

Exposé

Wohnung in Velbert

2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in Velbert-Neviges - Kernsaniert mit Granit- und Vinylboden!!!



Objekt-Nr. OM-90516

Wohnung

Vermietung: **520 € + NK**

Ansprechpartner:
Marcel Britze
Mobil: 0170 7736394

Höfeldstraße 13
42553 Velbert
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,22 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	110 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.040 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

*** Provisionsfrei direkt vom Vermieter ***

Video-Rundgang:

<https://youtu.be/jmgRDA9sTzE>

Die 2-Zimmer-Wohnung mit gehobenem Standard erstreckt sich über 55m² und wurde in 2016 umfangreich saniert (siehe "Bemerkungen zur Ausstattung") bezogen. Die Raumaufteilung wurde durch Komplettöffnung der Küche und Verkürzung der Diele deutlich verbessert. Das Schlafzimmer lässt sich dank Elektro-Rolläden vollständig abdunkeln. Das Bad verfügt über ein Fenster. Der Südseiten-Balkon bietet einen traumhaften Ausblick. Die Hausgemeinschaft verfügt über einen großen Garten, der zum Verweilen einlädt. Gartenpflege und Treppenhausreinigung sind in den Nebenkosten bereits enthalten. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum im Erdgeschoss. Mitgenutzt werden kann ein Trockenraum im Spitzboden des Hauses. Die anderen Wohnungen im Haus werden in der Mehrheit von den Eigentümern selbst bewohnt. In der seit vielen Jahren zusammenlebenden Hausgemeinschaft besteht ein vertrautes und harmonisches Verhältnis.

Die Wohnanlage verfügt über mehrere Stellplätze vor dem Haus, die ausschließlich von der Hausgemeinschaft genutzt werden. Diese können kostenlos mitgenutzt werden (grundsätzlich 1 Auto).

Die angegebenen Nebenkosten beziehen sich auf die Nutzung durch eine Person. Bei der Nutzung durch zwei Personen ist von 135,- Euro Nebenkosten ohne Heizung auszugehen. Heizkosten rechnen Sie direkt mit Ihrem Energielieferanten ab.

Ausstattung

Highlights der umfangreichen und hochwertigen Sanierung im Jahre 2016:

- vergrößertes Wohnzimmer durch Komplettöffnung der Küche und Flurverkürzung
- Granitboden im Wohnzimmer mit offener Küche und in der Diele
- Vinylboden im Schlafzimmer
- Elektroinstallation in der kompletten Wohnung mit mehreren LAN- und SAT-TV-Anschlüssen
- abgehangene Decke mit LED-Einbaustrahlern in der kompletten Wohnung
- Raufasertapete in allen Räumen
- moderne Heizkörper im Wohn- und im Schlafzimmer
- Einbauschränk vom Schreiner in der Diele
- komplett sanierter Balkon, u.a. mit verlegten Granitplatten und erneuertem Geländer sowie einer Außenleuchte und Steckdose

Weitere Vorteile der Wohnung:

- Einbauküche mit Geschirrspüler
- Badezimmer mit Fenster
- Elektro-Rolläden im Schlafzimmer
- Südseiten-Balkon
- eigene Gastherme (Baujahr: 2007) im Bad, Kosten sparen durch Wechsel des Gasanbieters möglich!
- Glasfaser-Anschluss (Netz der Stadtwerke Velbert, bis max. 1.000 MBit/s im Download und 500 MBit/s im Upload möglich)

- Gegensprechanlage

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

*** Aufgrund mehrfacher Nachfragen, da auf mehreren Portalen inseriert, aber auf manchen nicht richtig angezeigt: 520,- Euro ist die Kaltmiete. ***

Mietinteressenten bitten wir um:

- Vorlage einer aktuellen SCHUFA-Auskunft (kostenlose Datenkopie nach Art. 15 DSGVO genügt)

- Nachweis einer vorhandenen Privathaftpflichtversicherung (inkl. versicherter Mietsachschäden)

Bitte keine Anfragen von Leuten, die ohne Dolmetscher weder Deutsch noch Englisch sprechen!

Solange die Anzeige online ist, ist die Wohnung auch noch zu haben. Daher bitte von überflüssigen "Ist die Wohnung noch zu haben?"-Anfragen absehen!

Anfragen von Maklern, die gemäß Bestellerprinzip von Mietinteressenten beauftragt wurden, sind herzlich willkommen. Nicht willkommen sind dagegen Makleranfragen, die auf eine Bestellung durch den Vermieter abzielen. Ebenfalls nicht willkommen sind Kaufanfragen von dubiosen Unternehmen, die teilweise noch 10 Jahre später anrufen.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Velberter Stadtteil Neviges. Bei der Höhfeldstraße handelt es sich um eine ruhig gelegene Seitenstraße in guter und begehrter Wohnlage. In der nahen Umgebung befinden sich:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (im Umkreis von ca. 1km)

- die Nevigeser Fußgängerzone (ca. 1km entfernt) mit Wochenmarkt

- Bushaltestelle "Höhfeldstraße" (ca. 200m entfernt) mit direktem Anschluss nach Velbert-Zentrum, Wuppertal-Elberfeld und Wuppertal-Barmen

- Bahnhöfe "Neviges Markt" und "Am Rosenhügel" (jeweils ca. 1,5km entfernt) mit direkter Anbindung nach Essen und Wuppertal mit der S-Bahn-Linie S9

- Velbert-Zentrum (ca. 10 Min.), Wuppertal-Elberfeld/Barmen (ca. 15-20 Min.), Essen-Zentrum (ca. 30 Min., alle Fahrtzeiten mit Auto oder öffentlichem Nahverkehr)

- Panoramabad mit Hallen- und Freibad (ca. 2km entfernt)

- Schloss Hardenberg und Nevigeser Wallfahrtsdom (ca. 2km entfernt)

- zahlreiche Naherholungsgebiete rund um Velbert-Neviges

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	163,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit offener Küche 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit offener Küche 3



Wohnzimmer mit offener Küche 4

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Diele 1



Diele 2



Balkon

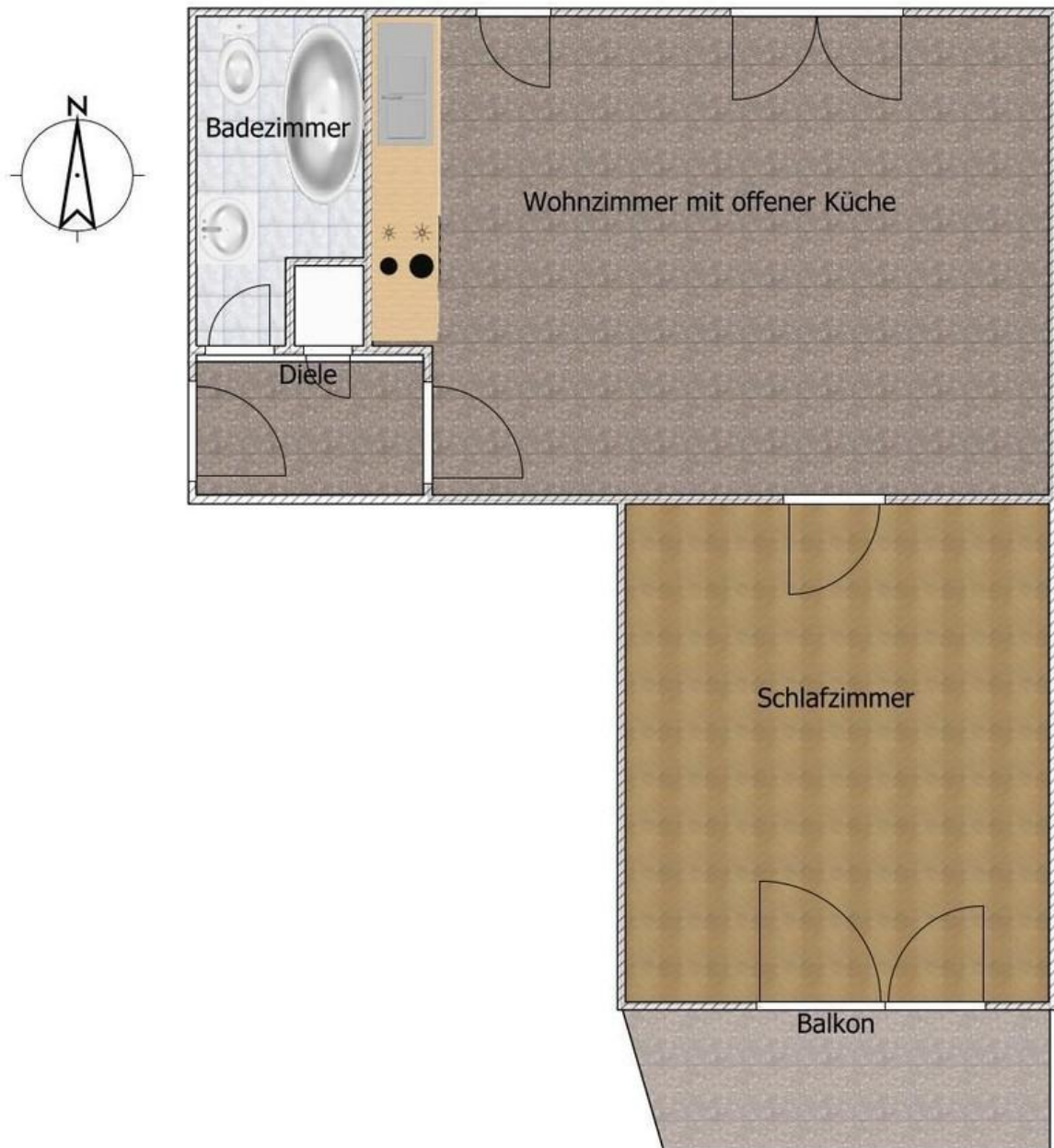
Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Grundrisse

