

Exposé

Wohnung in Münster

**MS City mit Garage! ETW im begehrten Neutor/
Kreuzviertel | hochwertig saniert | provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-316775**

Wohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Schmauder

48149 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	26,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre gelungene Raumaufteilung und das helle, offene Wohnkonzept. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen weitläufigen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Die Wohnräume, das Schlafzimmer und das Kinderzimmer sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet, was für eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre sorgt. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer führt auf den Balkon, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

Das Wohnzimmer und die Küche sind offen gestaltet und durch große Fenster optimal belichtet. Diese Gestaltung schafft ein luftiges und freundliches Raumgefühl, das besonders zum modernen Lebensstil passt. Der Verzicht auf Türen zwischen den Wohnbereichen betont das offene Konzept und lässt die Räume noch großzügiger wirken.

Das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer befinden sich zur Innenhofseite und am einen Ende des großzügigen Flurs, während es am anderen Ende in die Küche und das Wohnzimmer ab geht. Auf halbem Weg dorthin finden Sie links ein praktisches Arbeitszimmer mit Blick zur Straße – ideal für Homeoffice oder als ruhiger Rückzugsort.

Dank der vielen und großen Fenster ist die gesamte Wohnung hell und freundlich. Hier erleben Sie urbanes Wohnen in einer ruhigen und charmanten Umgebung mitten im beliebten Neutor - und nur einen Steinwurf entfernt vom Kreuzviertel. Die Größe, die Anzahl der Zimmer und deren Aufteilung sowie die vorhandene Garage machen die Wohnung zu einer Rarität auf dem derzeitigen Münsteraner Markt.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2023/2024 umfassend und hochwertig saniert:

- Kompletter Austausch von Fenstern und Fensterbänken. Fenster zweifach verglast mit hochwertigen Drückern in Mattschwarz.
- Austausch aller Heizkörper gegen moderne und effizientere Design-Heizkörper, sowie Schließung und Dämmung aller Heizungsrisen als weitere energetische Maßnahme.
- Hochwertiger Design-Bodenbelag in Bostonian Oak Beige, der im eleganten Fischgrätmuster verlegt wurde.
- Erneuerte Elektrik mit Schaltersystem von Gira in matt-schwarz, teilweise USB-Lademöglichkeiten.
- Hochwertige und moderne LED-Deckenspots in Flur, Küche und Badezimmer.
- Neue Zimmertüren ohne Schlüssellocher mit eleganten mattschwarzen Griffen und ‚smart2lock‘-System.
- Komplettsaniertes Badezimmer (Dusche und Badewanne) mit moderner Sanitärausstattung sowie neuen Frisch- und Abwasserleitungen.
- Neue Balkondielen.

Besondere Merkmale:

- Hochwertig saniert und bezugsfertig
- Eigener Kellerraum
- Abschließbare Garage (inkl. erneuertem Garagentor) im Hinterhof
- Gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradraum im Keller, zusätzlich Stellplätze im Hof

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Der aktuelle Energieausweis bescheinigt die Kategorie "D" mit 124,7 kWh/(m²xa). Hinweis: Der Energieausweis und bisherige Heizkostenabrechnungen spiegeln noch nicht die durchgeführten energetischen Maßnahmen (Erneuerung Fenster und Heizkörper sowie Schließung/Dämmung der Heizkörpernischen) wider.

Der Verkauf erfolgt privat und ohne beauftragten Makler, weshalb sich der Käufer die Provision spart. Das Objekt ist unbelastet und alle, für Kauf und Finanzierung, notwendigen Unterlagen liegen in aktueller Form vor – was eine schnelle Abwicklung ermöglicht.

Es wird gebeten, von Makleranfragen abzusehen. Vielen Dank!

Die Wohnung befindet sich aktuell in den letzten Zügen der Sanierung (Badsanierung und Balkondielen, sowie kleinere Restarbeiten). Für Besichtigungen haben wir die folgenden Zeitfenster geblockt.

