

Exposé

Wohnung in Bergheim

Selbstnutzer oder Kapitalanleger - 2 Zimmerwohnung auf dem 1.OG - ohne Makler



Objekt-Nr. OM-310821

Wohnung

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:
Schenzle

Turmallee 7
50126 Bergheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|---------------|---------------------|
| Baujahr | 1973 | Hausgeld mtl. | 191 € |
| Etagen | 11 | Übernahme | sofort |
| Zimmer | 2,00 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche | 36,87 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Nutzfläche | 4,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 1. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 20.000 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2 Zimmerwohnung, welche vollständig saniert wurde. Sie können sofort nach der Kaufpreiszahlung in die sanierte Wohnung einziehen. Das ganze auf dem 1. OG.

Wenn Sie selbst einziehen wollen, dann erwartet Sie eine Wohnung mit einer sonnigen Aussicht nach Westen. Sollten Sie die Wohnung vermieten wollen, dann haben Sie jetzt die Chance sich selbst Mieter auszusuchen und die Miethöhe auf aktuellem Niveau zu vereinbaren.

Die Raumaufteilung besteht aus: Diele mit Garderobe (2,78 qm), einer offen gestalteten Küche (3,24 qm) zum Wohnzimmer (16,86 qm), einem Schlafzimmer (10,23 qm) und einem Bad mit Dusche (3,68 qm). Die Wohnfläche dieser sehr großzügig geschnittene Wohnung liegt somit bei 36,80 qm! Ein eigenes Kellerabteil von ca. 4 qm ermöglicht weiteren Stauraum.

Die Wohnung befindet sich im 1.OG des Hauses mit 11.Etagen. Im Haus ist ein Aufzug vorhanden, falls Sie das Treppenhaus nicht nutzen möchten. Ein barrierefreier Zugang zum Hauseingang ist über eine Rampe sichergestellt.

+++ Highlights der Wohnung +++

Sie müssen nur noch den Bodenbelag für die Diele, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer aussuchen und verlegen lassen, um alles andere haben wir uns gekümmert. Was bedeutet das?

Die Fenster der Wohnung wurden vollständig auf eine 3-fach Verglasung ausgetauscht, um einer energetischen Sanierung, welche durch die EU und der Bundesregierung gesetzlich in den kommenden Jahren eingefordert wird, zukünftig gerecht zu werden. Hier wurden keine Kompromisse gemacht und namhafte Fenster von der Firma Schüco verbaut. Um den steigenden Komfortbedarf gerecht zu werden, wurde bei dem Tausch der Fenster die Installation von elektrischen Rollläden berücksichtigt. Sie freuen sich vielleicht auch, im Sommer einen außenliegenden Blendschutz gegen die Sonneneinstrahlung und deren Wärmeeintrag in die Wohnung zu reduzieren oder einfach - ruhig und gemütlich im Dunkeln zu schlafen.

Für sicherheitsbewusste Menschen haben wir eine neue Wohnungseingangstüre verbaut, welche nach dem Verschluss links und rechts vom Türblatt in die Türzarge stabil einen Verschluss vornimmt. Über die Gegensprechanlage innerhalb der Wohnung können Sie ihren Besuch schon an der Hauseingangstüre im Erdgeschoss ablehnen oder am besten begrüßen. Ein Türspion in der Wohnungseingangstüre gibt ihnen zusätzliche Sicherheit, bevor Sie die Türe öffnen. Diese Sicherheitsvorkehrungen sind heute nicht notwendig, da die Bewohner auf sich gegenseitig aufpassen und viele selbstnutzende Eigentümer vor Ort leben. Wir haben die Wohnungseingangstüre auch wegen des Lärmschutzes bewusst gewählt, da die Wohnung aufgrund der offenen Diele und ihres Wohnzimmers zum gemeinschaftlichen Etagenflur die Akustik reduzieren soll.

Das Bad als Raum wurde komplett NEU aufgebaut. Bis auf den Heizkörper wurde alles kernsaniert. Das Bad verfügt über eine „fast“ ebenerdige Regendusche. Mittels eines elektrischen Durchlauferhitzers von der Marke „Stiebel Eltron“ wird das Warmwasser für das Bad erzeugt. Eine Glasabtrennung trennt optisch hell und schön den Duschbereich vom restlichen Bad. Der WC-Spülkasten ist von der Marke Geberit. Das WC ist ohne Spülrand und verfügt über einen Toilettensitz mit Absenkautomatik. Die Fliesen wurden modern und hell in der Optik ausgesucht. Flieseneckkanten wurden mittels einer Chromschiene sauber und schön getrennt. Das Bad ist innenliegend und verfügt über keine natürliche Belüftung mittels eines Fensters. Wir haben uns dazu entschieden, einen elektrischen Ventilator zu verbauen, um unangenehme Gerüche oder nach dem Duschen die Feuchte Luft abzusaugen. Wir hoffen, ihren Geschmack getroffen zu haben.

Ausstattung

+++ Highlights des Hause's Turmallee 7 +++

Sie kaufen sich durch den Erwerb der Wohnung auch in eine Wohnungseigentümergeinschaft ein! Das Haus hat 60 Wohnungen. Beim Vergleich dieses Inserates zu anderen Objekten müssen sie aufpassen, dass sie Birnen nicht mit Äpfeln

vergleichen. Die Wohnung wurde vollständig saniert und ihr Preis wird auch durch die Highlights des Hauses gerechtfertigt!

Ihre möglichen Miteigentümer, die Beiräte und der WEG-Verwalter verfolgen seit vielen Jahren eine langfristige Strategie, um das Objekt energetisch und optisch aufzuwerten. Zu der bisherigen Dämmung der Fensterfronten und des Daches (alles ab 2018) wurden einige weitere Maßnahmen festgestellt und befinden sich in der Umsetzung. So wurde in diesem Jahr (2024) eine neue Brennwertheizung mittels 99 kW Leistung durch Erdgas installiert, um das gesamte Haus zu beheizen. Diese Leistung reicht nachweislich auch an Tagen mit deutlichen Minusgraden aus, um das Haus warm zu halten. Der völlig überdimensionierte alte Heizkessel mit seinem schlechten Wirkungsgrad wurde ausgetauscht. Sie fragen sich, wo ist das Highlight, da ihre Erwartungshaltung an diese Wohnung hoch sind?

Durch die verschärften Vorgaben der EU und der Bundesregierung im Wohnungssektor werden die Beschaffungskosten von Energien deutlich ansteigen. Auch zwingt man den Immobilienbesitzer zu neuen Heizungsarten, um Energieneutral zu heizen. Die Eigentümergemeinschaft lässt zusätzlich eine Wärmepumpe mit 20 kW Leistung installieren, um Erfahrung zu sammeln und den besseren Wirkungsgrad von Strom (1 kW) in Wärme (je nach Wetterverhältnisse ca. 5 kW und mehr) zu realisieren. Staatlich gefördert und heute schon erweiterbar für die Zukunft aufgebaut. Das Objekt kann also mit Strom und Erdgas ab 2025 beheizt werden. Eine Steuerung, in welcher die aktuellen Bezugskosten der jeweiligen Energieart (Erdgas/Strom) hinterlegt sind, erlaubt es der Steuerung kostenbewusst die beste Energiequelle des Hauses für ihren Heizkörper zu beziehen. Die langjährige betreuende Heizungsfirma ist durch die Aufzeichnungsdaten der heutigen Heizungssteuerung davon überzeugt, dass die rechnerischen Daten des betreuenden Energieberaters auch erzielt werden können. Die Brennwertheizung wird in den kommenden Jahren elektrisch in ihrer Leistung gedrosselt, um den kommunalen Wärmeplanung zu erneuerbaren Energiequellen gerecht zu werden. Der heutige Energieausweis aus April 2018 wurde auf der Basis der damaligen Energieverbräuche aus 2015, 2016 und 2017 in der Kategorie „D“ bei 116,7 kWh ermittelt. Auf Basis der oben beschriebenen Arbeitsleistung wird der Energieausweis zukünftig deutlich besser ausfallen, welches sich auch im Wert der Immobilie preislich widerspiegelt!

Alle Heizkörper haben Wärmemengenzähler. Das Frischwasser der Wohnung wird mittels zweier Frischwasserzähler innerhalb der Wohnung ermittelt. Die Abrechnung erfolgt durch die ISTA. Der WEG-Verwalter betreut das Objekt langfristig seit dem Jahr 2017.

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Duschbad

Sonstiges

Maklerkosten fallen keine an! Sie ersparen sich Zusatzkosten von etwa 4.820 €!

Das Haus verfügt über eine Videoüberwachungsanlage mit mehreren Kameras im Außenbereich, sowie im Innenbereich (z. B. in der Aufzugskabine). Die Kameras dienen vorrangig der Bewusstseinschärfung, dass Straftaten nicht unbemerkt bleiben und konsequent verfolgt werden. Sie wollen zu der Wohnung eine Pkw-Garage erwerben, so sprechen sie uns gerne darauf an.

Die innenliegenden Wohnungstüren, die elektrischen Schalter und Steckdosen wurden ausgetauscht. Alle Wände wurden neu verputzt, so dass die Wände glatt sind, sowie die Decke geweißt ist. Auf dem Boden wurde eine Ausgleichmasse aufgebracht, so dass der Untergrund des Bodens glatt ist. Sie entscheiden vor dem Bezug der Wohnung, ob sie Fliesen, Laminat, Parkett oder einen anderen Bodenbelag nach ihrem Geschmack aufbringen lassen wollen.

+++ Kaufmännische Eckdaten +++

Der Wirtschaftsplan 2024 weist einen monatlichen Vorschuss von 191 Euro aus. Das Hausgeld im Jahr 2023 belief sich auf:

846,44 Euro für die möglichen umlagefähigen Kosten, davon 280,84 Euro durch die ISTA ermittelt für Wasser- und Heizkosten für eine Person;

424,40 Euro für die nicht umlagefähigen Kosten;

762,49 Euro für die Erhaltungsrückstellung (Instandhaltungsrücklage)

Einnahmen (43,86 Euro entfallen auf die Wohnung) erzielte die WEG durch die Vermietung von Stellplätzen am Haus und durch eine DHL-Paketstation.

Die Instandhaltungsrücklage wurde zum 31.12.2023 für die Wohnung mit 2.015,50 Euro ausgewiesen. Sie übernehmen dieses angesparte WEG-Guthaben!

Die Wohnung wurde zuletzt unsaniert für eine Kaltmiete von 404,55 Euro vermietet. Kleine Wohnungen sind im Raum Bergheim sehr beliebt, so dass eine Anpassung der Kaltmiete nach der Sanierung zu erwarten ist.

Lage

Schauen Sie sich den Standort (50126 Bergheim, Turmallee 7) bei Google Maps an.

Durch die schulische Infrastruktur ist dieser Standort bei Familien sehr beliebt. Fußläufig ist der Kindergarten sowie die Astrid-Lindgren-Grundschule, Erich-Kästner-Hauptschule, Geschwister-Scholl-Realschule, Gutenberg-Gymnasium erreichbar.

Die Innenstadt ist zu Fuß schnell erreichbar. Der Freizeitpark Erftaue liegt ebenfalls nah bei der Immobilie.

Die Vermietbarkeit dürfte dauerhaft sehr gut sein, da auch Pendler in Richtung Köln-Mönchengladbach-Aachen-Koblenz über die A4 und die A61 eine hervorragende Anbindung haben.

Bahnpendler haben einen 20-Minutentakt nach Köln. Die Regionalbahn wird zur S-Bahn ausgebaut.

