

# Exposé

## Wohnung in Neuhofen

**3 ZKB in Waldrandlage, Garage, Parkettboden,  
Klimaanlage & herrl. Aussicht vom Balkon**



Objekt-Nr. **OM-306878**

### Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Telefon: 0157 55582235

67141 Neuhofen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1973                 | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen        | 1                    | Schlafzimmer | 2              |
| Zimmer        | 3,00                 | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche    | 76,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 1. OG          |
| Energieträger | Gas                  | Garagen      | 1              |
| Hausgeld mtl. | 290 €                | Stellplätze  | 2              |
| Übernahme     | sofort               | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BITTE BEACHTEN:

Aufgrund der hohen Nachfrage bei unterschiedlichen Maklern bitten wir hiermit noch einmal ausdrücklich darum, von Makleranfragen abzusehen.

Wir bitten um entsprechende Rücksichtnahme.

VON MAKLERANFRAGEN BITTEN WIR ABSTAND ZU NEHMEN

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Wir verkaufen schweren Herzens unsere 3 Zimmer Wohnung mit herrlicher Waldrandlage.

Besonders hervorzuheben ist die Lage der Wohnung, der unverbaute Blick vom Balkon in den Wald, die eingebaute Klimaanlage, die dazugehörige Garage, ausreichende weitere Stellplätze vor der Wohnung, sowie der Echtholz Parkettboden im Flur und Wohn/ Esszimmer.

Die Wohnung bietet sich ideal für 1 bis 2 Personen an. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, ein Bürozimmer/Kinderzimmer, einen großen Wohn und Essbereich, ein möbliertes Bad mit Dusch-Badewanne, sowie eine bereits vorhandene Küche mit Elektrogeräten (mit Ausnahme des Kühlschranks).

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und verfügt rückseitig über einen Garagenstellplatz. Der Balkonboden wurde im April 2024 neu ausgelegt.

OBJEKT:

- Baujahr 1973
- 3 Zimmer, Küche Bad mit Duschbadewanne
- Balkon mit herrl. Waldblick
- 1. Obergeschoss
- 76 qm Wohnfläche
- Klimaanlage (2020)
- 5 Wohneinheiten
- frei werdend
- Kunststoff-3-fach-Isolierfenster (2016)
- Parkettboden
- Gaszentralheizung (2016)
- Garage
- weitere öffentliche Stellplätze gegenüber der Wohnung
- großzügiger Kellerraum
- Wasch/ und Trockenraum
- Fahrrad Abstellraum (Kellergeschoss)
- Hausverwaltung
- Holz Balkonfliesen neu ausgelegt (April 2024)

## VERBRAUCHSAUSWEIS:

Energieverbrauchskennwert kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 101,90

(Energieverbrauch für Warmwasser enthalten),

Energieklasse: D

## AUSTATTUNG:

- Klimaanlage
- Parkettboden
- Balkon mit Waldblick
- Einbauküche mit Elektrogeräten (ohne Kühlschrank)
- Garage
- Öffentliche Stellplätze gegenüber der Wohnung

!!Ohne Makler Courtage!!

## WOHNGELD:

- 426 Euro mtl. inkl Nebenkosten
- 290 Euro ohne Nebenkosten (bereinigt), inkl. Rücklagenzuführung

## NEBENKOSTEN:

Verbrauchsabhängig, aktuell 136 Euro mtl.

## Ausstattung

- Kunststoff-3-fach-Isolierfenster (2016)
- Gaszentralheizung (2016)
- Klimaanlage (2020)
- Holz Balkonfliesen neu ausgelegt (April 2024)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

### SONSTIGES:

!Privatverkauf, Provisionsfrei!

### KONTAKT:

Wir sind von Montags bis Sonntags tel. von 09:30 bis 17:30 Uhr erreichbar: 01575 5582235  
oder jederzeit über Mail über die Kontaktaufnahme.

Bitte melden Sie sich nur bei ernsthaftem Interesse. Wir freuen uns Sie kennen zu lernen!

## Lage

LAGE:

Durch die ländliche Lage von Neuhofen und die gleichzeitige Anbindung mit ÖNV an Städte wie Ludwigshafen am Rhein und Mannheim, verfügt Neuhofen über verschiedene Vorzüge. Sie können sich größtenteils mit dem Rad durch Neuhofen bewegen, ohne eine Verkehrsstraße zu kreuzen.

Die größeren Städte wie Ludwigshafen und Mannheim sind mit ÖNV, dem eigenen PKW oder auch mit dem Rad erreichbar. Natur und Tierliebhaber können sich über die Nähe zum Wildpark freuen, dieser ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Freuen Sie sich auch auf die Nähe zu zwei idyllischen Badeseen, den Sie mit dem Rad nach einer kurzen Fahrradtour erreichen können.

