

Exposé

Zweifamilienhaus in Weiterstadt **Provisionsfrei! 1-2 Fam.-Wohnhaus!**



Objekt-Nr. **OM-299056**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Breidert
Telefon: 0151 18678047

Schulstrasse 30
64331 Weiterstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	760,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	171,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	71,00 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das könnte endlich IHR NEUER BESITZ

zum vernünftigen Preis werden:

1-2 FAMILIENHAUS mit einem beneidenswerten GRUNDSTÜCK in VORZEIGBARER Lage.

Hier kann man sich ungestört entfalten:

Herrlicher,grosser Garten,

beneidenswerte,pflegeleichte Ruheoase

mit Bäumen,Rasen und

viel Platz für Sie und Ihre Lieben.

Aber auch für Grillfreunde,Hunde-Katzenhalter und

Gartenparty,Kinderrutschen,Gartenpool etc. super viel Platz vorhanden.

Auch Platz für weiteren Anbau ist möglich!

Ruhige Lage,reichlich PLATZ (auch zum Nachbarn),echte Nachtruhe.

Grundstück hervorragend gelegen,schönes ECKGRUNDSTÜCK.

Deshalb 2.Zufahrt möglich.

Der FESTPREIS beträgt nur 469000,-EUR.

Ausserdem weitere Preisersparniss weil die

MAKLER-PROVISIONEN entfallen,da DIREKT-VERKAUF vom Besitzer!

Vergleichen Sie bitte die Mitanbieterangebote und GESAMTKOSTEN.

Auf so ein Angebot hat man sicherlich bereits gewartet.

Nicht ewig lange warten,sondern jetzt endlich die Gelegenheit ergreifen.

Anfragen: Handy 0151 186 78 047 tgl.auch Sonn- und Feiertags 10-18 UHR !

(mehrmals probieren,da keine Rückrufe möglich)

Mail: dbtrneu@web.de

Ehrliche Immobilie,guter Preis,keine Frage bleibt unbeantwortet

Ab sofort frei !

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Baujahre:Haupthaus Bj.1925 und Anbau Bj.1962 (siehe Anlage).

Hof mit Waschbetonplatten,2 Garagen und reichlich Stellflächen.

2 extra Kellerräume,Waschküche,2 weitere Nutzräume könnten in weitere Wohnräume umgebaut werden(Extra Wohnung o.ä.).

2 Küchen,2 Bäder mit je 1 Badewanne und 1 Gästetoilette.

Je eine Guss-und eine Stahlbadewanne.

Durchlauferhitzer für Bäder und Spülen.

Ölzentralheizung Viessmann Bj2003. mit Edelstahlkamin und Stahlöltank über 6000 Liter.

Fliesen,Teppich,Laminat und Wandpaneele .

Viele Fliesen verarbeitet,auch im Keller und Waschküche.

Marmor-und Fliesenboden in den Bädern.

Holz- und Kunststoffenster.

Decken in den Wohnräumen wärmeisoliert.

Nach innen ISOLIERTES Eternitdach auf Anbau,muss laut Gesetzgeber NICHT ausgetauscht werden,da Privatbesitz.

Das Gebäude wurde immer von den Besitzern bewohnt,nie vermietet, deshalb auch pfleglich behandelt.

Bausubstanz von Haupthaus und Anbau in absolut gutem Zustand.

Niemals grössere Schäden im und am Gebäude.

Bestens geeignet auch für Solaranlage,da total freie Südseite (staatl.Förderung möglich).

Wie an jedem Haus sind einige wenige Renovierungen notwendig.

Lage

Lage: 64331 Weiterstadt/SCHNEPPENHAUSEN bei Darmstadt.

Grundstück hervorragend gelegen,schönes ECKGRUNDSTÜCK.Deshalb 2.Zufahrt möglich.

Ruhige Lage,reichlich Platz zum Nachbarn,echte Nachtruhe.

Sehr gst. sind Gemeindesteuern und sonstiges wie Wasser,Abwasser,Müllabfuhr etc.

Hauptstrasse mit schöner Verkehrsanbindung in alle Richtungen.Bushaltestelle 50m,

Bäcker,Kiosk,Doktor,Grundschule in 100m Entfernung.

Autobahnen in alle Richtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Nächste Grosstadt Darmstadt in 15Min.,Frankfurt in ca.30 Min erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	363,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



1-2 Fam.-WOHNHAUS

Exposé - Galerie



Gartenseite



Garten vorne

Exposé - Galerie



Garten2



Garten3

Exposé - Galerie



Garten4



Garagen

Exposé - Galerie



Seitenstrasse



Hofansicht

Exposé - Galerie



Hofansicht1

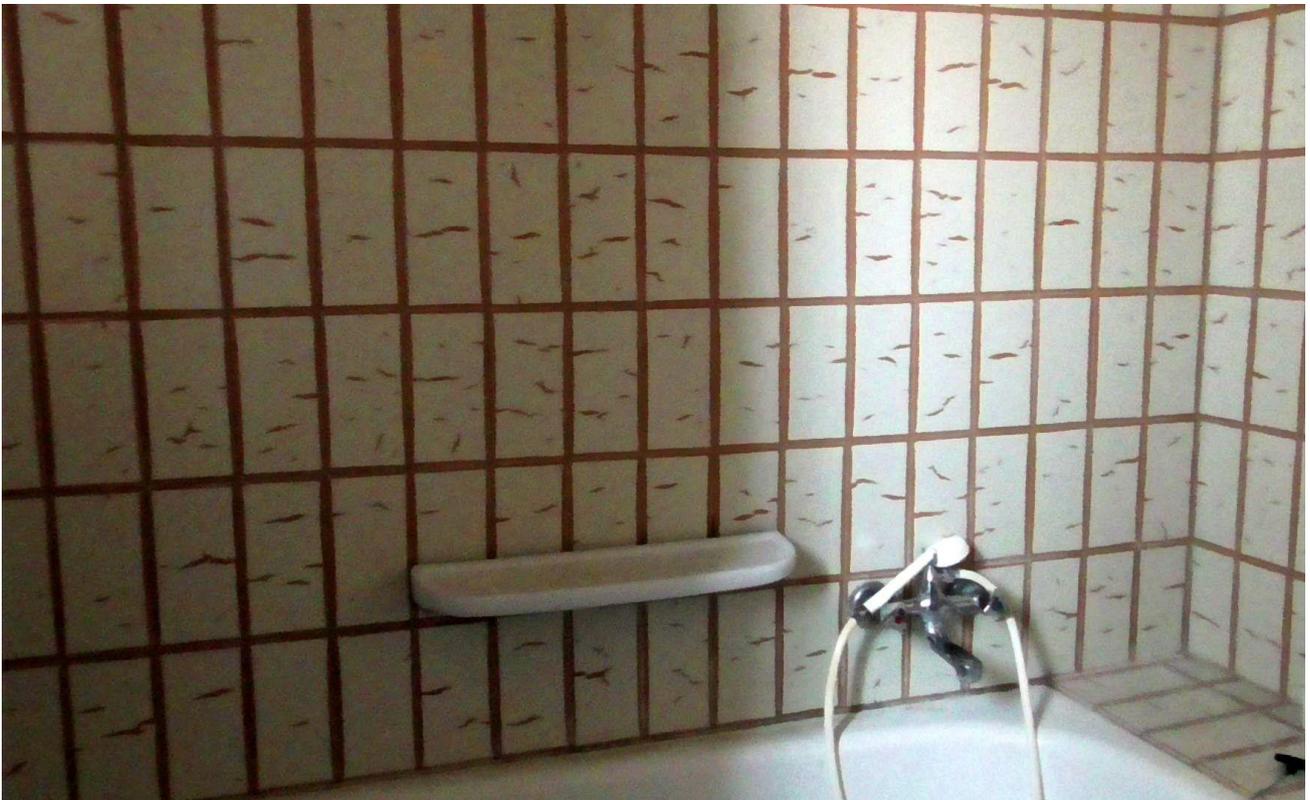


Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich1

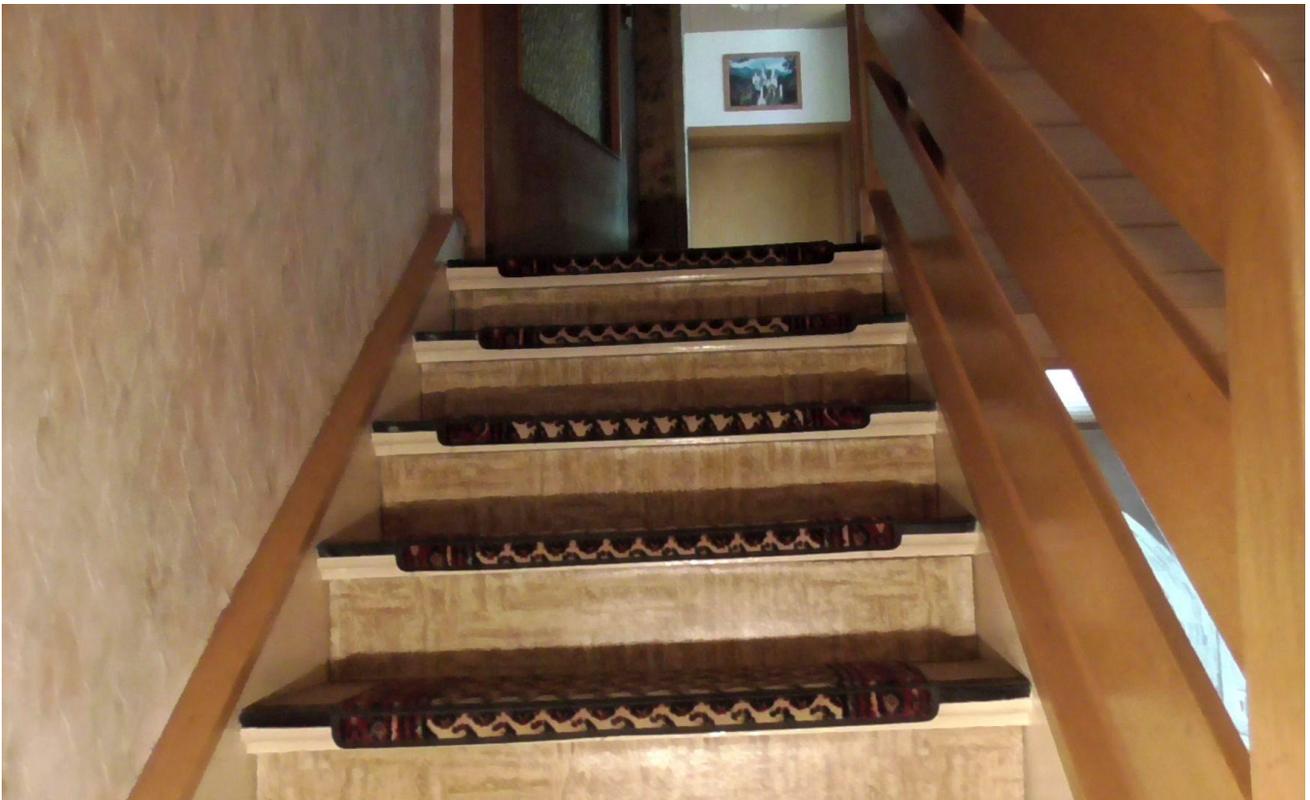


Bad UG

Exposé - Galerie



Treppenhaus UG

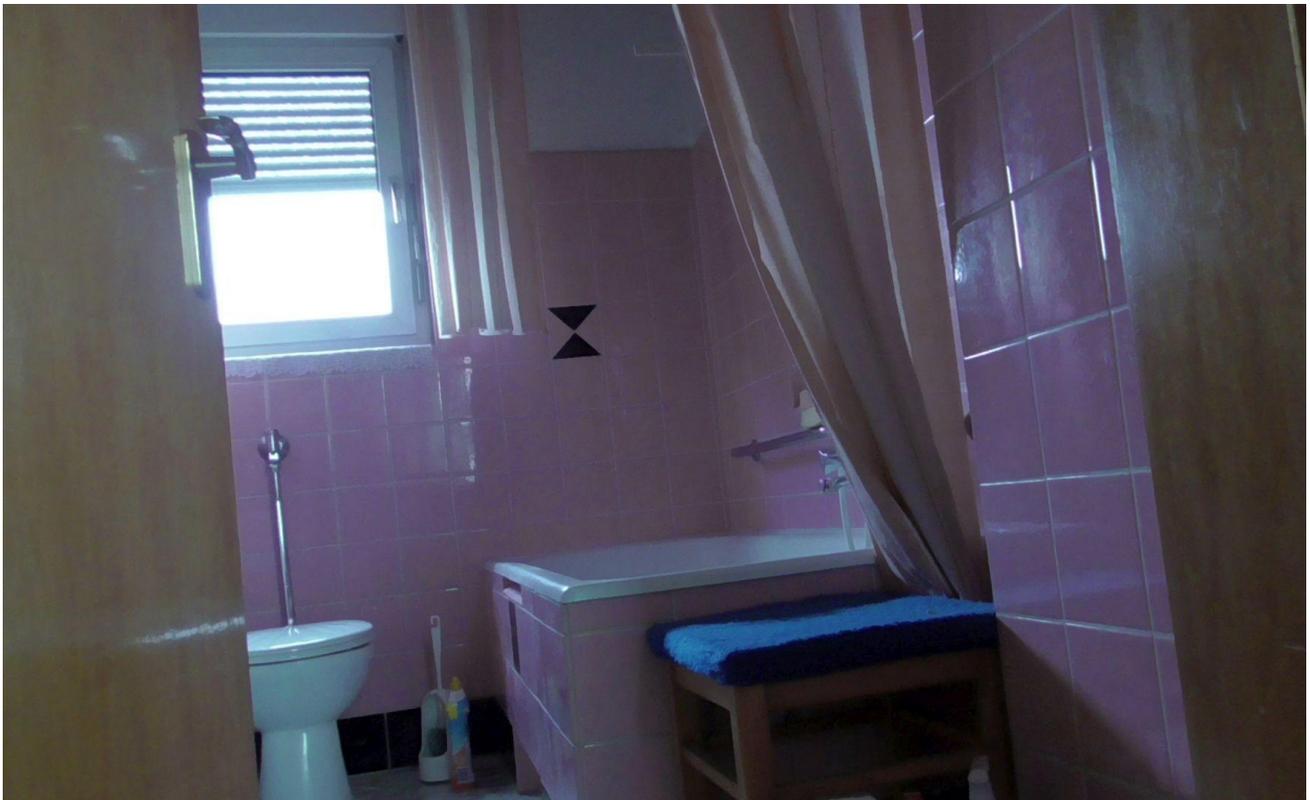


Treppenhaus OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG1

Exposé - Galerie



Küche



KÜCHE1

Exposé - Galerie



Küche2



Wohnzimmer Anbau OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG1



Zimmer OG2

Exposé - Galerie



Zimmer OG3



Zimmer OG4

Exposé - Galerie



Zimmer OG5



Zimmer UG

Exposé - Galerie



Zimmer UG



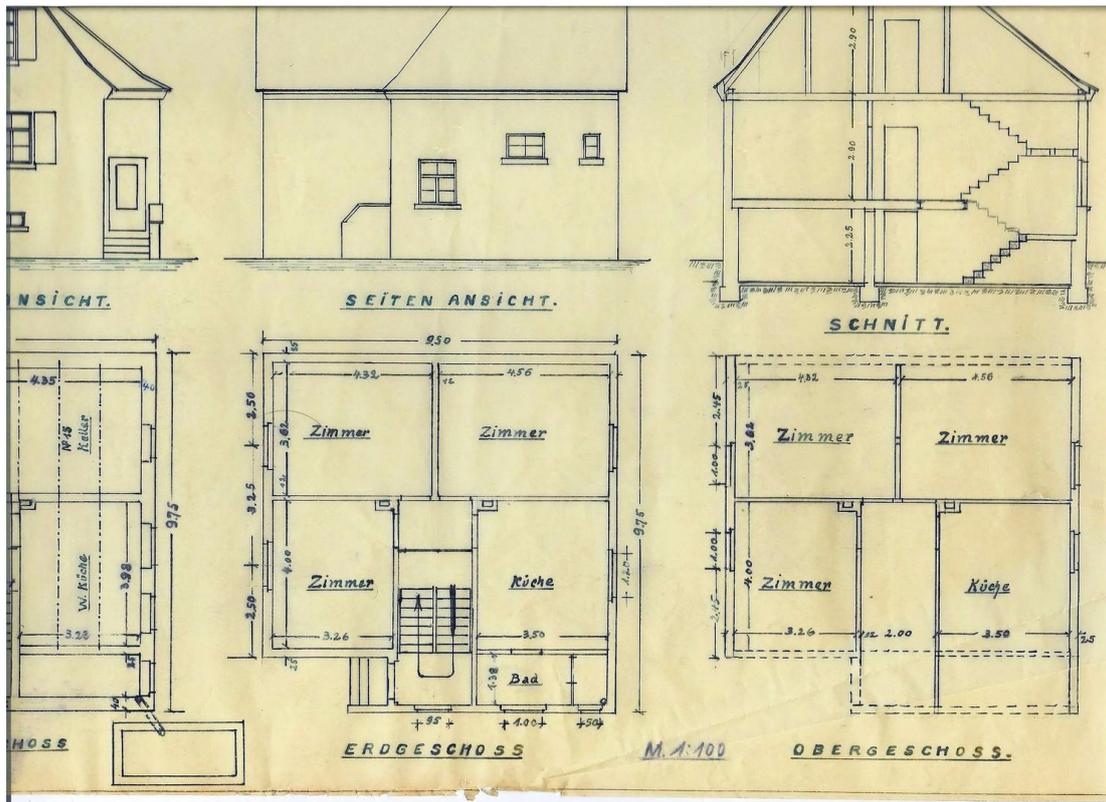
Zimmer UG

Exposé - Galerie

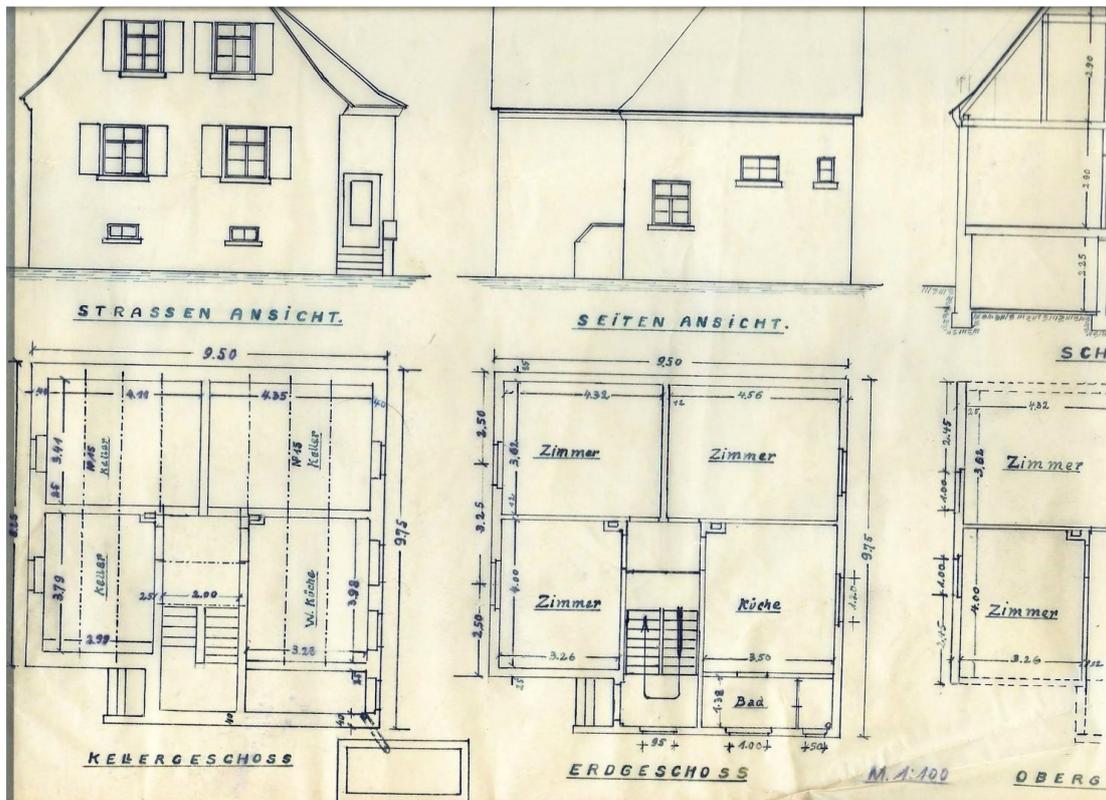


Zimmer UG

Exposé - Grundrisse

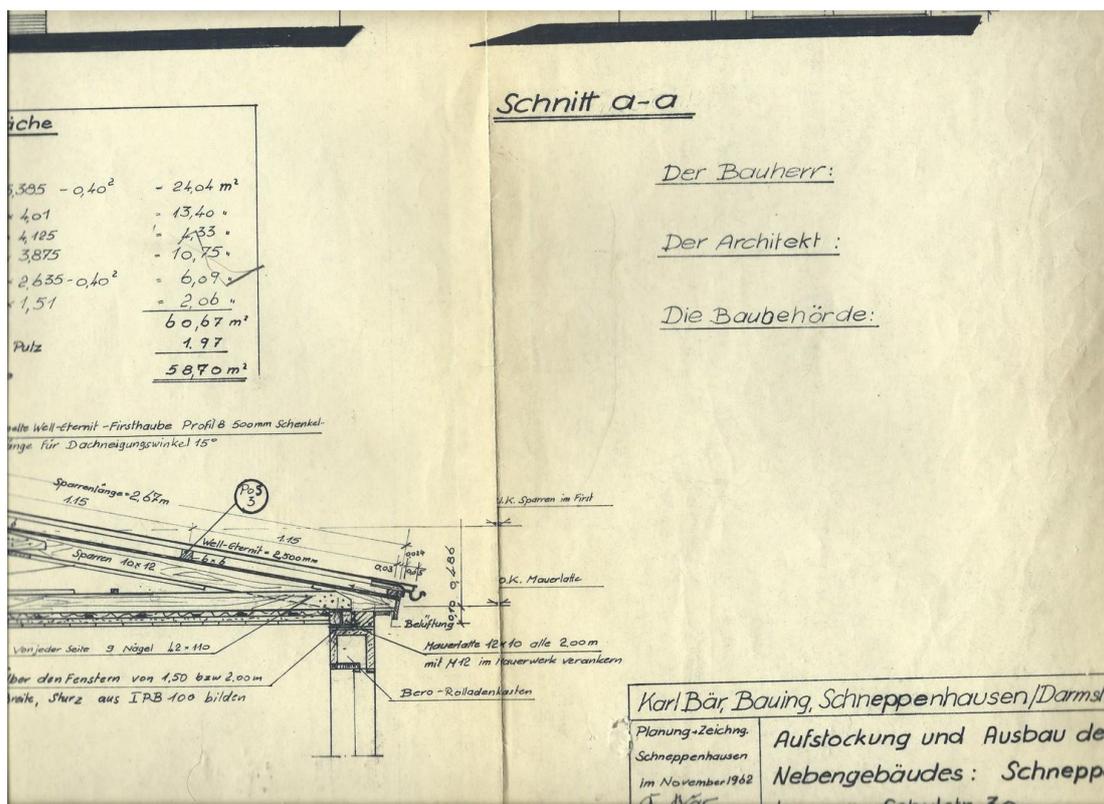


Bauplan Vorderhaus 1



Bauplan Vorderhaus

Exposé - Grundrisse



Bauplan Anbau 1962

Exposé - Grundrisse

Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFLV und DIN277

Diese Wohn- & Nutzflächenberechnung wurde mit dem Berechnungsprogramm eines zweifach Dekra-zertifizierten Sachverständigen erstellt.

Für folgendes Objekt:

Schulstrasse 30
64331 Weiterstadt



Für die Richtigkeit der folgenden Zahlenwerte ist der Verfasser verantwortlich.

Verfasserdaten

Dieter Breidert
Schulstrasse 30
64331 Weiterstadt
dbrtneu@web.de
015118678047

Der Verfasser dieser Wohn- & Nutzflächenberechnung versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen die Messungen durchgeführt hat.

Unterschrift / Stempel des Verfassers	Ort	Datum

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmassblätter

Exposé - Grundrisse

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFLV und DIN277 vom 05.10.2023

Verfasser:

Dieter Breidert
Schulstrasse 30
64331 Weiterstadt

Relevante Objektdaten

Straße / Hausnummer:	Schulstrasse 30
PLZ / Ort:	64331 Weiterstadt
Art des Objektes:	Einfamilienhaus zweigeschossig
Genutztes Messinstrument:	Gliedermaßstab

Übersicht der Wohnflächen der einzelnen Räume

Kellerraum1:	0,000 m ²	UG Raum 1:	10,725 m ²
Kellerraum2:	0,000 m ²	UG Raum 2:	13,110 m ²
Waschküche:	0,000 m ²	UG Raum 3:	13,800 m ²
Heizungsraum:	0,000 m ²	UG Raum 4:	11,700 m ²
OG Raum1:	11,700 m ²	Anbau Flur:	6,000 m ²
OG Raum 2:	14,350 m ²	UG Badezimmer:	5,843 m ²
OG Raum 3:	13,475 m ²	Geräteraum 1:	0,000 m ²
OG Raum 4:	10,725 m ²	Geräteraum 2:	0,000 m ²
Anbau Badezimmer:	4,760 m ²	Flur Eingang:	6,000 m ²

Exposé - Grundrisse

Anbau Küche:	14,333 m ²	Flur Nische:	1,800 m ²
Anbau Wohnzimmer:	29,348 m ²	Gästetoilette:	1,755 m ²
Anbau Nische-Küche:	3,080 m ²		

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie eine detaillierte Aufstellung zur Errechnung der Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Räume.

Exposé - Grundrisse

Ermittelte Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Räume

Nr. Raum	Teilflächen	Art	Wohnfläche	Nutzfläche
1 Kellerraum1	3,800 m * 3,200 m	N		12,160 m ²
			= 0,000 m ²	= 12,160 m ²
2 Kellerraum2	3,600 m * 2,700 m	N		9,720 m ²
			= 0,000 m ²	= 9,720 m ²
3 Waschküche	4,500 m * 2,900 m	N		13,050 m ²
			= 0,000 m ²	= 13,050 m ²
4 Heizungsraum	3,600 m * 2,400 m	N		8,640 m ²
			= 0,000 m ²	= 8,640 m ²
5 OG Raum1	3,900 m * 3,000 m	W	11,700 m ²	
			= 11,700 m ²	= 0,000 m ²
6 OG Raum 2	3,500 m * 4,100 m	W	14,350 m ²	
			= 14,350 m ²	= 0,000 m ²
7 OG Raum 3	3,500 m * 3,850 m	W	13,475 m ²	
			= 13,475 m ²	= 0,000 m ²
8 OG Raum 4	3,900 m * 2,750 m	W	10,725 m ²	
			= 10,725 m ²	= 0,000 m ²
9 Anbau Bedezimmer	2,800 m * 1,700 m	W	4,760 m ²	
			= 4,760 m ²	= 0,000 m ²
10 Anbau Küche	4,550 m * 3,150 m	W	14,333 m ²	
			= 14,333 m ²	= 0,000 m ²
11 Anbau Wohnzimmer	4,550 m * 6,450 m	W	29,348 m ²	
			= 29,348 m ²	= 0,000 m ²
12 Anbau Nische-Küche	1,100 m * 2,800 m	W	3,080 m ²	
			= 3,080 m ²	= 0,000 m ²
13 UG Raum 1	3,900 m * 2,750 m	W	10,725 m ²	
			= 10,725 m ²	= 0,000 m ²

W - Wohnfläche W (50%) - Wohnfläche (zu 50% anrechenbar) W (25%) - Wohnfläche (zu 25% anrechenbar)

N - Nutzfläche A - Abzug von der Wohnfläche

Exposé - Grundrisse

Nr. Raum	Teilflächen	Art	Wohnfläche	Nutzfläche
14 UG Raum 2	3,450 m * 3,800 m	W	13,110 m ² = 13,110 m ²	= 0,000 m ²
15 UG Raum 3	3,450 m * 4,000 m	W	13,800 m ² = 13,800 m ²	= 0,000 m ²
16 UG Raum 4	3,900 m * 3,000 m	W	11,700 m ² = 11,700 m ²	= 0,000 m ²
17 Anbau Flur	3,000 m * 2,000 m	W	6,000 m ² = 6,000 m ²	= 0,000 m ²
18 UG Badezimmer	2,050 m * 2,850 m	W	5,843 m ² = 5,843 m ²	= 0,000 m ²
19 Geräteraum 1	4,500 m * 2,800 m	N		12,600 m ² = 0,000 m ² = 12,600 m ²
20 Geräteraum 2	3,450 m * 4,450 m	N		15,353 m ² = 0,000 m ² = 15,353 m ²
21 Flur Eingang	3,000 m * 2,000 m	W	6,000 m ² = 6,000 m ²	= 0,000 m ²
22 Flur Nische	1,200 m * 1,500 m	W	1,800 m ² = 1,800 m ²	= 0,000 m ²
23 Gästetollette	1,300 m * 1,350 m	W	1,755 m ² = 1,755 m ²	= 0,000 m ²

W - Wohnfläche W (50%) - Wohnfläche (zu 50% anrechenbar) W (25%) - Wohnfläche (zu 25% anrechenbar)

N - Nutzfläche A - Abzug von der Wohnfläche

Ermittelte Wohnfläche nach WoFLV durch Vorortvermessung

172,503 m²

Ermittelte Nutzfläche nach DIN277 durch Vorortvermessung

71,523 m²



Der Auftragnehmer (Sachverständiger) hat auf Basis der vom Auftraggeber (Verfasser) angegebenen Maße eine Wohnflächenberechnung gem. WoFLV zur Verfügung gestellt und plausibilisiert. Das Gebäude wurde vom Sachverständigen nicht besichtigt und ausgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung der realen Objektmaße und dem hier erstellten Wohnflächengutachten keine Haftung übernommen. Die vom Auftragnehmer (Verfasser) bereitgestellten Objektmaße, wurden vom Sachverständigen als Prüfgrundlage genutzt und rechnerisch plausibilisiert.

Exposé - Anhänge

1. Energiebedarfsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 20.02.2032

Registriernummer HE-2022-003969236

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend	
Adresse	Schulstraße 30, 64331 Weiterstadt	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	1925	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003	
Anzahl Wohnungen		
Gebäudenutzfläche (A _N)	237,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	



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

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

engiwo.de[®]

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

21.02.2022

Datum


Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ²nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ³Mehrfachangaben möglich
⁴bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

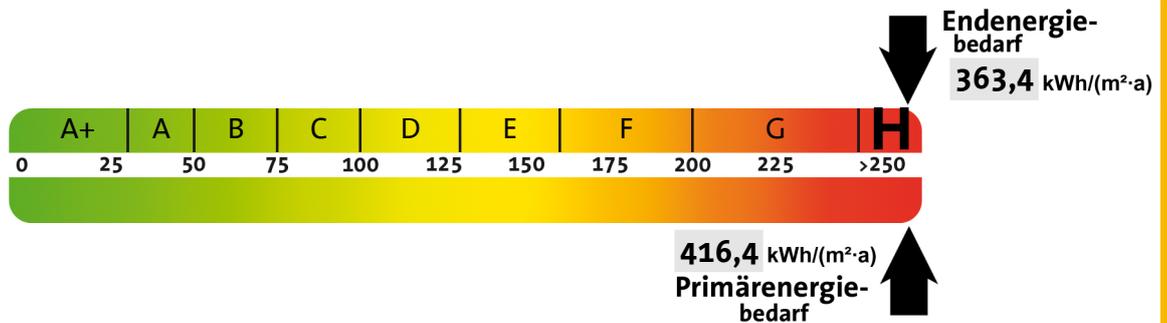
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer HE-2022-003969236

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen **118,6** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete 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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ² eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

363,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

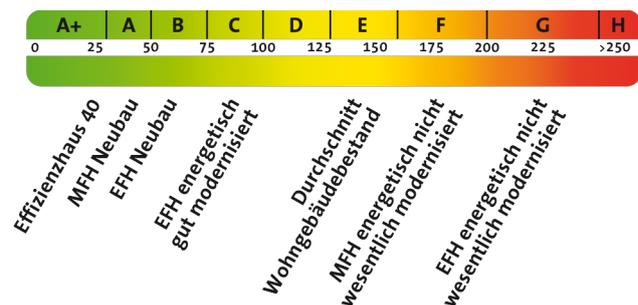
Art:	Anteil der Deckungsanteil [%]	Pflichterfüllung [%]
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe:	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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 ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²)nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³)nur bei Neubau

⁴)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

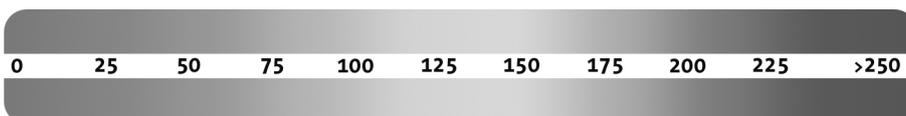
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

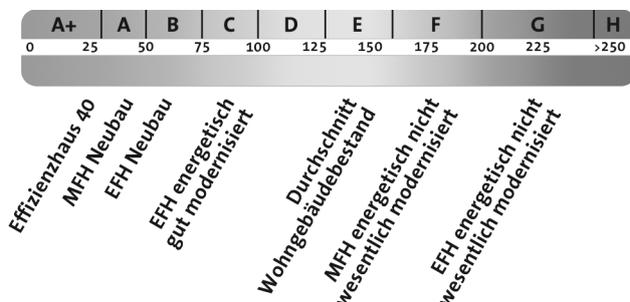
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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_N) 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.

¹)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²)gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben 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 erneuerbare 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.

¹)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises