

Exposé

Wohnung in Ludwigshafen am Rhein

Wohnung mit moderner Einbauküche und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-329553

Wohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:
Pascal Noppenberger

Bürgermeister-Kutterer-Str. 14
67059 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1988	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	11	Mietsicherheit	1.500 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	39,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	4,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 11 Stockwerken nur 150 Meter entfernt von der nächsten Straßenbahnhaltestelle.

Teil der Wohnung ist ein Süd-West-Balkon mit Blick auf eine kleine Parkanlage.

Eine moderne Einbauküche sowie ein Stellplatz im Innenhof gehören zur Wohnung.

Das Bad bietet Platz für Waschmaschine inklusive Anschlussmöglichkeit.

Im Keller befindet sich ein Kellerabteil, sowie Lagerplatz auf dem Balkon in einem abschließbaren Raum.

Ausstattung

- Bodenbelag: helle Fliesen
- Einbauküche mit Herd und Kühlschrank
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Dusche
- Kellerabteil
- Stellplatz im Innenhof
- Aufzug

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Lage

Straßenbahnhaltestelle: 150 m

Neubau Polizeipräsidium Rheinpfalz: 350 m

Pfalzbau Theater: 400 m

Wilhelm-Hack-Museum: 400 m

Agentur für Arbeit Ludwigshafen: 550 m

Hauptbahnhof: 750 m

AbbVie: 800 m

Berliner Platz: 850 m

Rhein-Galerie: 1,1 km

BASF: 2,1 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Hauptzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Schlafzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Büro



Küche mit Einbauküche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Balkon (Süd-West)

Exposé - Galerie



Balkon (Süd-West)



