

Exposé

Wohnung in Erkrath-Unterfeldhaus

Bezugsfertige offene 3-Raum Wohnung in Erkrath- Unterfeldhaus - 83qm



Objekt-Nr. OM-237985

Wohnung

Verkauf: **258.000 €**

Adalbert-Stifter-Str. 51
40699 Erkrath-Unterfeldhaus
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	455 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schön geschnittene Wohnung in Erkrath-Unterfeldhaus mit offenem Wohnkonzept im Grünen

Die bezugsfertige Wohnung kann zum 1. August 2026 bezogen oder vermietet werden.

Erkrath-Unterfeldhaus ist eine der beliebtesten Wohnlagen an der östlichen Stadtgrenze Düsseldorfs. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnbebauung aus, die fast ausschließlich aus Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern besteht.

Diese freundliche und großzügige Eigentumswohnung mit gehobener Innenausstattung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches größtenteils von den Eigentümern bewohnt wird, liegt in der 7. Etage und kann bequem mit dem Aufzug bis in die 6. Etage und eine kurze Treppe erreicht werden.

Die Wohnung wird ohne Maklerkosten verkauft!

Die gesamte Wohnung verfügt über 3 Jahre altes Laminat. Die Küche ist eine offene Wohnküche mit allen Anschlüssen für Dunstabzug und 380V-Herd als Kochinsel oder Kochstelle an der Wand. Die dazugehörige Loggia erstreckt sich über die gesamte 11 Meter Breite der Wohnung. Zugang hierzu erhält man über das Wohnzimmer und das Schlafzimmer. Im Badezimmer und dem Waschraum (den man auch leicht in eine Gästetoilette zurückbauen kann) sind hochwertige große Fliesen verlegt.

Alle Kunststoffenster verfügen über eine moderne Zweifachverglasung, sowie elektrischen Aluminium-Außenrolläden die automatische Sonnen- und Windschutzsteuerungen mit Sensoren besitzen. Das Badezimmer und der Waschraum (rückbaubar als Gäste-WC) wurde vor einigen Jahren komplett renoviert und bietet einen flachen Einstieg in die offene Dusche.

Zu der Wohnung gehört ein geräumiger Keller. Parkplätze stehen an der Straße zur Verfügung. Es gibt auch immer wieder Angebote zum Kauf oder zur Miete eines Stellplatzes in der Tiefgarage. Diesen haben wir nie gebraucht.

Die Wohnung verfügt über einen 1.000 Mbit/s Vodafone-Internet-Anschluss. Es kann aber auch ein 750 Mbit/s von der Telekom gebucht werden.

Das komplette Dach wurde in 2025 für über ein halbe Millionen Euro erneuert, inklusive der verbindlichen Solaranlagen. Diese Kosten sind bereits komplett von den Eigentümern beglichen worden. Trotzdem ist noch eine größere Rücklage vorhanden. Es besteht kein Sarnier- oder Modernisierungsstau.

Das Hausgeld umfasst folgende Posten komplett:

- Die Heizkosten der relativ neuen Gastherme
- 200,- € Rücklage monatl.
- Hausmeister
- Gartenpflege und Instandhaltung
- Müllabfuhr und Straßenreinigung
- Wasser / Abwasser
- Aufzugsbetriebskosten
- Hausreinigung
- Gebäudeversicherung
- Kabelanschluss
- Instandhaltung
- Verwaltervergütung

- Allgmeinstrom

- usw. Das Hausgeld mit oben stehenden Nebenkosten beträgt also aktuell monatlich ca. 455,- €

Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine ruhige Lage und einen großen, gepflegten Außenbereich aus.

Wohnfläche

- 83,00 qm aufgeteilt in offene Wohnküche/Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer, Diele, Badezimmer, Waschraum (oder Gäste-WC).

- Die Loggia wurde der Wohnfläche zu 1/2 Anteil = 5,00 qm angerechnet

Grundstücksfläche

- Vor ein paar Jahren wurde die komplette Außenanlage mit Gärten, Eingangsbereich und Entsorgungsstelle neu angelegt

- Im letzten Jahr entstand ein neuer kleiner Spielplatz, wo noch ein paar Sitzbänke folgen werden

- Das Dach wurde aufwändig komplett erneuert

Nutzfläche

- Loggia

- Kellerraum

- Gemeinschaftskellerräume

- Personenaufzug mit Edelstahlausstattung vom Erdgeschoss bis in die 6. Etage

- Fahrradkeller

Bauweise

- Massive Bauweise

- Flachdach

Sonstiges

- Überwiegende Eigennutzung durch Eigentümer

Ausstattung

Die Bilder sind von der letzten Renovierung vor 3 Jahren. Die Wohnung ist jetzt natürlich eingerichtet und im Moment noch von unseren Mietern bewohnt.

Die Kündigung ist zum 31.07.2026 rechtskräftig durch die Mieter eingereicht worden, da sich die Familie vergrößert hat. Bilder vom Badezimmer und Waschraum sind aktuell. Die Wohnung wird, wie gezeigt, durch die Mieter renoviert übergeben und kann ab dem 01.08.2026 bezogen werden.

Die 3 Jahre alte offene Küche des Mieters könnte bei Interesse übernommen werden, dies muss der Käufer mit dem Mieter gesondert vereinbaren und unterliegt nicht dem aktuellen Kaufangebot. Näheres dann bei einer Besichtigung.

Besichtigungen wollen wir so planen, dass die alten Mieter so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden. Also müssen wir uns auf einige Tage beschränken, an denen wir gesammelt (nicht zusammen mit anderen Interessenten) Besichtigen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Es gibt keinen Investitionsstau und die Kasse der Eigentümer ist gut gefüllt. Die Bausubstanz ist sehr gut, da von Bast-Bau. Die Außenwände des Hauses sind mit Naturstein verkleidet, das Treppenhaus und die Gärten werden professionell gepflegt und befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Die Wohnung wird ab sofort verkauft.

Einzug ab 01.08.2026, eventl. schon ab 01.07.2026

Objektzustand: gepflegt

Energie

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energieverbrauch: 126 kWh(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

Lage

Eine der begehrtesten Wohnlagen am Stadtrand von Düsseldorf, sehr naturnah gelegen.

Wohnen Sie dort, wo Düsseldorf sich erholt. Direkt vor den Toren der Landeshauptstadt – in einem bekannten Naherholungsgebiet Unterbacher See & Neandertal

Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Aldi, Penny, Bäckereien, Metzger, Restaurants usw., sowie Friseure, Ärzte, Sparkasse, Postfiliale, Apotheken, Tennisclubs, Fussballverein, Reitverein und ÖPNV sind fußläufig erreichbar und das beliebte Naherholungsgebiet des Düsseldorfer Unterbacher Sees und das Neandertal sind nur wenige Fahrradminuten entfernt.

Durch die zusätzliche unmittelbare Nähe zum Autobahnkreuz Hilden bietet die Wohnung auch eine optimale Verkehrsanbindung für Pendler. Die Fahrt in die Düsseldorfer Innenstadt beträgt mit dem Pkw 20 Minuten und mit dem Bus oder der S-Bahn in Erkrath 30 Minuten.

Das Ruhrgebiet, Düsseldorf, Köln und Wuppertal sind schnell erreichbar. Die Entfernung zum Flughafen Düsseldorf beträgt nur ca. 25 km.

Nur wenige Meter entfernt befindet sich eine Bushaltestelle mit den Linien 780, DL4, O6 mit direkter Verbindung zum Erkrather Bahnhof sowie in die Düsseldorfer City.

Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn-Anschlussstellen Hilden oder Erkrath mit der A3 und A46

In Erkrath verkehren S-Bahnen in die Richtungen Düsseldorf Hauptbahnhof, Wuppertal Hauptbahnhof, Hagen, Mönchengladbach u.a.