In unmittelbarer Nähe des Hauses befinden sich zwei Bushaltestellen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 116,70 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |

Exposé - Galerie



Stabile Wohnungstüre

Exposé - Galerie



Zugang zum Bad



Neues modernes Bad



Flur und Wohnküche

Exposé - Galerie



helles Wohnzimmer



Produziert am 5.3.2024



Bedienung elektr. Rollladen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Rollladen



Hausansicht von der Straße

Exposé - Galerie



Zugang zur Wohnung



Blick in die Wohnung



Flur mit Garderobe

Exposé - Galerie



Helle offene Küche



3-Fach Verglasung

Exposé - Galerie



Qualität von Schüco



Bad mit Abluftabsaugung



Optik der Bodenfliesen Bad

Exposé - Galerie



WC von Geberit - NEU



Flur zur Wohnungstüre



Schreibtisch für HomeOffice?

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Rollladen



Alle Zimmertüren - NEU



Regendusche - NEU

Exposé - Galerie



Armatur am Waschtisch Bad

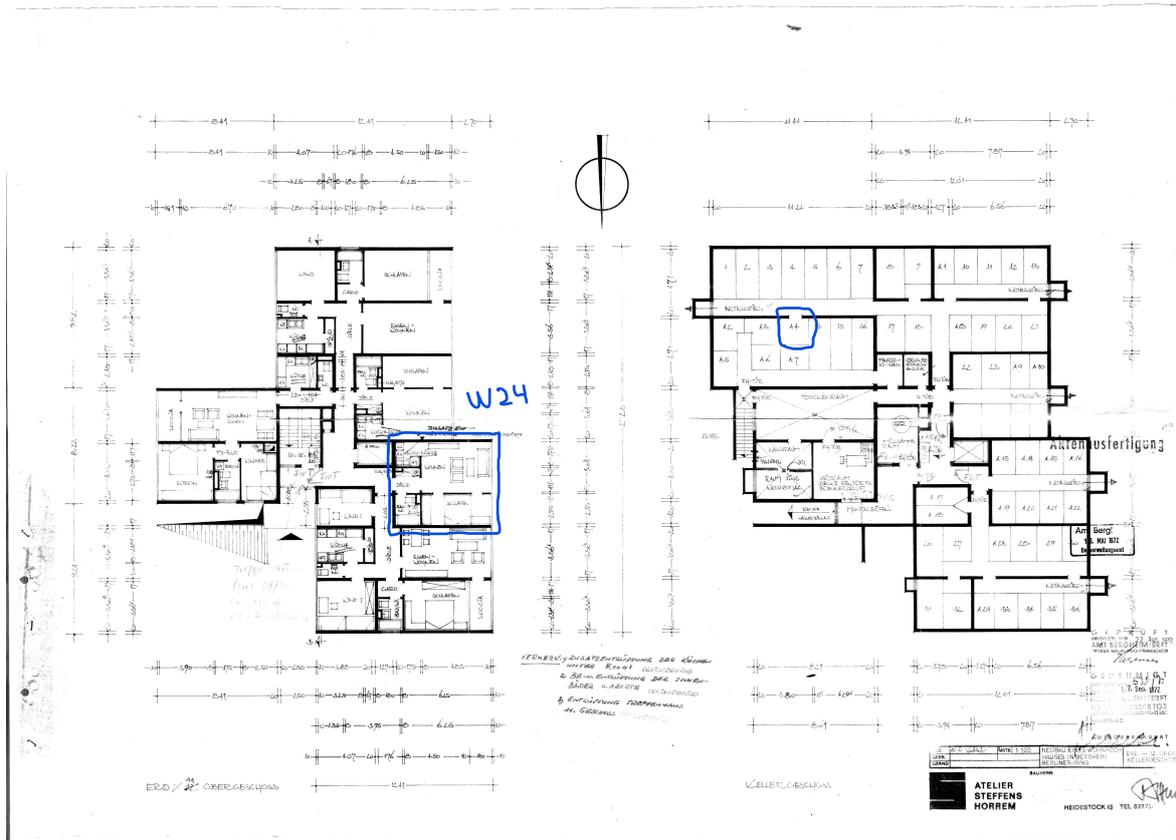


Eigener Keller zur Wohnung



Keller trocken und hell

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Alter Energieausweis aus 2018

