

# Exposé

## Penthouse in Karben

### Exklusives Penthouse mit Taunus-Panorama und Skyline-Blick



Objekt-Nr. OM-315305

**Penthouse**

Verkauf: **785.000 €**

61184 Karben  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	137,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	375 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Über den Dächern Karbens erwartet Sie ein exklusives Penthouse in einem gepflegten, modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2019. Die insgesamt 137,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich in einem durchdachten Grundriss auf 4,5 Zimmer und zwei Bäder.

\*\*\*\*HIGHLIGHTS\*\*\*\*

Atmosphärischer Genuss und Erholung auf rund 38 m<sup>2</sup> uneinsehbarer Dachterrasse mit einzigartigem Panoramablick in den Taunus UND auf die Frankfurter Skyline - egal ob für den idealen Start in den Tag mit einem Café unter freiem Himmel oder zum szenigen Sundowner

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche und Kochinsel lädt jederzeit großzügig zum Verweilen mit der Familie und mit Freunden ein

In einem exklusiven Zuschnitt fügen sich das Schlafzimmer, Ankleide und das Bad Ensuite zu einem perfekten Ensemble des Rückzugs und der Entspannung zusammen

Die überhohen Decken (2,68m), die nach Westen ausgerichteten Panoramafenster (verteilt über eine Breite von 13m) und ein stimmungsvolles Lichtkonzept (u.a. mit Lichtkuppel und Deckenspots) schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl

Das Bad Ensuite und das Wannenbad sind vollständig mit u.a. Designer-Fliesen, maßangefertigten Waschtischen und Konsolen und Armaturen namhafter Hersteller ausgestattet

\*\*\*\*RUNDGANG DURCH DAS PENTHOUSE\*\*\*\*

Über den Aufzug gelangen Sie direkt in den 3. Stock, wo sich das Penthouse auf der straßenabgewandten Seite befindet.

Beim Betreten des Penthouses fällt direkt der Blick in die Weite des Taunus auf.

Der Eingangsbereich ist geräumig mit einer Garderobennische und einem Abstellraum ausgestattet.

Schöne und repräsentative Bereiche ohne "verlorenen Raum" sind ein sichtbares Qualitätsmerkmal des durchdachten Grundrisses. Die Raumübergänge sind offen gehalten, was dem Penthouse eine Größe weit über die reine Wohnfläche hinaus verleiht.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den 48 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Ess- und Kochbereich, dem Herzstück des Penthouses. Dessen großzügiges Erscheinungsbild wird durch die breite Fensterfront abgerundet.

Eine in Betonoptik gehaltene Wand verleiht dem Penthouse zusätzlich einen Loft-artigen Charakter. Funktional sorgt sie für eine optische und akustische Trennung des Wohn-/Ess- und Kochbereichs von den beiden sich auf der anderen Seite befindlichen Zimmern sowie des Wannenbads.

Der durchdachte Grundriss des Penthouses setzt sich auch in den beiden Zimmern konsequent fort, die nicht nur geräumig sind, sondern flexible Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Die Ausrichtung der Fenster nach Osten verleiht diesem Teil des Penthouses durch den tollen Lichteinfall in den Morgenstunden magische Momente.

Aus dem Eingangs- und Wohnbereich kommend öffnet sich Ihnen abseits vom lebendigen Teil des Penthouses der private Bereich bestehend aus dem Ensemble aus Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse, der Ankleide und dem Bad Ensuite.

## Ausstattung

\*\*\*\*HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG MIT BLICK UND LIEBE FÜRS DETAIL\*\*\*\*

Der Zugang zur Dachterrasse ist durch Terrassentüren im Schlaf-, Wohn- und Esszimmer sowie einem ebenerdigen 3m Hebe-Schiebeelement in der Küche möglich. Die Dachterrasse verfügt über zwei Ambiente-Licht Außenlampen und kann mit elektrischen Markisen

verschattet werden. Die Steuerung erfolgt bequem über Fernbedienung. Ein Starkstromanschluss könnte z.B. für einen Außensauna genutzt werden.

Die Küche ist ein absolutes Schmuckstück des großen Wohn-/Essbereichs. Ein großer Side-by-Side Kühlschrank ist in der Küche integriert. Die 1,30x2,40m große Kochinsel mit einer 3cm-Granitarbeitsplatte verfügt über ein Induktionskochfeld, eine praktische und schicke Unterbau-Spüle und mehrere breite Auszüge für alle denkbaren Küchenutensilien.

Das Bad Ensuite ist mit extra großformatigen Fliesen (120x60cm) stilvoll ausgestattet. Die bodengleich geflieste Dusche ist dank einer filigranen Echtglas-Duschwand und der Regendusche eine absolute Wohlfühloase. Das Lichtband versorgt das Bad Ensuite mit viel (Tages-) Licht und setzt gemeinsam mit den Spots und einer Pendelleuchte einen stimmungsvollen Lichtakzent. Die Gesamtkomposition des Waschtisches ist ein echtes Highlight: Unterputzarmatur, Aufsatzwaschbecken, eine maßgefertigte Konsole mit passendem Push-to-open Unterschrank sowie insbesondere die geflieste Akzentwand verraten auf 4 m<sup>2</sup> die große Liebe fürs Detail.

Im Wannenbad gibt es durch ein breites zu öffnendes Oberlicht ausreichend Tageslicht und es ist trotzdem vor Blicken geschützt. Die Holzkonsolen im gesamten Bad sind Maßanfertigungen und setzen sowohl farblich als auch mit dem warmen Material einen hochwertigen Akzent. Premium-Armaturen von Keuco. Geräumige Dusche mit ebenerdigem Einstieg.

Fußboden: Im gesamten Penthouse extra-breite Holzoptik-Landhausdielen (weiß-geölte Eiche, 33cm breit).

Decken: Einheitlich hochwertiges, weißes Malerflies mit Einbau-Deckenspots.

Telekommunikation: Kabel, Glasfaser/IP-Anschlüsse im Wohnzimmer (2x), im Schlafzimmer sowie in den Zimmern 1 und 2.

Das Penthouse verfügt über insgesamt zwei Stellplätze: Einen Tiefgaragenstellplatz (mit Aufzug direkt ins 3.OG) und einen von nur 3 Außenstellplätzen direkt vor der Haustür.

Keller: Dem Penthouse ist ein Kellerabteil von ca. 7 m<sup>2</sup> zugeordnet. Ein geräumiger Fahrradkeller und ein funktionaler Wasch-/Trockenraum runden die Hausinfrastruktur ab.

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Die Vermarktung der Penthouse Wohnung erfolgt privat. Dementsprechend fallen keine Vermittlungskosten oder Maklerprovision an.

Das Penthouse ist ab Spätsommer 2025 verfügbar.

## **Lage**

An der Südspitze der Wetterau und nur etwa 15 Kilometer nordöstlich von Frankfurt am Main liegt mit ihren rund 24.000 Einwohnern die Stadt Karben.

Die Lage im Rhein-Main-Gebiet, die Nähe zu Frankfurt, die gute Verkehrsanbindung und die Naherholungsmöglichkeiten der Region verbinden sich hier zu einem äußerst attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld. Das Penthouse blickt erhaben auf ein am Ortsrand vom Stadtteil Groß-Karben gelegenes Wohngebiet und vermittelt so den spannenden Mix aus urbanem Lebensgefühl der Frankfurter Metropolregion und der Naturverbundenheit von Taunus und Wetterau. Für ausgiebige Spaziergänge und Wanderungen geht man nur wenige Schritte aus der Haustür und ist direkt im Grünen. Unweit des Wohngebiets hat man Anschluss an den neu ausgebauten Fernradweg Richtung Frankfurt im Süden und Friedberg im Norden und wird in der Freizeit zu erholsamen Ausflügen entlang der in Karben aufwendig renaturierten Nidda und ansprechender Freizeitgastronomie eingeladen. Die beiden renommierten Kurstädte Bad Vilbel und Bad Homburg mit ihren vielfältigen Gesundheits-, Kultur- und Erholungsangeboten sind nur 10 bis 15 Minuten entfernt.

Karben ist hervorragend in die Verkehrsinfrastruktur des Rhein-Main Gebiets integriert (Anschlüsse über die B3 direkt an die A661, A3 Richtung Flughafen (25 Minuten) und A5). Karben verfügt zudem über einen lückenlosen Anschluss an das ÖPNV-Netz des Rhein-Main

Gebiets, sodass alle Arbeits-, Kultur- und Freizeitangebote auch problemlos und in kurzer Zeit ohne PKW erreichbar sind.

Auch Karben selbst zeichnet sich durch ein großes und stetig wachsendes Freizeit- und Kulturangebot aus, wie z.B. ein Hallenfreizeitbad mit Sauna, Kino und zwei im Ortskern von Groß-Karben gelegenen neuzeitlichen Schlossanlagen. Zudem vielseitige und attraktive Einkaufsmöglichkeiten sowie gut sortierte Stadtteil-Wochenmärkte mit lokalen und regionalen Produkten.

Neben mehreren Grundschulen gibt es in Karben auch eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe sowie im nur 5 Minuten entfernten Bad Vilbel-Dortelweil die Europäische Schule Rhein-Main. Das Karbener Kinderbetreuungsangebot ist sehr vielseitig und integriert dabei auch die ideale Lage in der Natur der Wetterau (z.B. Bauernhof-Kita und Naturgruppe(n)).

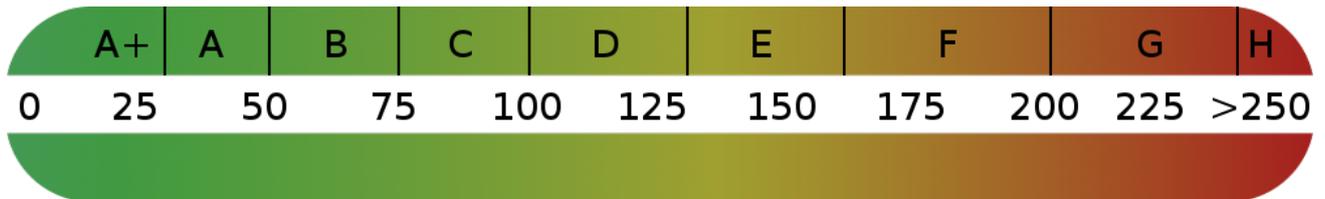
Attraktive Zukunftsaussichten für den Lebensmittelpunkt in Karben versprechen die in Bad Vilbel geplanten Großprojekte wie das Springpark Valley – Europas größtes Innovationsquartier und eine Mega-Therme, die beide in nur 5 Autominuten von Karben entfernt entstehen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-Essbereich



Spektakuläre Sonnenuntergänge

# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Entrée



Flur mit Lichtkuppel

# Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich



Ausblick aus dem Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Kochen



Kochinsel mit Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



Gemütliches Wohnzimmer



Schlafzimmer +Terrassenzugang

# Exposé - Galerie



Ankleide



Ankleide und Bad Ensuite



Waschtisch im Bad Ensuite

# Exposé - Galerie



Rainshower mit Lichtband



Tageslicht-Wannenbad

# Exposé - Galerie



Tageslicht-Wannenbad (2)



(Kinder-)Zimmer 1-Fensterblick

# Exposé - Galerie



(Kinder-)Zimmer 1-Raublick



(Kinder-)Zimmer 2-Fensterblick

# Exposé - Galerie



Gemütlichkeit auf der Terrasse



Gemütlichkeit auf der Terrasse

# Exposé - Galerie



Atmosphäre Pur mit Sundowner



Taunus- und Feldbergblick

# Exposé - Galerie



Spektakuläre Sonnenuntergänge



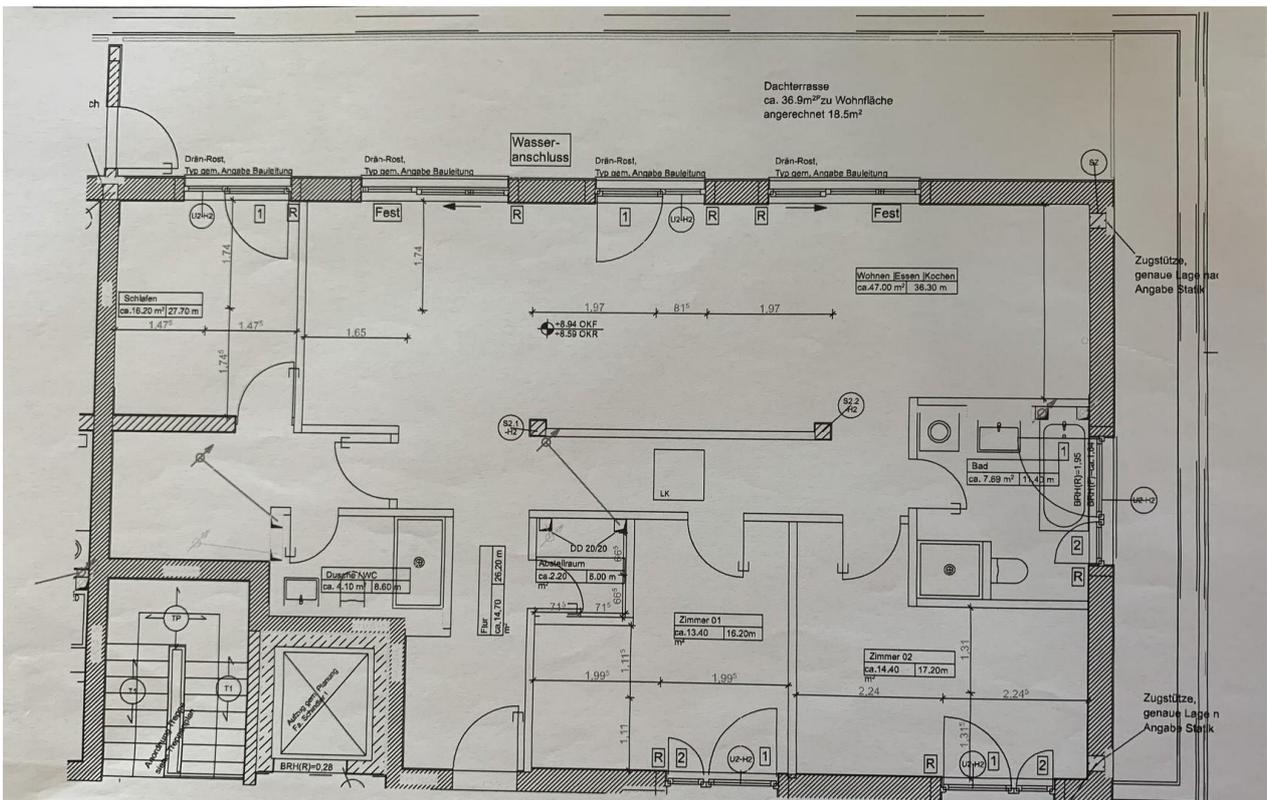
Spektakuläre Sonnenuntergänge

# Exposé - Grundrisse



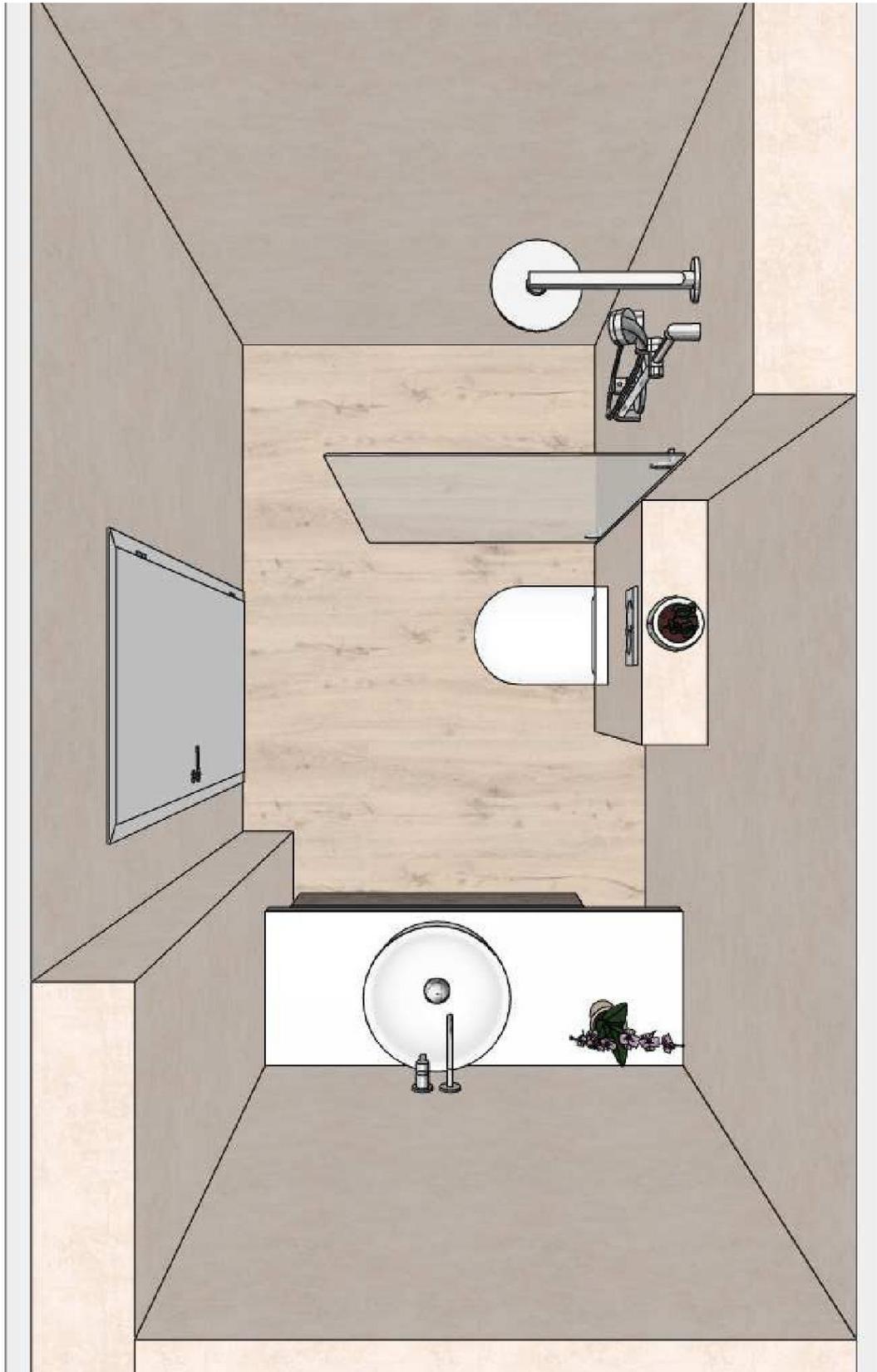
Grundriss - 2D Ansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 08.02.2030

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2020-003070166

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	Waldhohlweg 7, 61187 Groß Karben		
Gebäudeteil	Haus 2		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019		
Anzahl Wohnungen	18		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2165 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	[Nah- / Fernwärme, KWK + fossiler Brennstoff]		
Erneuerbare Energien	Art: KWK	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller

Ing.- Büro Klaus Röder  
Dipl.- Ing. Klaus Röder  
Victor-Slotosch-Straße 29  
60388 Frankfurt

09.02.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
Registriernummer ist nach deren Eingang  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

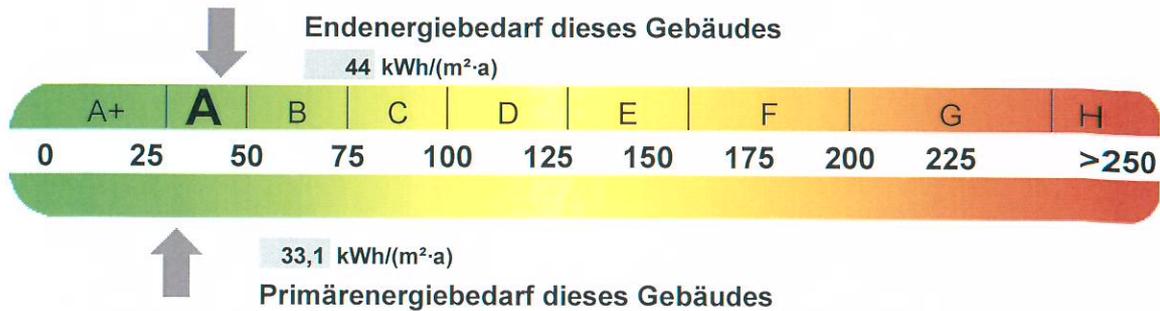
Registriernummer <sup>2</sup> HE-2020-003070166

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 0 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 33,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 39,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,46 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

44 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	Wert
Fernwärme		100 %
		0 %
		0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

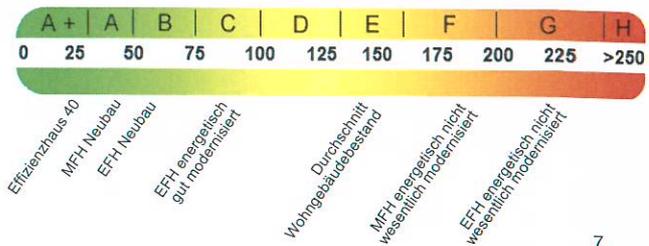
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: 39,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,46 W/(m<sup>2</sup>·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<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>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2020-003070166

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



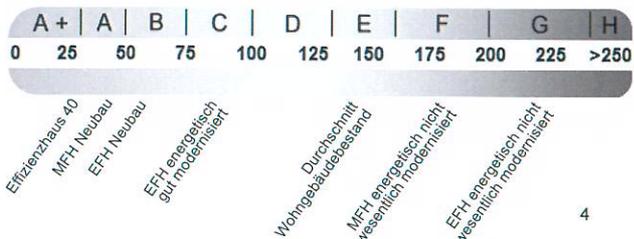
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	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 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 Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2020-003070166

(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

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:

[http://www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Home/home\\_node.html](http://www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Home/home_node.html)

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

keine

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## 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 Wärmegevinne 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 CO<sub>2</sub>-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.

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