Eine Grundschule und Kindergärten sind fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen mit Schul- und Linienbussen in wenigen Minuten.

Die Wohnung befindet sich in der 7. Etage und bietet einen herrlichen Blick in den zugehörigen gemeinschaftlichen Garten, den Wald und die Felder von Erkrath-Unterfeldhaus. Mit wenigen Schritten ist man dort.

Hinter dem Haus beginnen gleich Wanderwege zwischen den Feldern, der Tennisclub befindet sich direkt um die Ecke.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Waschraum / Gäste-WC

Exposé - Galerie



Loggia



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Ausblick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Steuerung Außenjalousien



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Ausblick Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Garten 1

Exposé - Galerie



Flur



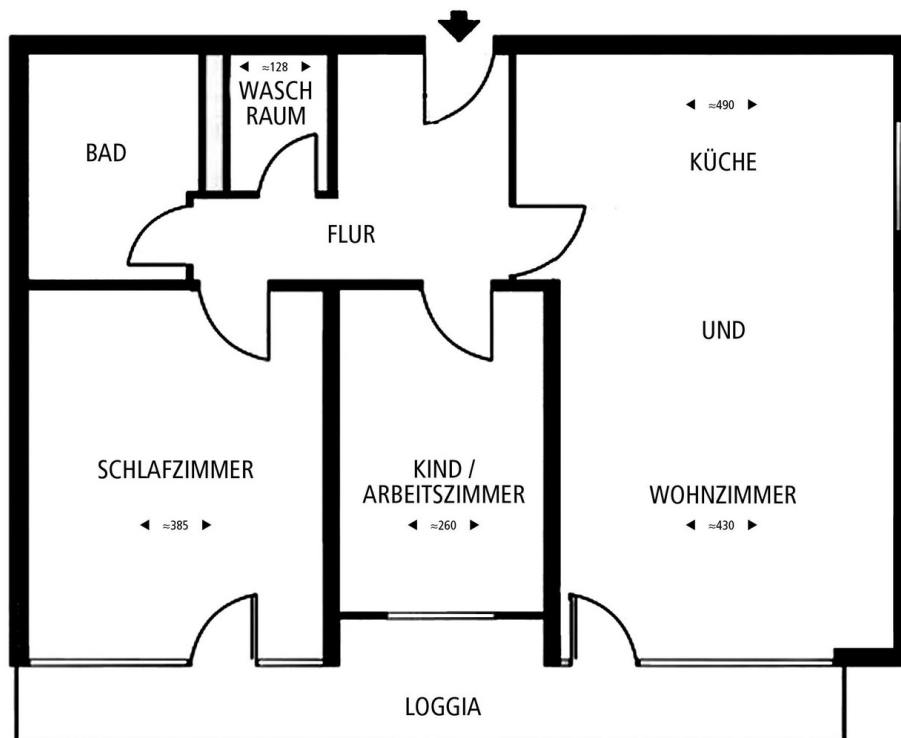
Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude



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

NW-2018-002028966

Registriernummer ²⁾

12.07.2028

Gültig bis

Objekt: 22

Objektnummer

1299478

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Adalbert-Stifter-Straße 49-51 ; 40699 Erkrath

Adresse

Gebäudeteil

1975

Baujahr Gebäude ³⁾

2014

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

70

Anzahl Wohnungen

5.708,64 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 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

