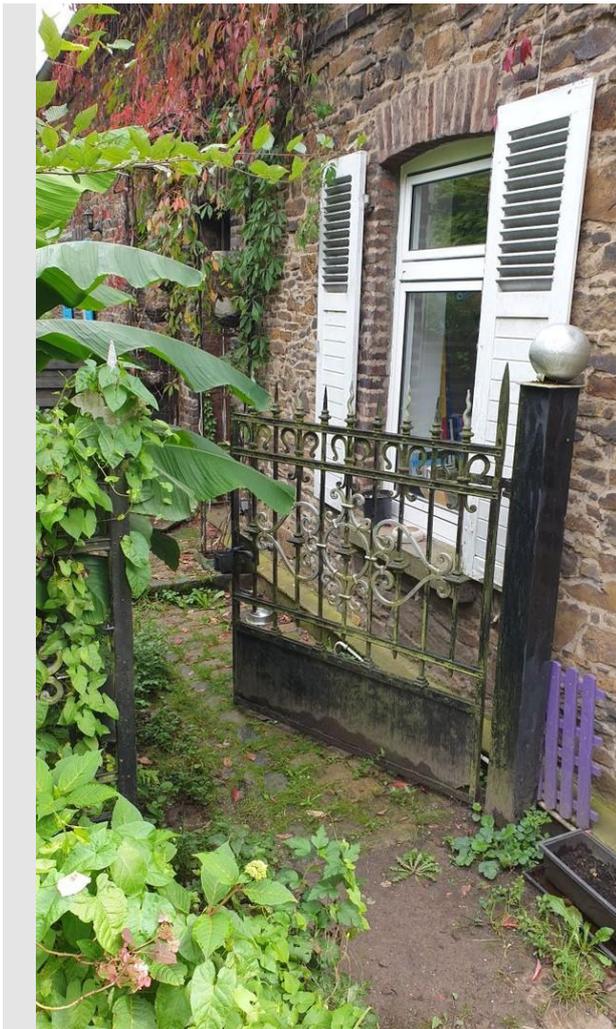


Exposé

Doppelhaushälfte in Essen-Werden

Idyllisches Bruchsteinhaus zum Verlieben



Objekt-Nr. OM-271182

Doppelhaushälfte

Verkauf: **835.000 €**

Ansprechpartner:
Regine Rauin

45239 Essen-Werden
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1892	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.208,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	115,59 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Endlich FRÜHLING!!! Die beste aller Zeiten, um sich zu verlieben!

Dieses idyllische Bruchsteinschätzchen ist ein Haus für ganz besondere Menschen, die sich spontan und hemmungslos in die Fülle und den Reichtum verlieben, den es bietet und der nicht für jeden ersichtlich ist.

In vielen Bereichen stellt es die "Quadratur des Kreises" dar:

- 1892 von Hand mit Bruchsteinen aus dem nahegelegenen Steinbruch und mit dicken Fachwerk-Balken für die Innenwände und Holzbalken-Decken gebaut, ist es "ein echtes, stabiles Haus" und gleichzeitig modern eingerichtet und mit verlegten Kabeln für die Technik von heute (und morgen?) versehen
- Da es so alt ist, hat es noch ein, für heutige Verhältnisse, riesiges Grundstück, so dass es sich anfühlt als ob man auf dem Land wohnt, obwohl man fast mitten im Ort ist
- statt in die Fenster des Nachbarhauses blickt man hier in alten Baumbestand, ein Ensemble von Bananen und lauscht den Vögeln.
- Es ist von der Grundfläche klein und fühlt sich doch riesengroß an
- der Grundriss ist denkbar schlicht angelegt und doch bietet er tausend verschiedene Perspektiven
- es ist natürlich grün mit einer fast dschungelartigen Natur um sich herum und doch ist man in wenigen Schritten an der Durchgangsstraße
- es kühlt im ebenerdigen Kellergeschoss mit Gartenküche und Gartenausgang und wärmt im Wintergarten
- es hat schon so unwahrscheinlich viele weltbewegende Dinge erlebt und strahlt doch - oder gerade deswegen - eine verlässliche Kraft und Ruhe aus
- es trägt sehr viele alte, männliche Energien in sich und hat inzwischen gleichzeitig die luftig-leichtfüßige Energie eines beschwingten, fröhlichen Mädchens in sich entdeckt
- es ist weise und doch weltoffen
- durch die Hanglage bietet es insgesamt (mit Keller und Dachgalerie) 4 Ebenen mit ganz unterschiedlichen Wohnqualitäten

Wie Sie bemerken, liebe ich dieses mein Haus von ganzem Herzen. Ich habe in den letzten Jahren jede seiner Ecken erkundet, es in unendlichen Stunden nach seinem Charakter "komplett auf den Kopf gestellt" und Dinge aus ihm herausgekitzelt, die ihm selbst nicht bewusst waren.

Manche Dinge, wie die endgültige Steuerung der Elektrik und die Fußbodenheizung im Wintergarten, mit dem von mir entworfenen Terrazzoboden, habe ich noch nicht zu Ende bringen können, doch viele meiner Visionen sind inzwischen gelebte Realität:

- Die riesigen Durchbrüche im Erdgeschoss, die so viel schönes Licht in das ehemals eher dunkle Haus bringen
- die von innen kurbelbaren Fensterläden, die Kühle und einen feinen Luftzug ermöglichen, ohne den Raum komplett zu verdunkeln
- die raumhohen Türen von KTM mit ihren Oberlichtern, die die Sonne zu jeder Tageszeit durchs Haus geleiten
- der wunderbare Wintergarten, den ich geschützt in die vorhandenen alten Rhododendren integriert habe
- die geschwungene Terrasse, die viel ebene Fläche geschaffen hat, wo vorher nur ein steiler Weg war

- der luftige Carport, mit seinem modernen Design
- das alte Klostertor, das den Vorbereich des Hauseinganges schützt
- das Gäste-WC im EG, das dem damals üblichen "Herzhäuschen" nachempfunden ist und dessen Schiebefenster mindestens so alt ist, wie dieses Haus. Auch die verzierte Holztüre ist original, ich habe sie von einem Gutshaus in Norddeutschland erstehen können
- eine meiner Lieblingsinstallationen ist der Wäscheschacht, der die Wäsche direkt neben die Waschmaschine im Keller transportiert sowie
- der Zentralstaubsauger, der im Keller hängt

Warum ich diesen Schatz verkaufe? Ich habe damals "die Ruhe" vom anstrengenden Alltag gesucht. Mein Haus hat mir dabei geholfen, viele mich belastende Dinge über Bord zu schmeißen und so bin ich jetzt in einer Lebenssituation, in der ich mir neue Abenteuer wünsche, daher ist für mich Zeit gekommen, weiter zu ziehen.

