

Exposé

Wohnung in Dusseldorf

Wohlfühlen im grünen Vennhausen



Objekt-Nr. OM-319666

Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Ditzow

40627 Dusseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,37 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	11,32 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	503 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht unsere schöne Dreizimmerwohnung in einem der grünsten Stadtteile Düsseldorfs – Vennhausen.

Die Wohnung ist ein Hidden Champion unter den aktuellen Angeboten auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt.

Hier vereinen sich ausgiebiger Wohn- und Stauraum, ein Stadtleben nahe der Natur, sowie eine optimale Infrastruktur zu einem sehr lebenswerten Gesamtpaket.

Die Wohnung:

Die gut 90 m² große Dreizimmerwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten, welche größtenteils durch die Eigentümer selbst bewohnt werden. Dementsprechend befindet sich das Objekt in einem guten und gepflegten Zustand.

Die Grünflächen der Wohnanlage werden regelmäßig durch ein Gärtnerunternehmen gepflegt und instandgehalten.

Das Wohnhaus liegt am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse in einer Tempo 30 Zone. Vor dem Hauseingang befindet sich eine grünbewachsene Feuerwehrzone. Hinter dem Haus sind zwei Gärten und eine Grünfläche angelegt, so dass sowohl im vorderen als auch im hinteren Bereich des Hauses keine Straße direkt vorbeiführt.

In der Hausgemeinschaft wird ein freundliches und hilfsbereites Miteinander gepflegt. Familien mit Kindern sind gern gesehen und im Hause sehr willkommen.

Nach dem Betreten der Wohnung nimmt Sie die helle und geräumige Diele in Empfang. Diese bietet ausreichend Platz und führt zu den weiteren Zimmern der Wohnung.

Auf der rechten Seite der Diele sind die große Küche, das innenliegende Gäste-WC, das Tageslichtbad und ein Zimmer, welches wir aktuell als Kinderzimmer nutzen, angeordnet.

Abgehend auf der linken Seite der Diele befindet sich das geräumige Wohnzimmer, mit einer großen Fensterfront und dem Zugang zur Süd-West-Loggia, sowie das Schlafzimmer. Im Schlafzimmer wurde ein maßgefertigter Kleiderschrank mit Falttüren eingebaut, welcher bei Interesse gerne übernommen werden kann.

Am Ende der Diele, zwischen dem Kinder- und dem Schlafzimmer bietet eine begehbare Abstellkammer mit darüberliegendem Stauraum ausreichend Platz um Alltagsgegenstände wie Stabsauger, Bügelbrett, eine Leiter oder ähnliche sperrige Gegenstände unterzubringen.

Das Tageslichtbad, das separate Gäste-WC und die Küche sind mit hochwertigem Fliesenboden versehen.

Das Wohnzimmer, die Diele sowie die beiden Schlafzimmer sind mit Laminat ausgelegt.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die große Süd-West Loggia, welche 2023 aufwendig saniert wurde und zum Entspannen einlädt. Eine 4 x 1,5 Meter große Markise spendet Ihnen im Sommer wohltuenden Schatten.

Durch die Ausrichtung des Wohnhauses ergibt sich, zur Tageszeit, stets eine helle Belichtung aller Räumlichkeiten, was ihnen eine warme und freundliche Atmosphäre verschafft.

Begrüßen Sie den Tag mit dem Sonnenaufgang und wünschen ihr abends, von der Loggia aus, eine gute Nacht.

Komplettiert wird die Wohnung durch einen Tiefgaragenstellplatz und einem geräumigen trockenen Keller.

Der Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten und kann, sollten Sie kein Fahrzeug besitzen, aus dem Kaufpreis rausgerechnet werden.

Eine Vermietung des Stellplatzes, sofern keine Eigennutzung gewünscht, können wir empfehlen. Interessenten gibt es zu Genüge.

Zusätzlich stehen Ihnen ein Fahrradkeller, ein Waschkeller und ausreichend Wäschetrocknungsmöglichkeiten auf den beiden Dachbodenhälften zur Verfügung.

Ausstattung

Die Wohnung auf einen Blick:

Maße Räume:

- Wohnzimmer 28,71 m²
- Schlafzimmer / Kinderzimmer 15,41 m²
- Schlafzimmer 12,30 m²
- Küche 9,54 m²
- Bad 4,51 m²
- Gäste-WC 1,30 m²
- Diele 12,4 m²
- Loggia 7,11 m²
- Abstellkammer 1,95 m²
- Keller 11,32 m²

Modernisierungsmaßnahmen:

- 2024 – Einbau neuer doppelverglaster Fenster im Hausflur
- 2024 – Einbau neuer Grundwasserpumpe in der Tiefgarage
- 2023 – Aufwendige Kernsanierung der Loggia
- 2019 – Renovierung aller Räumlichkeiten
- 2006 – Sanierung Tageslichtbad und Gäste-WC
- 2006 – Einbau doppelverglaster Fenster in allen Räumlichkeiten

Ausstattung:

- Einbauküche mit Speisekammer
- Gefliestes Tageslichtbad mit Duschkabine, Eckbadewanne
- Gefliestes Gäste-WC mit Waschbecken
- Maßgefertigter Kleiderschrank mit Falttüren im Schlafzimmer
- Abstellkammer und zwei oben gelegene Stauräume
- Tiefgaragenstellplatz inkl. Waschplatz
- Privater Keller
- Fahrradkeller
- Waschkeller
- Öl-Zentralheizung
- Dachboden zum Wäschetrocknen

- Nahgelegenes Wald- und Naherholungsgebiet
- Sehr gute Verkehrsanbindungen

Die nachfolgenden Renovierungen empfehlen wir, vor Neubezug, durchzuführen:

- Verlegung neuer Böden und Fußleisten im Wohnbereich und den zwei Schlafzimmern
- Anstrich der Wände und Decken
- Austausch Steckdosenabdeckungen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei Interesse, fragen Sie uns gerne nach einem Besuchstermin.

Der Preis des Tiefgaragenstellplatzes ist im Kaufpreis enthalten.

Das Hausgeld teilt sich wie folgt auf:

Wohnung 479,75 €, davon

362,75 € auf Bewirtschaftung

117,00 € auf Rücklage

Garage 23,71 €, davon

18,71 € auf Bewirtschaftung

5,00 € auf Rücklage

Wenn möglich, schauen Sie sich die Gegend um die Chemnitzerstraße im Vorfeld persönlich oder über Google Maps an und machen Sie sich Ihr eigenes Bild von der Umgebung.

Der Qm-Preis für Wohnungen in Düsseldorf Vennhausen liegt im Q4 2024 bei durchschnittlich 4.307,00 € (Quelle www.engelvoelkers.com)

Lage

Die Lage:

Der Stadtteil Vennhausen, angrenzend an die Stadtteile Eller, Unterbach, Lierenfeld und Gerresheim, liegt im Osten Düsseldorfs und bietet Ihnen alles, was das tägliche Leben bedarf. Einzelhandelsläden (Penny, Aldi, Netto, Rossmann), KITAS, Schulen, Spielplätze, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafés, Kioske, eine Sparkasse, DHL- / UPS- / Hermes-Versandstationen, Tankstellen sowie Sport-, Reit-, Turn-, Tanz- und Schwimmvereine befinden sich im fußläufigen Umfeld der Wohnung.

Die zahlreichen Bus- und Bahnverbindungen (Haltestelle Am Ellerforst - 730, 721, 735, 731, M1, 722; Haltestelle Vennhauser Allee - U75 Richtung Neuss und Straßenbahn 701 Richtung DOME) und der 500 Meter entfernte Eller-S-Bahnhof (S1 Solingen / Dortmund), ermöglichen Ihnen, viele Ziele in und um Düsseldorf herum in kurzer Zeit zu erreichen.

So gelangen Sie u. a. in ca. 10 Minuten zum Düsseldorfer Hauptbahnhof und in ca. 20 Minuten zum Düsseldorfer Flughafen.

Weitere Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten bietet das nahegelegene Eller-Städtchen, welches zu Fuß in ca. 20 Minuten erreicht werden kann und der Wochenmarkt an der Siedlung Freiheit in Vennhausen.

Die Autobahnauffahrten zur A46 (Erkrath/Unterbach/Hilden oder Eller/Reisholz) erreicht man mit dem Auto in unter fünf Minuten.

Die Freizeitgestaltung:

Eine große Besonderheit für alle Naturliebhaber und Freunde von Sport- und Freizeitaktivitäten ist das nur ca. 100 Meter entfernte Wald- und Naherholungsgebiet des Eller Forsts mit den dahinter liegenden Unterbacher- und Elb-See.

Hier können Sie zu jeder Jahreszeit vielzählige Spazier- und Laufstrecken erkunden, die Ruhe und Kraft des Naturschutzgebietes genießen oder es sich in den Wellnessbereichen des Vabali Spa gutgehen lassen.

Speziell an regenfreien Tagen bietet Ihnen der nahegelegene Unterbacher-See viele Freizeitgestaltungen und ist bei warmen Temperaturen stets für eine willkommene Abkühlung (Süd- und Nordstrandbad) und Aktivitäten (Kletterpark, Bootsverleih, Segelschule, Grillplätze, Surf'n kite, Strandcafé) zu haben.

Auch Spaziergänge an der nahe gelegenen Düssel, einen Besuch des Eller Schlossparks oder Fahrradtouren ins nahegelegene Bergische Land sind empfehlenswert.

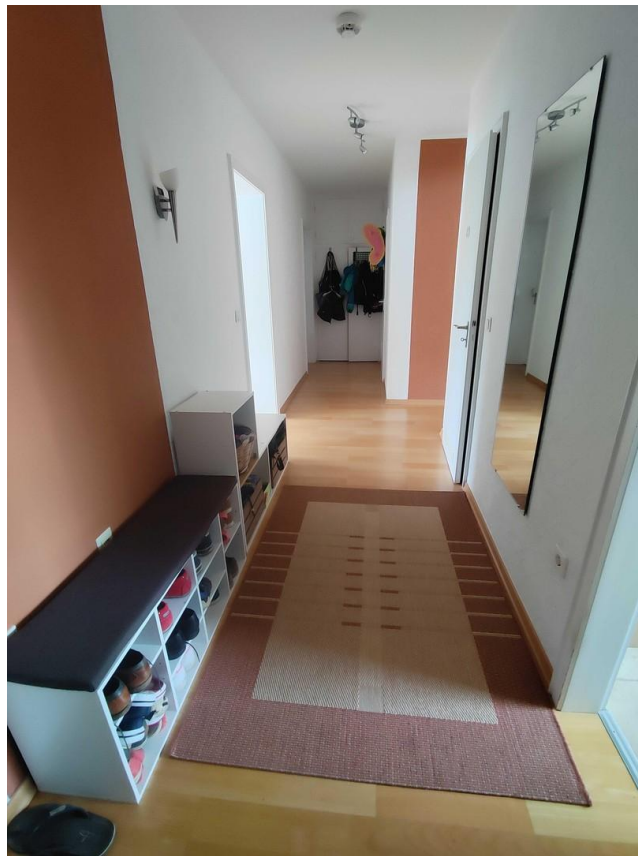
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

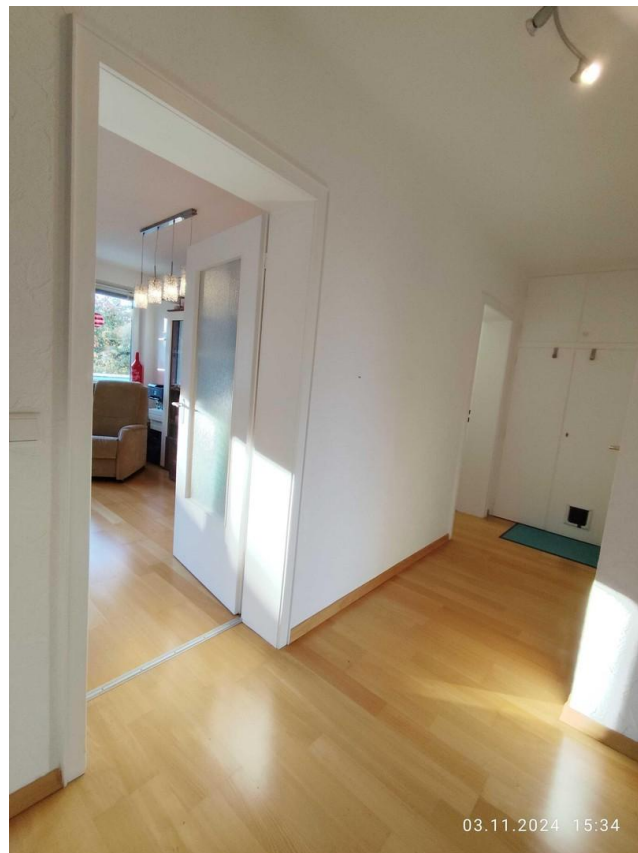


Diele

Exposé - Galerie



Diele, Bad, G-WC, Küche



Zugang Wohn- u. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer m. Fensterfront



