

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

**PROVISIONSFREI: Stilvolle, sanierte 3-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon & viel Platz - in TOP Lage**



Objekt-Nr. **OM-306970**

### Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Verkäufer  
Telefon: 0611 2608140

August-Wolff-Str. 23  
65203 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Stilvolle, sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wiesbaden

3 Zimmer + 2 Keller + 1 Dach-Speicher + Balkon + Bad + Küche in TOP Lage

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine sanierte Wohnung im ersten OG, die zum Verkauf steht.

In der Wohnung gibt es drei attraktive Zimmer. Das Objekt wird durch eine Etagenheizung beheizt. Eine Besonderheit ist, dass es nicht nur einen Balkon gibt, sondern Sie auch den Garten am Haus nutzen können.

Die Wohnung wurde neu renoviert und ist sofort bezugsfertig.

Zur Immobilie gehören außerdem zwei Kellerräume, ein Dachspeicher und Stellplatz für die Waschmaschine sowie den Trockner im Waschräum.

Einer der Kellerräume wurde bisher als Büro genutzt. Die Wände sind verputzt und der Raum ist mit der Wohnung mit zwei Netzkabeln verbunden. Ein Fenster sorgt für genug Sonnenlicht. Beide Kellerräume haben Strom und Licht.

Im zweiten Kellerraum und im Speicher können Sie bequem Kisten, Fahrräder oder andere Sachen unterbringen.

Die Wohnung kann provisionsfrei von Privat übernommen werden.

Das gesamte Haus wurde 2007 sehr umfangreich saniert. Siehe Verkaufsexpose.

Hier ein Auszug:

Erneuerung der isolierverglasten Kunststofffenster

Fassadendämmung 120 mm mit Außenputz

Erneuerung der Regenrinnen und Fallrohre

Erneuerung der Elektrostegleitungen

Neuer Treppenhausanstrich

Austausch der Abwasserrohre und Steigleitungen Kaltwasser

Erneuerung der Gasanlage im Keller

Erneuerung der Hauseingangstüren und Briefkästen

Erneuerung der Klingel- und Gegensprechanlagen

Montage von Vorstellbalkonen

Erneuerung der Elektroinstallation in den Wohnungen

Badsanierung komplett

Austausch der Gasetagenheizung, einschließlich Heizkörper und Rohrleitungen)

Erneuerung der Innentüren

Erneuerung der Wohnungseingangstüren

Einbau von Balkontüren

Sockeldämmung

Strom, Gas, Wasserleitungen, alle Fenster, alle Türen

Der Eingangsbereich, die Küche und das Bad sind gefliest. Die restlichen Räume sind mit Laminatboden ausgestattet.

## **Ausstattung**

2 Kellerräume, 1 Speicher, Balkon, Feinsteinzeug Fliesen, die Heizung wurde gewartet und ein paar Teile vorsorglich getauscht.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Seitenstraße der Straße der Republik.

In den Parallelstraßen befindet sich folgende Einrichtungen:

Kindergarten, Schule, Sportplatz, viele Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten sowie Arzthäuser.

Ebenso können Sie Ihre Zeit am Rheinufer verbringen, den Sie in 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Keller