Sa 19.10. | ausgebucht

Sa 26.10. | teilweise Termine verfügbar

Fr 01.11. | vormittags

Sa 02.11. | ganztags

Teilen Sie uns gerne Ihre Terminpräferenzen für eine Besichtigung mit - gerne auch außerhalb der oben genannten Tage.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Neutor, einer der begehrtesten Wohngegenden in Münster, in einem 8-Parteien-Haus. Die Lage grenzt unmittelbar an das Kreuzviertel an. Hier trifft urbanes Leben auf historische Atmosphäre und grüne Oasen. Das Neutorviertel besticht durch seine zentrale Lage und die hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie den Hauptbahnhof. Mit seinen charmanten, von Bäumen gesäumten Straßen bietet das Kreuzviertel einen Mix aus Altbaucharme und moderner Infrastruktur. Die Viertel sind besonders bei jungen Familien, Berufspendlern und Paaren beliebt, da sie eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und urbanem Flair bieten sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung ermöglichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alles für den täglichen Bedarf finden Sie in direkter, fußläufiger Umgebung. Die Bushaltestelle direkt vor der Tür sorgt für eine schnelle Anbindung an die Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie das Universitätsviertel (Fahrzeiten im ÖPNV ca. 8 bis 20 Minuten je nach Ziel). Der beliebte Schlosspark und der Botanische Garten sind in nur ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar und laden zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Autobahn (AK 77 Münster-Nord) ist mit dem Auto in knapp 9 Minuten über die B54 zu erreichen und bietet eine perfekte Verbindung in das Münsteraner Umland sowie darüber hinaus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnen 1 (Visualisierung)

Exposé - Galerie



Wohnen 3 (Visualisierung)



Wohnen 4 (Visualisierung)

Exposé - Galerie



Schlafen 1 (Visualisierung)



Schlafen 2 (Visualisierung)

Exposé - Galerie



Küche (Visualisierung)



Kind (Visualisierung)

Exposé - Galerie



Arbeiten (Visualisierung)



Flur 1 (Visualisierung)

Exposé - Galerie



Flur 2 (Visualisierung)