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Loggia mit Zugang

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Loggia



Loggiazugang Wohnzimmer



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Tageslichtbad Totale

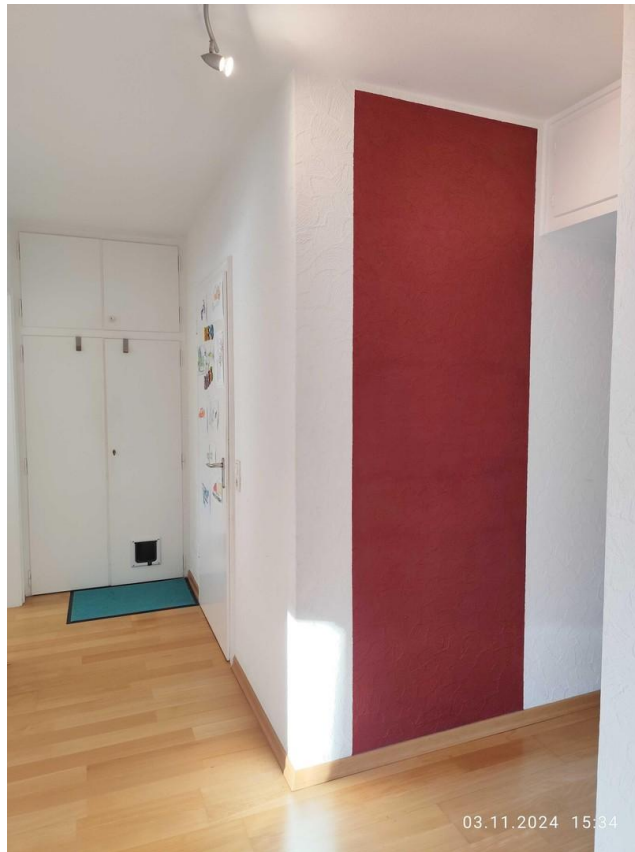


Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Diele m. Abstellkammer



Schlaf- / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlaf- / Kinderzimmer



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Beispiel zur Möblierung

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

Mit CamScanner gescannt

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **13.09.2028**

Registriernummer ² **NW-2018-002203164**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Chemnitzer Straße 33,35, 40627 Düsseldorf	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1965	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003	
Anzahl Wohnungen	16	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.500,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: -	Verwendung: -
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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Ronny Suske
M 7, 24
68161 Mannheim

14.09.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der 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 ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

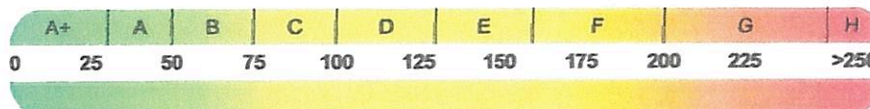
Registriernummer ²

NW-2018-002203164

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_t⁵

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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

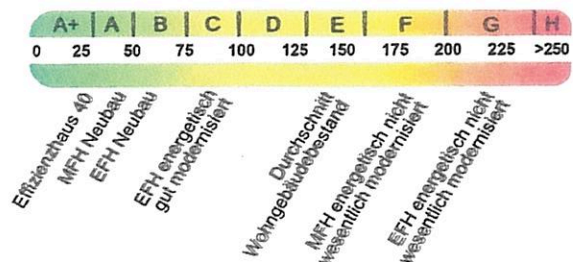
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die im 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_t⁵ W/(m²·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_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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

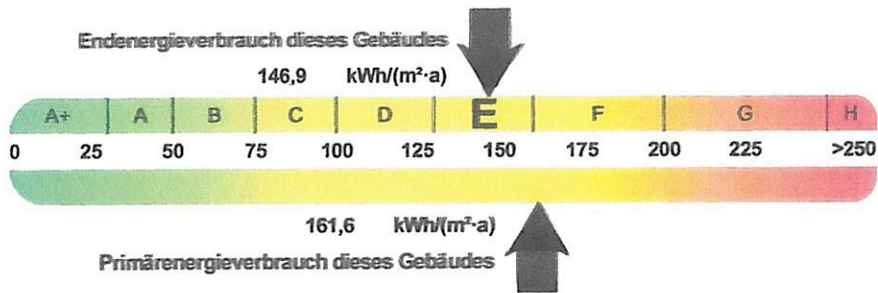
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2018-002203164

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

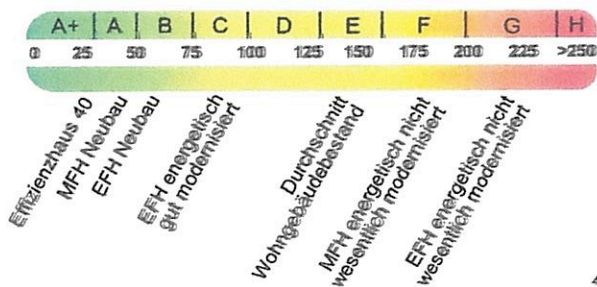
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

146,9 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	31.12.2017	Heizöl	1,10	485423	—	485423	1,18
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	90000	90000	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbarem 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 ($A_{n,0}$) 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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

NW-2018-002203164

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)	
			im 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 kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH, Dipl.-Wirtsch.-Ing.
(FH) Ronny Suske
M 7, 24, 68161 Mannheim

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 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 dem 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 Wärmequellen 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 sogenannte „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 Warmwasserbereitungen. 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