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 21.11.2013

Gültig bis: 11.04.2028

Registriernummer ²

NW-2018-001763196

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

| | | |
|---|---|--|
| Gebäudetyp | freistehendes Mehrfamilienhaus | |
| Adresse | 50126 Bergheim, Turmallee 7 | |
| Gebäudeteil | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1973 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4} | 1989 | |
| Anzahl Wohnungen | 60 | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 4644 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Erdgas L | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Lüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <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 Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller **Dipl.-Ing. Architektur Christian Kuegler**

**Kolonnadenstr. 22
04109 Leipzig**

11.04.2018

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

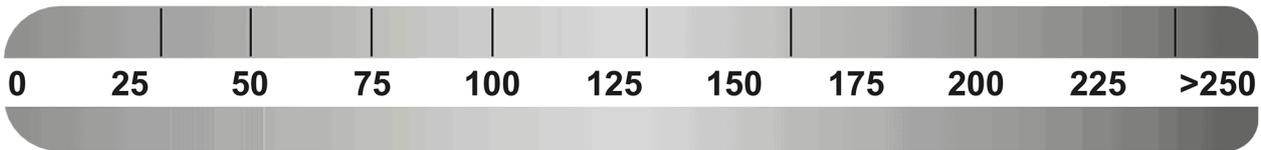
Registriernummer ²

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

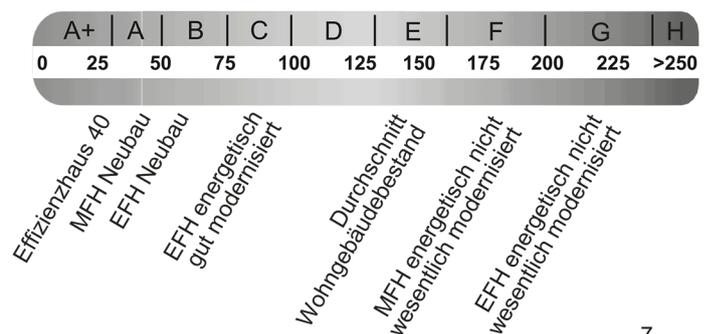
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften 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



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 21.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2018-001763196

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
116,7 kWh/(m²·a)



128,4 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

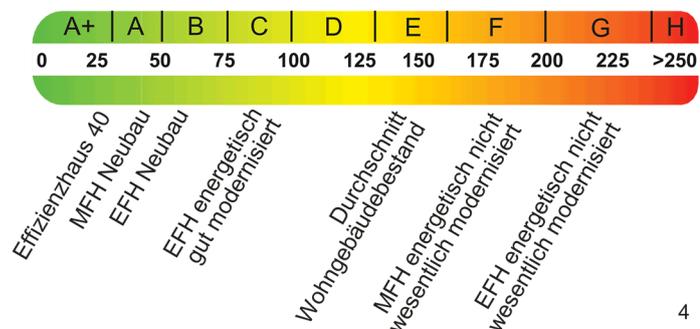
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

116,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ³ | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | Erdgas L | 1,1 | 376672 | | 376672 | 1.17 |
| 01.01.2016 | 31.12.2016 | Erdgas L | 1,1 | 383725 | | 383725 | 1.15 |
| 01.01.2017 | 31.12.2017 | Erdgas L | 1,1 | 395660 | | 395660 | 1.18 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 21.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

NW-2018-001763196

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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. | Kellerdecke | Dämmung, $U_{max} = 0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 2. | Heizungsanlage | Modernisierung der Heizungsanlage | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" 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)

Die Fassadendämmung, die energetische Sanierung des Daches sowie der Austausch der alten Fenster sind bereits zu Teilen erfolgt.

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 21.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-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: H_T'). 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