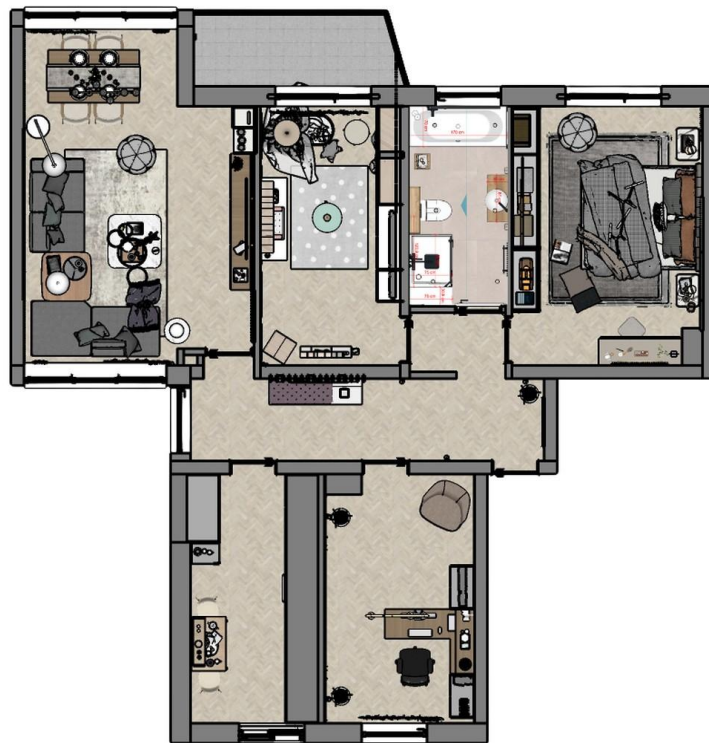


Visualisierung Badplanung 1

Exposé - Galerie

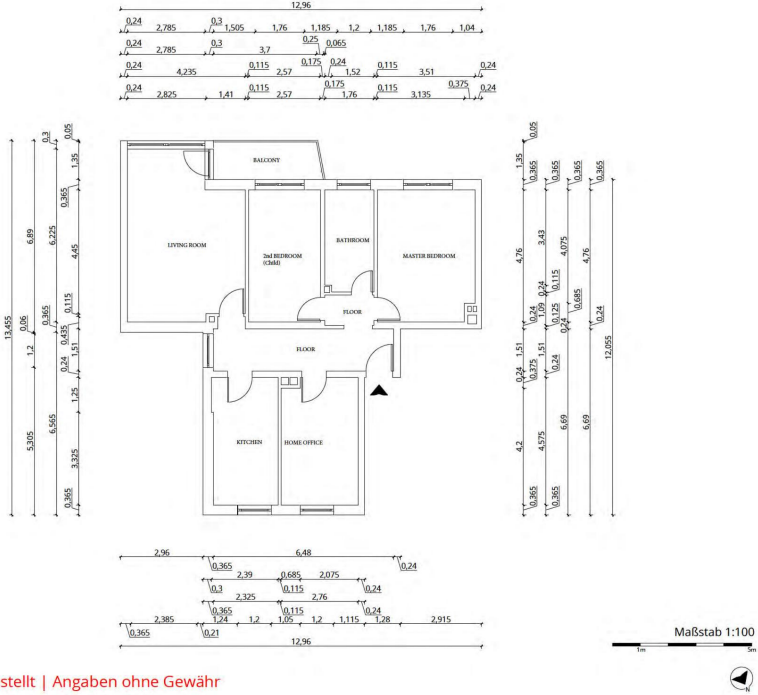


Visualisierung Badplanung 2



Grundriss mit Badplanung

Exposé - Grundrisse

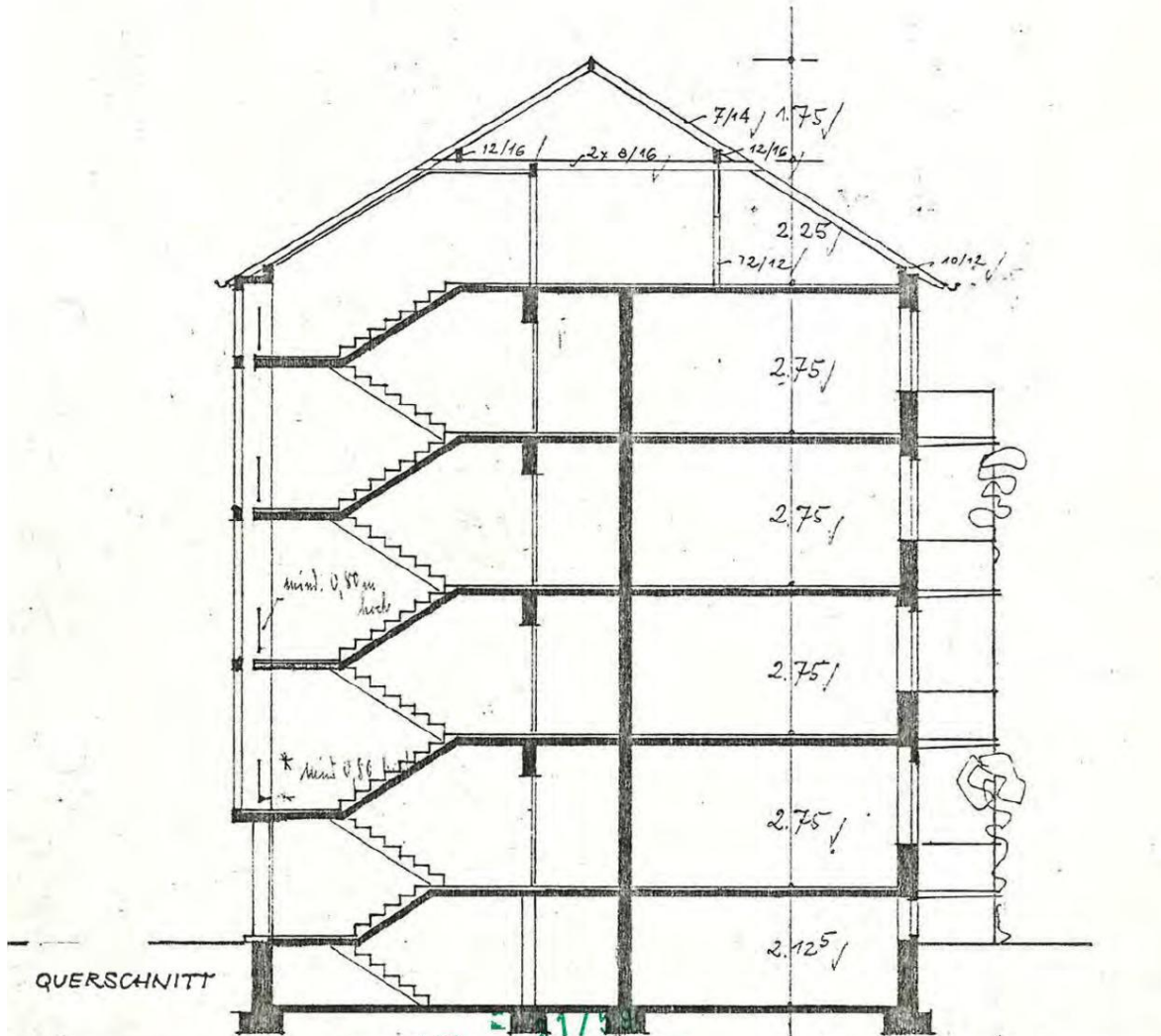


Plan auf Basis Bauakte erstellt | Angaben ohne Gewähr

Exposé - Grundrisse

61 - Az 6-61/60

WÖSTMANN, MÜNCHEN	
ANSICHTEN + SCHNITTE	
MASSSTAB	1:100
GEZ.	fu



Aufteilungsplan-AZ. 4. Feb. 1980
 Zur Beschleunigung vom
 Nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15. 3. 1951
 I. A.

DIE BAUHERRIN:
Tommi Wöstmann

Seidel
 Techn. Stadtangestellter

DER ARCHITECT:

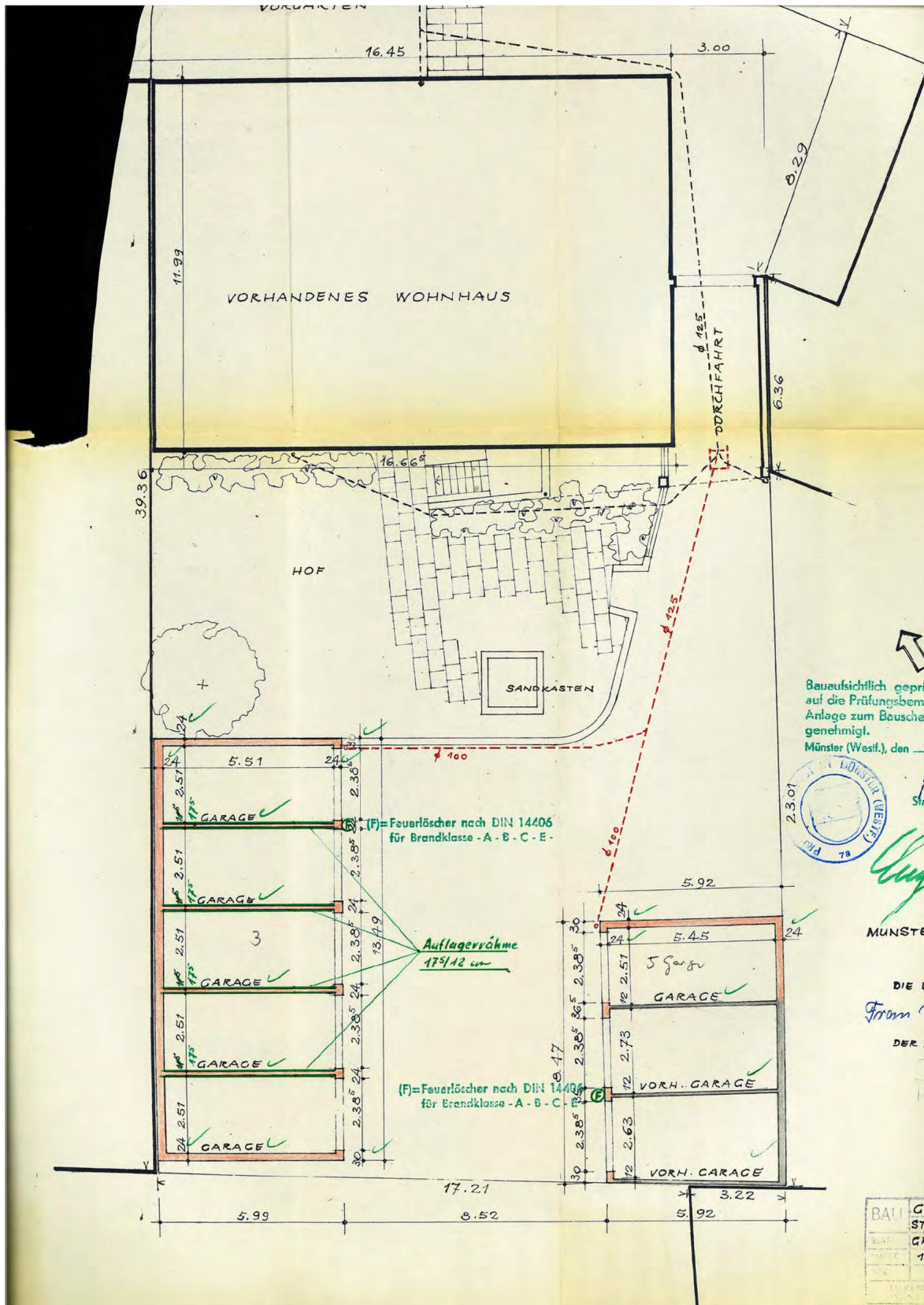


Den bauzeitlichen Bestimmungen gen.
 unter Hinweis auf die Prüfungsbeurteilung

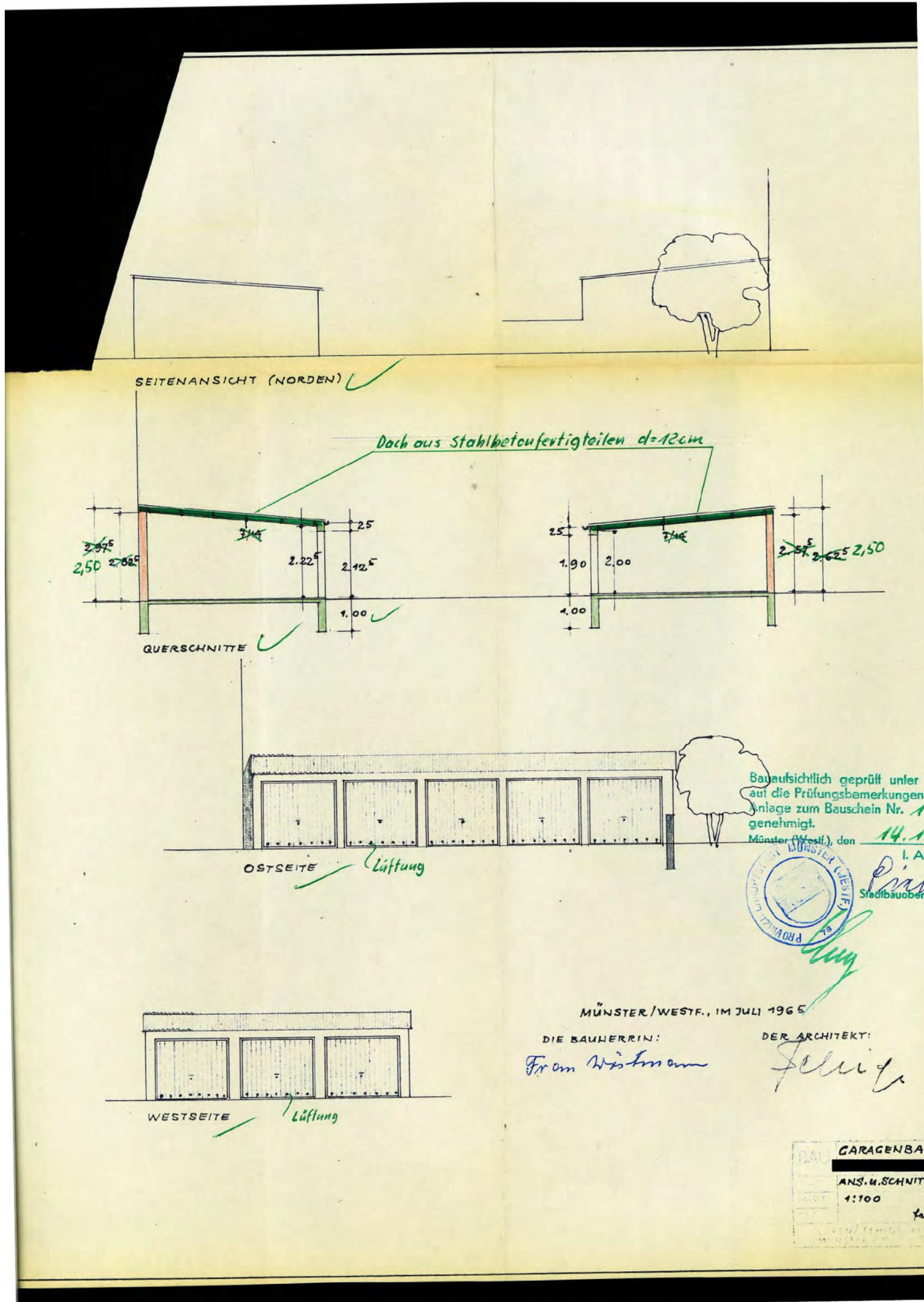
München, den 18. 10. 1960

Seidel
 techn. Sachverständiger
 Fachb. Stützmittelbau

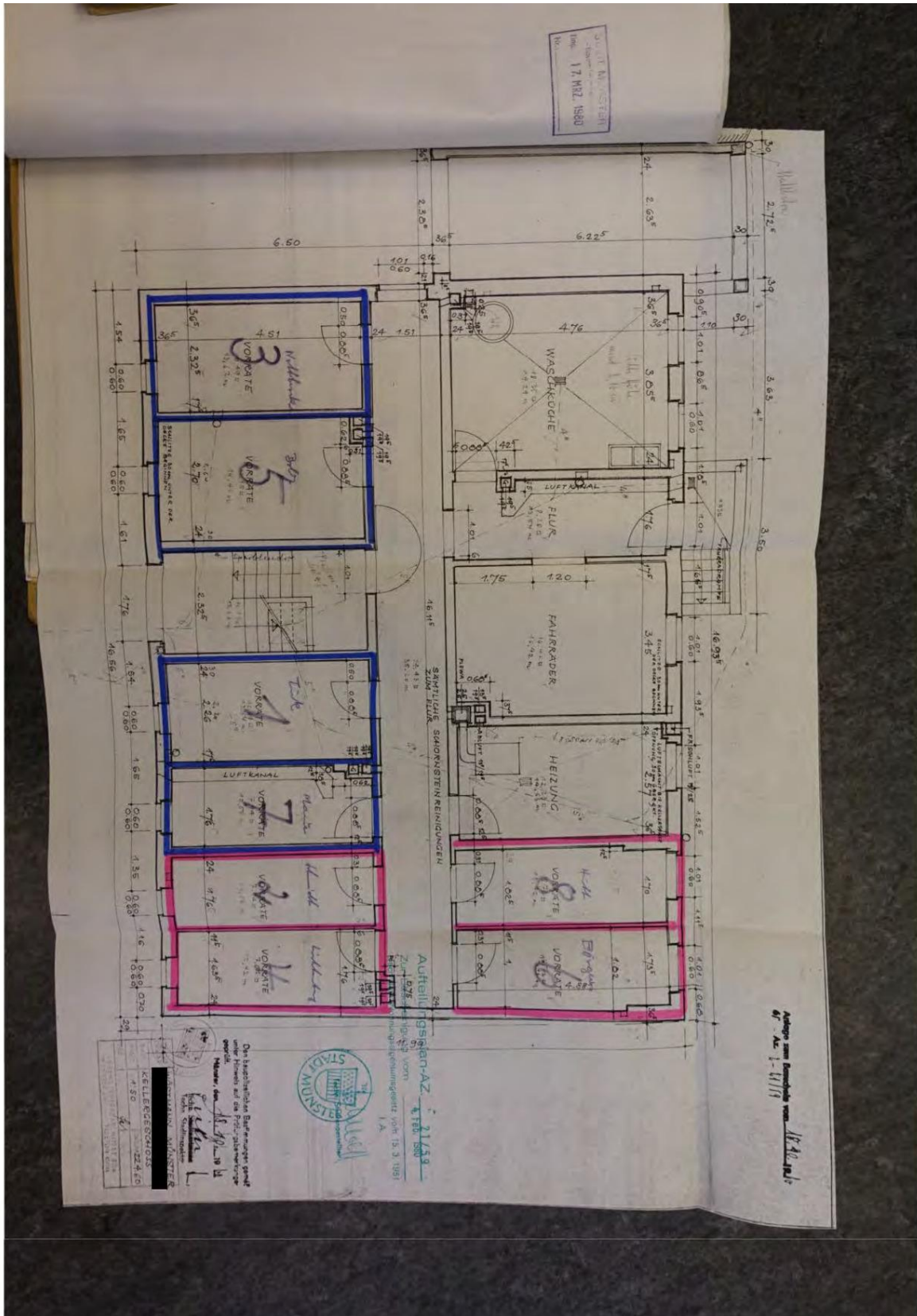
Exposé - Grundrisse



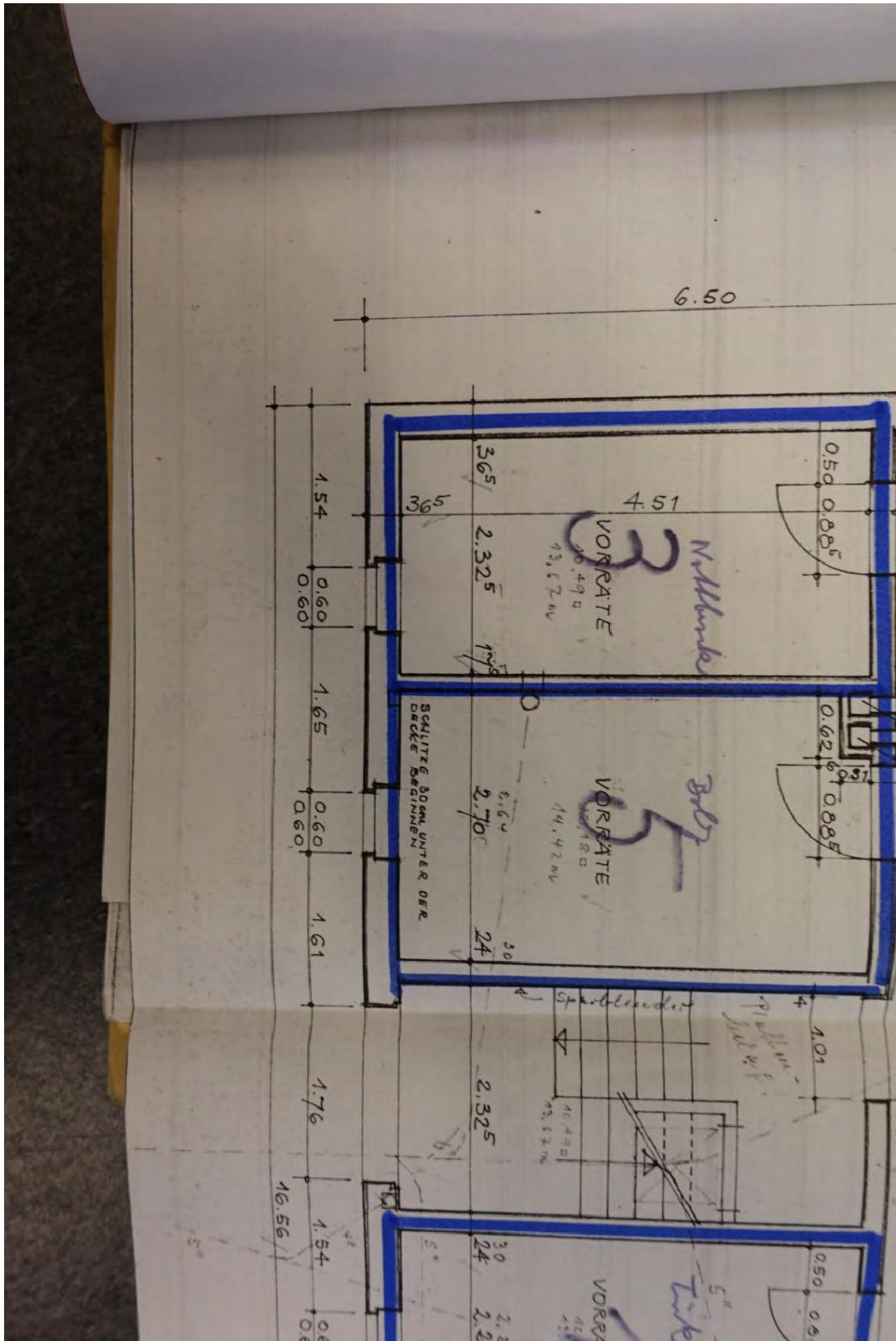
Exposé - Grundrisse



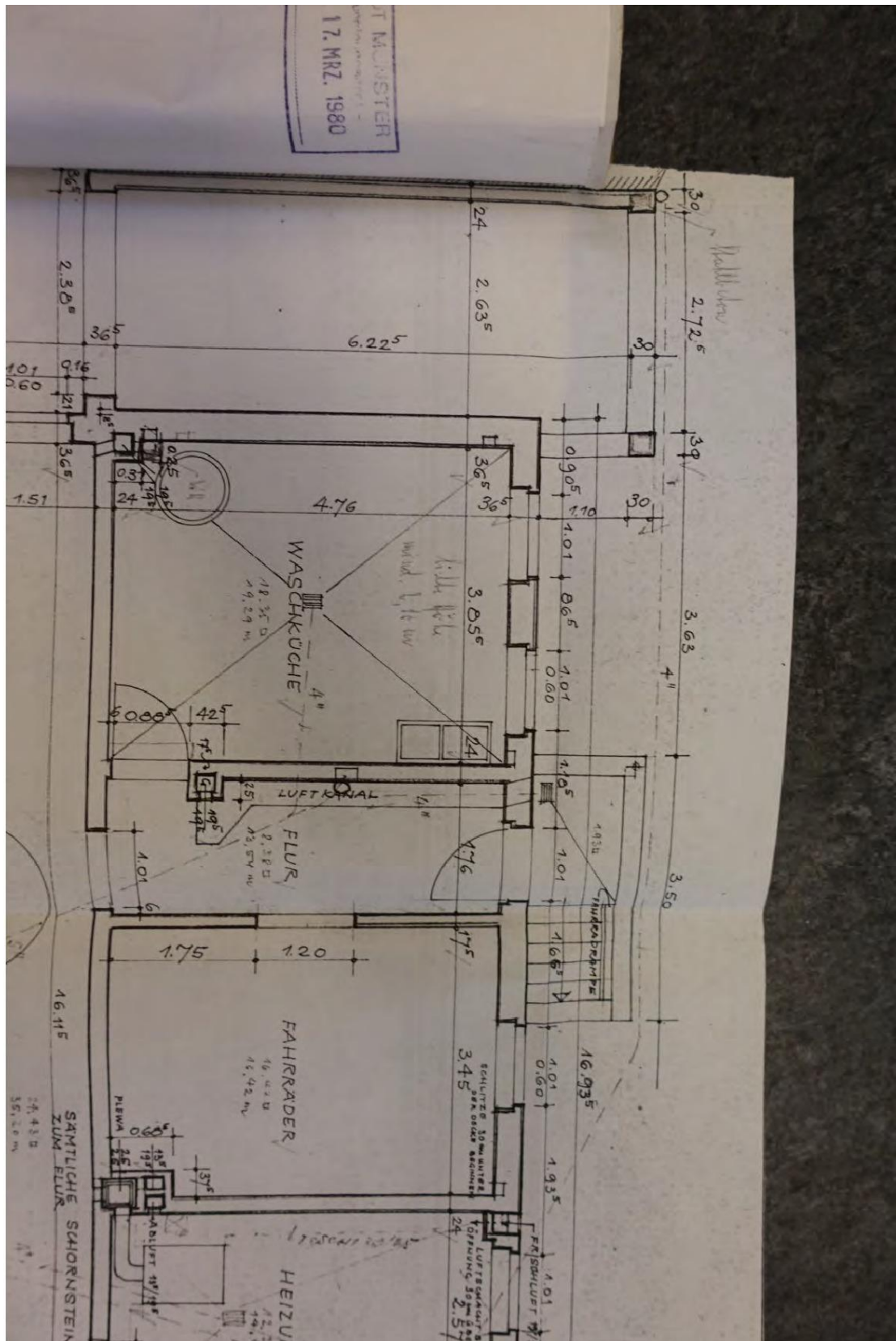
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis:

16.10.2034

Registriernummer:

NW-2024-005374114

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	[REDACTED] 48149 Münster		
Gebäudeteil ²	Reihenendhaus		
Baujahr Gebäude ³	1961		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997		
Anzahl der Wohnung	8 (Wohnfläche: 623,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	747,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Öl		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	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 erfolgte durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 16.10.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
³ Mehrfachangaben möglich
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

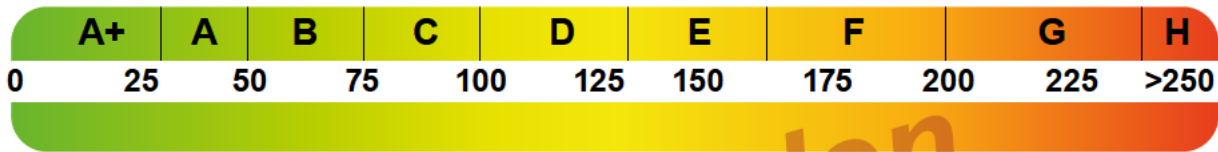
NW-2024-005374114

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderung gemäß GEG²

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 Energiebedarfsberechnung verwendete Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

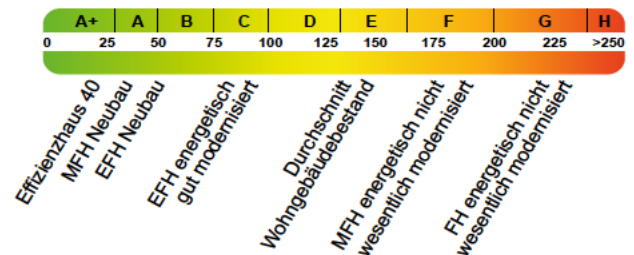
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%
		%	%

Maßnahmen zu Einsparung³

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
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

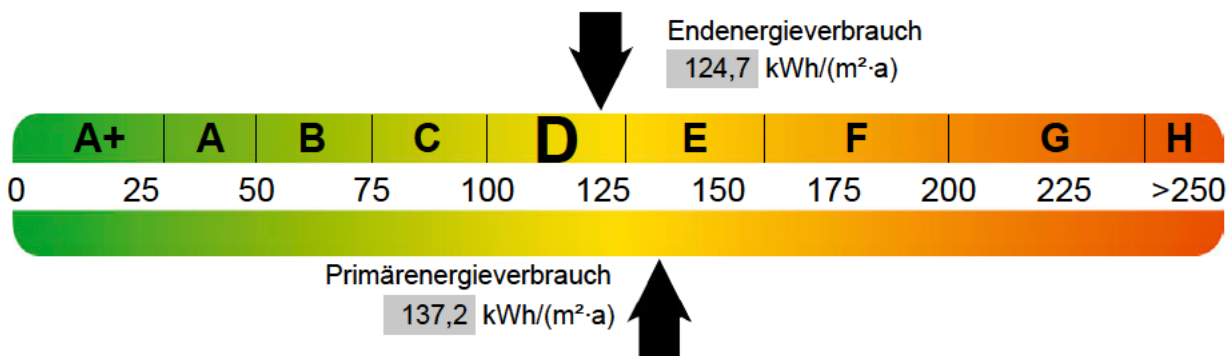
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **NW-2024-005374114**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **36,36** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

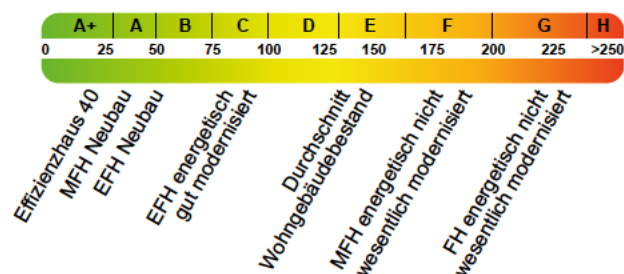


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **124,70 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Öl	1,1	60 277,0		60 277,0	1,28
01.01.2022	31.12.2022	Öl	1,1	59 040,0		59 040,0	1,26
01.01.2021	31.12.2021	Öl	1,1	75 000,0		75 000,0	1,11
01.01.2021	31.12.2023	Warmwasserzuschlag	1,1	44 856,0	44 856,0		

Vergleichswerte Endenergie³



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_w) nach dem GEG, 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

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2024-005374114

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind sind möglich sind nicht möglich

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
	Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

 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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: NW-2024-005374114

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises