

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Helle voll möblierte Maisonette-Wohnung auf 2 Ebenen in ruhiger Lage in Hamburg-Eidelstedt



Objekt-Nr. OM-315490

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

Pflugacker 17 b
22523 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2005	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.600 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	77,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	130 €	Stellplätze	1
Heizkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene voll möblierte Maisonette-Wohnung wurde 2005 als Dachausbau auf einem bestehenden Mehrfamilienhaus errichtet. Sie liegt an der Straße Pflugacker, zurückgesetzt von der Straße und von ihr getrennt durch eine Fläche mit den Stellplätzen (siehe Luft-Bild, gelb eingezeichnet sind Wohnung und Stellplatz).

Der Wohnbereich ist nach Westen ausgerichtet, mit Blick auf hochgewachsene Bäume, die zu einem Park gehören, durch den ein kleiner Wanderweg führt. Ab dem frühen Nachmittag bis zum Abend scheint die Sonne auf die Loggia, die direkt von einem der Zimmer und vom Wohnzimmer aus betreten werden kann (ein Bild zeigt den Blick auf die Wohnung von Westen, mit der Loggia als orangefarbenes Rechteck).

Die Wohnung hat eine gehobene Ausstattung, mit Bambus-Parkett in den Wohnräumen und einem gefliesten Bad mit einem Luxus-„Duschtempel“ mit Dusche, Wanne, Dampfdusche sowie Massage- und Whirlpool-Funktion. Die Dachfenster in der Galerie, die Fenster im Wohnzimmer sowie die Loggiatüren haben elektrisch bedienbare Rollläden als Hitzeschutz und zur Verdunklung.

Die moderne Küche ist mit Kühl-/Gefrierschrank, Ceran-Kochfeld mit Touch Control, Geschirrspüler, Backofen und Mikrowelle komplett ausgestattet und bietet viel Stauraum. Sie kann durch eine gläserne, komplett in der Wand versenkbare Schiebetür vom Wohnbereich getrennt werden und bietet auch Platz für den Essplatz mit 4 Stühlen.

Das Zimmer auf der unteren Ebene kann als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Zusätzlich zum Kleiderschrank hat es einen großen und praktischen begehbaren Schrank und eine eigene Tür zur Loggia (siehe Grundriss).

Das Wohnzimmer ist mit einer großzügigen Wohnlandschaft ausgestattet, mit Blick auf einen wandhängenden, flachen Fernseher mit Android-TV Betriebssystem. Von der multi-room-fähigen Audio-Anlage verlaufen Kabel in die Küche, das benachbarte Zimmer und in das Bad, wo jeweils Lautsprecher angeschlossen sind, die getrennt geregelt werden können. Es ist eine Fritz-Box mit WLAN und Netzwerkanschlüsse in der Galerie, in der Küche und in dem unteren Schlafzimmer vorhanden. Der Blick unter den Dachfirst und auf die offene Galerie vermittelt ein besonderes Raumgefühl und den Eindruck, in einem eigenen „Haus“ zu wohnen.

Die offene Galerie wird vom Wohnzimmer aus über eine offene Kiefern-Massivholztreppe erreicht. Durch zwei große Dachflächenfenster kommt viel Licht herein. Sie eignet sich als Schlaf- oder Arbeitsbereich – Kabel- und Netzwerkanschlüsse sind vorhanden.

Die Leuchtkörper in der Wohnung werden teils durch Bewegungsmelder gesteuert und sind vielfach mit Dimmern ausgestattet, so dass die einzelnen Bereiche für den/die Bewohner(in) stets bedarfsgerecht beleuchtet werden können.

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Wärmedämmung, isolierverglaste Kunststoffenster, die nach Westen mit elektrisch betriebenen Rollläden versehen sind, sowie eine Gaszentralheizung. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen („Maisonette-Wohnung“).

Ausstattung

Gehobene Ausstattung siehe Objektbeschreibung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Untere Ebene:

Vom Eingang gelangt man in den Flur, von dem links das kleine Zimmer (ca. 11 m², im Grundriss mit Schlafen bezeichnet) abgeht. Von diesem Zimmer aus erreicht man einen begehbaren Schrank und direkt durch eine Glastür die ca. 4 m² große Loggia.

Vom Flur geht es weiterhin rechts durch eine Schiebetür in die ca. 13 m² große Küche mit Einbauküche und Essplatz.

Links öffnet sich der Flur zum 20 m² großen, hellen Wohnbereich mit zwei Gaubenfenstern und ebenfalls einer Glastür zur Loggia.

Bevor man den Wohnbereich betritt, führt eine Naturholz-Treppe nach oben zur Galerie.

Der Wohnbereich ist nach oben offen bis zum Dach und zur offenen Galerie und enthält eine großzügige Wohnlandschaft, Geräte für die Unterhaltungselektronik.

Vom Wohnbereich gelangt man in das Bad, in dem sich neben dem WC eine Luxus-Duschkabine mit Wanne, Dampfbad, Massage- und Whirlpool-Funktion und die Waschmaschine befindet.

Obere Ebene / Galerie:

Über die Naturholz-Treppe mit einem Podest gelangt man vom Wohnbereich nach oben zur offenen, großen Galerie, die bei 17 m² formaler Wohnfläche durch die Dachschrägen viel größer wirkt (die Grundfläche ist fast 30 m²).

Sie hat zwei große, mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattete Dachflächenfenster, die den Raum mit Licht fluten und bei Bedarf verdunkeln.

Zum bis zum First reichenden Wohnraum hin ist die Galerie mit einem gemütlichen, offenen Massivholz-Geländer begrenzt.

Der große, offene Raum verfügt ebenfalls über Netzwerk-, Kabelfernseh- und Audio-Anschlüsse.

Lage

Eidelstedt ist ein Stadtteil, der Grünflächen und Ruhe bietet, bei gleichzeitiger hervorragender Verkehrsanbindung. Die Wohnung liegt nur ca. 400 Meter vom Autobahndreieck Hamburg-Nordwest entfernt, welches die Bundesautobahn A7 (Flensburg – Füssen; E 45) mit der Bundesautobahn A23 (Westküstenautobahn) verbindet. In ca. 300 Metern Entfernung von der Wohnung befindet sich die Haltestelle „Hörgensweg“ der sog. AKN (Linie A1 des Hamburger öffentlichen Personen-Nahverkehrsnetzes), einer Bahnlinie, die von Hamburg-Altona über Kaltenkirchen bis nach Neumünster führt und die derzeit elektrifiziert und als Teil der Linie S5 an das Hamburger S-Bahn-Netz angeschlossen wird, damit die Züge in zeitlich enger Taktung auch direkt zum Hamburger Hauptbahnhof in der Innenstadt und weiter bis nach Harburg fahren können.