Ausstattung

Das Haus verfügt über

- eine T-förmige Küche von Nolte mit Geschirrspülmaschine, Gasfeld, Backofen und ausziehbarem Kühlschrank
- eine kleine Gartenküche im ebenerdigen Keller, mit Spülbecken, kleiner Geschirrspülmaschine, einem Elektroherd und einem Kühlschrank (aus dem Originalbestand des Hauses)
- einem Kamin mit verchromtem Außenschornstein im Wohn- /Esszimmer
- Wäscheabwurfschacht mit Einwurfmöglichkeiten im Schlafzimmer OG und in der Küche EG, der die Wäsche direkt neben die Waschmaschine im Keller transportiert
- Zentralstaubsauger mit Steckdosen für den Schlauch im (jetzigen) Büro, dem darüberliegenden Kinderzimmer und der Küche. Zusätzlich gibt es Bodeneinsaugelemente für zusammengekehrten "Schmutz" im Bad OG und in der Küche EG
- Deckenlautsprecher in der Dachschräge des Kinderzimmers und des Ateliers /Schlafzimmer, sowie im Büro, der Küche und dem Wohn- / Esszimmer im EG
- Außenlautsprecher im Garten und Lautsprecher im Arbeitsraum und in der Küche im Keller
- Bodensteckdosen mit Lan-Anschluss im Wintergarten und im Büro
- die Verkabelung ist so angelegt, dass im Heizungskeller zusätzlich zum normalen Schaltschrank ein Schrank für die Installation von Festplatten, die mit dem darüberliegenden Raum (aktuell mein Büro) vernetzt sind
- von innen kurbelbare Fensterläden aus Metall (ich habe mich wegen der Wartungsfreundlichkeit auf Anraten des erfahrenen Herstellers für diese Ausführung entschieden und es nicht bereut)
- moderner Carport mit weißen Holzbalken und Glasdach auf Metallständern (6x6m)
- moderner Wintergarten mit weißen Holzbalken innen, von außen mit anthrazitfarbenem Metall verkleidet
- automatisch gesteuerter Sonnenschutz mit Wind- und Regensensor
- eine große Schiebetüre sowie 2 weiteren Türen (die ursprüngliche Planung sah eine umlaufende Terrasse vor, die aber nicht genehmigt wurde. Da ich auf eine Änderung hoffte, ist diese immer noch ergänzbar)
- großzügige, geschwungene Terrasse mit Holzdielen
- 3m hohe Räume
- Fussbodenheizung (Gas)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Essen-Werden ist ein quirliger, wunderschöner Stadtteil von Essen, der alles bietet, was das Herz begehrt:

- umgeben von riesigen Waldflächen
- idyllisch an der Ruhr gelegen
- mit dem Baldeneysee als beehrtes Ausflugsziel fühlt sich alles wie Urlaub an.

Es ist mit der S-Bahn und einem engmaschigen Bussystem sehr gut zu erreichen, auch spät in der Nacht.

Die Bushaltestelle liegt fast direkt unter dem Gartenausgang dieses Hauses, die Busse fahren meist im 10-Minutentakt.

Die S-Bahn Haltestelle ist selbst zu Fuß in 20 Minuten erreicht und liegt ca. 1km entfernt, so wie das Stadtzentrum von Werden.

Der Flughafen Düsseldorf ist mit der S-Bahn schnell zu erreichen, ebenso über die Autobahn A52. Im Süden ist man schnell über die A535 Richtung Wuppertal, auch die A3 und die A40 sind schnell erreicht.

Wer das Fahrradfahren liebt, dem bieten sich viele Möglichkeiten, ebenso für Wanderer und Menschen, die das Bootfahren lieben. Ruder- und Segelvereine gibt es zuhauf, für Motorboote bieten mehrere kleinerer Häfen auf der Ruhr Richtung Essen-Kettwig Liegeplätze.

Der "große Edeka" ist ca. 200m vom Haus entfernt, Discounter wie Lidl, Aldi und Rewe sind ebenfalls in Werden beheimatet, wer es ursprünglicher liebt, ist in den Biohöfen der umliegenden Bauern gut aufgehoben.

Banken, Frisöre, Cafes, Restaurants, Kneipen, Kirchen, urige Geschäfte, all das gibt es hier zuhauf.

Ebenso zwei Gymnasien, Kindergärten und Grundschulen.

Die Zuwegung zum Haus ist etwas abenteuerlich, es liegt halt im früheren "Werden-Land". Der horizontale, geteerte Weg direkt oberhalb des Hauses ist ebenfalls Bestandteil des Grundstückes, hier aber nicht als Grundstücksgröße eingerechnet. Ich habe ihn im Zuge des Wintergarten und Carportbaus zur Sicherung der Wegerechte hinzugekauft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	173,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wintergarten Blick v. Terrasse