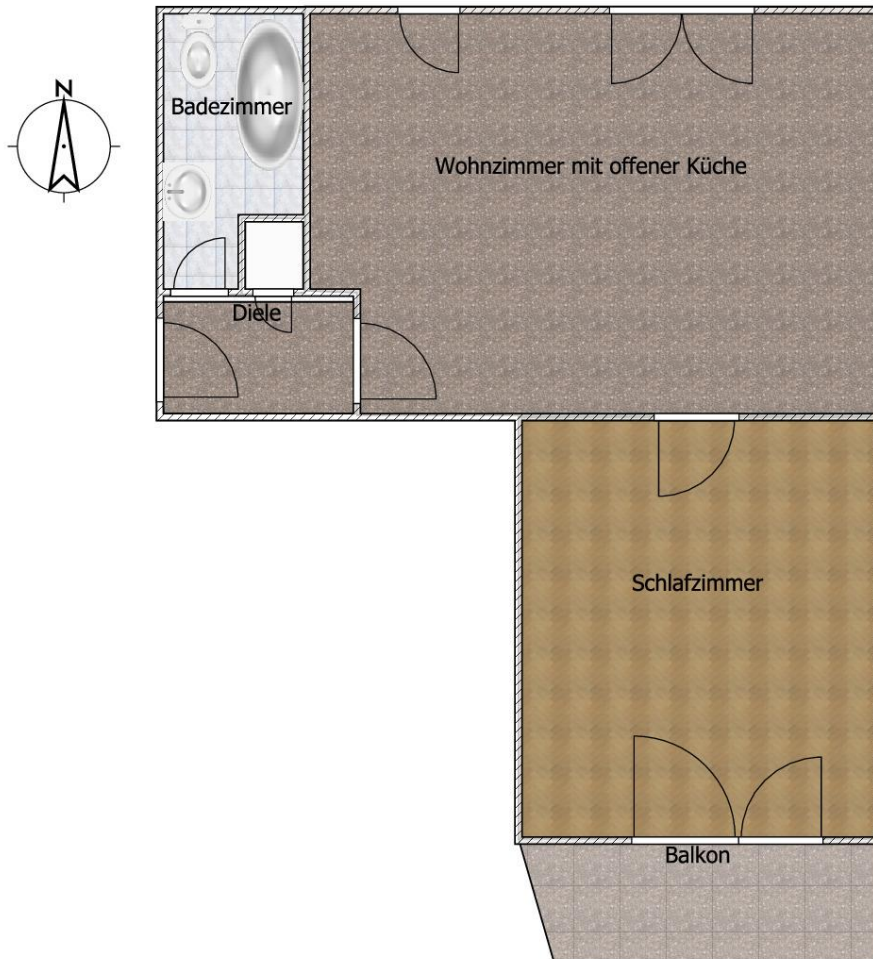
Grundriss



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Grundriss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis:


28.11.2028

Registriernummer²

NW-2018-002385671

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Höfeldstr. 13, 42553 Velbert		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991-2012		
Anzahl Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A _N)	734,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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:

Jörg Dasbach
Gepr. Gebäudeenergieberater HWK
Uellendahler Str. 200
42109 Wuppertal

Jörg Dasbach
Gebäudeenergieberater HWK
KfW-Förderberater
Uellendahler Str. 200
42109 Wuppertal

29.11.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

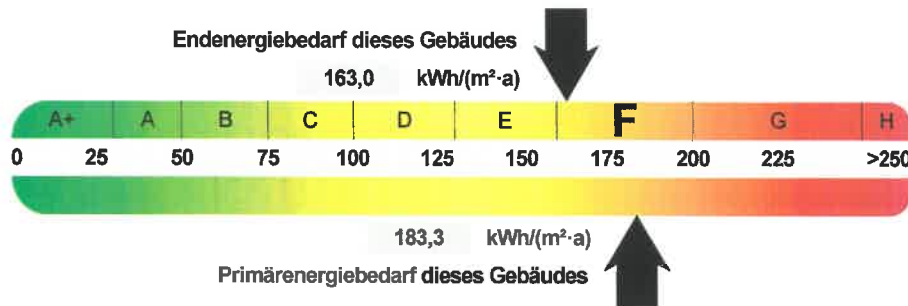
Registriernummer ²

NW-2018-002385671

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 42,0 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 183,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 73,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 1,52 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

163,0 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:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

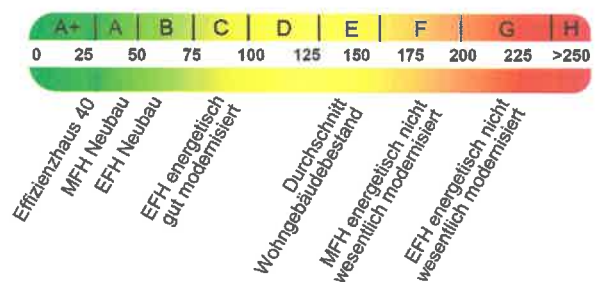
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

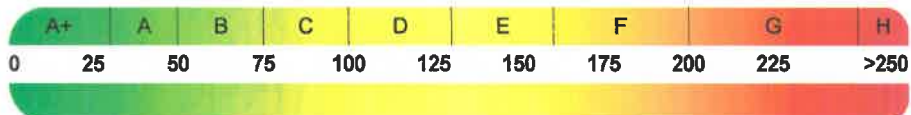
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2018-002385671

3

Energieverbrauch



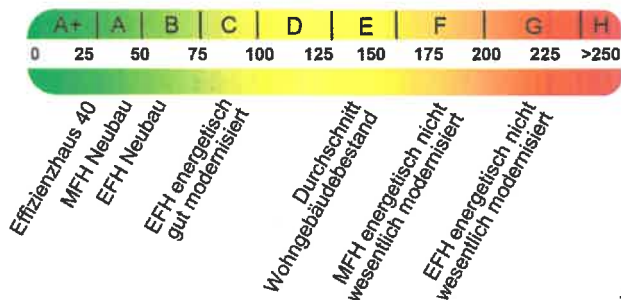
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei 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. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

NW-2018-002385671

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	Heizung	Zentralheizung mit Brennwert-Kessel (Erdgas E) Diese Maßnahme ist bei der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) förderfähig. Bitte sprechen Sie mich bei Bedarf an!	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage mit Brennwert-Kessel (Erdgas E) Diese Maßnahme ist bei der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) förderfähig. Bitte sprechen Sie mich bei Bedarf an!	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Jörg Dasbach, Gepr. Gebäudeenergieberater HWK,
Schornsteinfegermeister
Uellendahler Str. 200, 42109 Wuppertal

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

NW-2018-002385671

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

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
3	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 10 cm, WLS 032 Je nach Dämmstoffdicke ist diese Maßnahme ist bei der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) förderfähig. Bitte sprechen Sie mich bei Bedarf an!	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO²-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und 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