

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bielefeld

### Exklusive 5.5-Zi-Wohnung mit abtrennbaren Souterrain-Apartment



Objekt-Nr. **OM-311740**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Graf  
Telefon: 05221 6999705

Bielefelder Weg 6  
32120 Bielefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	209,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	610 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese besondere Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung bietet Ihnen großzügigen Lebensraum. Das Erdgeschoss bietet ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche und das abtrennbare Souterrain-Appartement weitere 56 m<sup>2</sup>, hinzu kommt die schöne Terrasse und eine Garage direkt am Haus. Etwa 25 Meter von der Straße zurückversetzt befindet sich diese Immobilie mit insgesamt 4 Wohneinheiten. Nur 3 Stufen führen von den vorliegenden KFZ-Stellplätzen zur überdachten Hauseingangstür.

Im Treppenhausflur betreten Sie geradeaus Ihre neue Eigentumswohnung, das komplette Erdgeschoss steht Ihnen zur Verfügung. Als erstes betreten Sie hier die sehr einladend wirkende große Wohndiele als zentralen Mittelpunkt dieser Wohnung. Gleich rechts befindet sich Garderobe, das Badezimmer und Schlafzimmer. Vor dem Wohnzimmer liegt die teilweise überdachte Garten-Terrasse.

Auf der anderen Wohnungshälfte befindet sich das Gäste-WC. Dahinter folgt ein praktischer Abstellraum, direkt von der Wohnküche erreichbar. Zur Gartenseite folgt dann das Kinderzimmer.

Eine Marmor-Treppe im Dielenbereich der Wohnung führt Sie hinunter ins Souterrain. Hier steht Ihnen weitere Wohnfläche zur Verfügung. Die beiden Zimmer wurden bisher als Arbeitszimmer genutzt. Das Souterrain-Appartement ist allerdings auch über die Außentreppe erreichbar.

Zur Wohneinheit gehört ein eigener Abstellkeller, den Waschkeller nutzen alle Bewohner gemeinsam.

Die Immobilie steht momentan noch unter externer Verwaltung, das Hausgeld 2022

beträgt 610,- €, inkl. Gärtner, Rücklagen, Treppenhausreinigung und externe Hausverwaltung.

## Ausstattung:

Dieses Mehrfamilienhaus mit nur 4 Wohneinheiten steht auf einem ca. 1.394 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Sie bewohnen künftig das komplette Erdgeschoss mit einem zusätzlichen Appartement im Souterrain.

Im Erdgeschoss beträgt die Wohnfläche ca. 153 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 3.5 Zimmer, der großen Küche, dem Badezimmer, einem Gäste-WC und dem Abstellraum, umringt von der große Wohndiele.

Im Souterrain stehen Ihnen nochmals ca. 56 m<sup>2</sup>

Wohnraum zur Verfügung aufgeteilt in die 2 Zimmer

einem WC mit Dusche hinter dem Vorflur. Appartement kann abgetrennt werden ,da es eine eigene Tür hat in der Waschküche.

Die Eigentumswohnung EG wurde im 1992 grundsaniert (Elektrik und Bäder EG , Wasserrohre).

In 2002, 2004 und 2019 (neue Isolierverglasung überall) , 2020 Wohnzimmer fortwährend renoviert und

modernisiert. Die optisch sehr geräumig wirkende

Atmosphäre im Erdgeschoss wird durch die etwas

höhere Decke (ca. 2,65 m) und den sehr einladend

wirkenden ca. 28 m<sup>2</sup> großen Dielenbereich zusätzlich

unterstützt. Die Decken sind teilweise mit weiß

lackierten Holzpaneelen abgehängt. Die Fußböden sind

zum Teil mit Parkett, im Wohnbereich auch pflegeleicht

mit Natursteinfliesen belegt oder in den Badezimmern

gefließt.

Im Badezimmer befinden sich das Handwaschbecken,

das WC, eine Doppelsitz-Badewanne und eine separate

Dusche. Ihre Gäste nutzen ein separates WC.

Die geräumige Wohnküche bietet genügend Platz auch

für einen Familien-Esstisch, eine Vorratskammer ist der

Küche mit direktem Zutritt angegliedert. Die

Massivholz-Einbauküche ist im Preis bereits enthalten,

inklusive der Elektrogeräte: Backofen aus 2022, Induktionskochfeld aus 2024.

Die vom darüber liegenden Balkon überdachte Terrasse

misst ca. 24 m<sup>2</sup> und ist gefliest. Eine Markise schützt

vor der Sonne. Von hier genießen Sie, wegen der

leichten Hanglage des Grundstücks, einen sehr schönen Überblick. Ihre Garage mit elektrischem Tor ist im Kaufpreis enthalten und befindet sich direkt links neben dem Haus, auch mit Ausgang zum Garten.

Glasfaser 1000- und VDSL250-Anschlüsse sind vorhanden. SAT-Anschluß im EG und UG.

## **Ausstattung**

Im Wohnzimmer , Schlafzimmer und in Flüren Marmorboden . In der Küche Parkett, im Kinderzimmer Parkett mit Teppichboden. In Bädern Fliesenboden. Im Wohnbereich UG PVC-Boden , im Flur und Trockenraum Marmorboden , im WC und Dusche Fliesen..

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Ihre neue Eigentumswohnung liegt in Hiddenhausen-Arode Bielefelder Weg, nur ca. 250m nordwestlich vom Herford-Herringhausen entfernt

Richtung Hiddenhausen-Oetinghausen. Die Immobilie befindet sich absolut ruhig in einer Sackgasse gelegen, die nur von den wenigen Anliegern genutzt wird.

Allerdings befinden sich an der zuführenden Hauptstraße viele Geschäfte den täglichen Bedarfs sowie Banken und Gastronomiebetriebe. Die Grundschule Herringhausen oder ein Kindergarten liegen nur ca. 1 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	274,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie

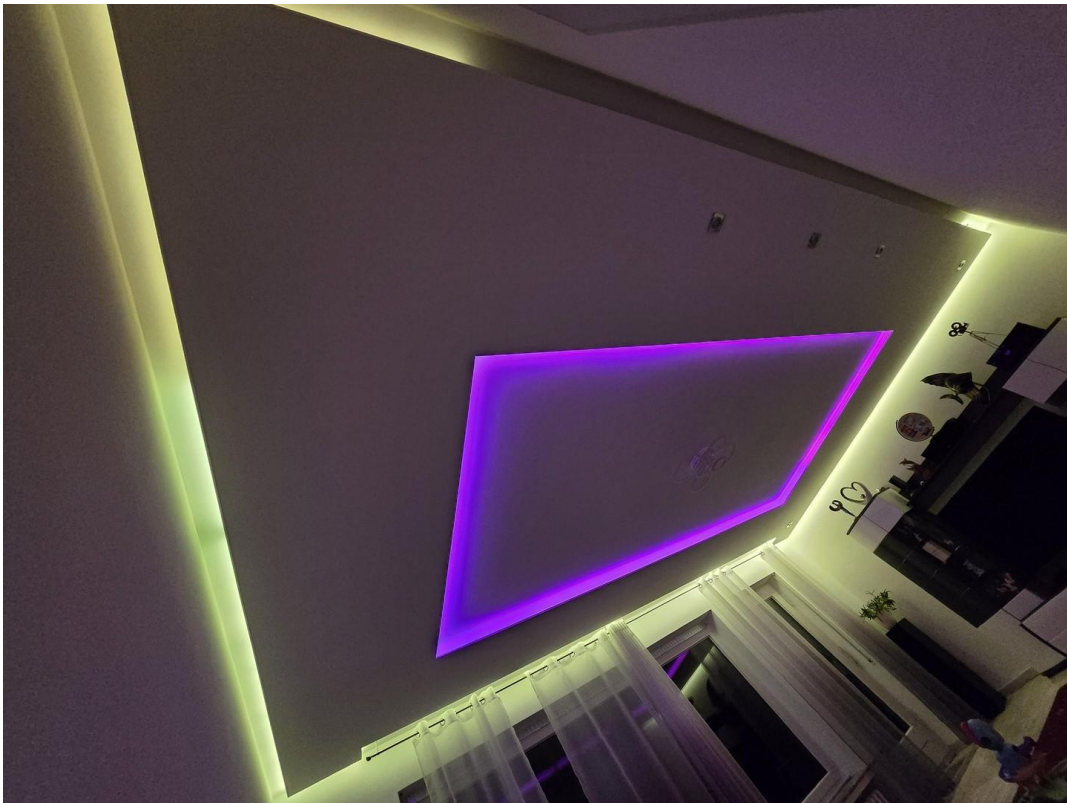


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Deckenbeleuchtung Wohnzimmer



Deckenbeleuchtung Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohndiele



Wohndiele 2



# Exposé - Galerie



Küche



Neue E-Geräte Küche



# Exposé - Galerie



Rondel Küche



Vorrat Küche EG



Schlafzimmer EG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Archivbild Wohn.+Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten mit Brunnen



# Exposé - Galerie



Ansicht von Gartenseite



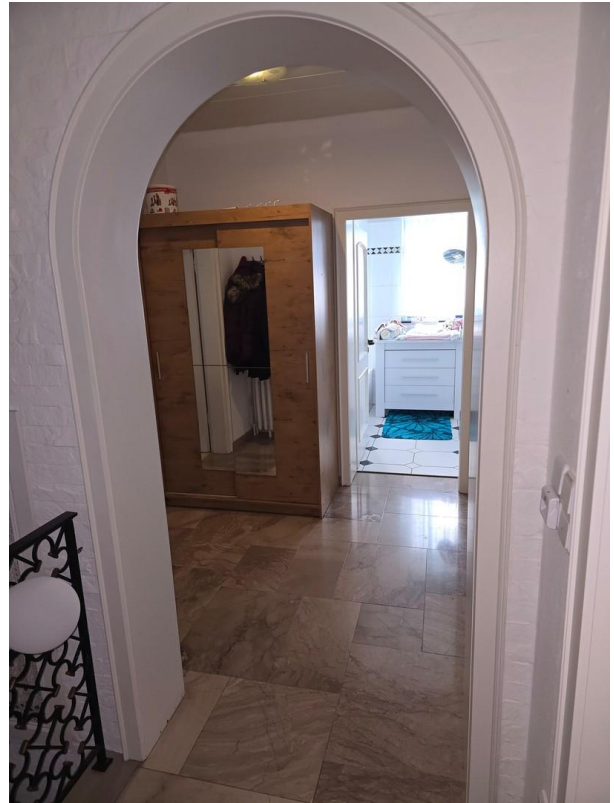
Ansicht von Gartenseite



# Exposé - Galerie



Brunnen



Ausblick Garderobe und Bad EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Bad EG 2



2-Sitz-Badewanne EG



# Exposé - Galerie



Hausfront mit Garage



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit kleinen Garderobe



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Abgang zu UG



Flur UG + Trockenraum+Bad

# Exposé - Galerie



Duschbad UG , Trockenraum



Wohnküche UG



# Exposé - Galerie



Wohn-/Arbeitszimmer UG



Waschküche + Kellerraum UG

# Exposé - Galerie



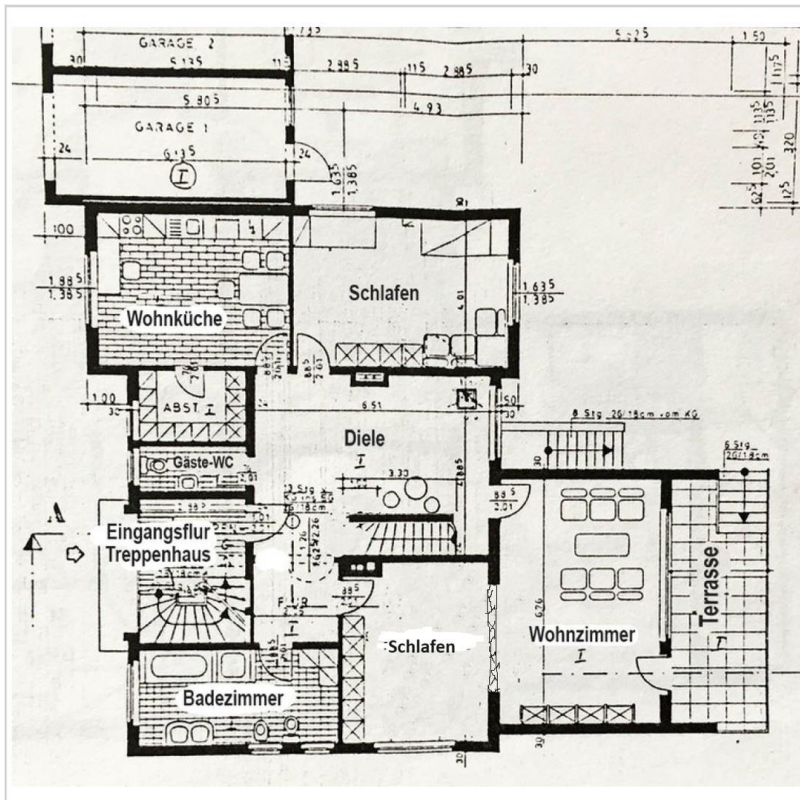
Garage



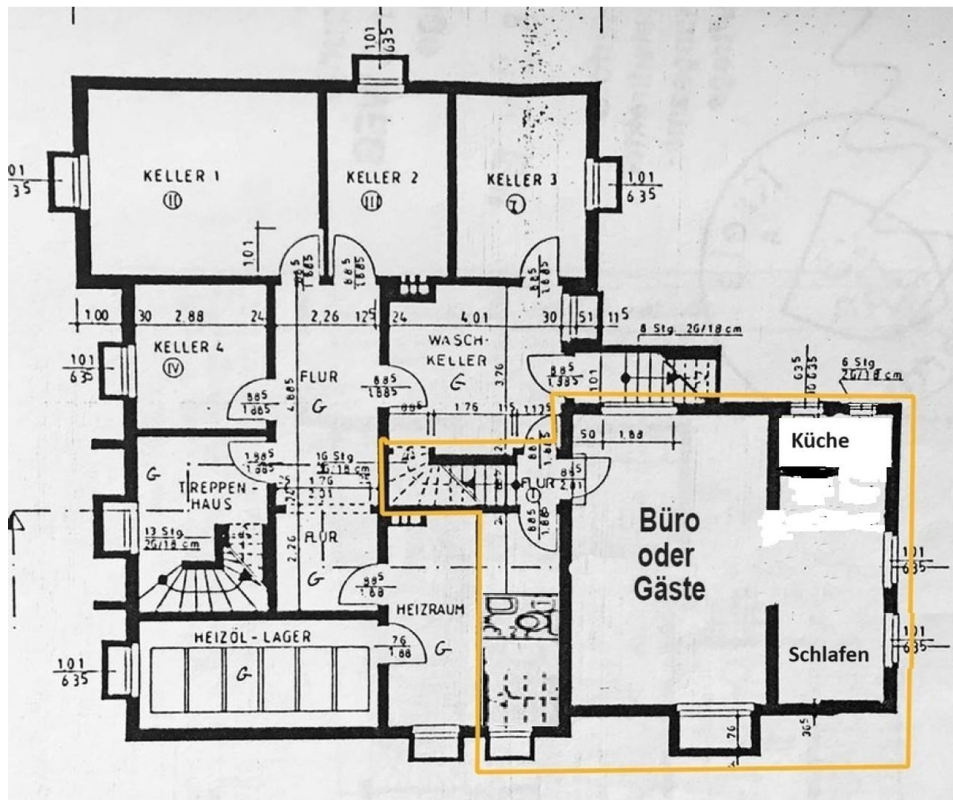
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss UG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 08.01.2034

Registriernummer: NW-2024-004884723

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bielefelder Weg 6 32120 Hiddenhausen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2002		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	435,3 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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)

Michael Heise  
HS Energie  
Falkendieker Str. 8 a  
32049 Herford



Unterschrift des Ausstellers

*Michael Heise*

Ausstellungsdatum 09.01.2024

<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> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

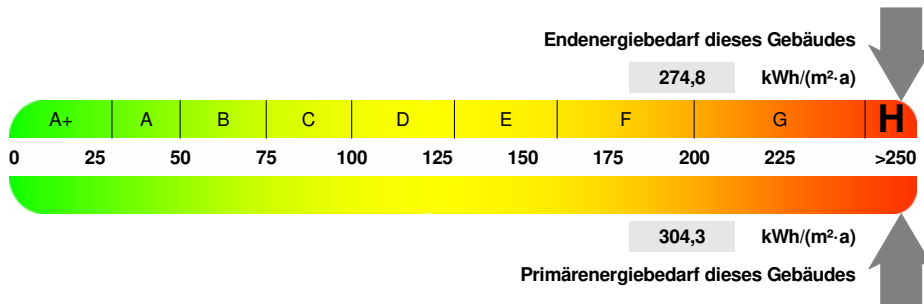
Registriernummer:

NW-2024-004884723

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 85,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 304,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 109,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert: 0,98 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,70 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]

274,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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

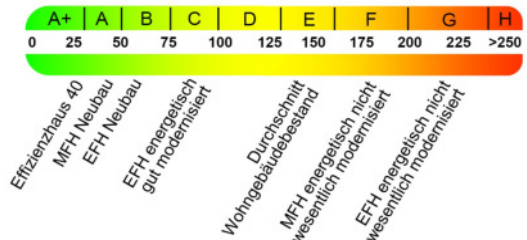
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## 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> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

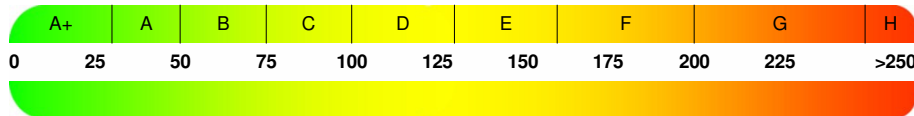
Registriernummer:

NW-2024-004884723

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



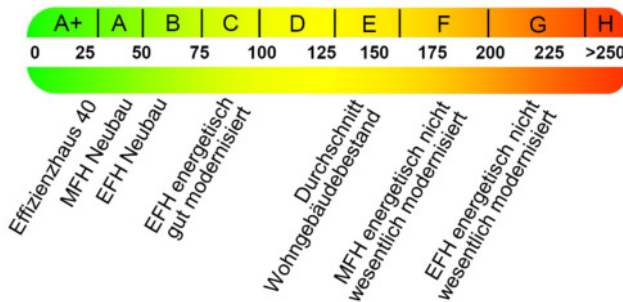
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

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> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NW-2024-004884723

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	Allgemein	PV-Anlage mit Batteriespeicher zur Eigenstromerzeugung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke nach GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Austausch der Heizungsanlage; neue Heizung nach GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**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:

Michael Heise, HS Energie  
Falkendieker Str. 8 a, 32049 Herford

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## 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