Über die A7 und den Ring 3 ist auch der Flughafen per Auto in ca. 15 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Wohnlandschaft

Exposé - Galerie



Einrichtung in der Galerie



Wohnzimmer, Blick zur Galerie

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Treppe zur Galerie



Wohnzimmer, Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer von der Galerie aus



Wohnzimmer von der Galerie aus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer von der Galerie aus



Wohnzimmer von der Galerie aus

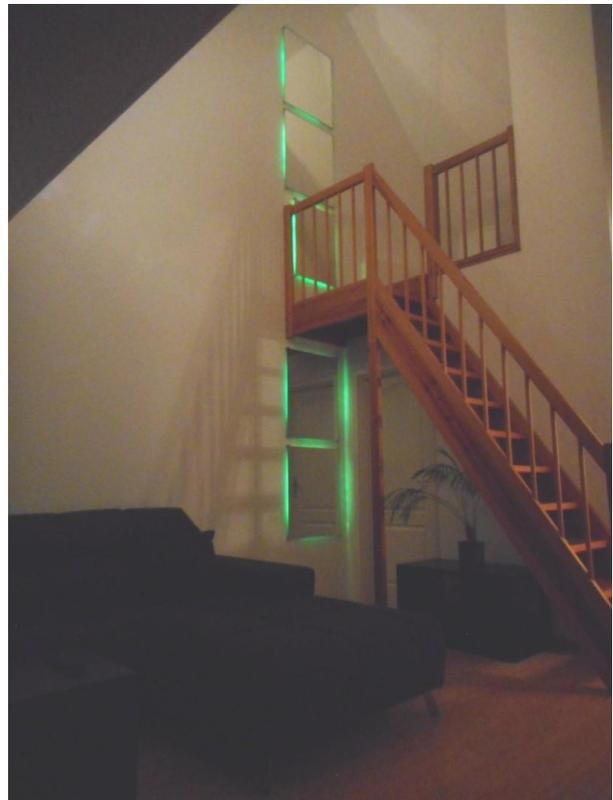
Exposé - Galerie



Aufgang zur Galerie



Aufgang, Blick in die Küche



Abendstimmung im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Einrichtung in der Galerie



Einrichtung Galerie, abends

Exposé - Galerie



Einrichtung in der Galerie



Zugang zur Galerie

Exposé - Galerie



Zugang zur Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche abends



Einbauküche abends

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Essplatz



Detail Einbauküche

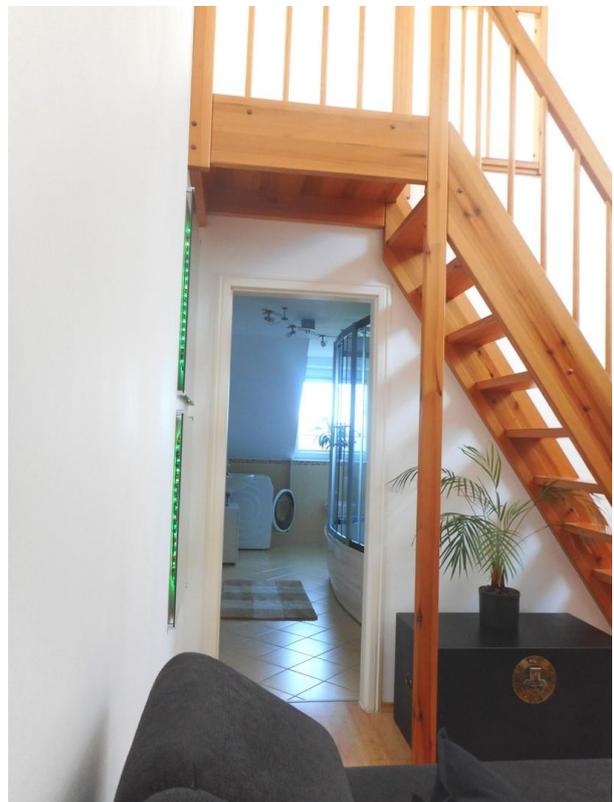
Exposé - Galerie



Blick aus dem Küchenfenster



Blick aus dem Küchenfenster



Treppenaufgang Blick ins Bad

Exposé - Galerie



Blick ins Bad



Bad mit "Duschtempel"

Exposé - Galerie

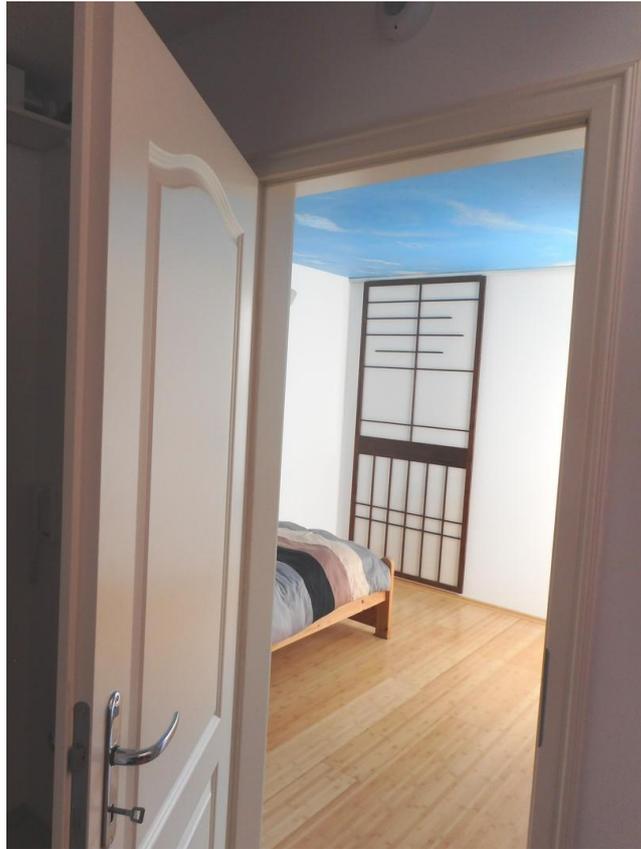


Bad mit "Duschtempel" m Licht



Einrichtung des Bads

Exposé - Galerie



Blick ins Schlaf/Arbeitszimmer



Einbauschränk im Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einrichtung im Schlafzimmer



Schlafzimmer m "Sternenhimmel"

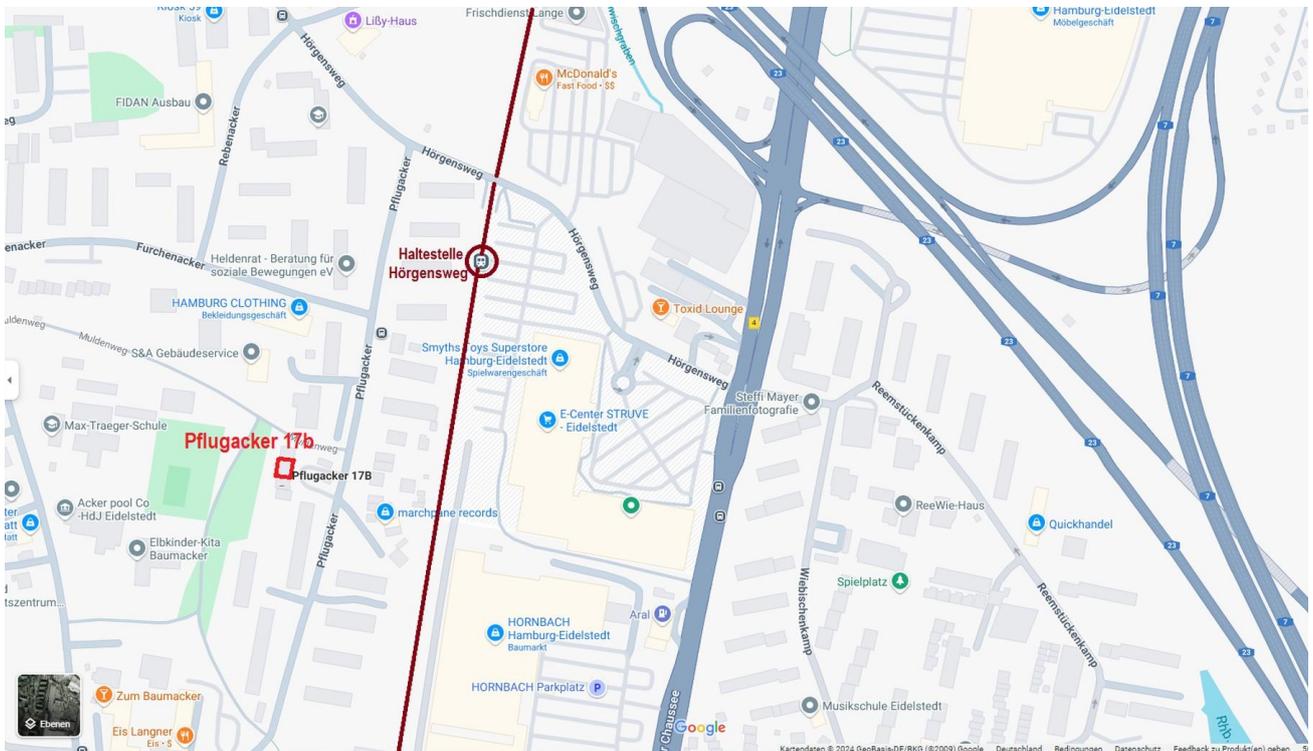


Blick vom Flur z Wohnbereich

Exposé - Galerie

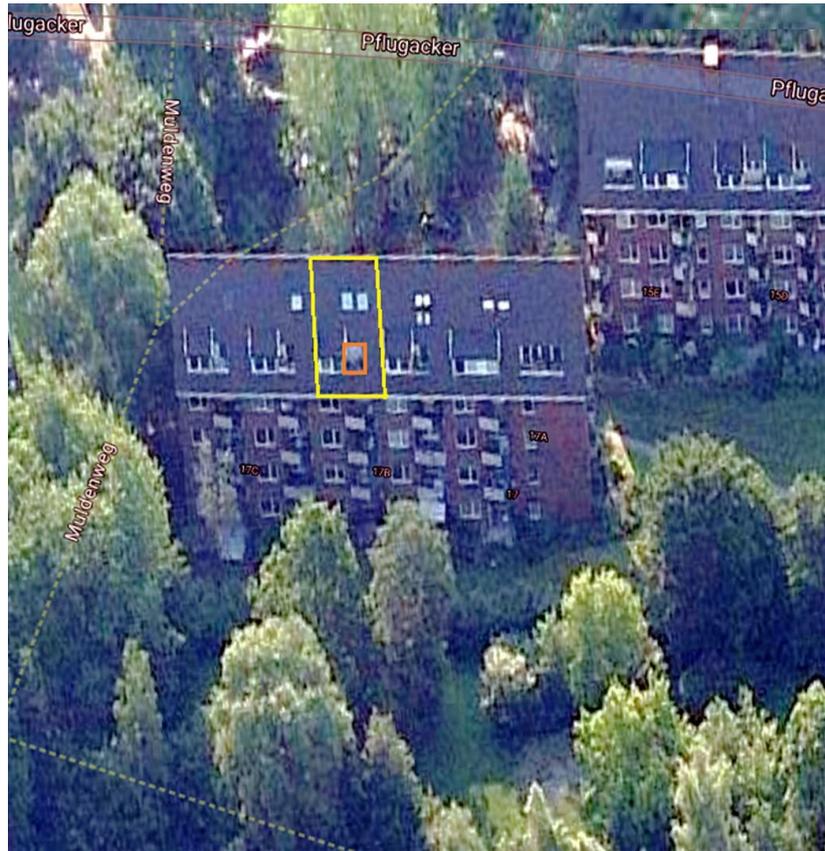


Blick vom Flur zur Eingangstür



Lage Stadtplan Verkehrsanbindung

Exposé - Galerie



Blick aus Westen, Whg gelb



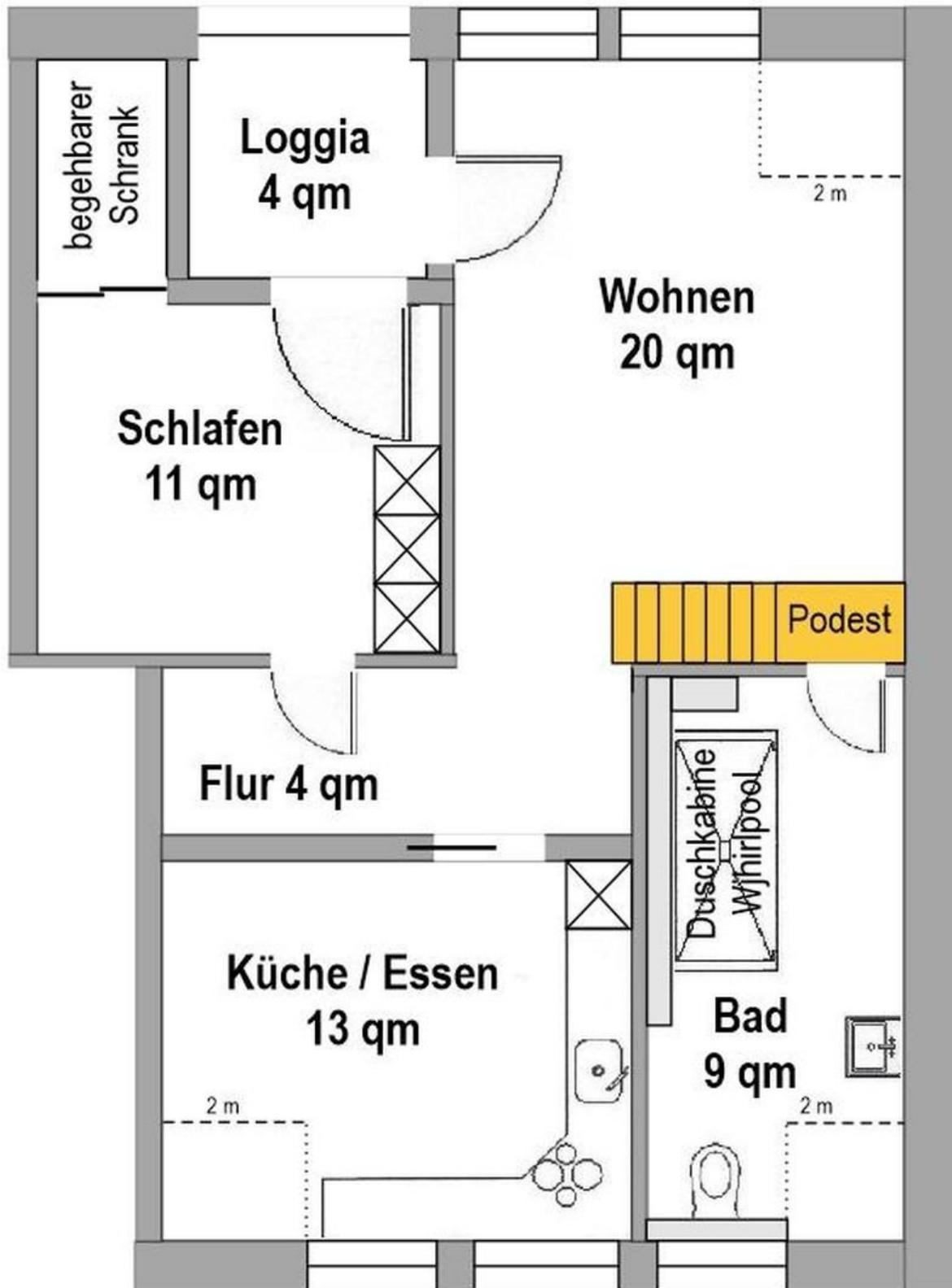
Luftbild, Whg u Stellpl gelb

Exposé - Galerie

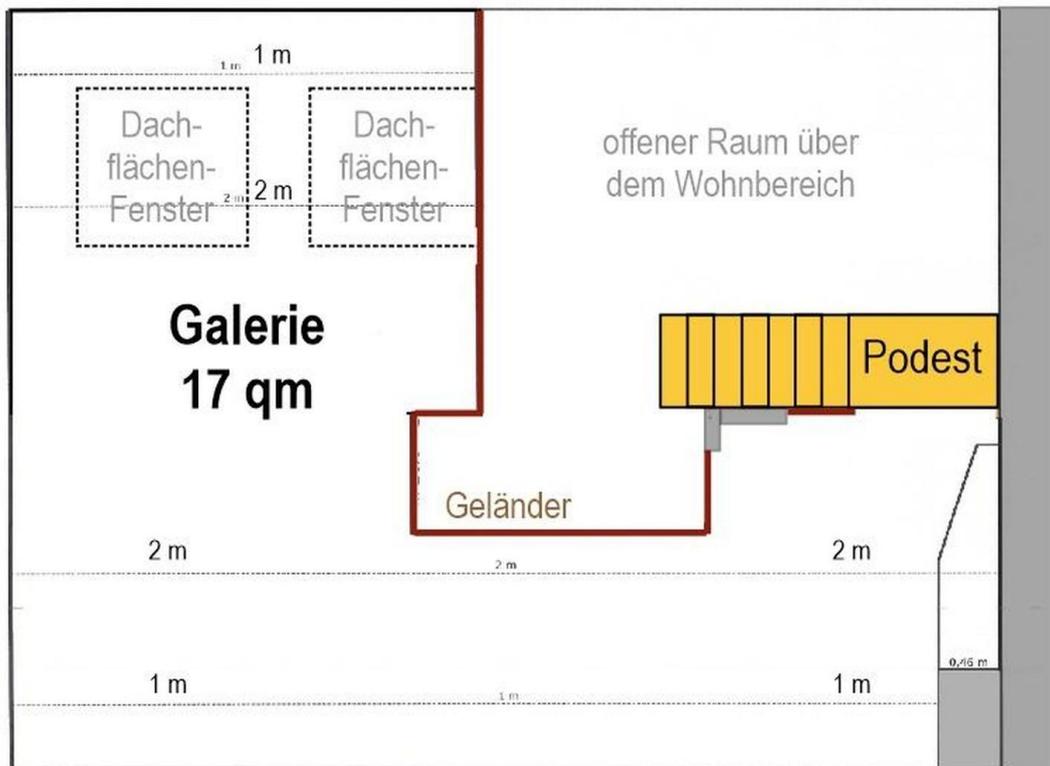


Strassenansicht Whg gelb

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

Exposée

Helle möblierte Wohnung auf 2 Ebenen in ruhiger Lage in Hamburg-Eidelstedt

Sie suchen eine gemütliche möblierte Wohnung in ruhiger Lage, brauchen aber eine gute Verkehrsanbindung? Dann sollten Sie sich dieses Exposée näher ansehen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Dieses Dachgeschoss wurde im Jahre 2005 nachträglich komplett und aufwändig auf dem bestehenden Mehrfamilienhaus errichtet, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

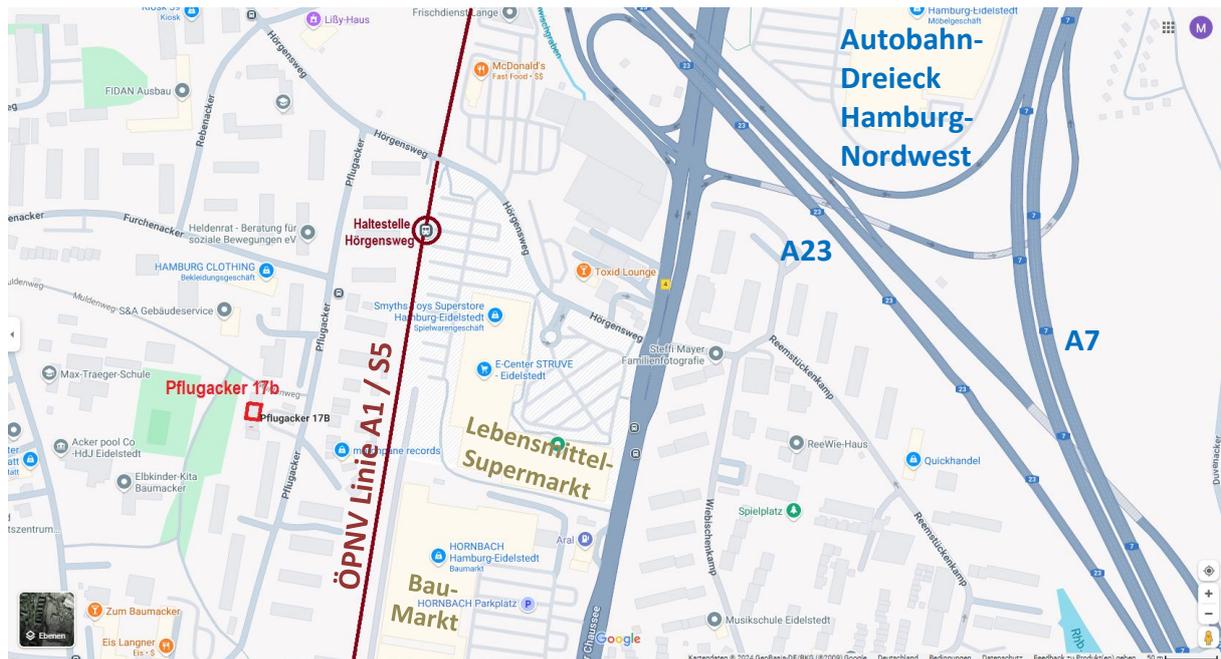
Wohnung und Adresse: 2,5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung auf 2 Ebenen
Pflugacker 17b, 22523 Hamburg-Eidelstedt

Kenndaten der Wohnung:

- **Baujahr:** 2005, 4. Obergeschoss
- **Zimmer:** 2,5 Zimmer, Küche, Bad, Loggia
- **Wohnfläche:** 77 Quadratmeter nach WoFIV
(inkl. Galerie mit 17 Quadratmetern)
93 Quadratmeter nach DIN 277
- **Kellerraum:** ca. 8 Quadratmeter
- **KFZ-Stellplatz:** Nr. 31, direkt vor dem Haus
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, 122,1 kWh/(m²*a),
Energieeffizienzklasse D/E



Lage und Verkehrsanbindung:

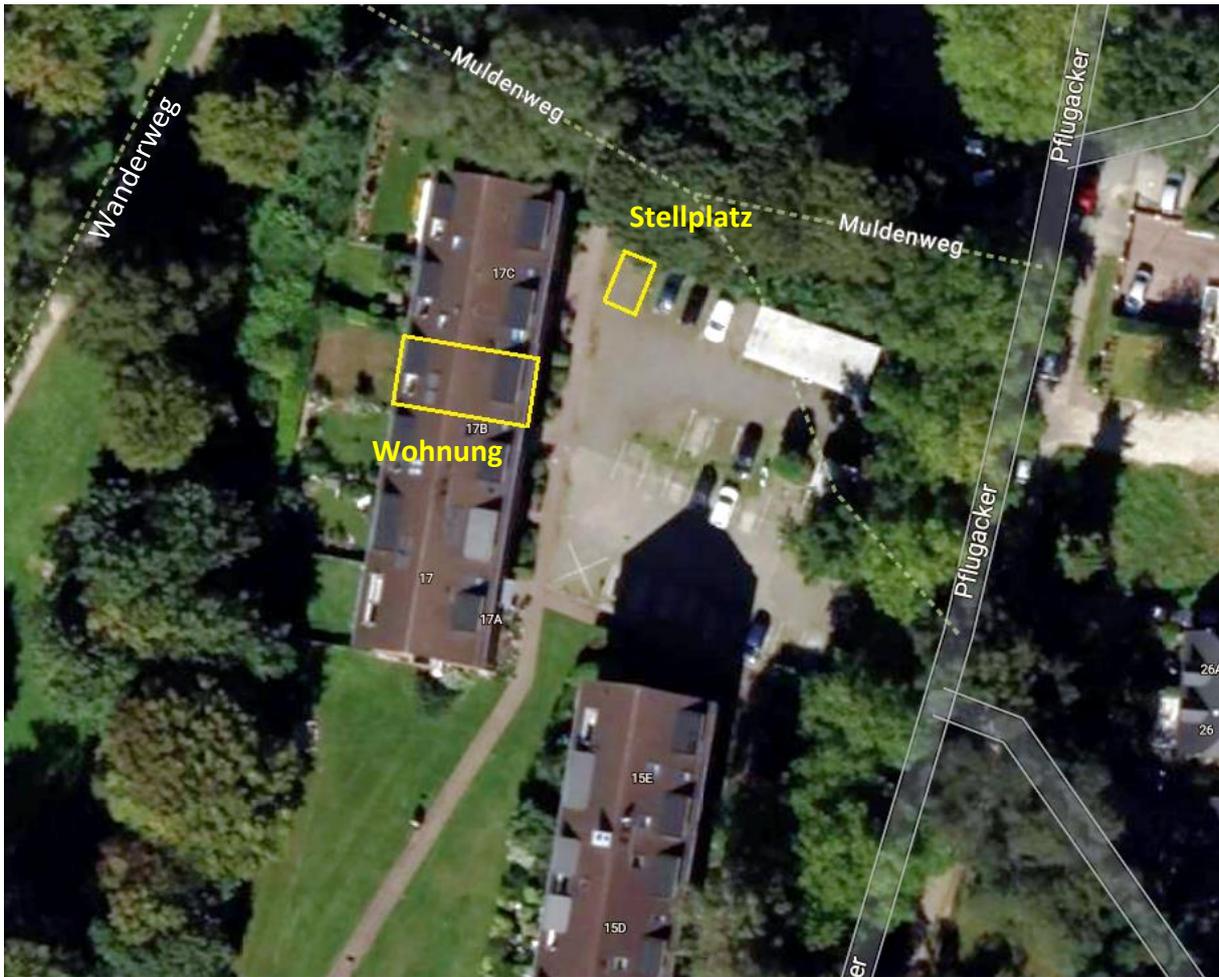


Eidelstedt ist ein Stadtteil, der Grünflächen und Ruhe bietet, bei gleichzeitiger hervorragender Verkehrsanbindung. Die Wohnung (rot im Bild oben) liegt nur ca. 400 Meter vom Autobahndreieck Hamburg-Nordwest entfernt, welches die Bundesautobahn A7 (Flensburg – Füssen; E 45) mit der Bundesautobahn A23 (Westküstenautobahn) verbindet. In ca. 300 Metern Entfernung von der Wohnung befindet sich die Haltestelle „Hörgensweg“ der sog. AKN (Linie A1 des Hamburger öffentlichen Personen-Nahverkehrsnetzes), einer Bahnlinie, die von Hamburg-Altona über Kaltenkirchen bis nach Neumünster führt und die derzeit [elektrifiziert](#) und als Teil der Linie S5 an das Hamburger S-Bahn-Netz angeschlossen wird, damit die Züge in zeitlich enger Taktung auch direkt zum Hamburger Hauptbahnhof in der Innenstadt und weiter bis nach Harburg fahren können.