Termine zur Besichtigung der Wohnung sind ab sofort möglich.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 101,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



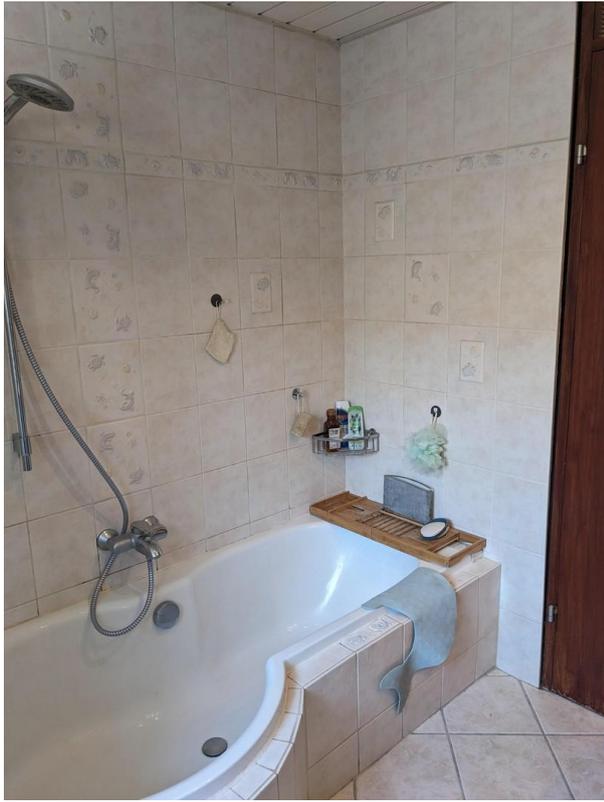
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



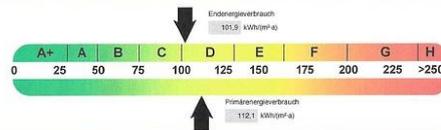
EXPRESS-PASS 244403 <http://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** 7 RP-2015-03496438 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

### Energieverbrauch

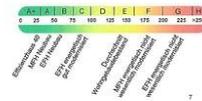


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **101,90 kWh/(m²·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | bis     | Energieträger <sup>1)</sup> | Primärenergiefaktor <sup>2)</sup> | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Klimafaktor |
|--------------|---------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------|
| 01.2017      | 12.2017 | Gas                         | 1,1                               | 42102                  | 7978,4                  | 34503,6     |
| 01.2016      | 12.2016 | Gas                         | 1,1                               | 45702                  | 8937,2                  | 37524,8     |
| 01.2015      | 12.2015 | Gas                         | 1,1                               | 43250                  | 7785,0                  | 35465,0     |

### 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.

### 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 Leerstandsanzahl, Warmwasser- oder Kühlwasserverbrauch in kWh <sup>4)</sup> BfN: Erdwärmepumpe, WfN: Solarthermieanlage

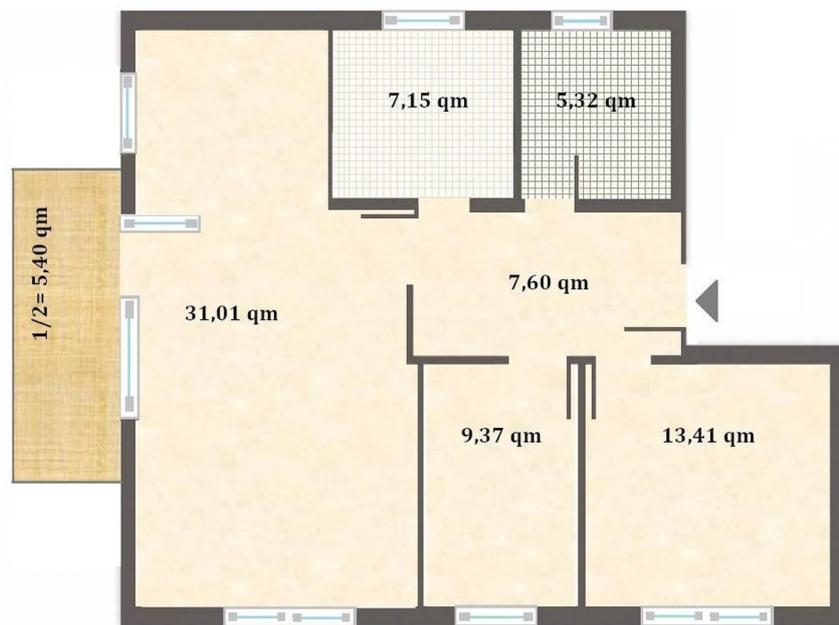
EXPRESS-PASS 244403 <http://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

# Exposé - Grundrisse

Skizze, 1. OG rechts



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis:

29.01.2029

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2019-002496488  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

**Gebäude**

|   |  |   |                                    |
|---|--|---|------------------------------------|
| Gebäudetyp  | Wohngebäude  |   | <b>Gebäudfoto<br/>(freiwillig)</b> |
| Adresse   | Ringstraße 22, 67141 Neuhofen  |   |                                    |
| Gebäudeteil   | ganzes Gebäude   |   |                                    |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1973   |   |                                    |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 2016   |   |                                    |
| Anzahl Wohnung  | 5 (Wohnfläche: 416,0 m <sup>2</sup> )  |   |                                    |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 499,2 m <sup>2</sup>   | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |                                    |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Gas / Gas  |   |                                    |
| Erneuerbare Energien  | Art:   | Verwendung:   |                                    |
| Art der Lüftung/Kühlung   | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |   |                                    |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf   |   |                                    |

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer     Aussteller

**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**

Express-Pass  
Lüchow 8  
17179 Altkalen

29.01.2019

Datum

Dr. Johannes Liess



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    2) 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.    3) Mehrfachangaben möglich    4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

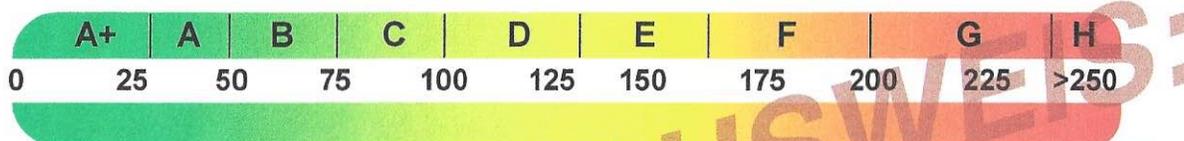
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2019-002496488  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> \_\_\_\_\_ kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

EnEV-Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

EnEV-Anforderungswert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG

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

Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %

## Ersatzmaßnahmen

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

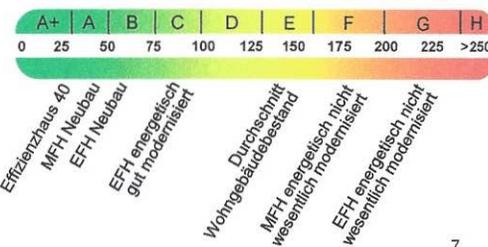
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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



## Erläuterungen zum Verfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe  
 4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau  
 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

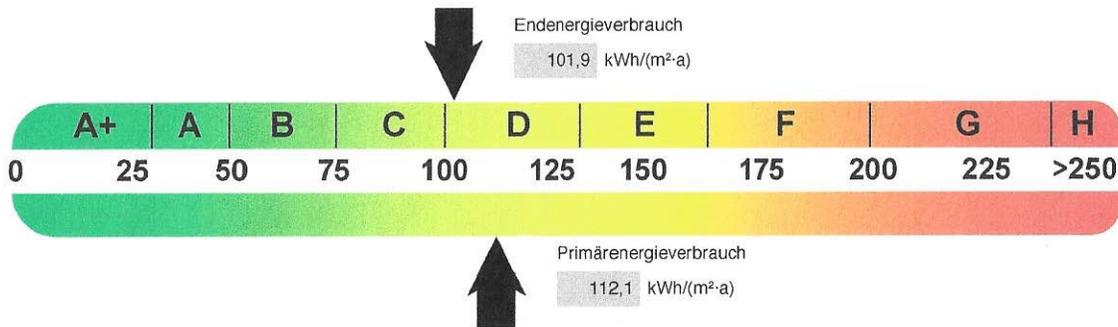
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2019-002496488  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

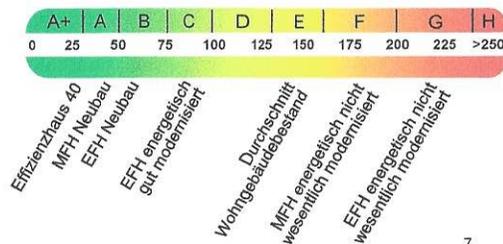


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 101,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |         | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|----------|---------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von      | bis     |                            |                       |                        |                         |                      |              |
| 01.2017  | 12.2017 | Gas                        | 1.1                   | 42102                  | 7578,4                  | 34523,6              | 1,19         |
| 01.2016  | 12.2016 | Gas                        | 1.1                   | 45762                  | 8237,2                  | 37524,8              | 1,19         |
| 01.2015  | 12.2015 | Gas                        | 1.1                   | 43250                  | 7785,0                  | 35465,0              | 1,22         |
|          |         |                            |                       |                        |                         |                      |              |

## 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.

## 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2019-002496488  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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                                   |                          | geschätzte Amortisationszeit<br>(freiwillige Angaben) |   |
|-----|------------------------|--|---|--------------------------|---|---|
|     |                        |  | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme       | geschätzte Amortisationszeit                          | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
|     |                        | Der Dämmstandard des Gebäudes entspricht mindestens der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995. | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |   |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |   |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |   |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |   |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |   |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |   |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |   |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |   |   |
|     |                        |  | <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)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erläuterungen

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2019-002496488  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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 EE-WärmeG) 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises