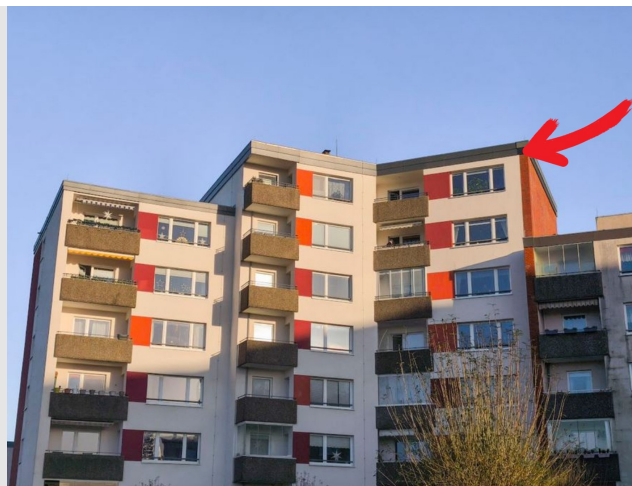


Exposé

Wohnung in Flensburg

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tiefgarage und ruhiger Lage in Flensburg-Mürwik



Objekt-Nr. OM-326198

Wohnung

Verkauf: **190.000 €**

Wasserlooser Weg 5
24944 Flensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,51 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	85,51 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	303 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte Dreizimmerwohnung befindet sich im 7. Stock eines ruhigen Mehrfamilienhauses in Flensburg-Mürwik, einer der attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Die Wohnung bietet eine ideale Raumaufteilung mit einer Wohnfläche von 85,51 m² und einer westseitig ausgerichteten Loggia, auf der Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen können.

Das Gebäude ist gut gepflegt, verfügt über einen Aufzug und bietet zusätzliche Annehmlichkeiten wie einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, zwei private Abstellräume sowie Gemeinschaftsräume wie einen Fahrradkeller und einen Wäschetrockenraum. Die Wohnung selbst ist Teil eines Nichtraucher- und tierfreien Haushalts und wurde stets mit großer Sorgfalt bewohnt.

Die zentrale Heizungsanlage wird mit Fernwärme betrieben, was eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung gewährleistet. Die Einbauküche ist in einem guten Zustand mit Geschirrspülmaschine.

Dank der ruhigen Nachbarschaft und der durchdachten Ausstattung eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Familien, Paare und Singles. Mit ihrer hervorragenden Lage bietet sie zudem kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arztpraxen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Ausstattung

Diese Wohnung besticht durch ihre durchdachte Ausstattung, die Komfort und Funktionalität miteinander verbindet. Hier sind die wichtigsten Details:

- **Einbauküche:** Die Küche ist zwar älteren Baujahrs, wurde jedoch stets gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Sie bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsflächen sowie eine integrierte Geschirrspülmaschine. Der Boden ist mit stilvollen und pflegeleichten Fliesen ausgestattet.
- **Badezimmer:** Das Hauptbadezimmer verfügt über eine Badewanne und wurde zeitlos gestaltet. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Balkon/Loggia:** Der großzügige Balkon mit 5,66 m² auf der Westseite bietet Platz zum Entspannen und eine wunderschöne Aussicht auf Sonnenuntergänge.
- **Bodenbeläge:** Im Wohnzimmer und Schlafzimmer wurde Laminatboden verlegt, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die Küche und weitere Räume sind mit langlebigen Fliesen ausgestattet.
- **Abstellmöglichkeiten:**
 - **Innenraum:** Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet Platz für Vorräte oder Haushaltsgegenstände.
 - **Treppenhaus:** Ein Abstellraum direkt neben der Wohnungstür im Treppenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum und schnellen Zugriff.
 - **Keller:** Ein weiterer privater Abstellraum im Keller bietet großzügige Lagermöglichkeiten für sperrige oder selten genutzte Gegenstände.
 - **Gemeinschaftseinrichtungen:** Ein Fahrradkeller und ein Wäschetrockenraum stehen allen Bewohnern zur Verfügung.
 - **Tiefgarage:** Ein privater Stellplatz in der Tiefgarage sorgt für sichere und komfortable Parkmöglichkeiten.
 - **Aufzug:** Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der die Wohnung im 7. Stock bequem erreichbar macht.

Dank der Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und praktischen Stauraumlösungen ist diese Wohnung ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Singles.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder Singles, die ein gepflegtes Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage suchen. Der Eigentümer ist Nichtraucher und die Wohnung wurde stets tierfrei gehalten, was zu einem besonders gepflegten Zustand beigetragen hat.

Die Wohnung wird aktuell vom Eigentümer bewohnt, der jedoch flexibel und bereit ist, kurzfristig auszuziehen, um den neuen Eigentümern einen schnellen Einzug zu ermöglichen.

Die Wohnanlage wird von einer angenehmen Nachbarschaft geprägt, die sowohl aus jungen Familien als auch älteren Menschen besteht. Die Umgebung ist sehr ruhig und bietet eine hohe Lebensqualität.

Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Flensburg-Mürwik, einer der attraktivsten und ruhigsten Wohngegenden der Stadt. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus älteren Bewohnern und Familien, was eine entspannte und freundliche Atmosphäre schafft.

Dank der zentralen Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Aldi, DM, Rewe, Penny, Edeka sowie Bäckereien und Cafés fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen die Gegend besonders familienfreundlich. Für sportlich Aktive gibt es zahlreiche Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Bushaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen ins Flensburger Stadtzentrum (nur 3,5 km entfernt) liegt nur wenige Minuten entfernt. Auch mit dem Fahrrad oder Auto ist die Innenstadt schnell erreichbar.

Mürwik ist bekannt für seine grüne Umgebung und die Nähe zur Ostsee, was es zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Ruhesuchende macht. Gleichzeitig bietet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	100,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Tiegarage Einfahrt

Exposé - Galerie



Außenfassade



Haupteingang

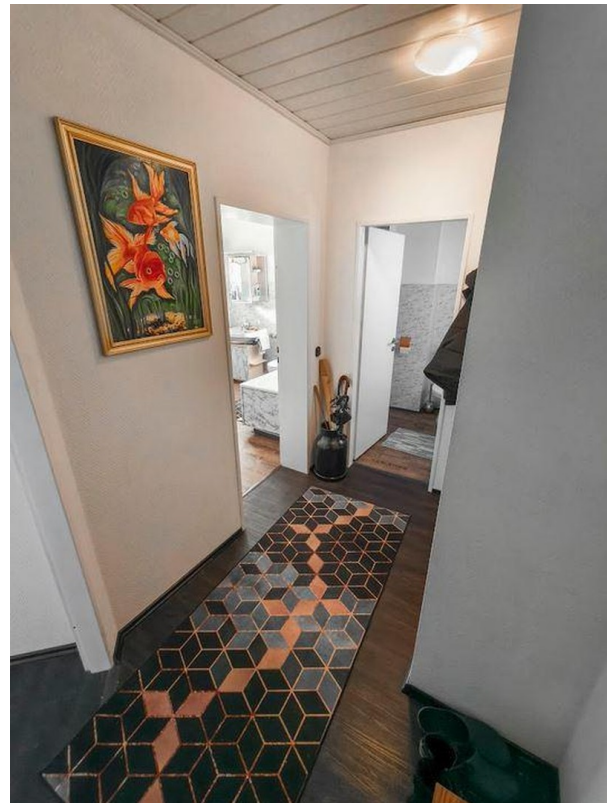
Exposé - Galerie



Fahrrad-Wohnung Haupteingang



Kleines Flur beim Haupteingang



Kleines Flur

Exposé - Galerie



Großes langes Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick vom Balkon aus

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon aus



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

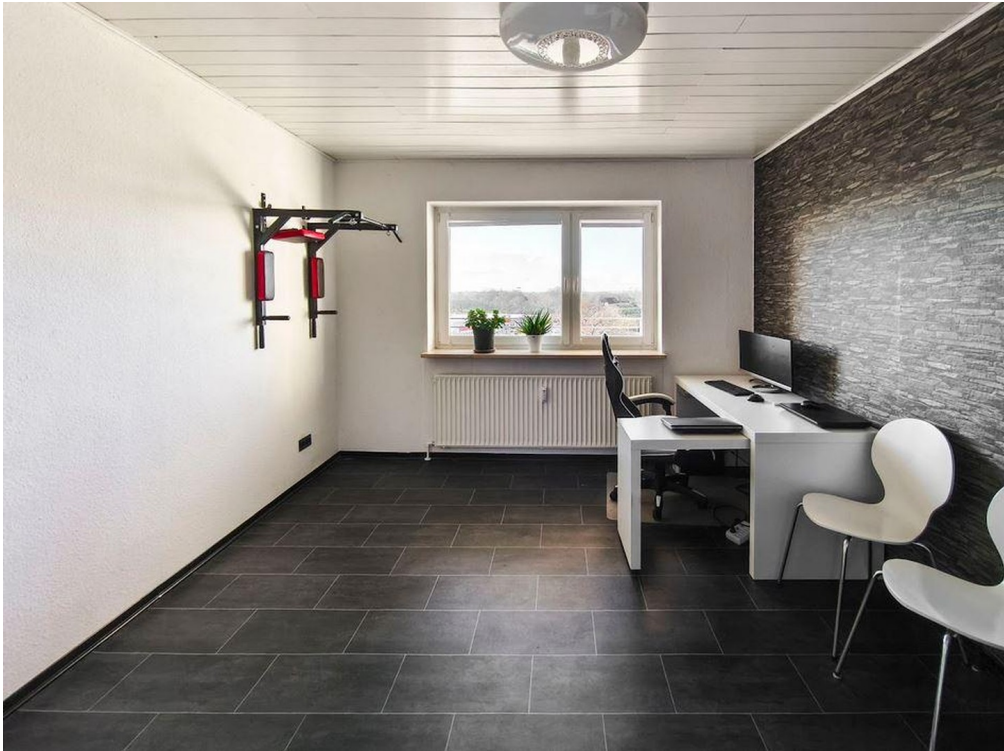


Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

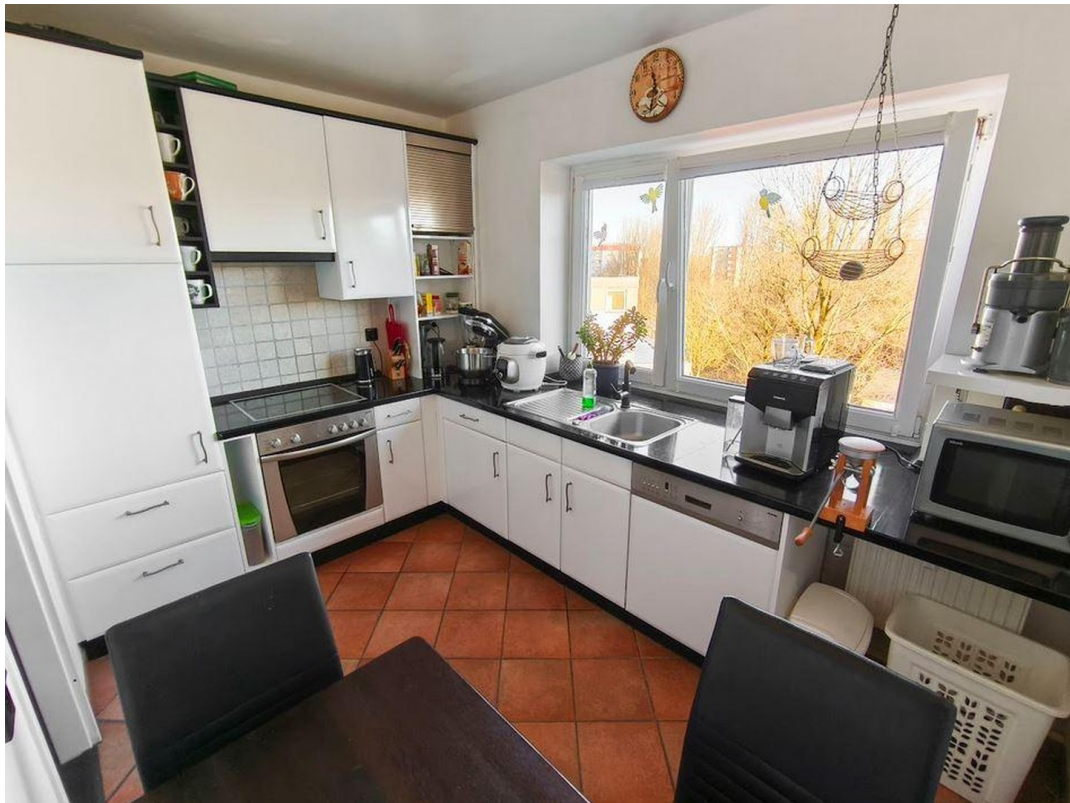


Abstellraum innen

Exposé - Galerie

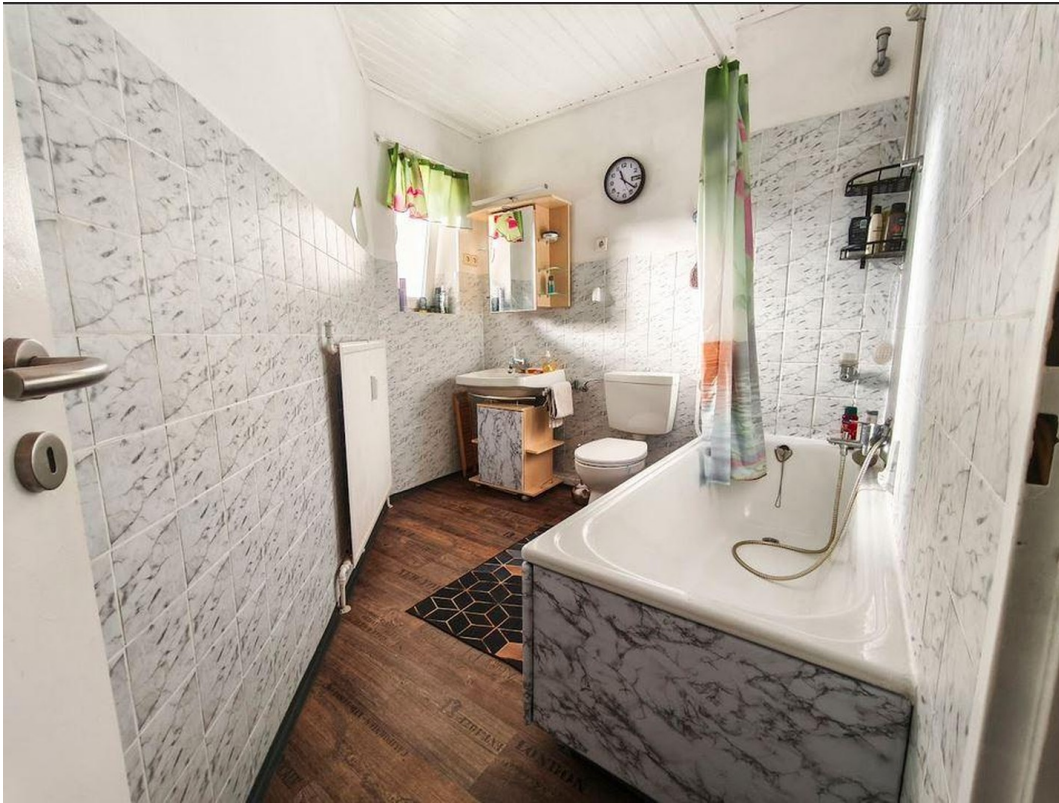


Küche



Küche

Exposé - Galerie

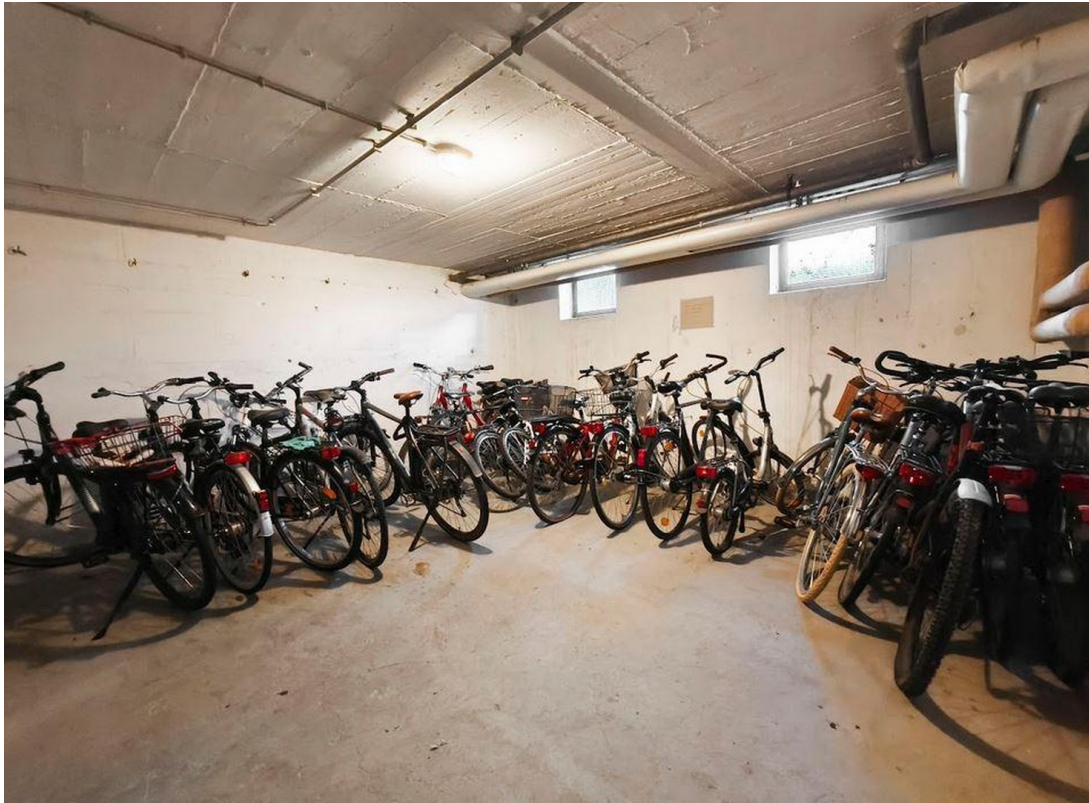


Badezimmer

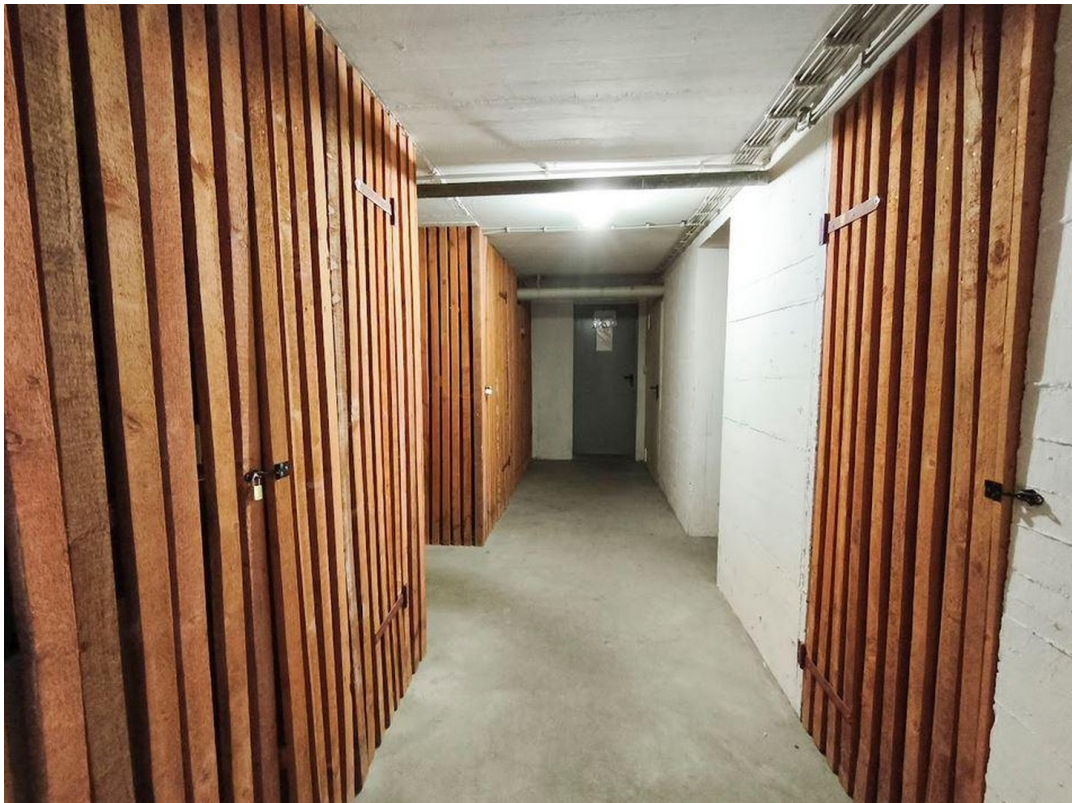


Gäste-WC

Exposé - Galerie

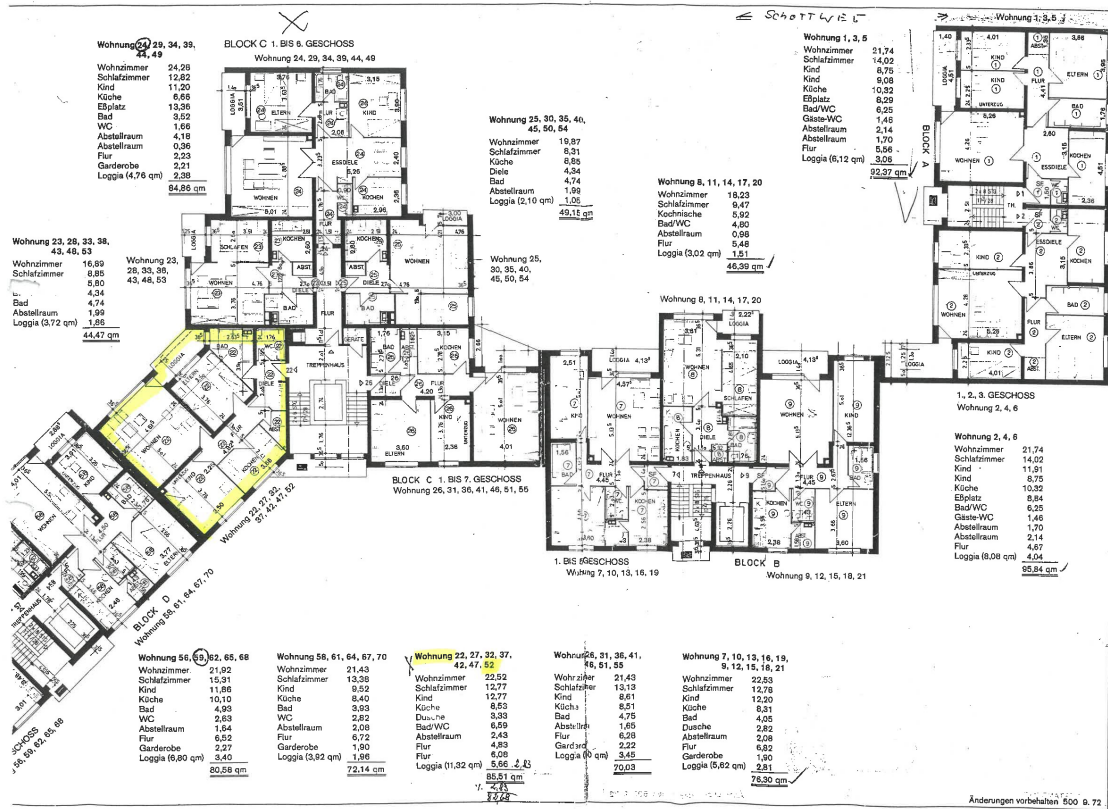


Fahrrad Abstellram Gemeinschaft



Keller eingang

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis der Wohnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

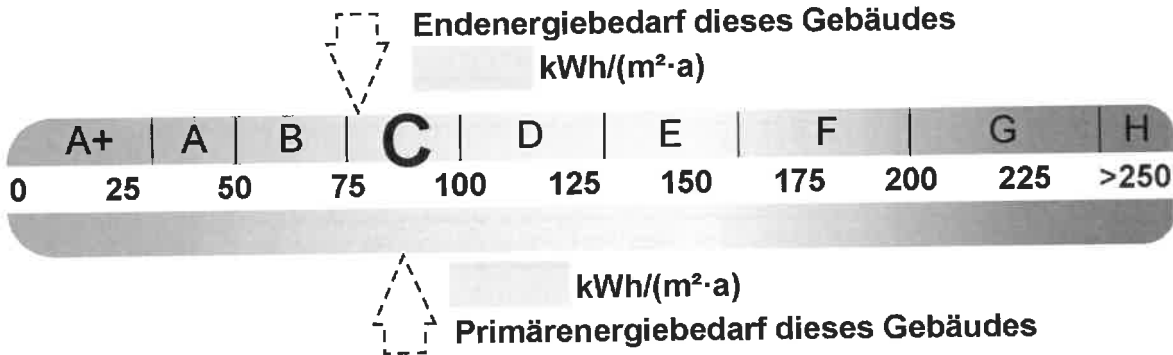
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2019-002741064
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_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 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:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

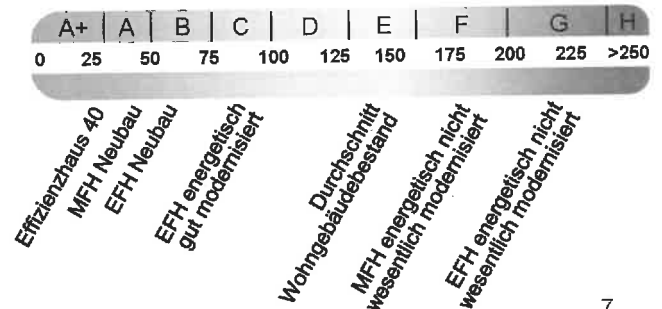
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

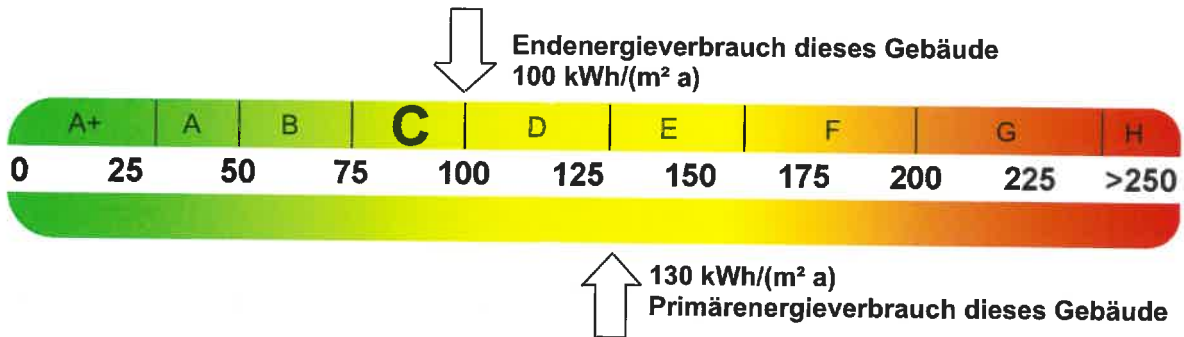
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2019-002741064
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

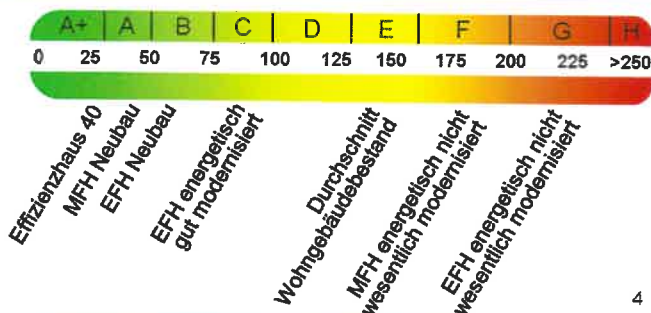
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

100 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						
01.01.2016	31.12.2016	Fernwärme	1,3	221181,0		221181,0	1,03
01.01.2017	31.12.2017	Fernwärme	1,3	199247,0		199247,0	1,06
01.01.2018	31.12.2018	Fernwärme	1,3	193317,0		193317,0	1,06
01.01.2016	31.12.2018	Warmwasserzuschlag	1,3	161136,0	161136,0		

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.

4

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) 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² SH-2019-002741064
(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	oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage.	<input type="checkbox"/>	<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"/>		

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:

KALORIMETA GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

021923-1-3

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endergieverbrauch – 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 Verbraucherfassung 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 „Verbraucherfassung“ 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

KALORIMETA GmbH - Heidenkampsweg 40 - 20097 Hamburg
WEG Wasserlooser Weg 1 - 7,
Schottweg 43
vert. d. Immobilien
Erichsen und Kemter oHG
Solitüder Str. 27
24944 Flensburg

Hamburg, den 12.06.2019

Telefon: 040 - 237 75-0
Fax: 040 - 237 75-555

Bei Rückfragen bitte angeben

FD0-21923-1

Energieausweis für Gebäude 021923 / 03

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben sich mit Ihrem Auftrag zur Erstellung eines Energieausweises für KALORIMETA entschieden und damit Ihr Vertrauen einer nutzbringenden Dienstleistung geschenkt, die bundesweit von vielen Wohnungsverwaltungen geschätzt wird. Vielen Dank für Ihren Entschluss.

Den von uns geprüften und erstellten Energieausweis haben wir unserem heutigen Schreiben beigefügt.

Da die Nähe zum Kunden für uns oberstes Prinzip einer optimalen Betreuung bedeutet, werden Sie entweder von der KALORIMETA-Gebietsleitung

Ingo Loeck GmbH
Gewerbestr. 22
25923 Süderlügum
Fax: 04663/187516
Telefon: 04663/515

fachkundig und kompetent beraten. Oder für spezielle Fragen zum Energieausweis stehen Ihnen unsere Mitarbeiter im Hamburger Stammhaus zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
KALORIMETA GmbH

Anlagen
Energieausweis
Rechnung

KALORIMETA GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

Tel. 040 - 237 75-0
Fax 040 - 237 75-555

www.kalo.de
info@kalo.de

Deutsche Bank AG, Hamburg
BLZ 200 700 00
Kto.-Nr. 080 405 402
IBAN:
DE83200700000080405402
SWIFT (BIC): DEUTDEHHXXX

Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg
HRB-Nr. 151666
USt.-IdNr. DE 118 081 528

Geschäftsführer:
Andreas Göppel
Stephan Kiermeyer

Gebäudenutzfläche

- Ist die Bezugsfläche für den Energiekennwert bei **Wohngebäuden**
- vereinfachend darf die Gebäudenutzfläche aus der **Wohnfläche** pauschal berechnet werden:
 - bei bestehenden Ein-/Zweifamilienhäuser mit beheiztem Keller:
Gebäudenutzfläche = Wohnfläche * 1,35
 - für andere Wohngebäude:
Gebäudenutzfläche = Wohnfläche * 1,2
- bei Nichtwohngebäuden (Gewerbe) dient die Nettogrundfläche als Bezugsfläche für den Energiekennwert

Erfasster Energieverbrauch

- sofern der Energieverbrauch nicht in Kilowattstunden sondern als verbrauchte Brennstoffmenge vorliegt, erfolgt eine Umrechnung unter Verwendung des Heizwertes (Energieinhalt des Brennstoffes)

Besonderheit Erdgas

- bei Abrechnungen der Energieversorger von **Erdgas in Kilowattstunden** beziehen sich diese Angaben auf den **Brennwert (Ho)**
- diese Angaben sind dann auf den Heizwert umzurechnen

$$\text{Energieverbrauch in kWh (Heizwert)} = \text{Energieverbrauch in kWh (Ho)} * 0,9 \text{ kWh / kWh (Ho)}$$

Berücksichtigung von Warmwasser bei dezentraler WW Aufbereitung

Erfolgt die Wassererwärmung dezentral, d.h. nicht über die zentrale Heizungsanlage, muss laut EnEV § 19 (2) ein pauschaler Aufschlag von 20 kWh/m² je Jahr ausgewiesen werden. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Gebäude mit dezentraler und zentraler Wassererwärmung verglichen werden können.

(Quelle: Energieeinsparverordnung 2014)