Über die A7 und den Ring 3 ist auch der Flughafen per Auto in ca. 15 Minuten erreichbar.

Objektbeschreibung:

Die angebotene voll möblierte Maisonette-Wohnung wurde 2005 als Dachausbau auf einem bestehenden Mehrfamilienhaus errichtet. Sie liegt an der Straße Pflugacker, zurückgesetzt von der Straße und von ihr getrennt durch eine Fläche mit den Stellplätzen (siehe Bild unten, gelb eingezeichnet sind Wohnung und Stellplatz).



Der Wohnbereich ist nach Westen ausgerichtet, mit Blick auf hochgewachsene Bäume, die zu einem Park gehören, durch den ein kleiner Wanderweg führt. Ab dem frühen Nachmittag bis zum Abend scheint die Sonne auf die Loggia, die direkt von einem der Zimmer und vom Wohnzimmer aus betreten werden kann (das kleine Bild rechts zeigt den Blick auf die Wohnung von Westen, mit der Loggia als orangefarbenes Rechteck).

Die Wohnung hat eine gehobene Ausstattung, mit Bambus-Parkett in den Wohnräumen und einem gefliesten Bad mit einem Luxus-„Duschtempel“ mit Dusche, Wanne, Dampfdusche sowie Massage- und Whirlpool-Funktion. Die Dachfenster in der Galerie, die Fenster im Wohnzimmer sowie die Loggiatüren haben elektrisch bedienbare Rollläden als Hitzeschutz und zur Verdunklung.



Die moderne Küche ist mit Kühl-/Gefrierschrank, Ceran-Kochfeld mit Touch Control, Geschirrspüler, Backofen und Mikrowelle komplett ausgestattet und bietet viel Stauraum. Sie kann durch eine gläserne, komplett in der Wand versenkbare Schiebetür vom Wohnbereich getrennt werden und bietet auch Platz für den Essplatz mit 4 Stühlen.

Das Zimmer auf der unteren Ebene kann als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Zusätzlich zum Kleiderschrank hat es einen großen und praktischen begehbaren Schrank und eine eigene Tür zur Loggia (siehe Grundriss).

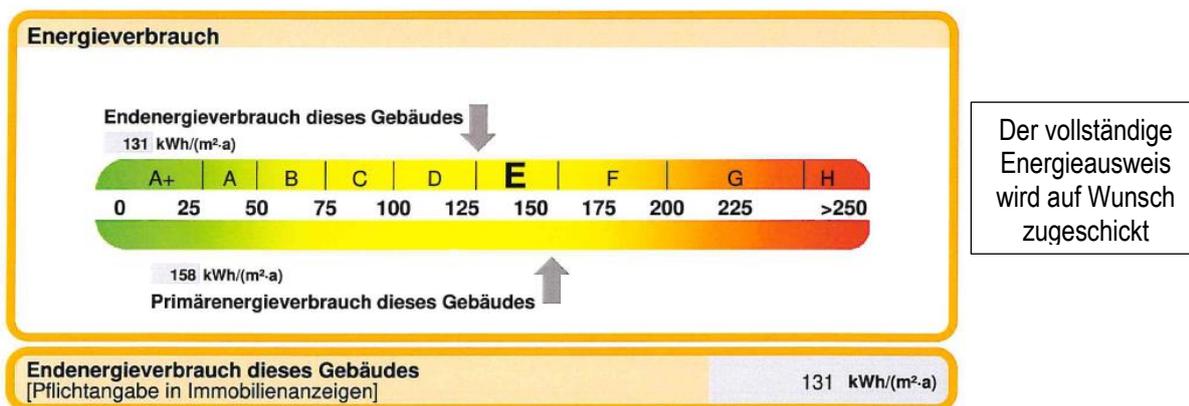
Das Wohnzimmer ist mit einer großzügigen Wohnlandschaft ausgestattet, mit Blick auf einen wandhängenden, flachen Fernseher mit Android-TV Betriebssystem. Von der multi-room-fähigen Audio-Anlage verlaufen Kabel in die Küche, das benachbarte Zimmer und in das Bad, wo jeweils Lautsprecher angeschlossen sind, die getrennt geregelt werden können. Es ist eine Fritz-Box mit WLAN und Netzwerkanschlüsse in der Galerie, in der Küche und in dem unteren Schlafzimmer vorhanden. Der Blick unter den Dachfirst und auf die offene Galerie vermittelt ein besonderes Raumgefühl und den Eindruck, in einem eigenen „Haus“ zu wohnen.

Die offene Galerie wird vom Wohnzimmer aus über eine offene Kiefern-Massivholztreppe erreicht. Durch zwei große Dachflächenfenster kommt viel Licht herein. Sie eignet sich als Schlaf- oder Arbeitsbereich – Kabel- und Netzwerkanschlüsse sind vorhanden.

Die Leuchtkörper in der Wohnung werden teils durch Bewegungsmelder gesteuert und sind vielfach mit Dimmern ausgestattet, so dass die einzelnen Bereiche für den/die Bewohner(in) stets bedarfsgerecht beleuchtet werden können.

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Wärmedämmung, isolierverglaste Kunststofffenster, die nach Westen mit elektrisch betriebenen Rollläden versehen sind, sowie eine Gaszentralheizung. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen („Maisonette-Wohnung“).

Beheizt werden die Heizkörper der Wohnung aus einem eigenen Gas-Blockheizkraftwerk für den Wohnblock. Der Verbrauch wird über fernablesbare Kalorimeter ermittelt. Der im Jahre 2008 aus dem Verbrauch ermittelte Energieverbrauch des Gebäudes liegt bei 122,1 kWh/(m²·a), was der heutigen Energie-Effizienzklasse D entspricht (Bild unten: Auszug aus dem Energieausweis).