Arbeitszimmer/Keller

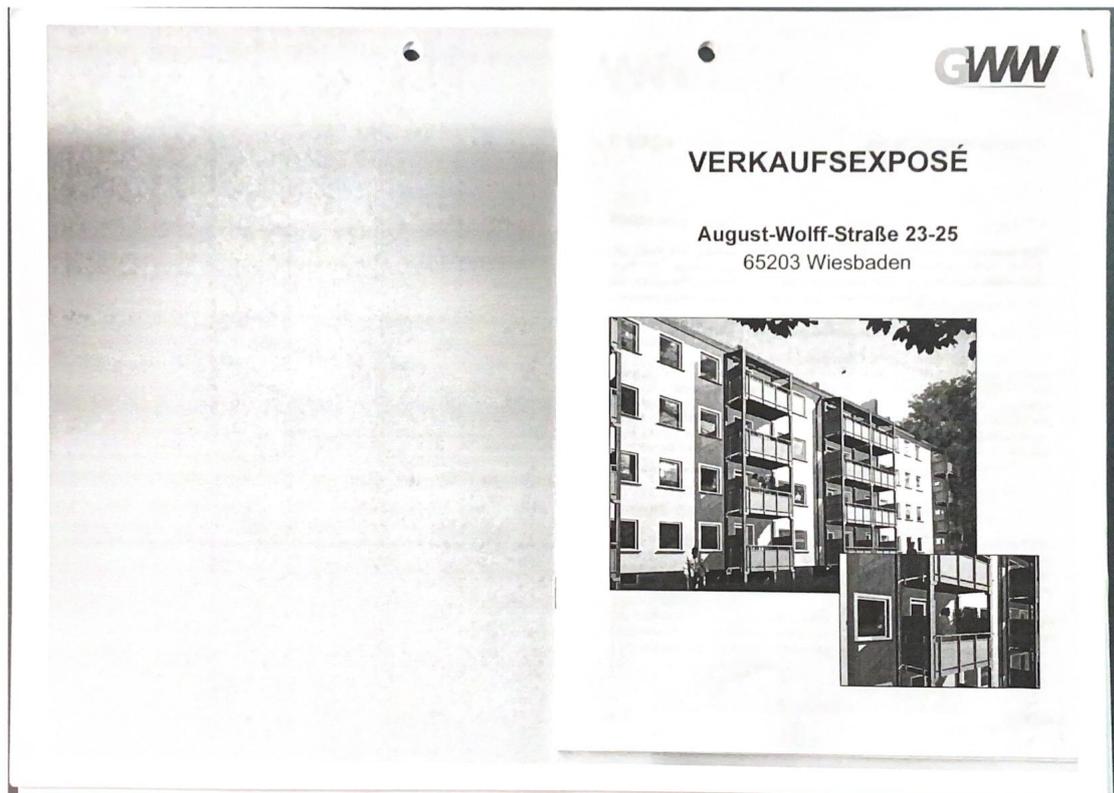
## Exposé - Galerie

**Wohnung  
von privat  
zu verkaufen!**

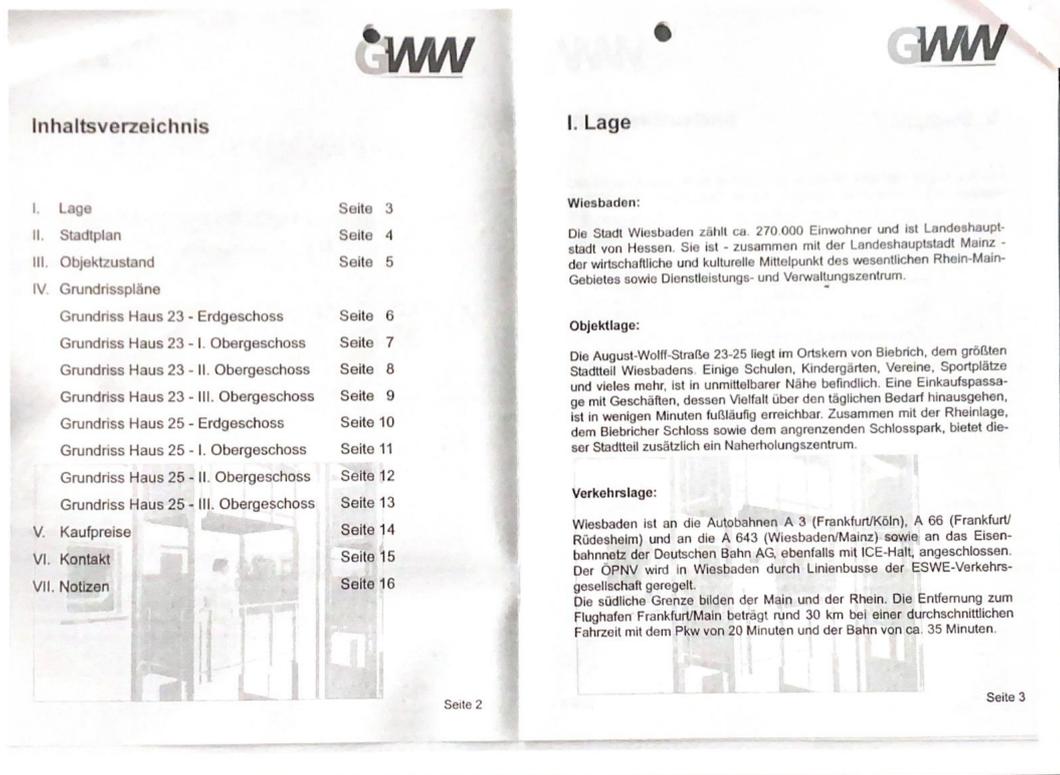
**Telefon:  
0611 - 260 81 40  
ohne Maklergebühren**

Plakat

# Exposé - Grundrisse



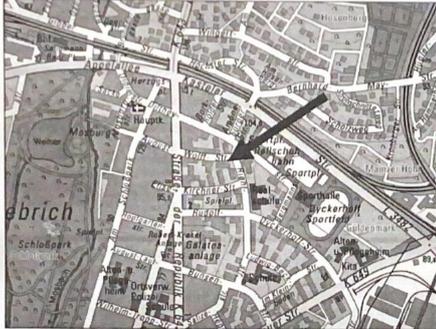
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

GWW

## II. Stadtplan



Seite 4

GWW

## III. Objektzustand

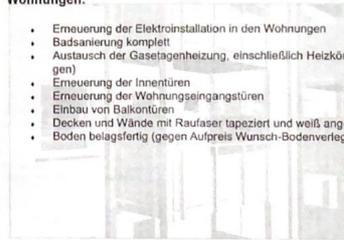
Das Objekt August-Wolf-Straße 23-25 wurde im Jahr 1951 erbaut und wird in 2006/2007 umfangreich saniert. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

### Objekt:

- Erneuerung der isolierverglaste Kunststofffenster
- Fassadendämmung 120 mm mit Außenputz
- Erneuerung der Regenrinnen und Fallrohre
- Erneuerung der Elektrosteigleitungen
- Neuer Treppenhausestrich
- Austausch der Abwasserrohre und Steigleitungen Kaltwasser
- Erneuerung der Gasanlage im Keller
- Erneuerung der Hauseingangstüren und Briefkästen
- Erneuerung der Klingel- und Gegensprechanlagen
- Erneuerung der Rollläden im Erdgeschoss
- Montage von Vorstellbalkonen

### Wohnungen:

- Erneuerung der Elektroinstallation in den Wohnungen
- Badsanierung komplett
- Austausch der Gasanlagenheizung, einschließlich Heizkörper und Rohrleitungen
- Erneuerung der Innentüren
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Einbau von Balkonüren
- Decken und Wände mit Raufaser tapeziert und weiß angelegt
- Boden belagsfertig (gegen Aufpreis Wunsch-Bodenverlegung möglich)



Seite 5

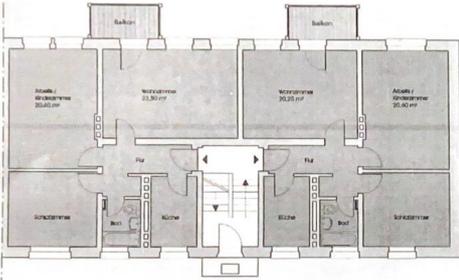
# Exposé - Grundrisse




## IV. Grundrisspläne

### Grundriss August-Wolff-Straße 23 - Erdgeschoss

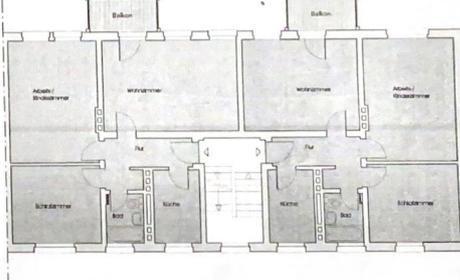
Haus 23 Erdgeschoss links		Haus 23 Erdgeschoss rechts	
Wohnzimmer	23,78 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer	20,25 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,81 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	12,72 m <sup>2</sup>
Für	6,78 m <sup>2</sup>	Für	5,87 m <sup>2</sup>
Bad	3,54 m <sup>2</sup>	Bad	3,46 m <sup>2</sup>
Küche	6,38 m <sup>2</sup>	Küche	6,29 m <sup>2</sup>
Kind/Arbeits	20,64 m <sup>2</sup>	Kind/Arbeits	20,61 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	2,25 m <sup>2</sup>	Balkon 1/2	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>76,02 m<sup>2</sup></b>	<b>Summe</b>	<b>72,27 m<sup>2</sup></b>



Erdgeschoss  
August Wolf Str. 23\_Wiesbaden

### Grundriss August-Wolff-Straße 23 - I. Obergeschoss

Haus 23 I. Obergeschoss links		Haus 23 I. Obergeschoss rechts	
Wohnzimmer	24,15 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer	20,81 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,42 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	13,37 m <sup>2</sup>
Für	6,63 m <sup>2</sup>	Für	6,60 m <sup>2</sup>
Bad	3,63 m <sup>2</sup>	Bad	3,60 m <sup>2</sup>
Küche	6,57 m <sup>2</sup>	Küche	6,39 m <sup>2</sup>
Kind/Arbeits	21,31 m <sup>2</sup>	Kind/Arbeits	21,51 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	2,25 m <sup>2</sup>	Balkon 1/2	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>77,93 m<sup>2</sup></b>	<b>Summe</b>	<b>74,58 m<sup>2</sup></b>



I. Obergeschoss  
August Wolf Str. 23\_Wiesbaden

Seite 6
Seite 7

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 25.11.2032

Registriernummer: HE-2022-004325900

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	August-Wolff-Straße 23 65203 Wiesbaden		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1960		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2007		
Anzahl der Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	605,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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: 0	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	(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 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 Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Christoph Schäfer  
Gebäudeenergieberater HWK  
Fliederweg 8  
65611 Brechen

Unterschrift des Ausstellers

Energieberatung  
Christoph Schäfer  
HWA  
www.energieberatung-hwk.de  


Ausstellungsdatum 26.11.2022

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

<sup>2</sup> nur im Falle 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

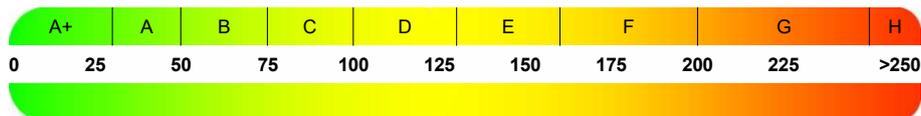
Registriernummer:

HE-2022-004325900

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>T</sub><sup>1</sup>

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]

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

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

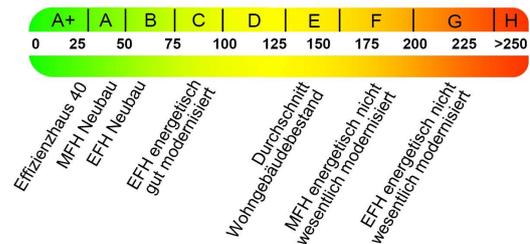
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

## 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>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

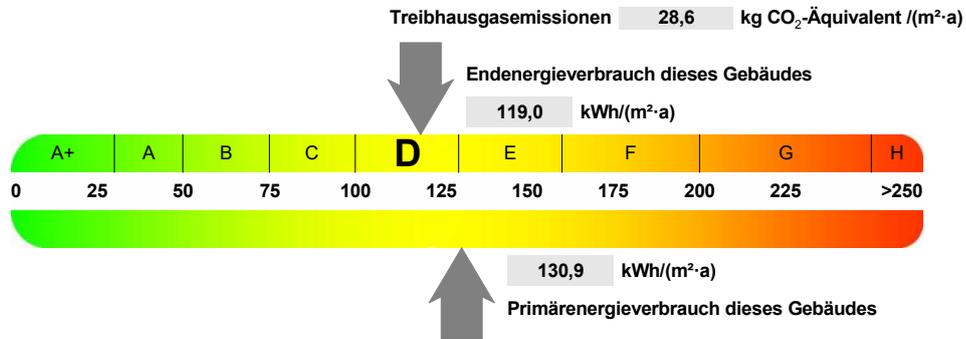
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2022-004325900

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

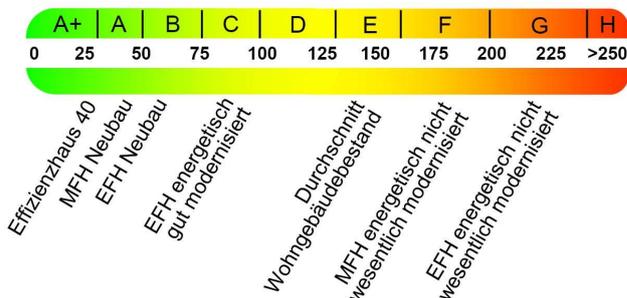
119,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.11.2018	01.11.2021	Erdgas E	1,10	178314	36381	141932	1,27

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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<sub>N</sub>) nach dem GEG, 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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 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 sogenannte „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 Umrechnungsfaktoren 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.

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