

Exposé

Doppelhaushälfte in Floh-Seligenthal

Gemütliche Doppelhaushälfte mit Gartenidylle in Kleinschmalkalden - Ihr neues Zuhause im Grünen!"



Objekt-Nr. OM-315004

Doppelhaushälfte

Verkauf: **111.111 €**

Ansprechpartner:
A. Münch

98593 Floh-Seligenthal
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	659,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	163,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	243,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier beschriebene Doppelhaushälfte liegt auf einem ca. 659 qm großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 163 qm sowie eine Nutzfläche von ca. 243 qm. Die Nutzflächen umfassen den Keller mit Garage, zwei Nebenbauten und den unausgebauten Dachboden.

Keller: Der Keller verfügt über vier Räume sowie eine integrierte Garage, die zusätzlichen Stauraum und Funktionalität bieten. In einem Raum befindet sich die Vaillant Gas Zentral Heizung inkl. Warmwasserbereitung 2019 Eingebaut.

EG: Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, eine Küche, zwei Tageslichtbäder und eine Speisekammer. Diese Aufteilung bietet Wohnraum und Komfort in einem.

1. OG: Das 1. OG umfasst fünf Zimmer, ein Tageslicht-WC, eine Dusche und einen Balkon. Im Zimmer 3 sind Wasseranschlüsse für eine zusätzliche Küche vorhanden. In den Zimmern 1 und 5 befinden sich Waschbecken.

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Wasser-, Heizung- und Stromleitungen sind vorbereitet.

Der Zustand des Hauses entspricht der Energieklasse D, wie im vorliegenden Energieausweis angegeben. Primärenergieträger ist Flüssiggas.

Der großzügige Garten bietet eine idyllische Grünfläche mit mehreren Apfelbäumen und verschiedenen Obststräuchern. Er wurde früher auch als Gemüsegarten genutzt. Der Garten wurde in den letzten Jahren nicht intensiv gepflegt, birgt aber enormes Potenzial für Hobbygärtner und Naturliebhaber, die die bestehende Bepflanzung revitalisieren oder eigene Projekte umsetzen möchten.

Das Objekt wird zur Zeit nur gelegentlich genutzt und ist bis auf die Einbauküche mit Eckbank und Tisch und einem Schlafzimmer leergeräumt. Ein Bezug kann somit ab sofort erfolgen.

Die Zimmer bieten viel Raum für Ihre persönlichen Gestaltungsideen. Während die Wände derzeit renovierungsbedürftig sind und eine neue Tapete benötigen, haben Sie die Gelegenheit, den Wohnbereich nach Ihren eigenen Vorstellungen aufzufrischen. Auch die Bodenbeläge könnten erneuert werden, um den Räumen neuen Glanz und Ihren individuellen Stil zu verleihen. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier eine behagliche und moderne Wohnatmosphäre schaffen.

Die Nebengebäude bieten viel Platz für Fahrräder, Holz und Kohle, Baumaterial, Werkzeuge und Hobbys.

Bei Interesse besteht die Möglichkeit ca. 550m entfernte Grünflächen mit zu erwerben.

Ausstattung

Im EG ist eine Einbauküche mit Gasherd, Backofen (Elektrisch), Spülmaschine und Kühlschrank vorhanden. Weiterhin eine Eckbank, Stühle und ein Tisch.

Zimmer 2 und 3 können durch das Öffnen einer Holz-Faltrittüre verbunden werden. Zimmer 3 hat eine Eingebaute Glasvitrine um Tageslicht in den Flur zu bringen.

Das Haus verfügt über mehrere Bäder, die funktional ausgestattet sind, jedoch Potenzial für eine moderne Neugestaltung bieten. Im EG finden Sie ein Bad mit Badewanne, Waschbecken und separater Dusche sowie ein weiteres Bad mit Toilette, Urinal und Dusche. In der zweiten Etage stehen Ihnen zudem ein separates WC und eine separate Dusche zur Verfügung. Hier bietet sich die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach Ihren individuellen Vorstellungen und aktuellem Standard zu modernisieren.

