

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Adresslage Diestelstraße in Ohlstedt Neubau 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. **OM-315561**

### Wohnung

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Christine Trautmann  
Mobil: 0170 7399699

22397 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmedatum	01.06.2025
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	663 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Neubau Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und perfekter Ausrichtung in Adresslage Wohldorf-Ohlstedt liegt direkt am Landschaftsschutzgebiet, der Blick ist und bleibt unverbaut.

Ein großzügig geschnittenes Wohn-Esszimmer mit offener Küche von knapp 40 m<sup>2</sup> mit Zugang zum sonnigen 18 m<sup>2</sup> großem Südwest Balkon mit Holzbelag (Lärche) sind das Herzstück der Wohnung. Das Wohnzimmer ist mit einer Loft-Glas-Schiebetür vom Flur getrennt. Alle Fenster der Wohnung sind bodentief und 3-fach verglast, eine Zwangsbelüftung oberhalb der Fenster sorgt für permanente Frischluft, auch während des Urlaubs. Alle Fenster verfügen über elektrische Außenjalousien.

Das Schlafzimmer ist mit Einbauschränken mit Schiebetüren und Kleiderliften sowie einer eingebauten Kommode ausgestattet. Das Bad ist en Suite und verfügt über eine Walk-in-Dusche mit Glaskabine, eingebautem und beleuchtetem Spiegelschrank und einem Waschtisch mit Auszügen. Eine Badewanne kann nachgerüstet werden, der Platz ist vorhanden. Der private Schlaf- und Badbereich ist mit einer Holz Schiebetür vom Flur separiert.

Ein zusätzliches Gäste-Bad mit ebenfalls Walk-in Dusche mit Glaskabine, beleuchteter Spiegelanlage und Einbau Waschtisch sowie Wandschrank, zählen neben einem weiteren, hellen und attraktivem Zimmer mit bodentiefem Fenster zu der Wohnung. Der Flur verfügt ebenfalls über Einbauschränke für Schuhe und Garderobe.

Alle Wohnräume und der Flur sind ausgestattet mit geöltem Eichenparkett, in den Bädern wurden Fliesen verlegt. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem von der Tiefgarage/Keller ins erste Stockwerk, die Wohnung ist barrierefrei zugänglich, das en Suite Badezimmer ist sogar Rollstuhlgerecht.

Der bereits beschriebene Balkon mit Südwest Ausrichtung und Blick ins Landschaftsschutzgebiet lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Zur Beschattung dient eine elektrische Markise mit dimmbarer Beleuchtung für den Abend.

Die Design Einbauküche mit Keramik Arbeitsplatte, einem amerikanischen Kühlschrank (mit eigenem Wasseranschluß für gefiltertes Wasser und Eiswürfel) von Siemens, ein Muldenkochfeld (Induktion) von Miele, Backofen und Wärmeschublade von Siemens, sowie einem Silent Geschirrspüler ebenfalls von Siemens, erfreuen jeden Hobbykoch/in. Die abgehängte Decke über der Kochinsel mit Lichtvoute und zusätzlichen Spots gibt der Küche eine stylische Optik und gute Beleuchtung.

Im Flur, in den Bädern und im Schlafzimmer sind hochwertig-funktionale Einbaumöbel von Holzinform aus Norderstedt verbaut.

Im Badezimmer mit Fenster, in die Küche, im Wohnzimmer und im 3. Zimmer wurden hochwertige Holzjalousien von der Firma Piazza Wohnkultur aus Wellingsbüttel eingebaut.

Für die Einbauten von /Küche (Hummel)/Beleuchtung/elektrische Markise von Weinor mit Beleuchtung/Holzjalousien Piazza Wohnkultur und das 2021 neu verbaute Smart Home von Busch Jaeger im Wohnzimmer sind 29.000,- € sind im Kaufpreis enthalten, dafür fällt keine Grunderwerbsteuer an, daher extra benannt.

Ein großer Kellerraum steht Ihnen außerdem zur Verfügung, in der Wohnung befindet sich ein HWR mit Waschmaschinenanschluß.

## Ausstattung

Die Wohnung eignet sich für einen Single, ein Paar mit Homeoffice/Gästezimmer oder einer kleinen Familie mit einem Kind.

Ursprünglich war der Grundriss für eine 4 Zimmer Wohnung gedacht, 2021 wurde die Wohnung umgebaut um einen großzügigeren Wohnbereich und ein größeres Homeoffice zu erhalten. Die Küche und Elektrik im Wohnbereich wurde 2021 komplett erneuert. Die Wohnanlage wird beheizt mit einem BHKW. Strom wird eingespeist und vergütet. Die Vergütung wird versteuert und verbleibt in der Rücklage für Instandsetzung oder einer

späteren Erneuerung der Heizungsanlage. Die Gartenanlage wird mit einem Bewässerungssystem in der heißen Jahreszeit bewässert. Das Wohngeld ist sehr großzügig berechnet, für 2023 ergab sich eine Rückerstattung von knapp 1.000,- €. Mit dem Verwalterwechsel im neuen Jahr wird das Wohngeld wieder neu berechnet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Für Kapitalanleger ist dieses Objekt ebenfalls interessant, einige Wohnungen sind bereits vermietet, aufgrund des Baujahres und der neuen Ausstattung liegt keine Mietpreisbremse vor, zumal diese zum 31.12.2025 ausläuft.

## Lage

Die Immobilie finden Sie in ruhiger Gegend in Hamburg Wohldorf-Ohlstedt. In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren die Buslinien 176 und 276. Zu Fuß erreichen Sie drei Restaurants. Mehrere Grün- und Parkanlagen, der Wohldorfer Wald, die Bredenbek und die Alster laden zum Joggen, Walken, Spaziergehen und Bosseln ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	62,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche



Lofttür zum Flur

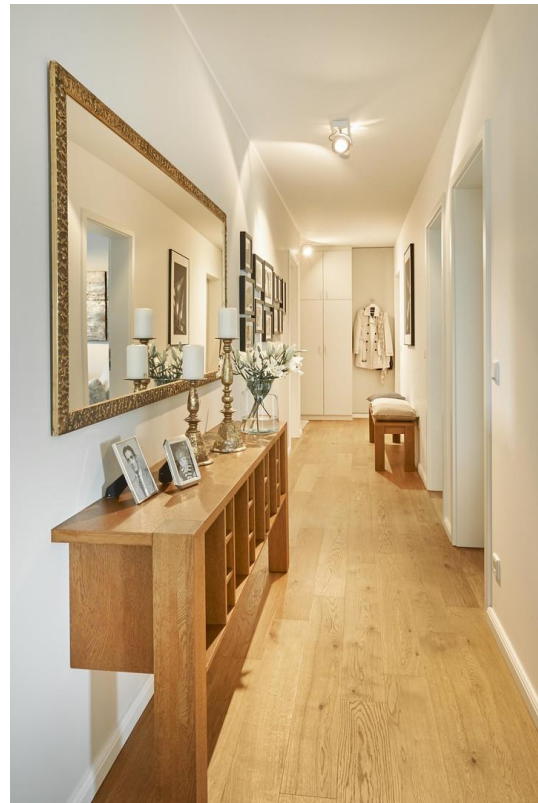
# Exposé - Galerie



Balkon Landschaftsschutzgebiet



Balkon mit Markise



Flur

# Exposé - Galerie



Arbeiten/Gäste oder Kind



Gästebad Detail

# Exposé - Galerie



Gästebad



Flur zum Schlafzimmer und Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad en Suite Detail

# Exposé - Galerie

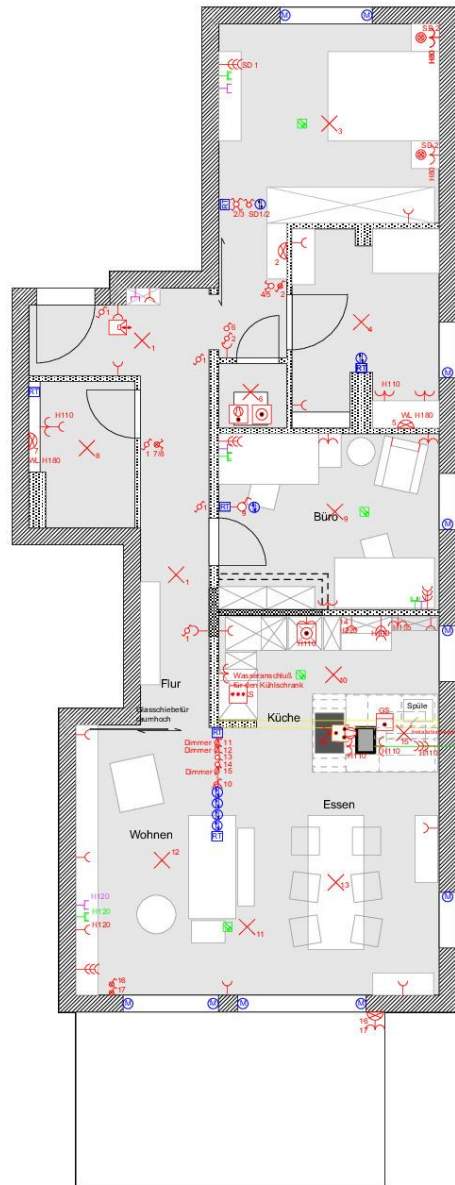


Bad en Suite



Anlage

# Exposé - Grundrisse



## Wohnung

Diestelstraße 30, Hamburg Ohlstedt

M 1:100

Haus D, 1.OG, WE 04

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 25.08.2027

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2017-001417874  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Diestelstraße 30, 22397 Hamburg-Ohlstedt		
Gebäudeteil	Haus D		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2016		
Anzahl Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A <sub>in</sub> )	674 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Nah/Fernw.Heizw.erneuerb.		
Erneuerbare Energien	Art: ----	Verwendung: ----	
Art der Lüftung/Kühlung	<input 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 (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

## 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:

Lang Ingenieure GmbH+Co.KG  
md. 12/5311  
Pretzfelder Strasse 24  
91320 Ebermannstadt



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Übergangsregelung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum des Antrags einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich.  
<sup>4</sup> Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2</sup> **HH-2017-001417874**

(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

**2**

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>

7 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 38 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 62 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>:

Ist-Wert: 0,36 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,5 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)

62 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: \_\_\_\_\_ %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

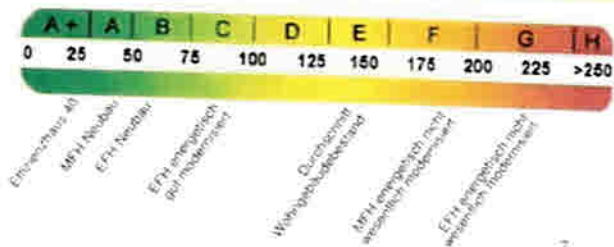
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 53 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>: 0,4 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

Angabe

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>3</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> freiwillige Angabe

nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

EFH: Einfamilienhaus MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

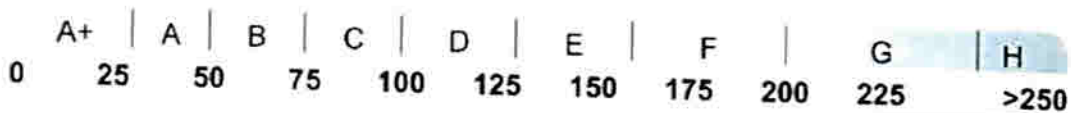
**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2017-001417874

(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.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<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>3</sup> gegebenenfalls  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2017-001417874

(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	Dach	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Lüftung	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der EnEV-Infoseite des BBSR

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

<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 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe 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

# Erklärung zur Einhaltung des Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG)

## für das Wohngebäude

Straße	Diestelstraße 30	Wohneinheiten	5
Ort	Hamburg-Ohlstedt	Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	674.6 m <sup>2</sup>

## Die Einhaltung<sup>1)</sup> des EEWärmeG wird erfüllt durch:

	Anteil des Bedarfs in %	EEWärmeG Anteil in %
<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungswerte für die Primärenergie und dem Transmissionswärmeverlust werden jeweils um mindestens 15.0 % unterschritten (Q <sup>*</sup> , um 37.3 % H <sub>v</sub> , um 27.9 %) Q <sup>*</sup> , Ist= 38.2 kWh/m <sup>2</sup> EnEV= 60.9 kWh/m <sup>2</sup> EnEV- 15.0 %= 51.8 kWh/m <sup>2</sup> H <sub>v</sub> , Ist= 0.360 W/m <sup>2</sup> K EnEV= 0.500 W/m <sup>2</sup> K EnEV- 15.0 %= 0.425 W/m <sup>2</sup> K.	27.9	186.0
<input type="checkbox"/> Einsatz einer solarthermischen Anlage "SolarKeymark" mit --- m <sup>2</sup> , nach EEWärmeG mindestens 20.2m <sup>2</sup> ( 0.03 m <sup>2</sup> Solarfläche pro m <sup>2</sup> Nutzfläche), oder	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz einer Solaranlage die mindestens 15% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt. Der Solarkollektor muss „SolarKeymark“ zertifiziert sein.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz einer Wärmepumpe die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt und der Anforderung bezüglich der Jahresarbeitszahl dem Absatz III des Anhangs des EEWärmeG entspricht. Das Wärmepumpensystem muss mit einem Wärmestromzähler ausgestattet sein (Ausnahme Wasser/Wasser und Erdreich/Wasser WP mit Heizungsvorlauftemperatur <35°C).	---	---
<input type="checkbox"/> Nah- und Fernwärmenetz aus erneuerbaren Energien (wesentlicher Anteil).	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz einer KWK, die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz von Abwärme, die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz von Biomassekessel, der mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt und ein besonders effizienten Kesselwirkungsgrad besitzt (86% bzw. 88%), oder Deckungsgrad 100% bei einfachen Kesseln.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz von Biogas in einer KWK Anlage, die mindestens 30% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz von Bioöl in einem Brennwertkessel, der mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---
		=====
	EEWärmeG Summen in %.	186.0

Aussteller

md\_12/5311  
Lang Ingenieure GmbH+Co.KG  
Pretzfelder Strasse 24  
91320 Ebermannstadt



*J. Lang*  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> zur Einhaltung des EEWärmeG 2008/2011 ist mindestens ein Punkt der Liste zu erfüllen bzw. die Summe muss mindestens 100% betragen