über Moleschutz, Schornsteine und Feuchtigkeitsschutz sind Bestandteil des Projektes und sind bei der Baudurchführung zu beachten. Geforderte Maßnahmen sind durchzuführen.

-  vorhandenes Mauerwerk
-  neues Mauerwerk
Hz, Ue 150, MG II oder MVAus Gassilikatsteinen
Schornsteine Hz 250, MG III
-  leichte Wandkonstruktion
Holz, Gipskarton, Mineralwolle
-  Abbruch

STÄATLICHE BAUAUFSICHT
Rat des Kreises Zwickau
Kreisbauamt

GEPÜRFT

Entwurf: *Friedrich*
Prüfungstermin der Staatlichen Bauaufsicht

Stück: *Friedrich*
Prüfungstermin der Staatlichen Bauaufsicht

Auflagen siehe Prüfbescheid
Zr. 52/78 vom: 27.3.78

VEB Baureparaturgenossenschaft Zwickau-Land
Abteilung Projektierung

MASSSTAB: 1:100	BAUVORHABEN: Komplexe Rekonstruktion Wolkau-Haflau Haus Zwickauer Str. 32	32
DATUM: Feb. 78	U.S. DER VERZEICHNIS: Grundriß Erdgeschoß	1:100 ABT. PROJEKT
GEZEICHNET: Weichbrodt	PROJEKTBEARBEITER: Friedrich	BLATT-NR.:

Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse

Bezeichnung	Fläche (m ²)
① Vorräum	27
② Wohnzimmer	18,5
③ Wohnküche	3,9
④ Bad/WC	3,0
⑤ Schlafzimmer	11,1
	<u>62,5 m²</u>
⑥ Vorraum	7,8
⑦ Bad/WC	6,5
⑧ Küche	11,8
⑨ Vorräum	22
⑩ Wohnzimmer	25,0
⑪ Schlafzimmer	13,6
	<u>106,9 m²</u>

Türen

- a) TÜR TF 14,5, 8 x 20, links
- b) TÜR * 8 x 20, links
- c) TÜR TF 14,5, 8 x 20, links
- d) TÜR TF 14,5, 7,5 x 20, links

9) vorhandene Türen mögliche erhalten und farblich behandeln sonst Neuanfertigung nach Aufwand je nach Verwendung der Räume als Treibstellräume oder Abstellraum

- * Für diese Türen Futter in Einzeltürfertigung oder Hersteller eines 1/2-Segels starken Anschlages
- Für Türöffnungen Stürze 13,5/16 Einbau nach Bedarf

Fenster

Alle vorhandenen alten Einfachfenster werden durch neue Verbund- oder Dreifachfenster ersetzt. Anfertigung nach Aufwand, Fensterbänke erneuern, Scharniere, Fensterehaltungs Zustand erneuern oder ausbessern.

Fußböden

Prinzipiell bleiben die tragenden Holzfußböden erhalten. Die Dielenbretter werden nachgezogen, schadstoffige Teile ausgewechselt. Auf diesen Fußböden werden 10mm dicke Spanplatten aufgebracht. Als Nutzschicht PVC-Bahnbelag oder Spannteppich. In Bad/WC Räumern Nichte des Belages verschweißen. (schweißbarer Belag) im Bad/WC Bereich des Erdgeschosses massiver Fußbodenaufbau auf die vorhandenen Gewölbe mit Sperrung u. Fußbodeneinbauelemente.

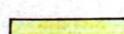
Exposé - Grundrisse

Alle vorhandenen Schornsteine bleiben erhalten, 1 Schornstein wird als Abgasschornstein für Gasgeräte genutzt. Bezüglich baulicher Maßnahmen gilt das beiliegende Gutachten über die bestehenden Schornsteine. Geforderte Maßnahmen sind zu beachten.

Diese Zeichnung gilt nur in Verbindung mit dem bautechnischen Erläuterungsbericht.

Die angegebenen Maßen bezüglich der bestehenden Bausubstanz sind, ungefähre Maße. Toleranzen sind bauseits auszugleichen. Für neue Bauteile sind die Richtmaße angegeben.

Die Gutachten über Hitzeschutz, Schornsteine und Feuchtigkeitsschutz sind Bestandteil des Projektes und sind bei der Baudurchführung zu beachten. Geforderte Maßnahmen sind durchzuführen.

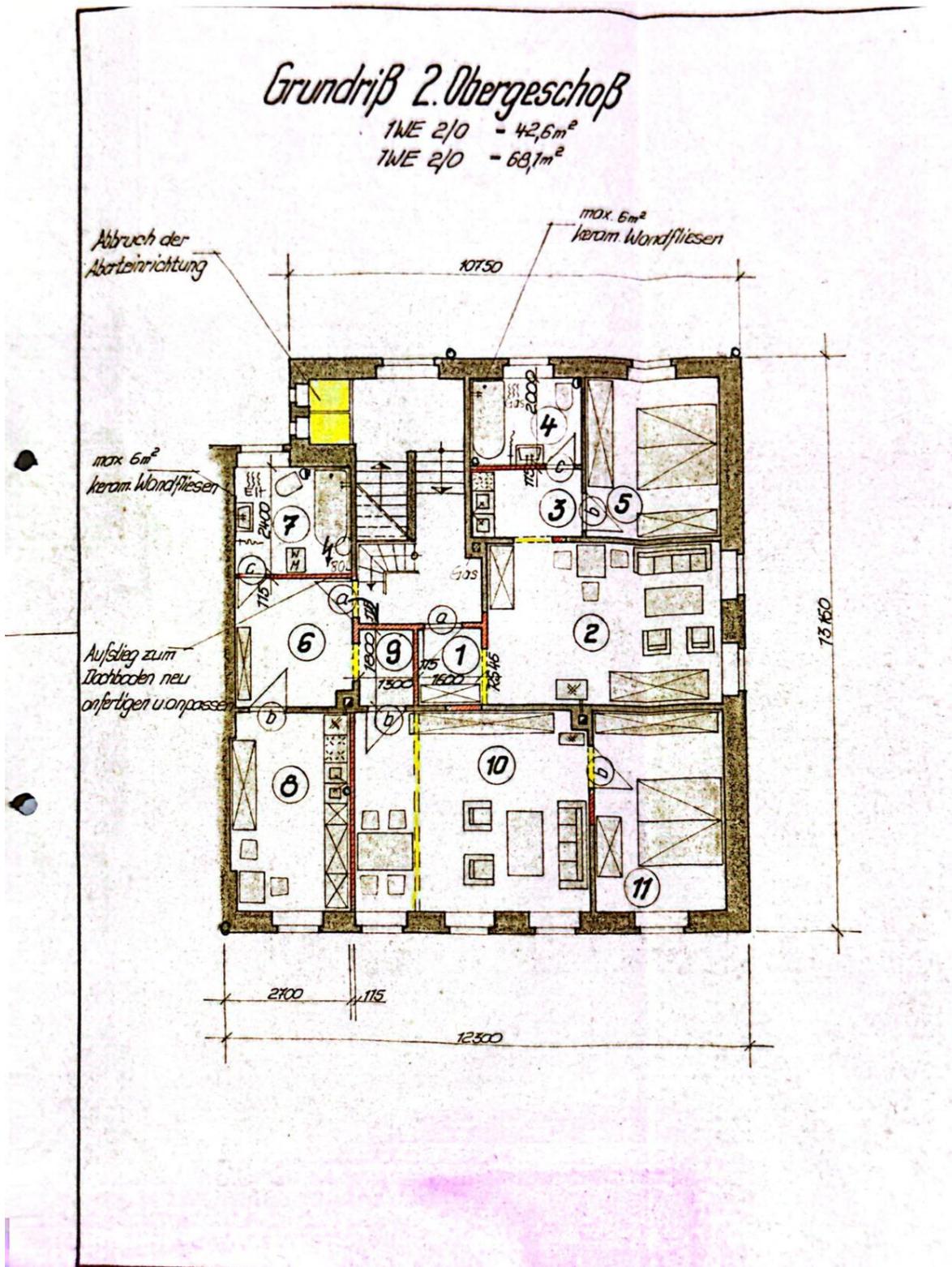
-  vorhandenes Mauerwerk
-  neues Mauerwerk
Htz, Litz 150, MG II oder MW aus Gassilikatsteinen
Schornsteine Htz 250, MG II
-  leichte Wandkonstruktion
Hitz, Gipskarton, Mineralwolle
-  Abbruch



VEB Baureparaturen Zwickau-Land Abteilung Projektierung			
MASSSTAB: 1:100	BAUVORHABEN: Komplexe Rekonstruktion Wilkau-Haflau Haus Zwickauer Str. 32	32	
DATUM: Feb. 78	TITEL DER BEZEICHNUNG: Grundriß 1. Obergeschoß	Lsg. ART. PROJEKT: [Signature]	
VERF. / GEZEICHNET: Friedrich	KOSTENPLAN	STATIK	BLATT-NR. Weichbrodt

Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse

Bezeichnung	Fläche (m ²)
Vorraum	2,8
Wohnzimmer	19,5
Kochmische	4,0
Bad/WC	5,2
Schlafzimmer	11,1
	<u>42,6 m²</u>

Vorraum	8,0
Bad/WC	6,7
Küche	11,8
Vorraum	2,2
Wohnzimmer	25,5
Schlafzimmer	13,9
	<u>68,1 m²</u>

- | | Türen | Stk. |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| a) | TV - TF 14,5, 9x20, links | 2 |
| b) | TG1 - TF 14,5, 9x20, links | 4 |
| c) | TG1 - TF 14,5, 9x20, links | 2 |
| d) | vorhandene Türen möglichst erhalten und sorgfältig behandeln
-Sond. Neuanfertigung je nach Verwendungszweck (Installationsraum, Abstellraum) | |

Für Türöffnung Stürze R536 Einbau nach Bedarf

Fenster:

Alle vorhandenen alten Einfachfenster werden durch neue Verbund- o. Thermofenster ersetzt. Anfertigung nach Aufmaß, Fensterbänke erneuern, Sockelbänke je nach Erhaltungszustand ersetzen oder ausbessern.

Fußböden:

Prinzipiell bleiben die tragenden Holzfußböden erhalten. Die Dielenbretter werden nachgenagelt, schadhafte Teile ausgewechselt. Auf diesen Fußböden werden 10mm dicke Spanplatten aufgebracht. Als Nuttschicht PVC-Bahnenbelag oder Spannteppisch. In Bad/WC-Räumen Nichte des Belages verschweißen. (schweißbarer Belag) Im Bad/WC Bereich des Erdgeschosses massiver Fußbodenaufbau auf die vorhandenen Gewölbe mit Sperrung u. Fußbodeneinlauf.

Exposé - Grundrisse

Schornsteine:

Alle vorhandenen Schornsteine bleiben erhalten, 1 Schornstein wird als Abgasschornstein für Gasgeräte genutzt. Bezüglich baulicher Maßnahmen gilt das beiliegende Gutachten über die bestehenden Schornsteine. Geforderte Maßnahmen sind zu beachten.

Diese Zeichnung gilt nur in Verbindung mit dem bautechnischen Erläuterungsbericht.

Die angegebenen Maße bezüglich der bestehenden Bausubstanz sind, ungefähre* Maße. Toleranzen sind jeweils auszugleichen. Für neue Bauteile sind die Rohbaumaße angegeben.

Die Gutachten über Holzschutz, Schornsteine und Feuchtheitschutz sind Bestandteil des Projektes und sind bei der Baudurchführung zu beachten. Geforderte Maßnahmen sind durchzuführen.

-  vorhandenes Mauerwerk
-  neues Mauerwerk
Mz, Lz 150, MG II oder MIV aus Gassilikatsteinen
Schornsteine Mz 250, MG III
-  leichte Wandkonstruktion
Holz, Gipskarton, Mineralwolle
-  Abbruch

STÄATLICHE BAUAUFSICHT
Rat des Kreises Zwickau
Kreisbauamt

GEPRÜFT

Entwurf: *F. He*
F. He, Ingenieur der Staatlichen Bauaufsicht

Statik: *F. He*
F. He, Ingenieur der Staatlichen Bauaufsicht

Auflagen siehe Prüfbescheid

Fr.: 52/78 vom: 27. 3. 78

VEB Bauprojektinstitut für den Land
Abteilung Projektierung

MASSTAB: 1:100	SALVECHÄFTEN: Komplexe Rekonstruktion Wilkau-Höplau Haus Zwickauer Str. 32	32
DATUM: Feb. 78	GRUNDRIß 2. OBERGESCHOß	Muscu
PROJEKTARBEITER: Friedrich	ALTERNPLAN	STATIK
GEZEICHNET: Reichardt	BLATT NR.: 3	

Scanned with CamScanner

Exposé - Anhänge

1.

Rechnung

EXPRESS-PASS, Lüchow 8, 17179 Altkalen

Marian Musat
Zwickauer Str.32 Sachsen - Wilkau-Haßlau
08112 Sachsen - Wilkau-Haßlau

Rechnungsdatum: **18.07.2024 (Leistungsdatum entspricht Rechnungsdatum)**
Rechnungs-Nr.: **EP407486**
Gebäude: **Zwickauer Straße 32, 08112 Wilkau-Haßlau**
Gebäudeteil: **Ganzes Gebäude**

Positionen:

Erstellung EXPRESS-PASS Energieausweis **39,00 EUR**

Rechnungsbetrag **39,00 EUR**

Im Rechnungsbetrag sind 19% MwSt. enthalten: **6,23 EUR**

Per Paypal am: k. A.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis:

18.07.2034

Registriernummer:

SN-2024-005223147

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Zwickauer Straße 32 08112 Wilkau-Haßlau		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl der Wohnung	4 (Wohnfläche: 325,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	390,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas		
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 begefügt (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 18.07.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

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

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

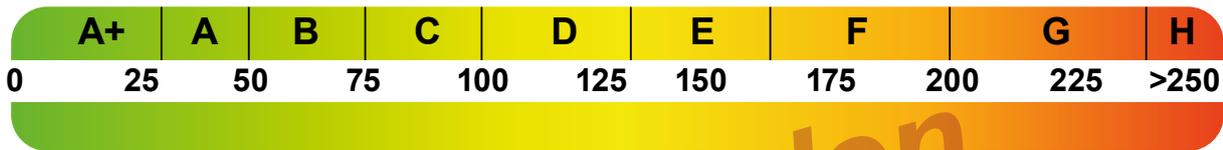
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SN-2024-005223147

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert [] W/(m²·K) Anforderungswert [] W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- 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 Energien ³

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

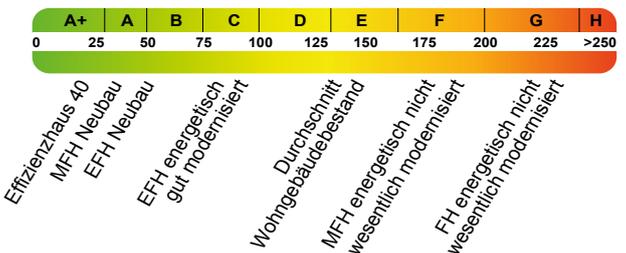
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

Maßnahmen zu Einsparung ³

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 Endenergie ⁴



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
³ nur bei Neubau

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

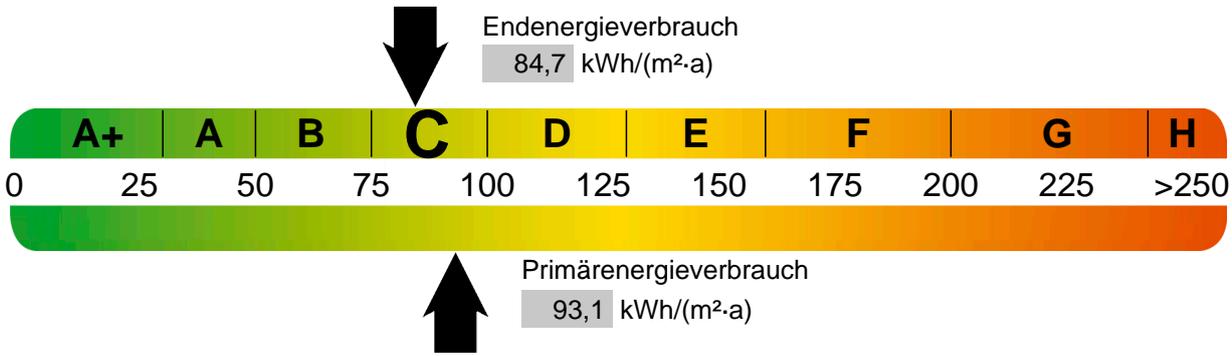
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SN-2024-005223147

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen **21,87** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

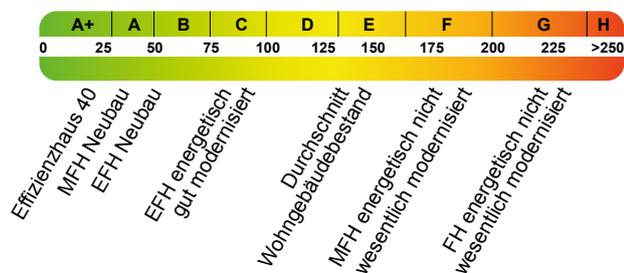


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **84,70** kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	25 300,0	10 400,0	14 900,0	1,11
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	29 000,0	10 400,0	18 600,0	1,07
01.01.2021	31.12.2021	Gas	1,1	26 100,0	10 400,0	15 700,0	0,95
01.01.2021	31.12.2023	Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt)	1,1	16 511,2	6 240,0	10 271,2	

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 (A_N) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SN-2024-005223147

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 mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) 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"/>		
			<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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: SN-2024-005223147

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 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 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 Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der 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