Im Wohnbereich befindet sich ein gemütlicher Kachelofen, der die Möglichkeit bietet, sowohl das erste als auch das zweite Stockwerk alternativ mit Holz und Kohle zu beheizen. Der Ofen verleiht dem Haus eine charmante Atmosphäre und kann in den Wintermonaten für wohlige Wärme sorgen. Bevor er wieder in Betrieb genommen wird, ist jedoch eine Sanierung erforderlich, um seine volle Funktionsfähigkeit sicherzustellen.

Der verglaste Balkon in Richtung Süden ist von zwei Zimmern aus zugänglich und rundet das Gebäude ab.

Eine Sateliten Antenne versorgt mehrere Zimmer mit ditigalem Satelitenempfang. Laut DSL-Verfügbarkeit MagentaZuhause ist mit bis zu 175 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar. Aktuell findet der Glasfaserausbau in Kleinschmalkalden statt.

Die Grundrisspläne stammen vom Anbau aus dem Jahr 1977. Das Haus wurde damals Grundlegend umgestaltet und vergrößert. Der Grundriss vom 1.OG ist inzwischen leicht verändert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in Kleinschmalkalden, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Floh-Seligenthal im südlichen Thüringen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung aus. Kleinschmalkalden liegt im Tal der Schmalkalde, einem Fluss, der das Dorf durchquert. Die Region bietet zahlreiche Möglichkeiten für Naturfreunde und Wanderer, da der bekannte Rennsteig nur etwa 5 km nördlich des Ortes verläuft.

Die Anbindung erfolgt über die Landesstraße L 1026, die Kleinschmalkalden mit Schmalkalden und Friedrichroda verbindet. Weitere Verkehrsverbindungen führen Richtung Ruhla und Brotterode, die zentral im Dorf abzweigen. Diese verkehrstechnisch günstige Lage erlaubt eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften, während man dennoch die Ruhe und die landschaftliche Schönheit der Thüringer Berge genießen kann.

Heute bietet Kleinschmalkalden vor allem Erholungssuchenden eine hervorragende Wohnlage. Der Ort war einst als Luftkurort anerkannt und bietet ein angenehmes Klima und hervorragende Luftqualität. Die landschaftlich reizvolle Umgebung wird von steilen Hängen und Wäldern geprägt, was die Region ideal für Naturliebhaber macht.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außen.2

Exposé - Galerie



Außen.3



Außen.4



EG-Treppe

Exposé - Galerie



EG-Flur



EG-Küche

Exposé - Galerie



EG-Küche



EG-Küche

Exposé - Galerie



EG-Zimmer-1



EG-Zimmer-1

Exposé - Galerie



EG-Zimmer-2



EG-Zimmer-2

Exposé - Galerie



EG-Zimmer-3



EG-Zimmer-3

Exposé - Galerie



EG-Bad-1



EG-Bad-1

Exposé - Galerie



EG-Bad-2



EG-Bad-2

Exposé - Galerie



EG-Speisekammer



EG-Ofen

Exposé - Galerie



1.OG-Flur



1.OG-WC



1.OG-Zimmer-1

Exposé - Galerie



1.OG-Zimmer-2



1.OG-Zimmer-2

Exposé - Galerie



1.OG-Zimmer-3



1.OG-Zimmer-3

Exposé - Galerie



1.OG-Dusche



1.OG-Zimmer-4

Exposé - Galerie



1.OG-Zimmer-4



1.OG-Zimmer-5

Exposé - Galerie



1.OG-Zimmer-5



Dach

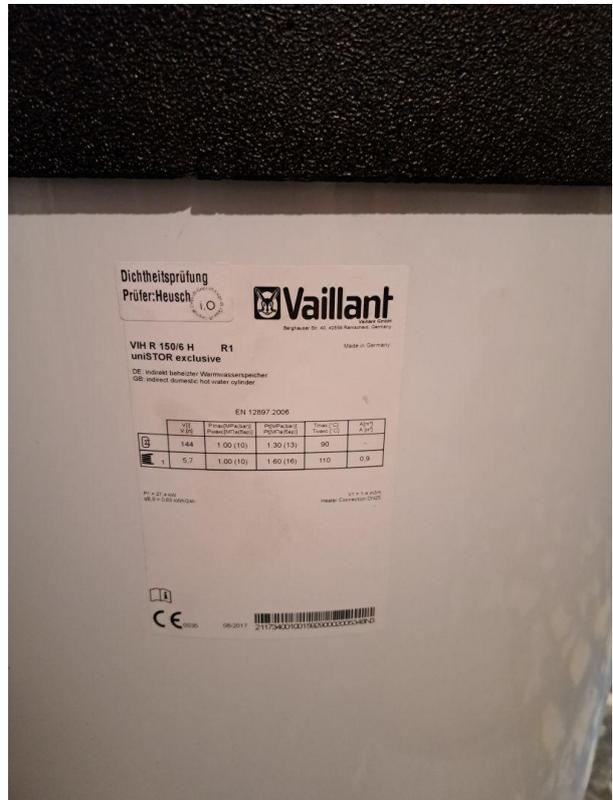
Exposé - Galerie



1.OG-Balkon



Heizung



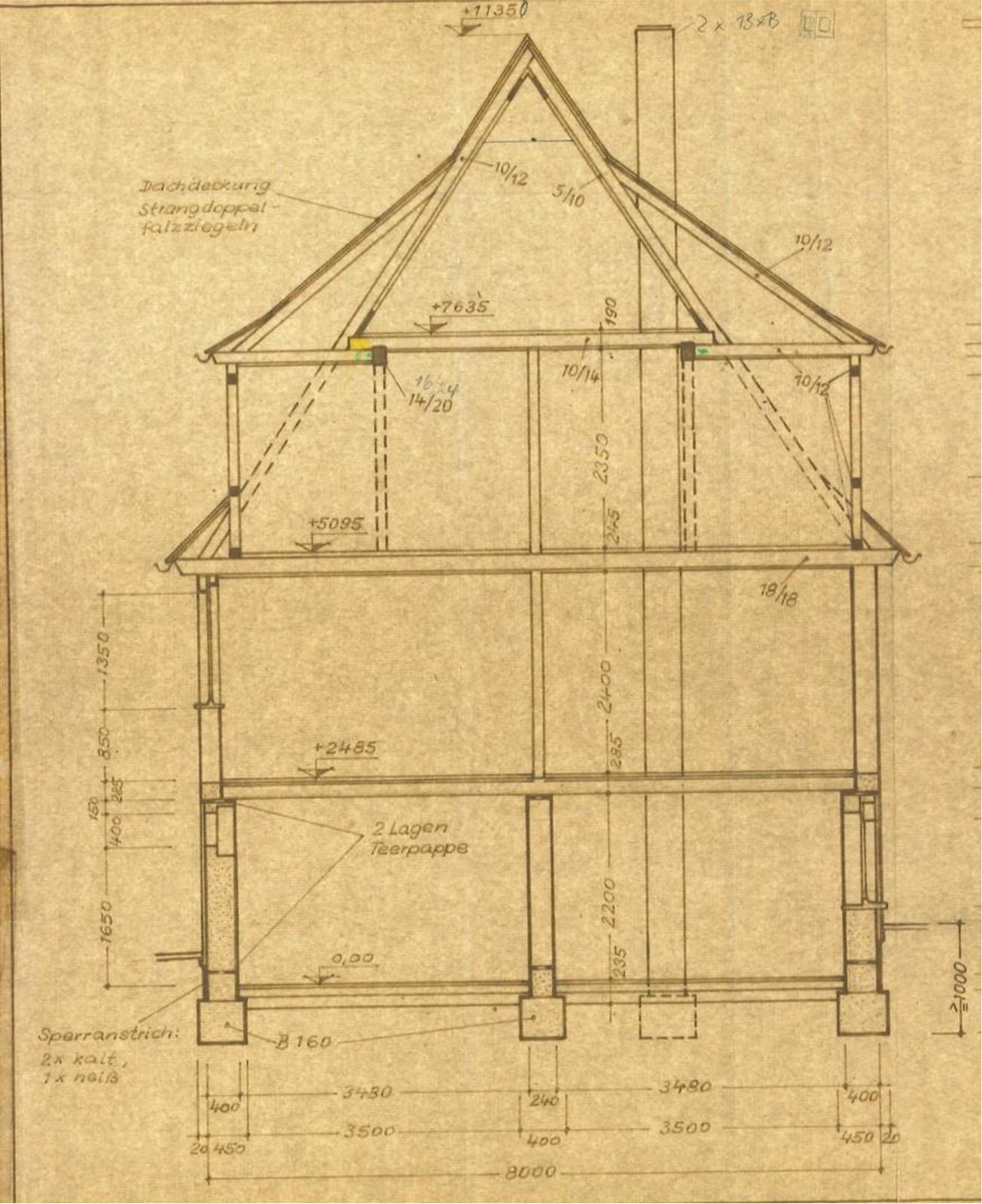
Heizung

Exposé - Galerie

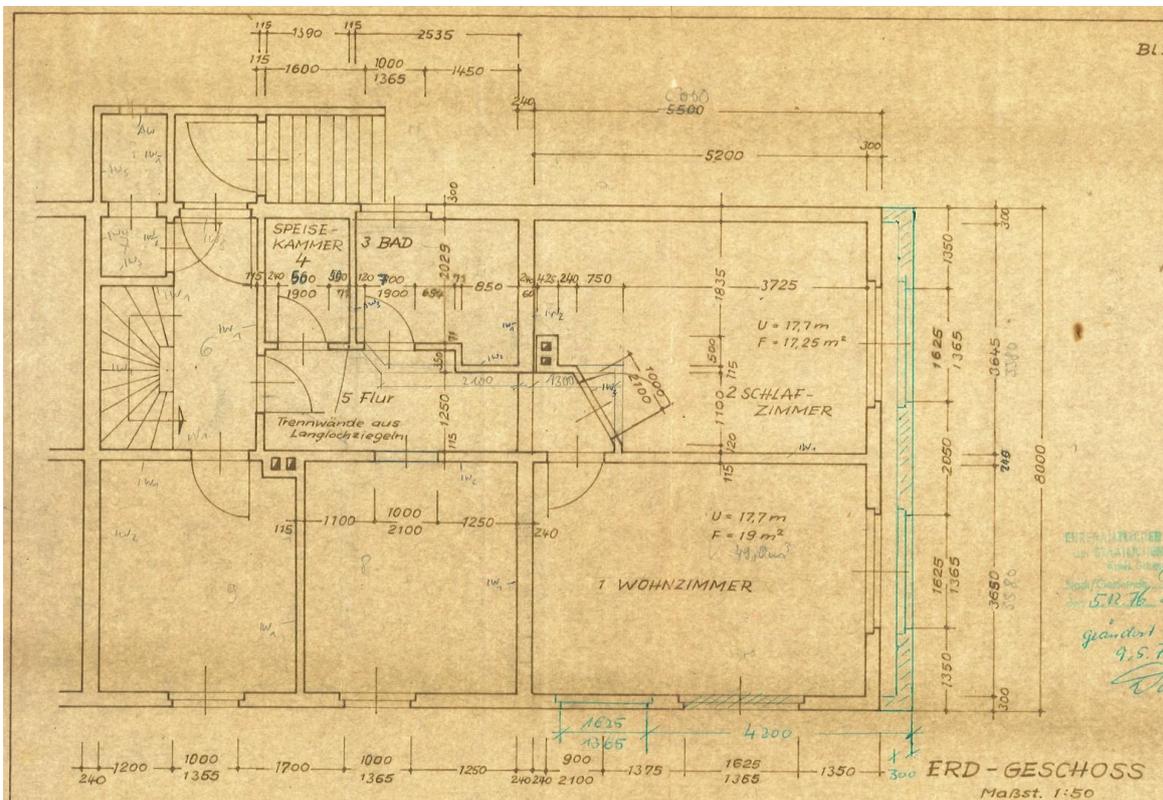
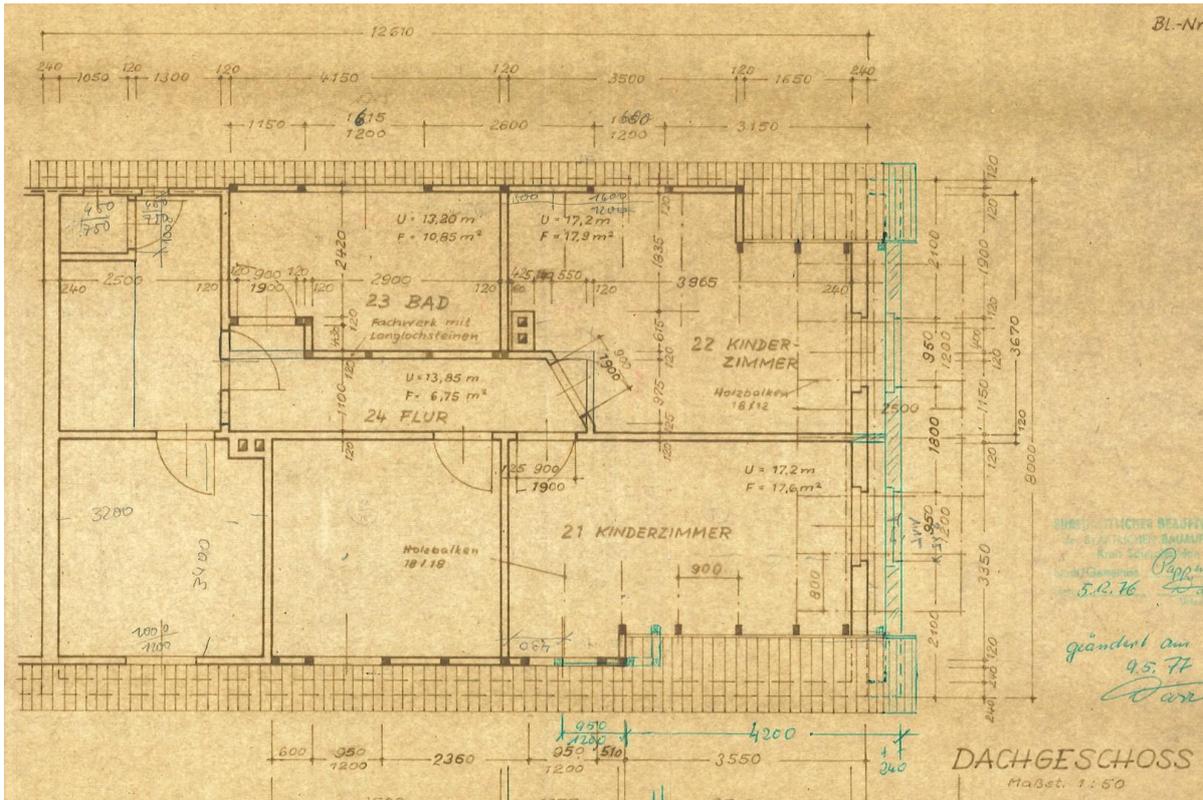