Weiterhin gehört zu der Wohnung ein Kellerraum von ca. 8 m². Es gibt zusätzlich zwei gemeinschaftliche Fahrrad-Kellerräume.

Der zugehörige KFZ-Stellplatz liegt unmittelbar vor dem Haus (siehe auch Bild oben).

Grundriss(e)

Untere Ebene:

Vom Eingang gelangt man in den Flur, von dem links das kleine Zimmer (ca. 11 m², im Grundriss mit Schlafen bezeichnet) abgeht. Von diesem Zimmer aus erreicht man einen begehbaren Schrank und direkt durch eine Glastür die ca. 4 m² große Loggia.

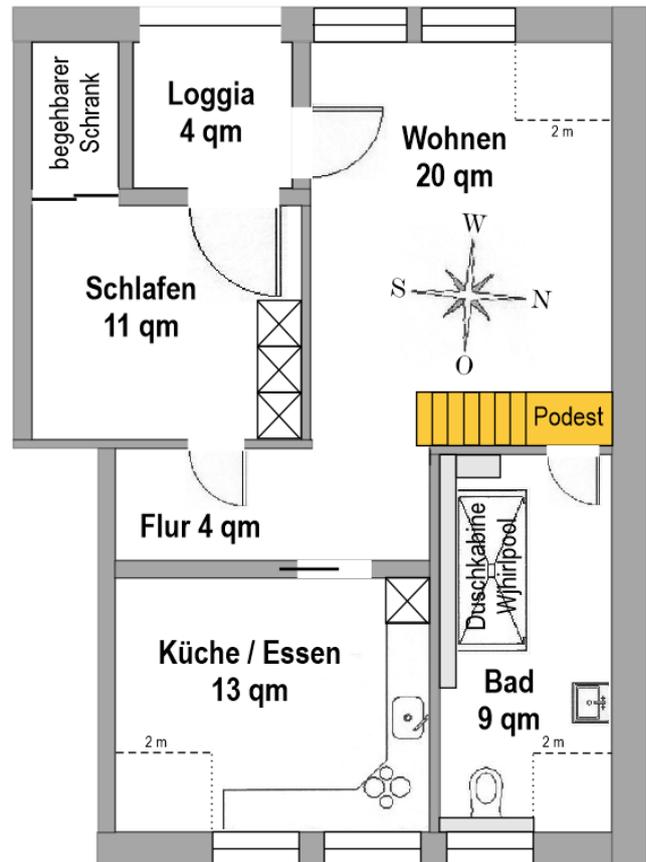
Vom Flur geht es weiterhin rechts durch eine Schiebetür in die ca. 13 m² große Küche mit Einbauküche und Essplatz.

Links öffnet sich der Flur zum 20 m² großen, hellen Wohnbereich mit zwei Gaubenfenstern und ebenfalls einer Glastür zur Loggia.

Bevor man den Wohnbereich betritt, führt eine Naturholz-Treppe nach oben zur Galerie.

Der Wohnbereich ist nach oben offen bis zum Dach und zur offenen Galerie und enthält eine großzügige Wohnlandschaft, Geräte für die Unterhaltungselektronik.

Vom Wohnbereich gelangt man in das Bad, in dem sich neben dem WC eine Luxus-Duschkabine mit Wanne, Dampfbad, Massage- und Whirlpool-Funktion und die Waschmaschine befindet.



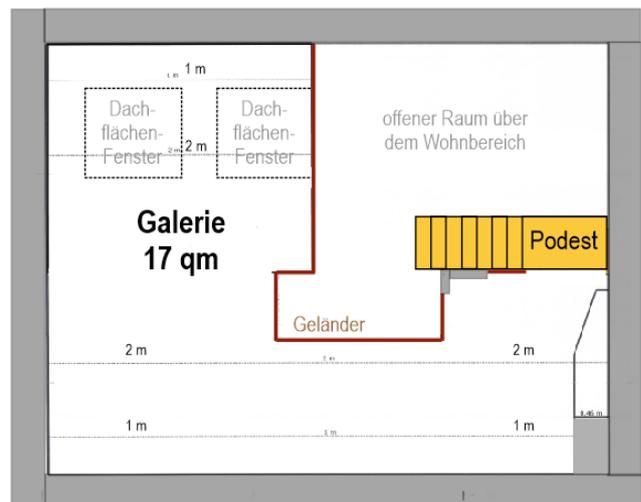
Obere Ebene / Galerie:

Über die Naturholz-Treppe mit einem Podest gelangt man vom Wohnbereich nach oben zur offenen, großen Galerie, die bei 17 m² formaler Wohnfläche durch die Dachschrägen viel größer wirkt (die Grundfläche ist fast 30 m²).

Sie hat zwei große, mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattete Dachflächenfenster, die den Raum mit Licht fluten und bei Bedarf verdunkeln.

Zum bis zum First reichenden Wohnraum hin ist die Galerie mit einem gemütlichen, offenen Massivholz-Geländer begrenzt.

Der große, offene Raum verfügt ebenfalls über Netzwerk-, Kabelfernseh- und Audio-Anschlüsse.



Lokale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe (ca. 350 m), an der Bundesstrasse B4, befindet sich ein großer Edeka-Supermarkt, daneben ein Hornbach-Baumarkt und ein benefit Fitnessstudio. Weitere ca. 1000m weiter südlich liegt der Eidelstedter Platz mit einem Wochenmarkt, vielen Arztpraxen und Apotheken, einem Einkaufszentrum und weiteren Läden, diversen Restaurants und dem Bürgerhaus.

Ca. 1,5 km westlich der Wohnung beginnt die sog. Feldmark, ein Landschaftsschutzgebiet, das zum Wandern oder Joggen einlädt und im Westen an ein größeres Waldgebiet grenzt, das Niendorfer Gehege, ein beliebtes Naherholungsgebiet. Wenn man dies durchquert hat, gelangt man zum Niendorfer Tibarg-Einkaufszentrum oder zum 200m weiter nördlich gelegenen Frei- und Hallen-„Bäderland Bondenwald“.

Fotostrecke

Flur



Blick von innen auf die Wohnungstür



Blick vom Flur in den Wohnbereich

Schlafen



Blick vom Flur auf begehbaren Schrank



Blick auf Bett und Flurtür von der Loggiatür aus



Blick auf den Einbauschränk und die Tür zum Flur



Blick bei eingeschaltetem „Nachthimmel“

Wohnen



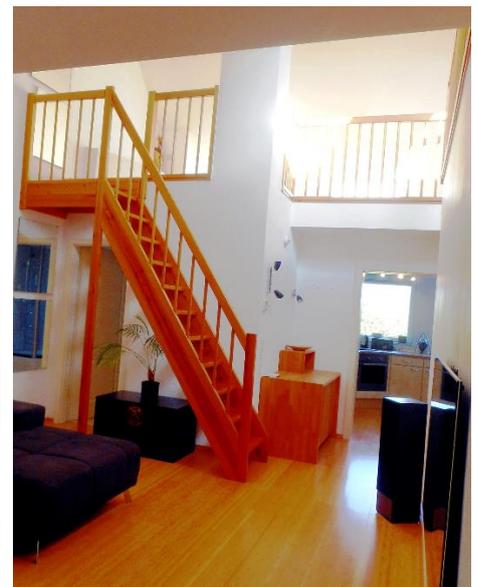
Blick auf Fenster und Wohnlandschaft



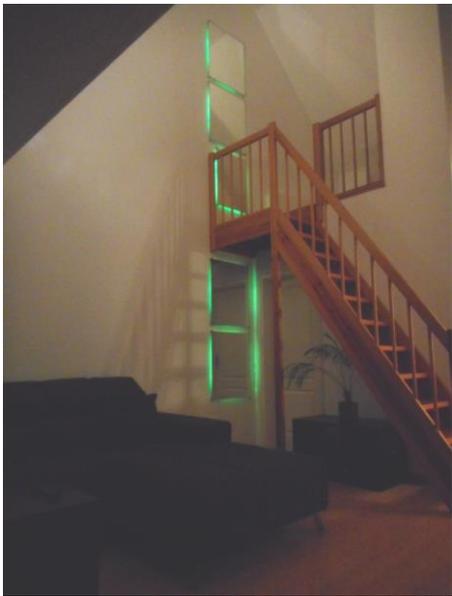
Blick zur Loggiatür, links Fernseher, rechts Audio-Anlage



Blick vom Fenster zu Küche und Flur



Blick zu Bad (linke Tür) und Küche



Blick zum Galerie-Aufgang (abends)



Blick von der Wohnlandschaft zu Fernseher, Loggia und Galerie

Loggia



Blick auf die Loggia von außen



Blick auf Türen zum Wohnbereich und Schlafzimmer



Blick zur Loggia vom Wohnbereich



Blick auf den Park von Loggia und Wohnzimmer

Bad



Blick zum Bad vom Wohnzimmer



Blick ins Bad mit Waschtisch, Waschmaschine und WC



Blick ins Bad Luxus-Duschkabine



Gleicher Blick am Abend



Badeingang und Galerieaufgang

Küche



Kühlschrank und Einbauküche und Mikrowelle



Küchenzeile und Essbereich



Einbauküche und Essbereich am Abend



Einbauküche am Vorabend



Blick aus den Küchenfenstern (Abendsonne)



Blick aus dem Küchenfenster

Galerie



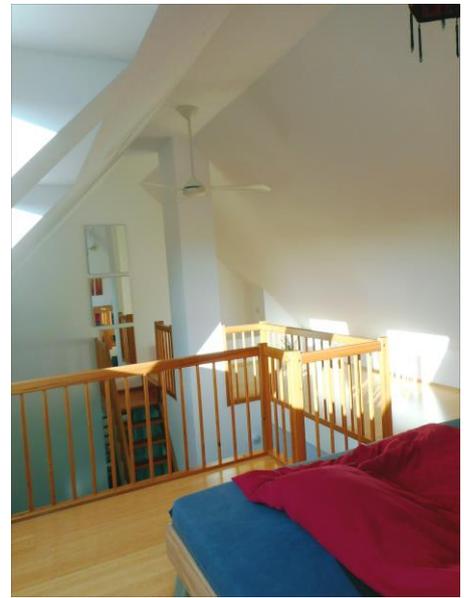
Aufgangstreppe zur Galerie mit Podest



Blick zum Aufgang hin



Galerie (derzeit als Schlafraum möbliert)



Blick auf den Zugang zur Galerie



Die Galerie reicht bis in den Dachfirst



Die Galerie ist geräumig und gemütlich



Blick von der Galerie auf den Wohnbereich



Blick von der Galerie auf den Wohnbereich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² SH-2018-002223460

Gültig bis: 22.09.2028

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	PFLUGACKER 17 A,B,C, 22523 HAMBURG		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009		
Anzahl Wohnungen	29		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2451 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	GAS		
Erneuerbare Energien	Art: keine	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 type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

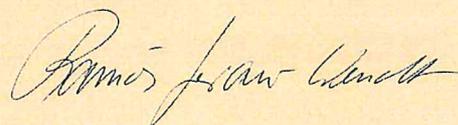
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing.(TH)
Ramon Jovani Wendt
Helmertstr. 9
76131 Karlsruhe

23.09.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ 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.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2018-002223460

(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

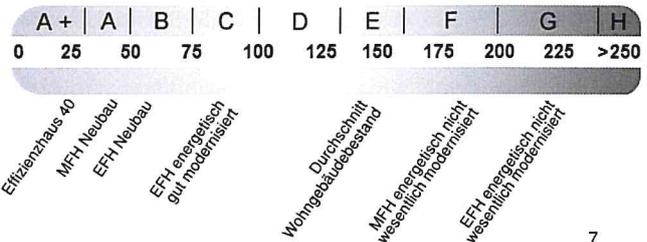
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2018-002223460

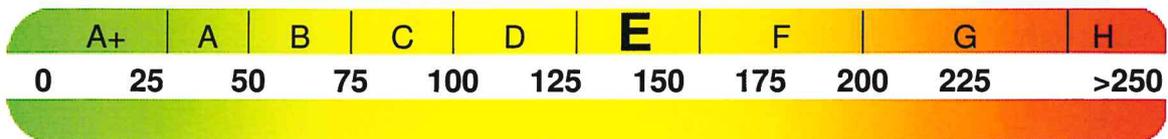
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

131 kWh/(m²·a)



158 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

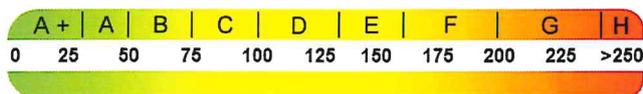
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

131 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 H	1,1	252086		252086	1,11
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	226134		226134	1,1
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	252559		252559	1,13
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,8	147060	147060		

Vergleichswerte Endenergie



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

4

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 die Energiesparverordnung 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² SH-2018-002223460

(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	Außenwand gg. Außenluft	Wärmeschutz prüfen und ggf. verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke	Isolierung prüfen und ggf. verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Warmwasserbereitung	Einsatz alternativer Energiequellen prüfen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Ramon Jovani Wendt, Helmerstr. 9, 76131 Karlsruhe

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Liegenschaftsnummer: 1581820
Warmwasser elektrisch dezentral

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 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 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