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

12.07.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

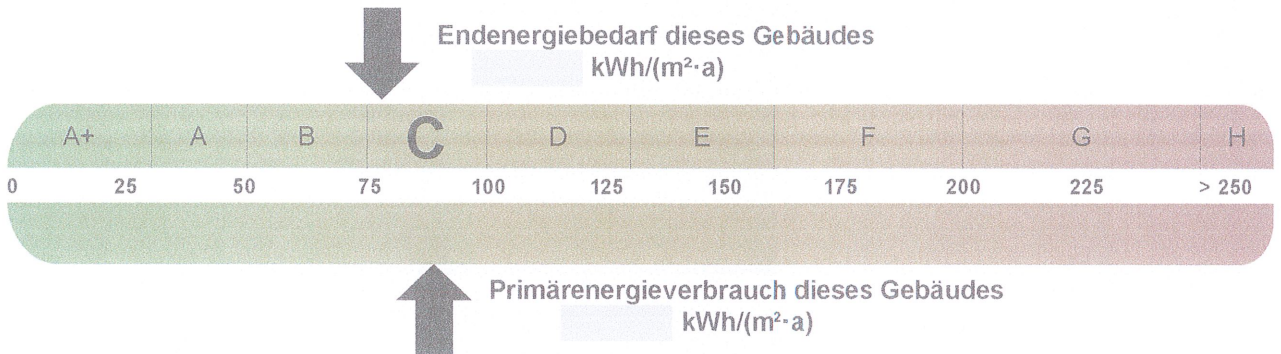
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

NW-2018-002028966

Registriernummer ²⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

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

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·a)

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

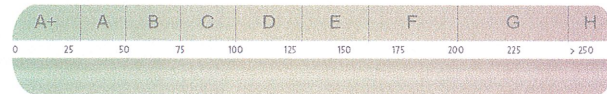
kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

⁷⁾

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)

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

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Energieausweis für Wohngebäude

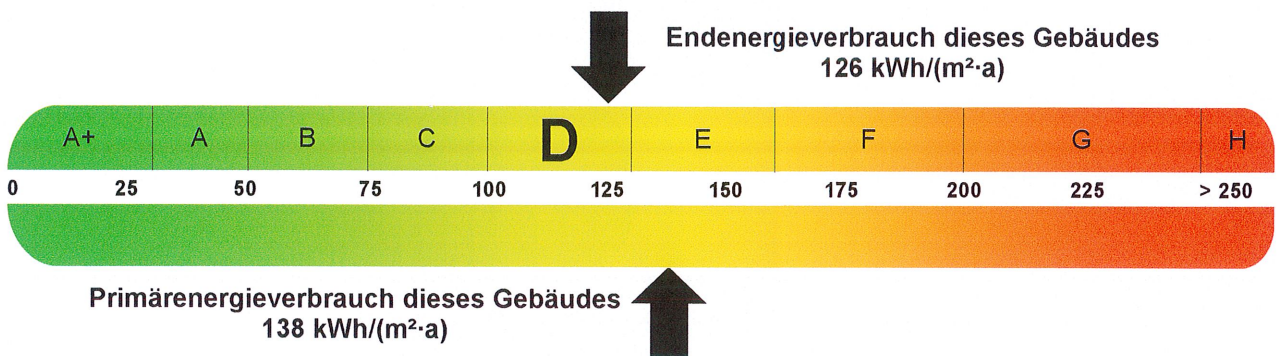
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2018-002028966

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

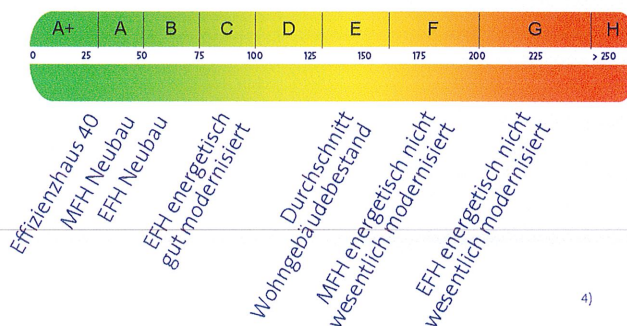
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

126 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	1.813.048		1.813.048	1,17
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	1,10	342.518	342.518		

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 (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

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



NW-2018-002028966

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers

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	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<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:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1959949/E-000180/P-000600357/000715

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Erläuterungen

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 Wärmegevinne 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 gute Ressourcennutzung 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

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT¹). 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 insgesamt 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.