Heizung

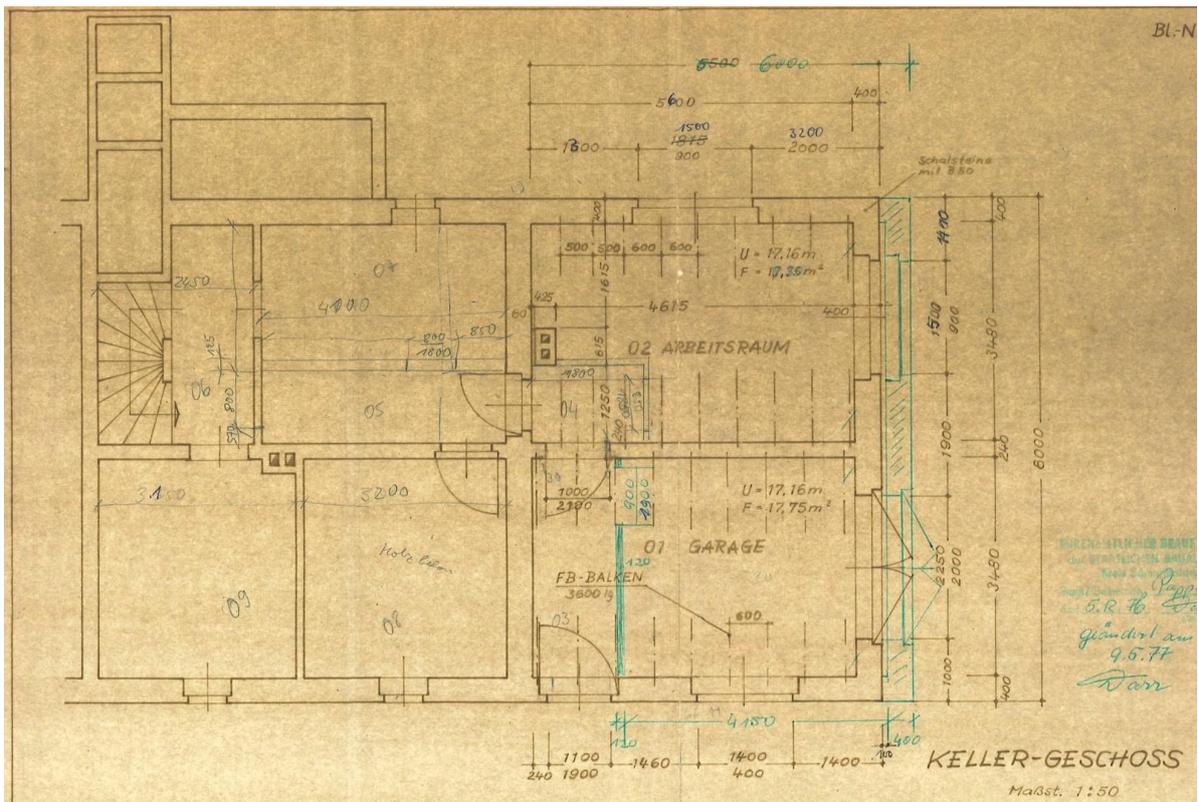
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 24.05.2033

Registriernummer: TH-2023-004559170

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Talstraße 9, 98593 Floh-Seligenthal		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1939, im Jahr 2018 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	1997		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	120 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	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)



fup Umweltinstitut Leipzig GmbH

fup Umweltinstitut Leipzig GmbH
Felix Günther, Ingenieur & Energieberater
Pittlerwerke | Am Börnchen 2
04159 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 24.05.2023

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

² Mehrfachangaben möglich

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ¹

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 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ²

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 ²

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 ³

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur bei Neubau

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: TH-2023-004559170

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 30,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
111,4 kWh/(m²·a)



122,5 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 111,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Flüssigas	1,100	9.051	2.400	6.651	1,02
01.01.2020	31.12.2020	Flüssigas	1,100	14.415	2.400	12.015	1,04
01.01.2021	31.12.2021	Flüssigas	1,100	17.084	2.400	14.684	0,93

Vergleichswerte Endenergie ²



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: TH-2023-004559170

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 Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 10-12 cm	X		mittel	-
2	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 15-20 cm	X		mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung, 10-15 cm	X		mittel	-
4	Heizung	Überprüfung, ggf. Erneuerung der Heizungsanlage		X	mittel	-
5	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik		X	mittel	-

weitere Einträge in Anlage

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:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

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 zu erneuerbaren Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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.