

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Magdeburg

**5-Zimmer Wohnung in zentraler, ruhiger Lage inkl.  
Stellplatz und Einbauküche (von privat)**



Objekt-Nr. **OM-328004**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **900 € + NK**

Abendstraße 5a  
39124 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	330 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Magdeburg bieten wir von privat diese neuwertig ausgestattete, sanierte 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines attraktiven Mehrfamilienhauses mit insgesamt 3 Etagen. Die Wohnung hat einen separaten Eingang vom Innenhof. Die Wohnfläche beträgt ca. 104 m<sup>2</sup> - inklusive eines ca. 17 qm großen Terrassenbereichs, der zu 50% in der Wohnfläche enthalten ist. Die Wohnung kann ab dem 1.4.2025 bezogen werden (ggf. auch früher).

Die Wohnung besteht aus einem sehr geräumigen, hellen Wohnzimmer mit offenem Zugang zum Küchenbereich. Eine Einbauküche ist für den Mieter vorhanden. Vier Schlafzimmer und zwei Bäder mit je einer Dusche machen diese Wohnung ideal für eine bspw. fünfköpfige Familien oder Wohngemeinschaften.

Ein Außenstellplatz auf dem Innenhof steht dem Mieter dieser Wohnung kostenfrei zur Verfügung. Ein Kellerabteil kann für zusätzlich 10 € pro Monat angemietet werden.

Die Wohnung ist in einem guten Zustand und wurde vor etwa 2 Jahren komplett saniert und umgebaut. Die neue Fußbodenheizung wird derzeit über eine Gas-Zentralheizung versorgt – die Umstellung auf Fernwärme ist bereits beauftragt. Die Fenster wurden im Zuge der Sanierung ebenfalls neu eingebaut und sind straßenseitig mit Rollläden ausgestattet. Das Haus stammt aus dem Jahr 1995 und ist in die Energieeffizienzklasse C eingruppiert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Trotzdem liegt die Wohnung ruhig in zweiter Reihe zur Hauptstraße mit Straßenbahn.

## Ausstattung

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Laminat
- Eigener, separater Zugang mit Terrasse
- Stellplatz im Innenhof inklusive
- Rollläden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Einbauküche

## Lage

Diese Wohnung befindet sich am Magdeburger Moritzplatz, der seit Jahren eine sehr vorteilhafte Entwicklung durchläuft. Der Platz ist sehr schön und ruhig angelegt, die umliegenden Häuser weitgehend saniert.

Magdeburg war Kaiserpfalz, Handelsstadt und Erzbistum. Sie war preußische „Ersatzhauptstadt“, später Industriestadt und Stadt des Schwermaschinenbaus. Seit der Wiedervereinigung ist Magdeburg auch wieder die „Stadt der Mitte“ Deutschlands.

Magdeburg liegt mit den Wasserwegen Elbe und Mittellandkanal sowie den Straßen- und Schienenverbindungen im Fadenkreuz der Ost-West und Nord-Süd-Achse der Bundesrepublik Deutschland. Magdeburgs Binnenhafen, der größte der neuen Bundesländer, verbindet die Nordsee und die Tschechische Republik sowie den Rhein und die Oder. Nicht umsonst befinden sich hier große Logistikstandorte von AMAZON, REWE und Co.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Hofansicht des Ensembles



Hofansicht des Ensembles

# Exposé - Galerie



Separater Eingang zur Wohnung



Bad1

# Exposé - Galerie



Bad2



Dusche1

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



# Exposé - Galerie



Blick in den Flur



Flur mit Zimmern

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer1

# Exposé - Galerie



Zimmer1



Zimmer2

# Exposé - Galerie



Zimmer3



Zimmer4

# Exposé - Galerie



Abstell mit Waschmaschine

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

Gültig bis: 09.03.2033

Registrierungsnummer: ST-2023-004451486

1

## Gebäude

Objektnummer: 153289

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Abendstraße / Moritzplatz 5a, 39124 Magdeburg	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1994	
Anzahl der Wohnungen	19	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2119,7 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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 Bedarf / Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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

Martin Oehme

Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH, Brühl 10, 04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

10.03.2023

Ausstellungsdatum

  
Delta GmbH  
Martin Oehme  
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik  
BAFA-Beraternummer  
120-225  
Brühl 10 / 04109 Leipzig

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr des Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

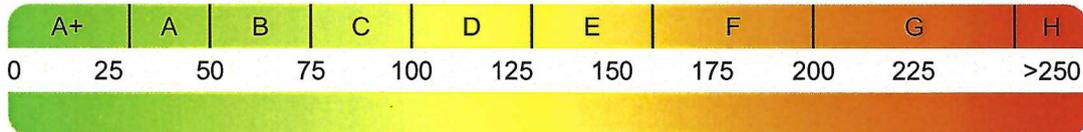
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: ST-2023-004451486

2

## Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
\_\_\_\_\_ kWh / (m<sup>2</sup>·a)



\_\_\_\_\_ kWh / (m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert \_\_\_\_\_ kWh / (m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh / (m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert \_\_\_\_\_ W / (m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert \_\_\_\_\_ W / (m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

### Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes

in CO<sub>2</sub>-Äquivalent

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

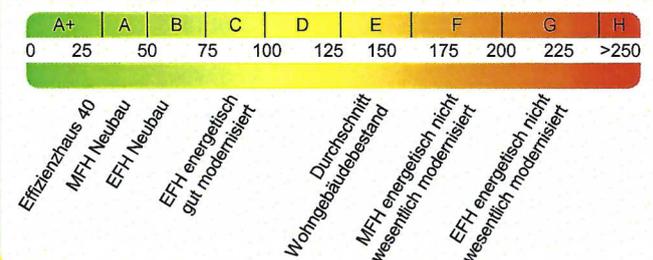
### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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.

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

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

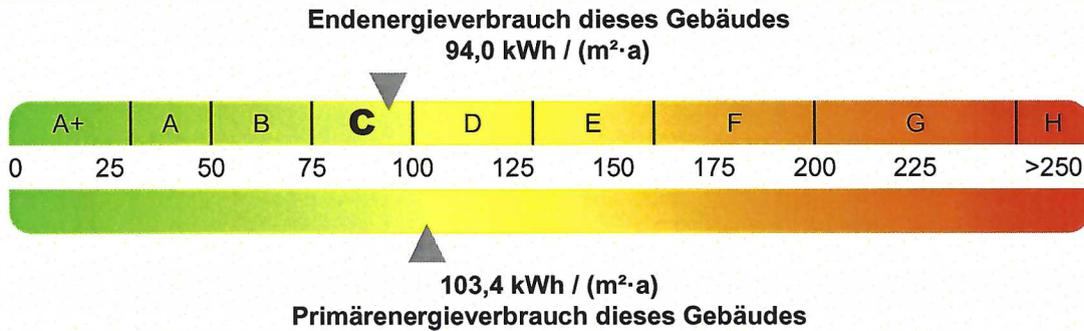
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: ST-2023-004451486

3

## Energieverbrauch



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**C**

94,0 kWh / (m<sup>2</sup>·a)

**Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes**

in CO<sub>2</sub>-Äquivalent

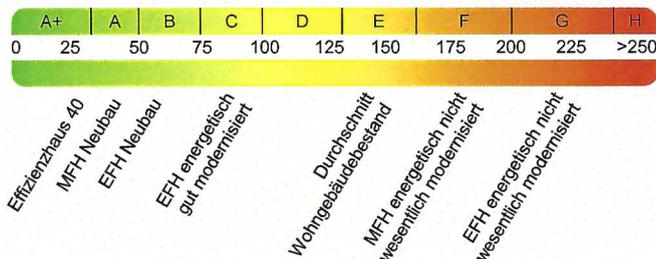
22,6 kg / (m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Erdgas H	1,10	524821	94468	430353	1,17

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: ST-2023-004451486

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	Außenwände	Wärmedämmverbundsystem anbringen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dachfläche	ggf. Wärmedämmung installieren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Heizleitungen	ggf. Isolierung verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	ggf. Einbindung regenerativer Energien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Gebäudehülle	Infrarotbilder zur Schwachstellendokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6	Fenster	U-Wert prüfen, ggf. Fenster erneuern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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: delta GmbH, Martin Oehme, Brühl 10, 04109 Leipzig

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

## 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 § 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

### 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 erneuer-

bare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 des 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.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 09.03.2033

Registrierungsnummer: ST-2023-004451486

Aushang

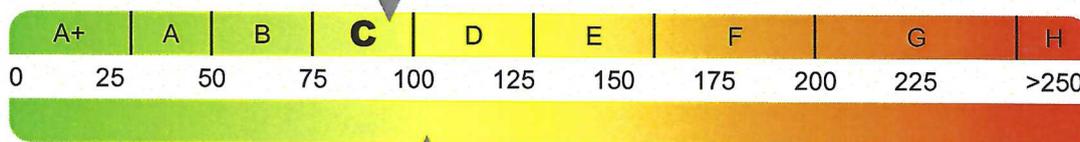
## Gebäude

Objektnummer: 153289

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Abendstraße / Moritzplatz 5a, 39124 Magdeburg	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1994	
Anzahl der Wohnungen	19	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2119,7 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme

## Energieverbrauch

### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes



### Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes	94,0 kWh / (m <sup>2</sup> ·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	103,4 kWh / (m <sup>2</sup> ·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes	22,6 kg / (m <sup>2</sup> ·a) (in CO <sub>2</sub> -Äquivalent)

im Auftrag von

**SWM**  
MAGDEBURG

## 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

Martin Oehme  
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik  
delta GmbH, Brühl 10, 04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

10.03.2023

Ausstellungsdatum

*Martin Oehme*  
delta GmbH  
Martin Oehme  
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik  
BAFA - Beraternummer  
120-225  
Brühl 10 / 04109 Leipzig

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr des Übergabestation