Exposé - Galerie



Ansicht Haus von oben



Blick von oben



Verbindung Carport + Terrasse

Exposé - Galerie



Blick vom Garten



Blick aus dem Wintergarten

Exposé - Galerie

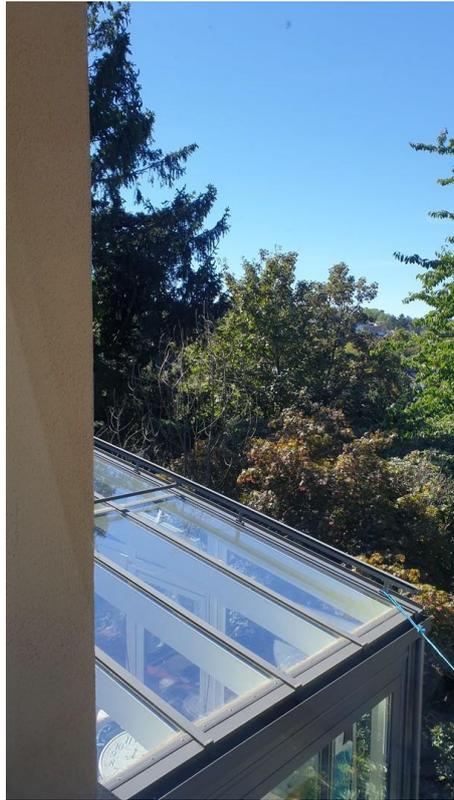


Blick vom Garten



Blick aus dem Küchenfenster

Exposé - Galerie



Blick aus dem 1. OG



Eingang Keller

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Wohnküche

Exposé - Galerie



Ansicht Küche



Flur mit Blick in Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC Flur EG



Gäste - WC, EG



Oberlicht Eingangstüre

Exposé - Galerie

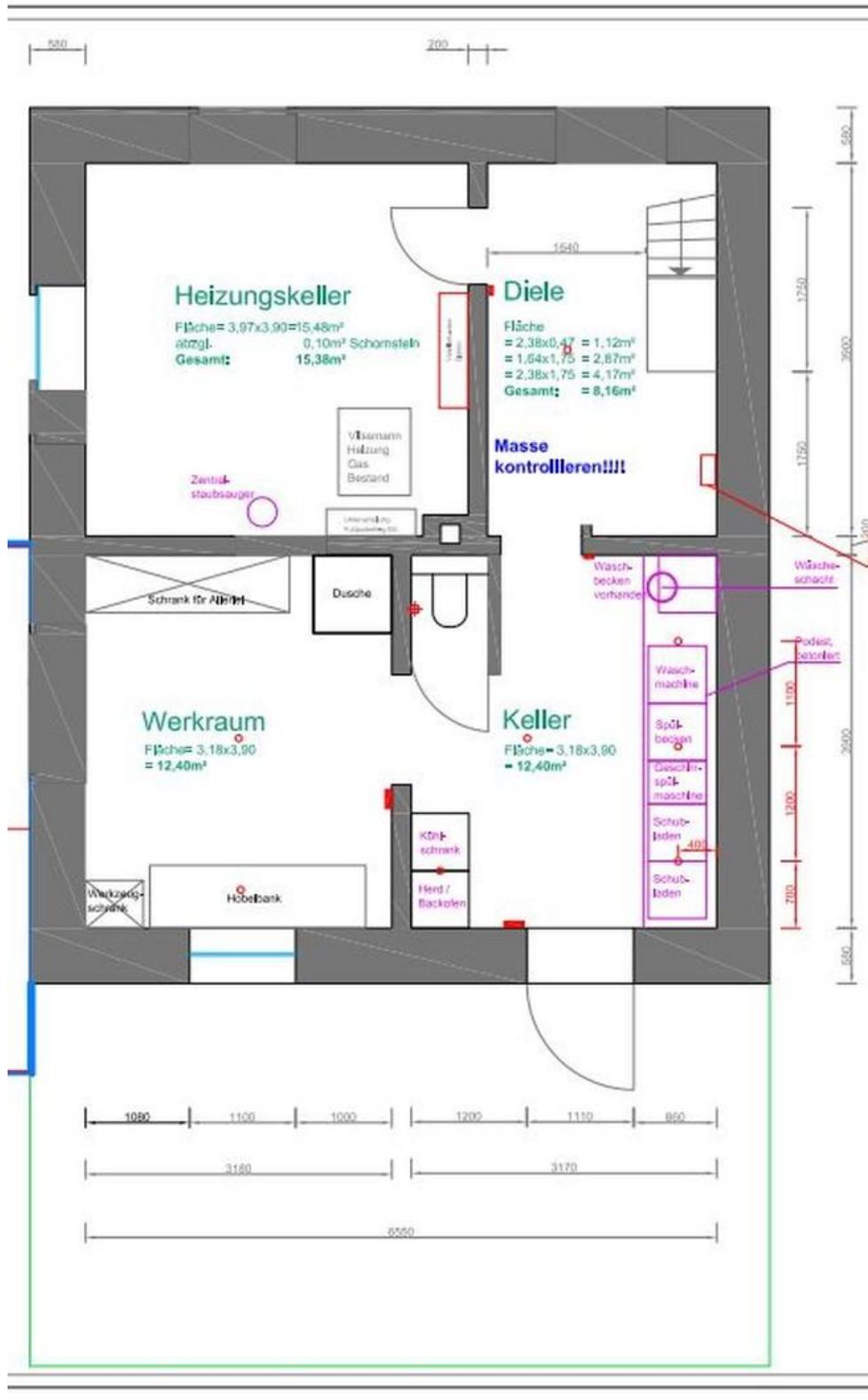


Kamin



Zimmer mit Bad

Exposé - Grundrisse

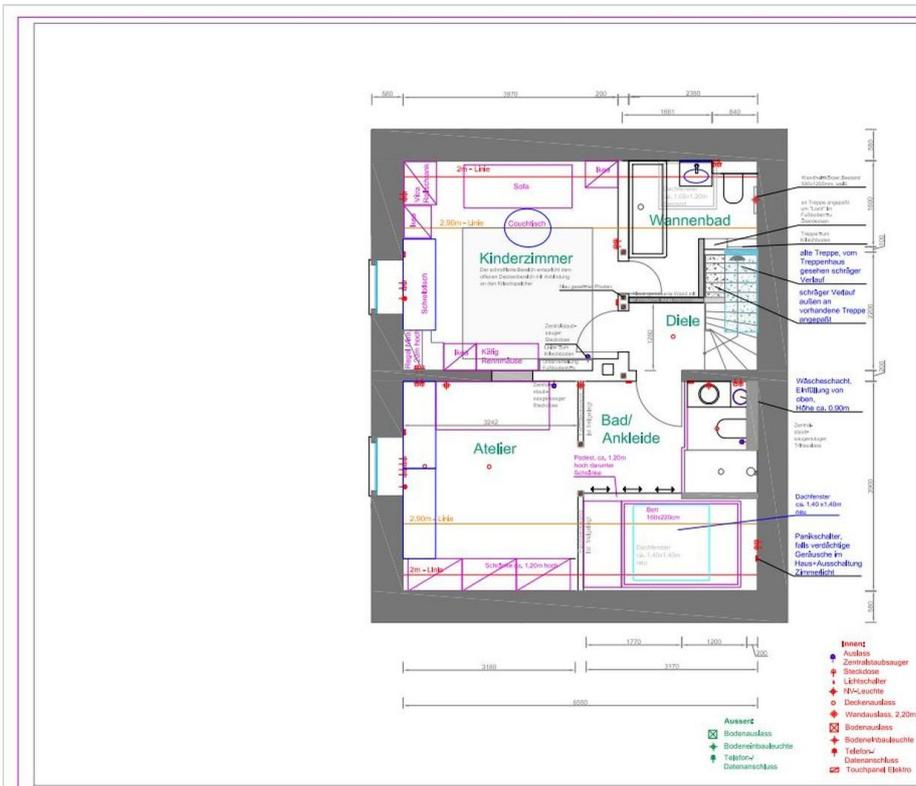


Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss 1.OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 06.09.2033 Ausweis ID 12340397 Registriernummer NW-2023-004709777

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte	
Adresse	Velberter Str. 55, 45239 Essen-Werden	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude ³	1892	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	220 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas, Brennholz, Strommix	
Erneuerbare Energien	Art: Nachwachsend	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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:



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Cornelsen
Katendeich 5A
21035 Hamburg

06.09.2023

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

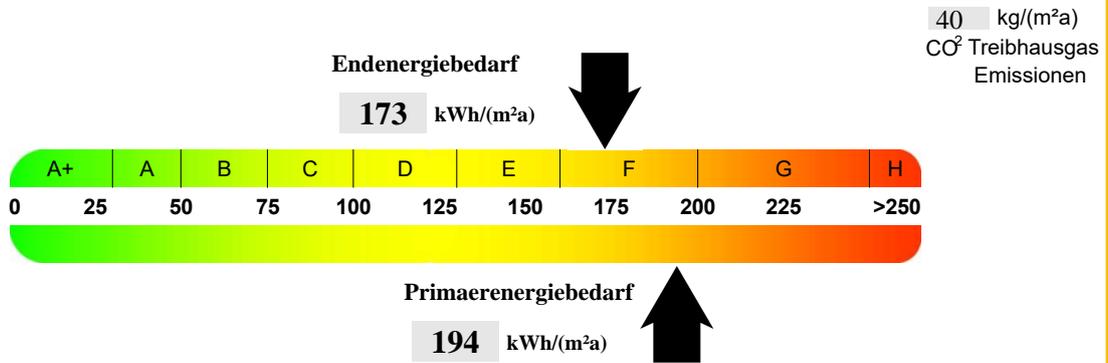
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2023-004709777

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 194 kWh/(m² a) Anforderungswert 116 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert 1.14 W/(m² K) Anforderungswert 0.40 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 §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

173 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

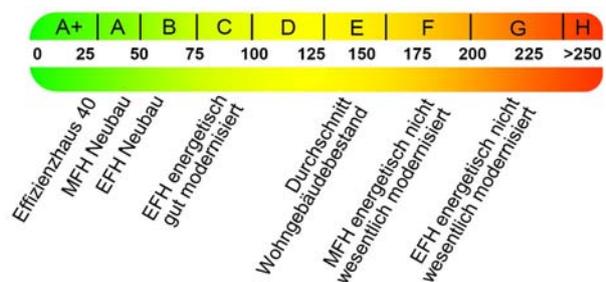
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um % unterschritten.
Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 m² 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

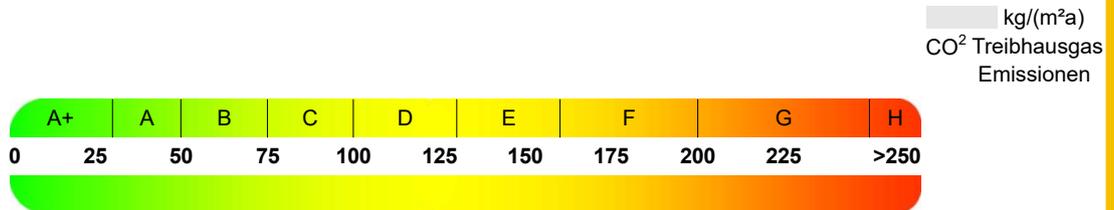
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauch



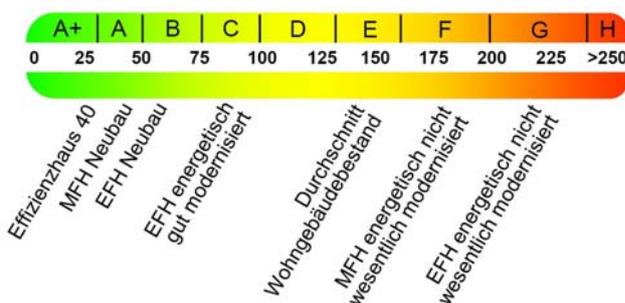
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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 ¹ 8. August 2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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

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

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang 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