

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Nürtingen

2Whg.+5TG-Plätze, 7% Rendite -Attraktive Immobilien-Investition



Objekt-Nr. **OM-319849**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Keller

Heiligkreuzstraße 30
72622 Nürtingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Gesamtfläche	208,85 m ²
Etagen	3	Sonstige Flächen	50,00 m ²
Wohnfläche	208,85 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	36.000
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	2
Etage	1. OG		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Attraktive Kapitalanlage im Zentrum von Nürtingen – Zwei vielseitig nutzbare Wohnungen mit langfristig vermieteten Tiefgaragenplätzen****

<< Kaufpreis: 550.000 € (VB) >>

Zum Verkauf stehen zwei gepflegte Wohnungen, die aktuell unbefristet an eine Firma als Handwerkerunterkunft vermietet sind und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie im Herzen von Nürtingen ist sowohl als Kapitalanlage als auch für die Realisierung individueller Wohn- und Geschäftsideen eine seltene Gelegenheit – ideal für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.

<< Objektdetails: >>

* 1-Zimmer-Apartment: 43,01 m² – optimal für die separate Vermietung oder als ergänzende Wohneinheit bei Eigennutzung.

* 6-Zimmer-Wohnung: Großzügige 165,84 m², ideal für Wohngemeinschaften, Handwerkerunterkünfte oder zur Realisierung eigener Geschäftsideen.

Bei Eigennutzung lässt sich diese Einheit in eine großzügige Familienwohnung oder ein luxuriöses Loft mit offenem Raumkonzept umwandeln.

<< Besondere Vorteile: >>

* Umfassende Flexibilität bei Nutzung und Gestaltung: Die beiden Wohnungen können ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer sowohl wohnwirtschaftlich als auch gewerblich genutzt werden.

Die großzügige Fläche und flexible Zimmeraufteilung ermöglichen den Umbau zum Büro, zu einer Arztpraxis, einer Kanzlei, in eine große Familienwohnung oder ein modernes Loft im Herzen Nürtingens.

* 5 vermietete Tiefgaragenstellplätze: Im Kaufpreis enthalten und aktuell langfristig an verlässliche Mieter vermietet, bilden diese Stellplätze einen zusätzlichen, stabilen Ertrag.

* Zentrale Lage mit optimaler Infrastruktur: Nur wenige Gehminuten zum Bahnhof und zur Innenstadt, in direkter Nähe zum Landratsamt und zur Arbeitsagentur – eine äußerst gefragte Lage für Bewohner und Gewerbetreibende.

<< Sonstige Hinweise: >>

Die Wohnungen verfügen über keine Kellerräume. In der Wohnung ist aber genug Platz und eine Abstellkammer vorhanden.

Für maximale Flexibilität können die Einheiten grundbuchtechnisch aufgeteilt werden, was eine separate Nutzung oder einen flexiblen Weiterverkauf ermöglicht.

<< Besichtigung und Kontakt: >>

Da die Wohnungen derzeit vermietet sind, sind Besichtigungen nur nach Absprache und mit entsprechendem Vorlauf möglich.

Am besten lässt sich eine Besichtigung am Vormittag (bis ca. 16 Uhr) organisieren. Sollte es Ihnen auf keinen Fall möglich sein, lassen Sie es mich bitte über die Anfrage wissen.

Ausstattung

Bitte beachten Sie, dass die aktuelle Möblierung und Ausstattung der Wohnungen dem Mieter gehört und nicht Teil des Verkaufsangebots ist. Lediglich die Einbauküchen gehören fest zur Wohnung und sind im Kaufpreis inbegriffen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie liegt in einer äußerst gefragten und zentralen Lage von Nürtingen. Diese attraktive Wohn- und Geschäftslage verbindet urbane Infrastruktur mit bester Anbindung an wichtige Verkehrswege, Natur und Freizeitmöglichkeiten.

* **Zentrale Lage und optimale Infrastruktur:** Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Stadtzentrum Nürtingens, das mit einer Vielzahl an Geschäften, Cafés, Restaurants sowie kulturellen Einrichtungen wie der Stadthalle K3N lockt. Auch wichtige Einrichtungen wie das Landratsamt und die Arbeitsagentur sind in direkter Nähe.

* **Exzellente Verkehrsanbindung:** Die Heiligkreuzstraße liegt verkehrsgünstig, mit Anschluss an die Autobahn A8 in weniger als 10 Minuten. Damit erreichen Sie in kurzer Zeit die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte wie Stuttgart, Esslingen oder Reutlingen.

* **Nah am Flughafen Stuttgart und zur Messe Stuttgart:** Der internationale Flughafen Stuttgart und die Messe Stuttgart sind mit dem Auto in etwa 20 Minuten zu erreichen. Diese Nähe macht die Immobilie besonders attraktiv für Vielreisende und Geschäftsleute, die diese Lage für ihre Geschäftsidee nutzen möchten.

* **Öffentliche Verkehrsmittel und Bahnhof:** Den Nürtinger Bahnhof erreichen Sie in ca. 5–10 Gehminuten. Von dort aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Stuttgart und Tübingen, was eine unkomplizierte Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs ermöglicht.

* **Bildungs- und Freizeiteinrichtungen:** Nürtingen ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und bietet zahlreiche Schulen, Kindergärten und eine Hochschule. Auch Freizeitangebote kommen nicht zu kurz: Die Schwäbische Alb ist schnell erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen und Ausflüge in die Natur.

* **Umgebung mit hoher Lebensqualität:** Die ruhige und gleichzeitig zentrale Lage von Heiligkreuzstraße 30 bietet die perfekte Balance aus Stadtleben und Erholung im Grünen. Nürtingen liegt direkt am Neckar und bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege in malerischer Umgebung sowie Naherholungsgebiete wie den Schönbuch oder die Alb.

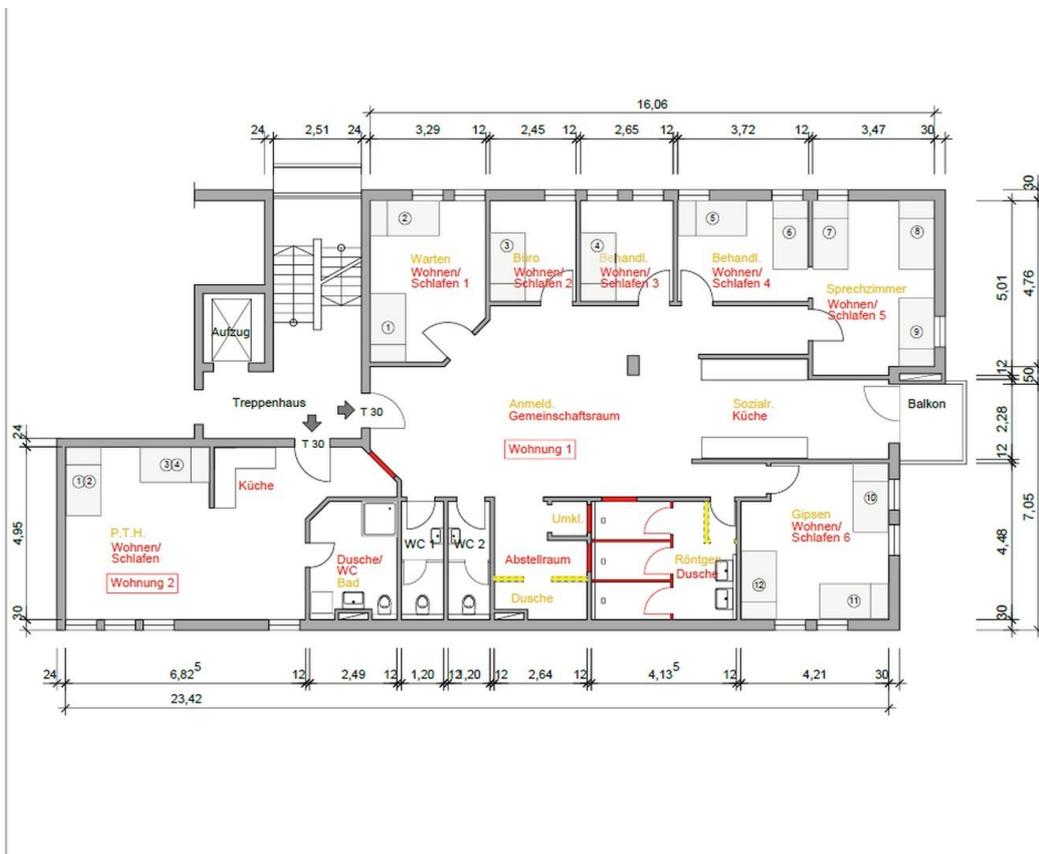
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	137,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	137,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gemeinschaftsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küchenbereich mit Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsbad



3 Duschen in der großen Whg.

Exposé - Galerie



Einbauküche in der kleinen Whg

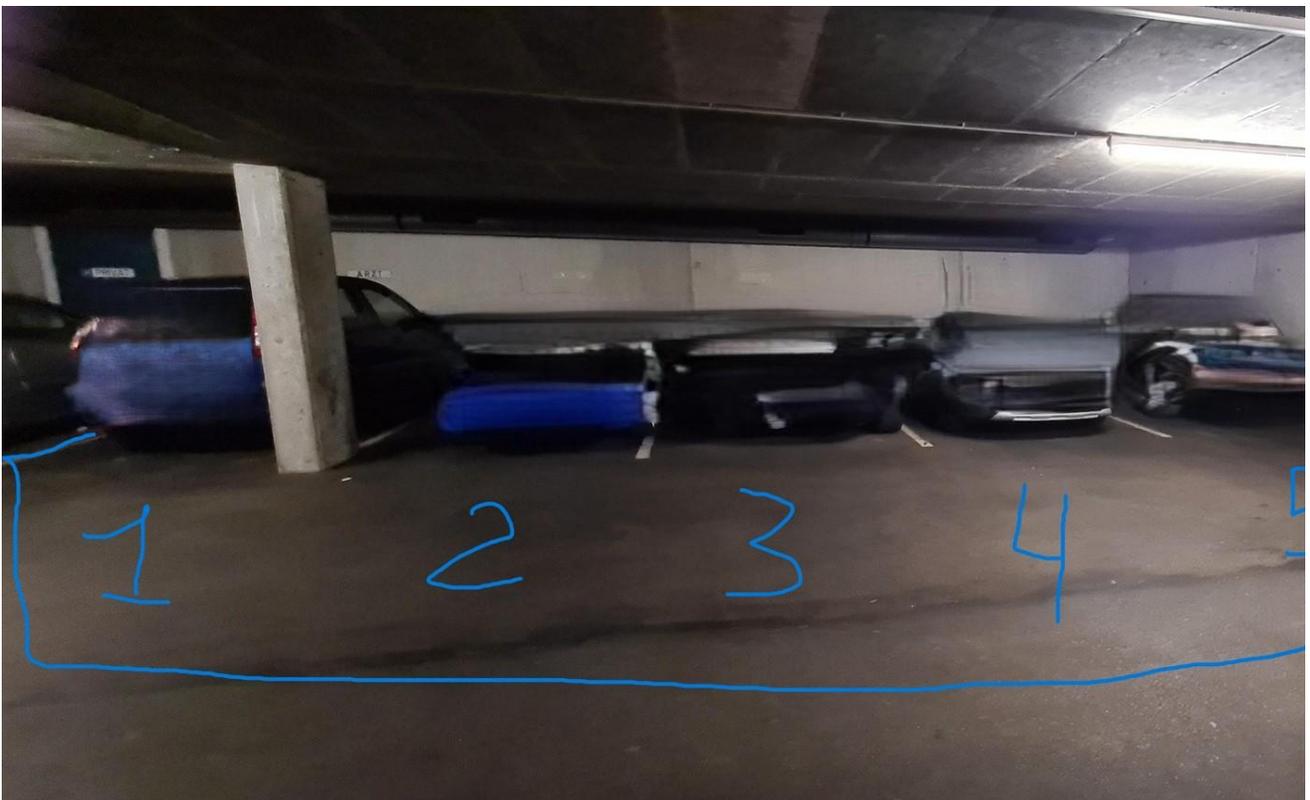


Dusche+WC in der kleinen Whg.

Exposé - Galerie



Kleine Whg.



5 TG-Stellplätze i.d. Aldi-TG

Exposé - Grundrisse

Ausdruck aus dem Geoportal Baden-Württemberg

R 3524 823



Datum: 30.03.14

Maßstab: 1 : 500



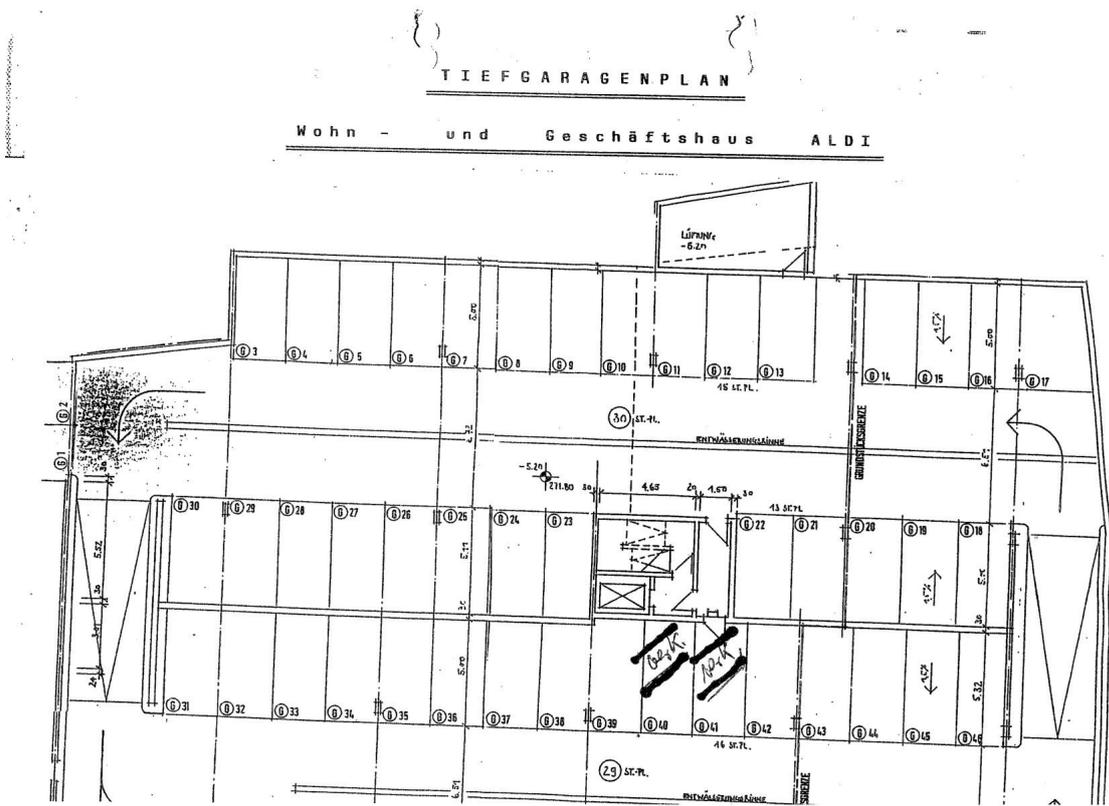
Notizen:

Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenviewer dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter. Der Ausdruck mit den dargestellten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Verwendung für externe Zwecke einschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geobasisdaten handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen amtlichen Auszug dar, er kann nicht im Rahmen von behördlichen Verfahren verwendet werden. Amtliche Auszüge erteilen nur die jeweils zuständigen Behörden.

H 5387 884

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
<http://www.geoportal-bw.de>

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Energieausweis für Wohngebäude

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

BW-2019-002672250

Registriernummer ²⁾

01.05.2029

VE 187

1346309

Gültig bis

Objektnummer

Ista Energieausweis-Nummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Heiligkreuzstr. 22-30 / Europastr. 29 ; 72622 Nürtingen

Adresse

Heiligkreuzstr. 30

Gebäudeteil

1988

Baujahr Gebäude ³⁾

2015

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

25

Anzahl Wohnungen

1.468,22 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH

Ronny Thieme

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

02.05.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers

2144193/E 00037/P 001364002/003932

1

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse



Energieausweis für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BW-2019-002672250

Registriernummer ²⁾



Energiebedarf

CO₂-Emissionen ²⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

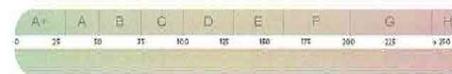
kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵⁾

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

Art: Deckungsanteil: %

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Effizienzhaus 40
MEH/Neubau
EFH/Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MEH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' : W/(m²·K)

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.

2141194NE 000371P 00140022100933

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

2

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, MEH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

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



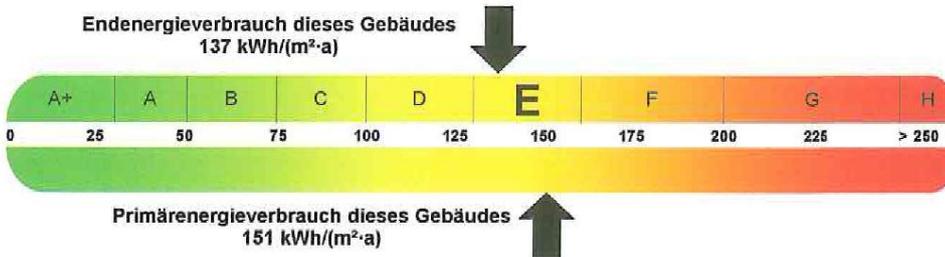
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2019-002672250

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

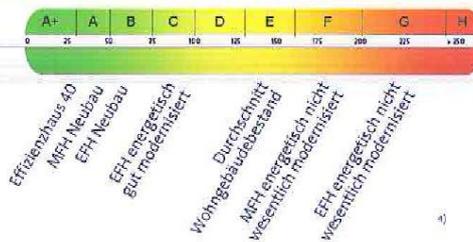
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

137 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						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	603.230	91.521	511.709	1,11

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 ($A_{n,i}$) 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 Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

2144193/E 000377/P 001 1540022/003634



Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

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



BW-2019-002672250

Registriernummer²⁾

Empfehlungen des Ausstellers



Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind					<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteil	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" 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 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:			Keine weiteren Angaben möglich.			

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

21441931E 000377/P 001 8e0020003955

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse



Energieausweis für Wohngebäude

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

Erläuterungen

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 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: HT¹). 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 insgesamt 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.



2141930E-000371P-0017-0022/003836

5

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises