

Exposé

Penthouse in Mainz

Exklusives Penthouse in den Kupferbergterrassen mit riesiger Dachterrasse - von Privat



Objekt-Nr. **OM-309956**

Penthouse

Verkauf: **1.098.000 €**

Telefon: 0174 1623999

Trajanstraße
55131 Mainz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1987	Hausgeld mtl.	358 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	176,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer Penthouse-Wohnung in der Wohnanlage der Kupferbergterrassen ist etwas ganz besonderes und bietet ein einzigartig großzügiges Wohnambiente.

Die Immobilie wurde 2014 einer kompletten Kernsanierung unterzogen und erstrahlt seither in einem modernen Zustand.

Verteilt auf zwei Etagen verfügt dieses Innenstadttjuwel über eine Gesamtfläche von 228 m² zuzüglich einer außerordentlich großzügigen Dachterrasse von 70 m².

Unter Berücksichtigung aller Dachschrägen ergibt sich eine Wohnfläche von 175 m² (Flächenausweis ist vorhanden).

Die Aufteilung in 2 Etagen ermöglicht eine ideale Trennung zwischen privaten Bereichen in der unteren Ebene (Schlafzimmer + Hauswirtschaftsraum) und Räumen oben, in denen Gäste willkommen sind (Wohn-Ess-Bereich, Küche, einladende Dachterrasse).

Highlights der Wohnung:

Das erste WOW-Erlebnis präsentiert sich Ihnen beim Betreten des offenen Wohn-Essbereiches. Mit bis zu 4.5 m hohen Decken heißt sie der Mittelpunkt dieses Objektes herzlich willkommen.

Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein gemütlicher Wohnbereich mit offenem Kamin (voll funktionsfähig und vom Schornsteinfeger abgenommen) für wohlige Stunden, mit Blick auf die begrünte Dachterrasse. So lässt sich glatt vergessen, dass man mitten in der Stadt wohnt.

Der Essbereich bietet viel Raum für Ihre individuellen Anforderungen. Sie kochen und Essen gerne mit Freunden und Familie? Ein großzügiger Esstisch findet hier bequem Platz.

Die voll ausgestattete offene Küche ist ungewöhnlich großzügig gestaltet und bietet sehr viel Arbeitsfläche, um auch gemeinsam kochen zu können. Alternativ bietet sich die vorhandene Fläche auch ideal an für ein Buffet für Feiern mit Gästen. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten.

Das 2. Highlight dieses Objektes ist die einladende Dachterrasse. Mit 70 m² bietet sie jede Menge Platz für Gartenmöbel und Liegestühle sowie eine Lounge Ecke. Zu gemütlichen Grillabenden lädt die gemauerte Feuerstelle mit Grill ein. Die Terrasse ist von einem pflegeleichten Hochbeet umsäumt. Die Pflanzen bieten Sichtschutz, so dass Ihre neue Terrasse Ihr ganz privates Reich ist. Wer gerne gärt, kann sich sicherlich hier selbst verwirklichen. Alternativ bietet sich eine automatische Bewässerung an, sodass die Gartenpflege minimal bleibt.

Etwas abseits befindet sich im oberen Bereich der Wohnung ein weiteres Zimmer, das aktuell als Büro und Gästezimmer verwendet wird.

Das anschließende großzügige Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Eingeschränkt ist zeitlos in weiß und anthrazit gestaltet. Eine Besonderheit ist der großzügige Platz, der für ein Sideboard vorhanden ist, so dass Sie problemlos alle Ihre Utensilien und Drogerieprodukte hier aufbewahren können.

Im unteren Geschoss ist im Eingangsbereich viel Platz für Stauraum wie beispielsweise Schuhe, Jacken, Sportutensilien etc.

Von hieraus gelangen Sie über den Flur zum ebenfalls in weiß und anthrazit gehaltenen Dusch-Bad und zum Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung. Zwar verfügt das Haus über einen Gemeinschafts-Wäscheraum, allerdings lässt sich mit einer eigenen Waschmaschine der Gang in den Keller sparen.

Eine weitere Besonderheit bietet das Schlafzimmer. Hier finden Sie idealen Platz für eine 6m lange Schrankwand sowie reichlich Raum für ein Bett jeglicher Größe. Wachen Sie morgens mit Blick auf die wunderschön gepflegte Anlage auf, ohne das Gefühl zu haben, dass Ihnen die Nachbarn ins Schlafzimmer blicken können. Hier findet sich ein weiterer Balkon.

Zusätzlich gehören zur Wohnung über ein eigenes Kellerabteil, einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller und eine Waschküche.

Ausstattung

- Maisonettewohnung
- offener Kamin im Wohnzimmer
- sehr großes offenes Wohnzimmer
- große sonnige Dachterrasse
- Balkon am Schlafzimmer
- Kamin auf der Dachterrasse
- ruhige Lage der Wohnanlage
- LAN Verkabelung in allen Räumen
- 2014 Kernsaniert
- Treppenlicht
- LED Konzept in allen Zimmern
- offene Küche
- Kellerabteil
- Gemeinschaftswäscheküche im Keller
- Fahrradkeller
- Kein Aufzug

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Diese Penthouse-Wohnung in den Kupferbergterrassen repräsentiert einen Ort, an dem Luxus auf Wohnkomfort trifft. Lage und die traumhafte Dachterrasse machen dieses Angebot zu einer Seltenheit auf dem Immobilienmarkt.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum zu überzeugen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

-In diesem Jahr soll der Neuanstrich für das Gebäude beschlossen werden.

Privatverkauf ohne Makler - ohne Provision-

Lage

Ein Juwel im Herzen von Mainz!

Die Kupferbergterrassen zählen zweifellos zu den begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Diese exklusive Immobilie liegt eingebettet in die historische Kulisse von Mainz und die Wohnanlage bietet einen atemberaubenden Blick über die Dächer der Altstadt. Die zentrale Lage ermöglicht nicht nur eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum, sondern auch einen bequemen Zugang zu Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. In unter 10 Minuten sind Sie zu Fuß durch den Park an der Universitäts-Medizin, bei Biontech oder auch am Schillerplatz.

Wohlfühlen im Grünen: Natur und Erholung vor der Haustür

Die Kupferbergterrassen sind nicht nur urban, sondern auch von grünen Oasen umgeben. Die nahegelegenen Parks und Grünflächen bieten ideale Rückzugsorte für Spaziergänge und Erholung. Hier vereinen sich städtisches Leben und die Ruhe der Natur auf harmonische Weise.

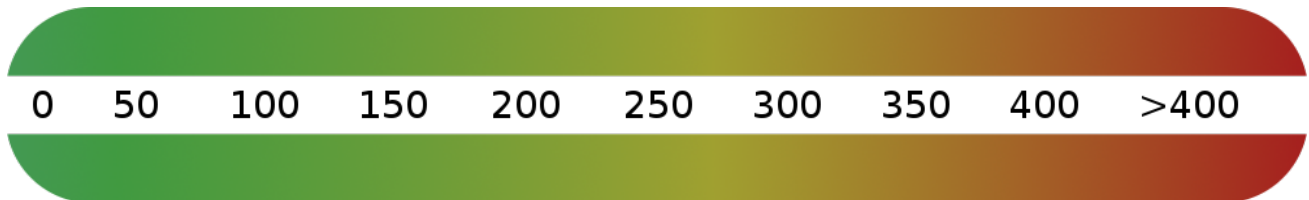
Infrastruktur und Anbindung: Bequem und komfortabel

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	136,70 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Gebäude



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus dem Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppe

Exposé - Galerie



Büro

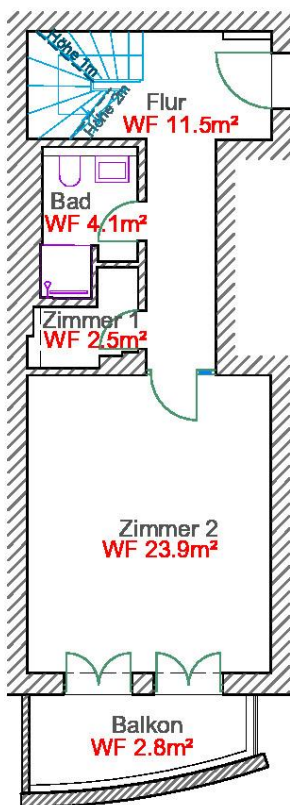


Exposé - Galerie



Wohnanlage

Exposé - Grundrisse



Antragsnummer 8/2024 Maßstab 1: 100

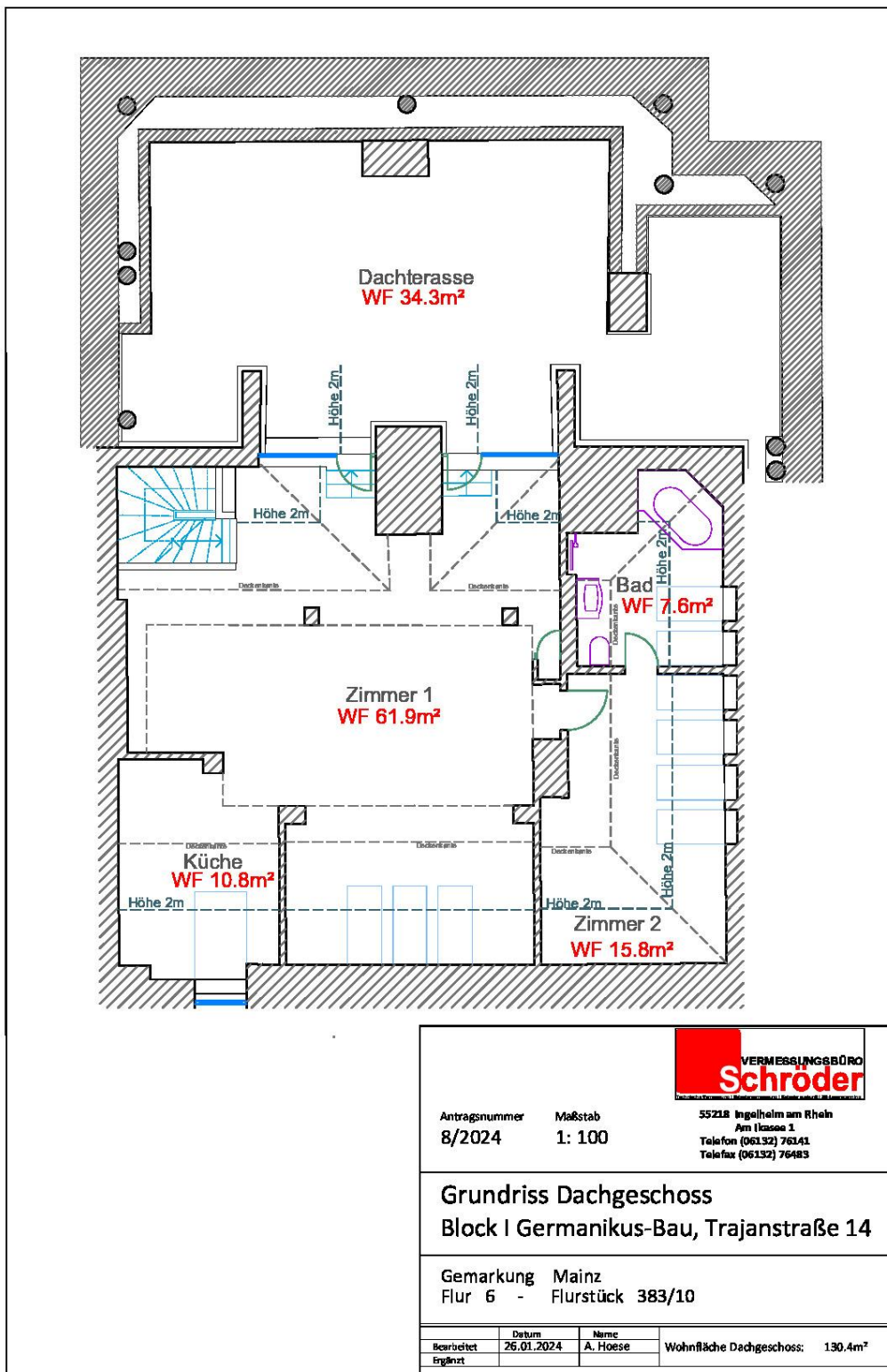
55218 Ingelheim am Rhein
Am Lösser 3
Telefon (06132) 76141
Telefax (06132) 76483

Grundriss 3. Obergeschoss
Block I Germanikus-Bau, Trajanstraße 14

Gemarkung Mainz
Flur 6 - Flurstück 383/10

	Datum	Name	Wohnfläche 3. Obergeschoss: 44,8m ²
Bearbeitet	26.01.2024	A. Hoese	
Ergänzt			

Exposé - Grundrisse



Antragsnummer 8/2024 Maßstab 1: 100

55218 Ingelheim am Rhein
 Am Lösssee 1
 Telefon (06132) 76141
 Telefax (06132) 76483

Grundriss Dachgeschoss
Block I Germanikus-Bau, Trajanstraße 14

Gemarkung Mainz
 Flur 6 - Flurstück 383/10

	Datum	Name	
Bearbeitet	26.01.2024	A. Hoese	Wohnfläche Dachgeschoss: 130.4m ²
Ergänzt			

Exposé - Grundrisse



Technische Vermessung | Katastervermessung | Katasterauskunft | 3D-Laserscanning

Vermessungsbüro Schröder GbR · Am Ikasee 1 · 55218 Ingelheim am Rhein

██████████
Trajanstraße 14

55131 Mainz

Vermessungsbüro Schröder GbR
Dipl. Ing. Rolf-Dieter Schröder
M. Eng. Carsten Schröder

Am Ikasee 1
55218 Ingelheim am Rhein
Telefon 06132-76141
Fax 06132-76483
E-Mail mail@vb-schroeder.de
www.vermessungsbuero-schroeder.de

Datum: 26.01.2024

Mein Aktenzeichen: 240008 Ihr Schreiben vom: Ansprechpartner:

Wohnflächenberechnung nach WFIV
Block 1 Germanikus-Bau, Trajanstraße 14 in Mainz

Ebene	Raum	gemessene Fläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	
3. OG	Flur 100%	10,6	10,6	
	Flur 50%	1,8	0,9	
	Flur 0%	1,3	0	
	Summe Flur	13,7	11,5	
	Bad 100 %	4,1	4,1	
	Zimmer 1 100%	2,5	2,5	
	Zimmer 2 100%	23,9	23,9	
Summe 3. OG:	Balkon 50 %	5,5	2,8	
		49,7	44,8	
	DG	Zimmer 1 100%	57,4	57,4
		Zimmer 1 50%	2,2	1,1
		Zimmer 1 50%	1,3	0,6
Zimmer 1 50%		5,6	2,8	
Zimmer 1 0%		0,1	0	
Summe Zimmer 1		66,6	61,9	

Bankverbindungen: Sparkasse Rhein-Nahe BLZ 560 501 80 Konto 38000295
IBAN: DE41 5605 0180 0038 0002 95 BIC: MALADE51KRE
Mainzer Volksbank eG BLZ 551 900 00 Konto 481983013
IBAN: DE76 5519 0000 0481 9830 13 BIC: MVBMDE55

Steuernummer: 08/220/147/8 Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE322739662

Seite 1 von 2

Exposé - Grundrisse



Küche 100%	8,7	8,7
Küche 50%	4,2	2,1
Summe Küche	12,9	10,8
Zimmer 2 100%	11,2	11,2
Zimmer 2 50%	9,2	4,6
Summe Zimmer 2	20,4	15,8
Bad 100%	5,3	5,3
Bad 50%	4,6	2,3
Summe Bad	9,9	7,6
Dachterrasse 50%	68,5	34,3
Summe DG:	178,3	130,4
Gesamtfläche Wohneinheit	228,0	175,2

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **07.08.2027**

Registriernummer ² **RP-2017-001393790**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus Haus-1 Germanikus (Eckhaus)		
Adresse	Trajanstraße 14, 55131 Mainz		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1987		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1987		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.215,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil		
Erneuerbare Energien	Art	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
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 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:

Manfred Wolter

Emrichruhstraße 67
55120 Mainz

Energieberatung
Wolter
Emrichruhstraße 67
55120 Mainz
Tel.: 06131-687902

08.08.2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

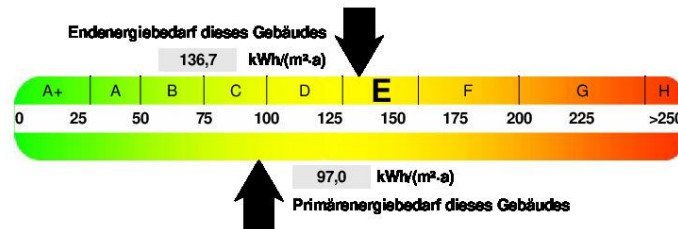
Registriernummer ²

RP-2017-001393790

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 30,4 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 97,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 69,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 0,86 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

136,7 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

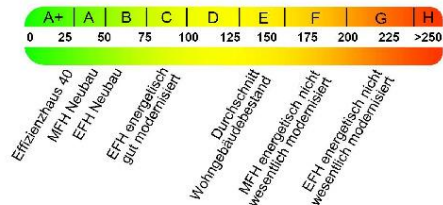
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

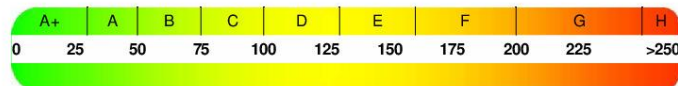
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

RP-2017-001393790

3

Energieverbrauch



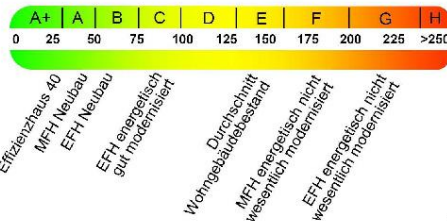
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	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 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 - 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 (A_{n0}) 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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

RP-2017-001393790

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Wärmedämmverbundsystem, 14cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 3/0,7/0,8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind 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 ¹ 18. November 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO²-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^*). 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