Balkon mit Lagerkammer

Exposé - Galerie



Kellerabteil



Parkplatz 105

Exposé - Galerie



Aufzug



Treppenhaus



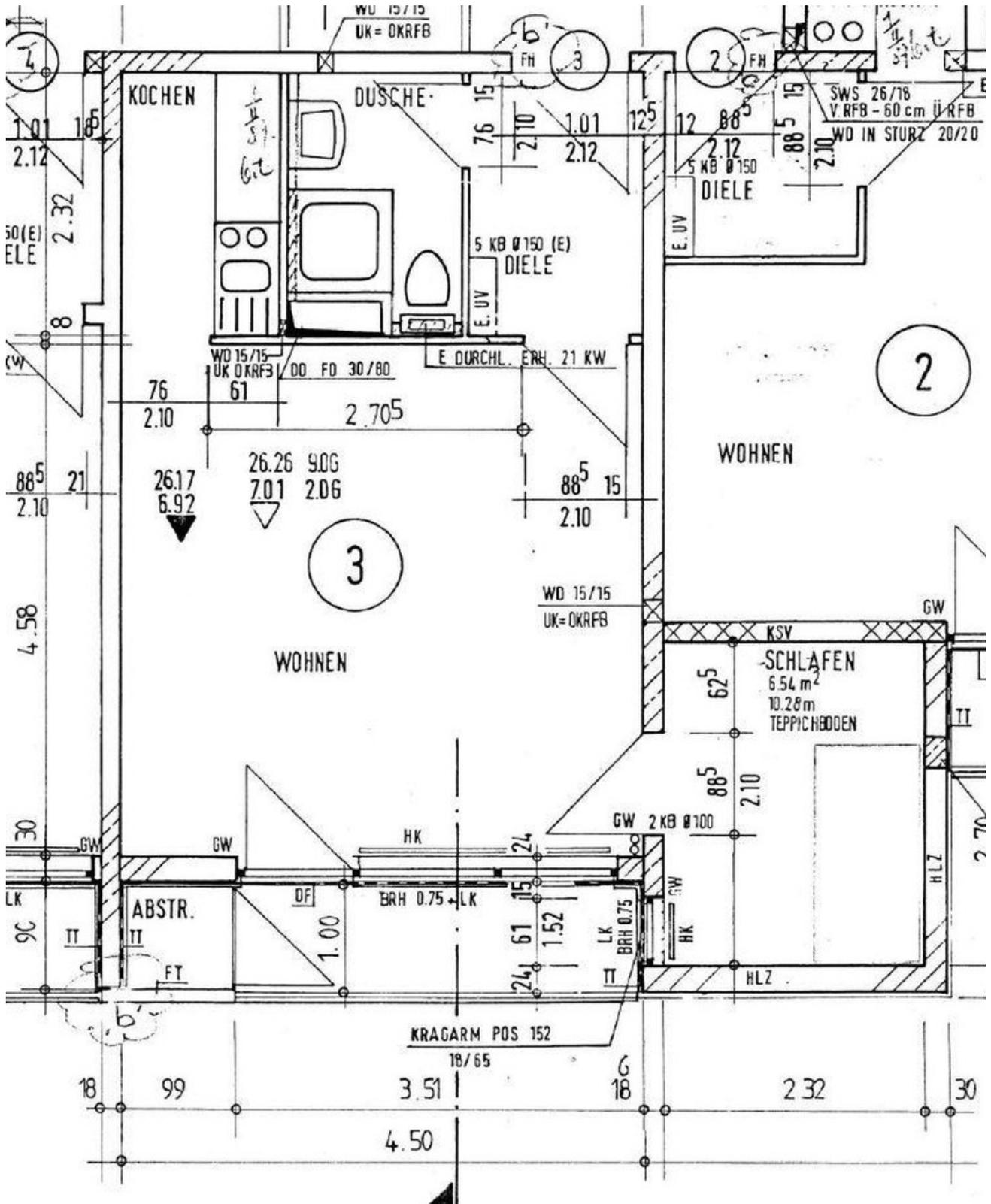
Hausansicht vorne

Exposé - Galerie

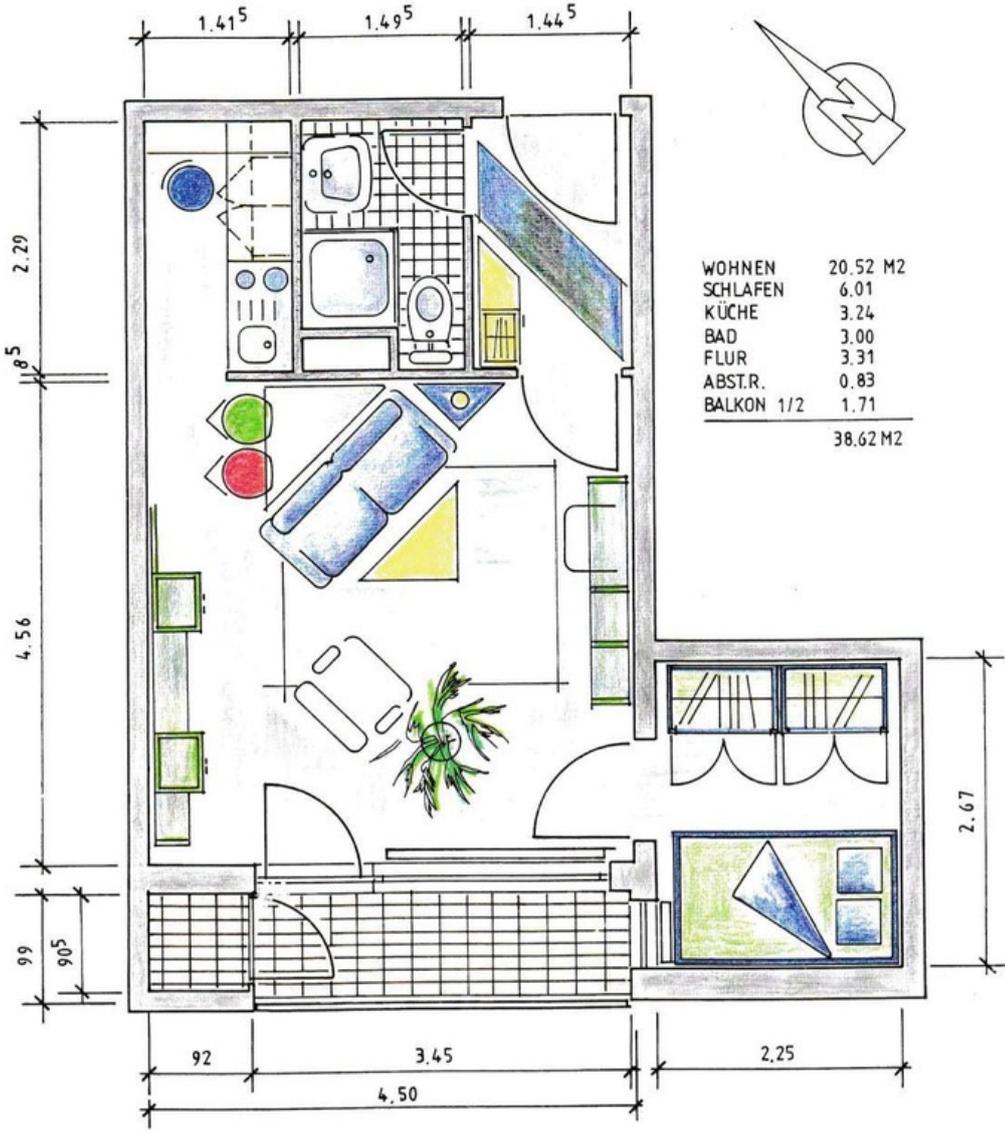


Hausansicht hinten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieeffizienzklasse B

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

08.10.2028

Registriernummer ² RP-2018-002259037
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Bgm.-Kutterer-Str. 12+14/K.-Wilhelm-Str. 69, 67059 LU		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude (Wohn- und Geschäftshäuser)		
Baujahr Gebäude ³	1980 (12) / 1988 (14) / 1990 (69) / 1990 (67)		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002		
Anzahl Wohnung	147		
Gebäudenutzfläche (A _N)	10.874,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> (aus Wohnfläche 9.062,0 m ² ermittelt)	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Wärme-Contracting (Gas)		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" 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 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

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

Express-Pass
Lüchow 8
17179 Altkalen

08.10.2018
Datum

Dr. Johannes Liess



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung 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 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

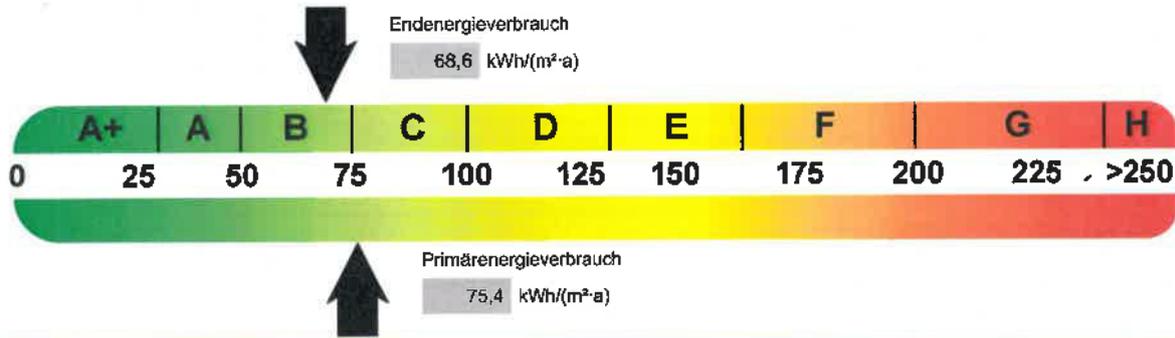
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2018-002259037
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energieverbrauch

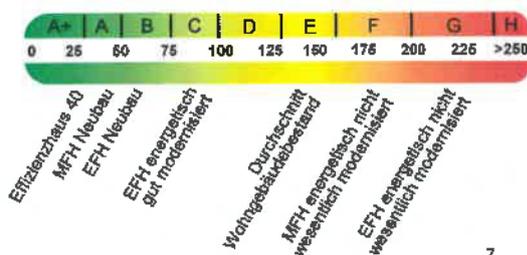


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 68,60 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum bis	Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.2017	12.2017	Gas	1.1	629588	113325,8	516262,2	1,24
01.2016	12.2016	Gas	1.1	606943	109249,7	497693,3	1,22
01.2015	12.2015	Gas	1.1	628257	113086,3	515170,7	1,27

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 (AN) 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 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² RP-2018-002259037
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind sind möglich sind nicht möglich
empfohlen (freiwillige Angaben)

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Der Dämmstandard des Gebäudes entspricht mindestens der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere 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:

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) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

Registriernummer ² RP-2018-002259037
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

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 EE-WärmeG) 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 verbundene 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: HT^{*}). 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.

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

Modernisierungsempfehlung zum

ENERGIEAUSWEIS

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Straße	Bgm.-Kutt. 12+14/K.-Wilh. 67+69	Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Wohn- und Geschäftsgebäude
PLZ, Ort	67061 Ludwigshafen		

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Modernisierungsmaßnahmen sollten vor der Ausführung von einer Fachfirma auf technische und insbesondere auch wirtschaftliche Gesichtspunkte hin überprüft werden.

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenelement	Maßnahmenbeschreibung
1	Einsatz von regenerativen Energieträgern	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung. Photovoltaikanlage für die Produktion von Solarstrom.
2	Dach	Ein Flachdach sollte mindestens 14 cm, besser 20 cm Dämmung haben. Bei einem Steildach ist eine Dämmung von 20 bis 24 cm sinnvoll.
3	Oberste Geschossdecke	Wenn die oberste Geschossdecke den Abschluss der thermischen Hülle darstellt, dann sollte eine Dämmung von mindestens 12 cm vorhanden sein, besser 18 bis 20 cm.
4	Außenwand	Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte 8 cm, besser 10 bis 12 cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.
5	Kellerdecke	Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, mit einer 6 cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

Aussteller

BC Projekt GmbH
Lüchow 11
17179 Altkalen

30.09.2008
Datum

Dr. Johannes Liess

Dr.
Johannes Liess
Freischaffender
Architekt
der Architektenkammer Bayern

