

Exposé

Einfamilienhaus in Radebeul

**DIREKT VON PRIVAT! Exklusives EFH mit Innenpool |
Einliegerwohnung im schönen Radebeul - Zitzschewig**



Objekt-Nr. **OM-277576**

Einfamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:
S Coetzer

01445 Radebeul
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.017,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	224,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	116,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Wohntraum, der die Grenzen zwischen Architektur und Lebensstil neu definiert. Tauche ein in ein Zuhause, das sich äußerlich in seine Umgebung einfügt und im Inneren mit seiner gehobenen individuellen Ausstattung und seinem einladenden offenen Raumkonzept eine Aura von Luxus und Behaglichkeit verströmt.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus - sie ist eine Oase des Lichts. Dank bodentiefer Fenster wird jeder Raum mit strahlendem Tageslicht durchflutet, was eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft und eine einladende, inspirierende Atmosphäre schafft.

Das architektonische Meisterwerk erstreckt sich über drei Etagen und beeindruckt mit einer modernen Gestaltung, die durch eine atemberaubende Galerie im Wohnbereich gekrönt wird. Hier wird Wohnen zu einem Erlebnis, das die Sinne beflügelt und die Fantasie anregt.

Das Erdgeschoss empfängt dich mit einem großzügigen Eingangsbereich, einer offenen Küche mit Essbereich, einem gemütlichen Wohnzimmer und einem einladenden Kamin, der von einer eleganten Galerie gekrönt wird. Der besondere Höhepunkt dieses Bereichs ist zweifellos der Innenpool mit Gegenstromanlage, der Entspannung und Fitness vereint und das ganze Jahr über ein exklusives Vergnügen bietet.

Im Obergeschoss erwartet dich ein offener Wohnbereich mit einer beeindruckenden Raumhöhe, die durch den ausgebauten Dachstuhl geschaffen wird. Hier findest du auch das Schlafzimmer mit Ankleide und En-Suite Bad sowie ein zusätzliches Gästezimmer oder Büro, das keine Wünsche offen lässt.

Im Untergeschoss bietet die Immobilie nicht nur Platz für die Haus- und Pooltechnik, sondern auch für einen großzügigen Hobbykeller und weitere multifunktionale Räume, die sich perfekt an deine individuellen Bedürfnisse anpassen lassen.

Mit ihrem Baujahr 2009 entspricht diese Immobilie modernsten Standards und verbindet auf einzigartige Weise Komfort mit Nachhaltigkeit. Eine Fußbodenheizung und ein Kamin sorgen für wohlige Wärme, während eine Solarthermie-Anlage die Warmwasseraufbereitung unterstützt und zur Energieeffizienz beiträgt.

Der großzügige Garten und die weitläufige Terrasse bieten viel Platz für Outdoor-Aktivitäten und gesellige Zusammenkünfte. Eine stilvolle Pergola schafft dabei den perfekten Rahmen für entspannte Stunden im Freien, geschützt vor Sonne und Regen.

Die Immobilie verfügt über eine großzügige gepflasterte Einfahrt mit Platz für insgesamt 6 Stellplätze, davon zwei unter einem praktischen Carport, der besonders für Familien oder Gäste ideal ist.

Verpasse nicht die Chance, dieses einzigartige Juwel zu entdecken, das jetzt bereit ist, deine Träume von einem perfekten Zuhause zu erfüllen. Willkommen in deinem neuen Leben voller Luxus, Komfort und Inspiration!

Ausstattung

Treten Sie ein und lassen Sie sich von der modernen Ausstattung verzaubern.

Die Einbauküche ist ein Traum für Hobbyköche und Genießer gleichermaßen. Ausgestattet mit Shivakashi Granitarbeitsflächen und hochwertigen Miele Einbaugeräten, bietet sie alles, was das kulinarische Herz begehrt - von der Kaffeemaschine bis zum Dampfgarer, damit Kochen zum reinsten Vergnügen wird.

Die Badezimmer sind wahre Wellnessoasen, mit bodentiefen Duschen für ein luxuriöses Duscherlebnis und einer großen Badewanne im En-Suite Bad für entspannende Momente nach einem langen Tag.

Für Ihre Energieversorgung ist bestens gesorgt. Neben der Zentralheizung mit Gasbrennwerttherme und 1000l Pufferspeicher sorgt die Solarthermie für warmes Wasser und eine effiziente Heizungslösung.

Die Fußbodenheizung individuell regulierbar und modern, sorgt für wohlige Wärme in jedem Raum, während der Kamin mit Sitzbank Gemütlichkeit und Entspannung verspricht, perfekt für gesellige Abende oder entspannte Stunden allein.

Und was wäre ein Traumhaus ohne einen eigenen Pool? Der 5m x 3m x 1,5m Innenpool mit Gegenströmung lädt zum Schwimmen und Entspannen ein, bereit, Ihren Alltag in ein Erlebnis zu verwandeln.

Elektrische Rollläden bieten nicht nur Komfort, sondern auch Schutz vor der Sonne, während die Holzständerbauweise des Hauses und die doppelt verglasten Fenster für eine energiesparende Bauweise stehen, die nicht nur gut für die Umwelt ist, sondern auch Ihren Geldbeutel schont.

Genießen Sie die Natur von Ihrer großzügigen teilüberdachten Terrasse aus Garapaholz, während Sie auf Ihren wunderschönen Garten blicken. Ein Geräteschuppen und ein Carport sorgen dafür, dass Sie alles haben, was Sie für ein Leben im Freien benötigen.

Und das Beste kommt noch: Ein 27m tiefer Brunnen und eine 10.000l Regenwasserzisterne sorgen für eine unabhängige Gartenbewässerung, während die Bewässerungsanlage auf dem gesamten Grundstück selbst die heißesten Sommertage erträglich macht.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dies ist ein Privatverkauf.

Makleranfragen jeglicher Art sind nicht erwünscht.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Lage

Träumen Sie von einem Zuhause, das perfekt zwischen der Ruhe der Natur und dem Puls der Stadt liegt? Willkommen in Radebeul-Zitzschewig, dem 'Sächsischen Nizza', wo dieses zauberhafte Grundstück auf Sie wartet!

Hier in einer idyllischen Anliegerstraße, umgeben von malerischen Weinbergen und der majestätischen Elbe, finden Sie den perfekten Rückzugsort. Doch das ist erst der Anfang. Die Lage bietet nicht nur eine harmonische Verbindung zur Natur, sondern auch eine erstklassige Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind nur einen Steinwurf entfernt, und das alles, ohne das Auto bemühen zu müssen.

Und das Beste? Das Grundstück selbst! Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen, denn Platzmangel gibt es hier nicht. Von einem üppigen Garten bis hin zu Ihrem persönlichen Traumhaus – hier ist alles möglich!

Und das ist noch nicht alles. Die Nähe zu Dresden, mit seiner pulsierenden Kultur und den berühmten Sehenswürdigkeiten, bedeutet, dass Sie das Beste aus beiden Welten genießen können: das ruhige Landleben und das aufregende städtische Flair.

Und wenn es um die tägliche Pendelei geht, können Sie beruhigt sein. Die Innenstadt von Dresden, der Flughafen und die Autobahn sind alle innerhalb einer kurzen Fahrtzeit erreichbar. Perfekt für alle, die einen schnellen Zugang benötigen, sei es zur Arbeit oder zum Vergnügen.

Und das Sahnehäubchen? Der Wegfall der Zweitwohnsitzsteuer macht Radebeul zum perfekten Ort für diejenigen, die von einem Zweitwohnsitz in einer der schönsten Regionen Sachsens träumen.

Verpassen Sie nicht die Chance, Ihren Traum vom perfekten Zuhause in Radebeul zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

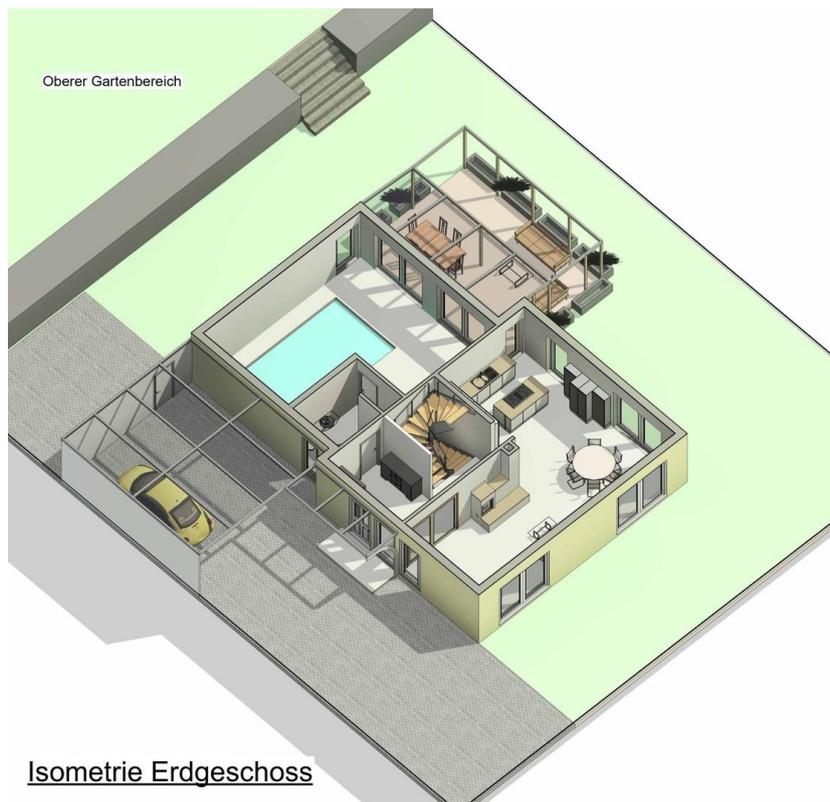


Exposé - Galerie



Isometrie Immobilie

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Essbereich



Kochbereich

Exposé - Galerie



Küche



Isometrie Obergeschoss

Isometrie Obergeschoss

Exposé - Galerie



Galerie / Wohnbereich OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



En-Suite Badezimmer



En-Suite Badezimmer



Oberer Gartenbereich

Exposé - Galerie



Ansicht von Garten



Unterer Gartenbereich

Exposé - Galerie

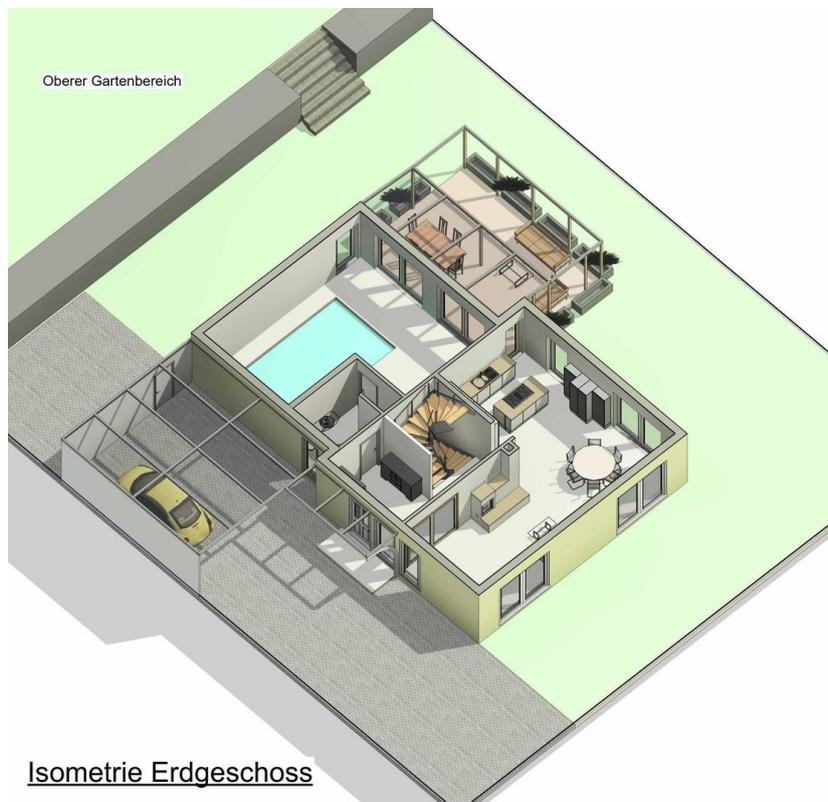


Terrasse mit Pergola

Exposé - Grundrisse



Isometrie Immobilie



Isometrie Erdgeschoss

Isometrie Erdgeschoss

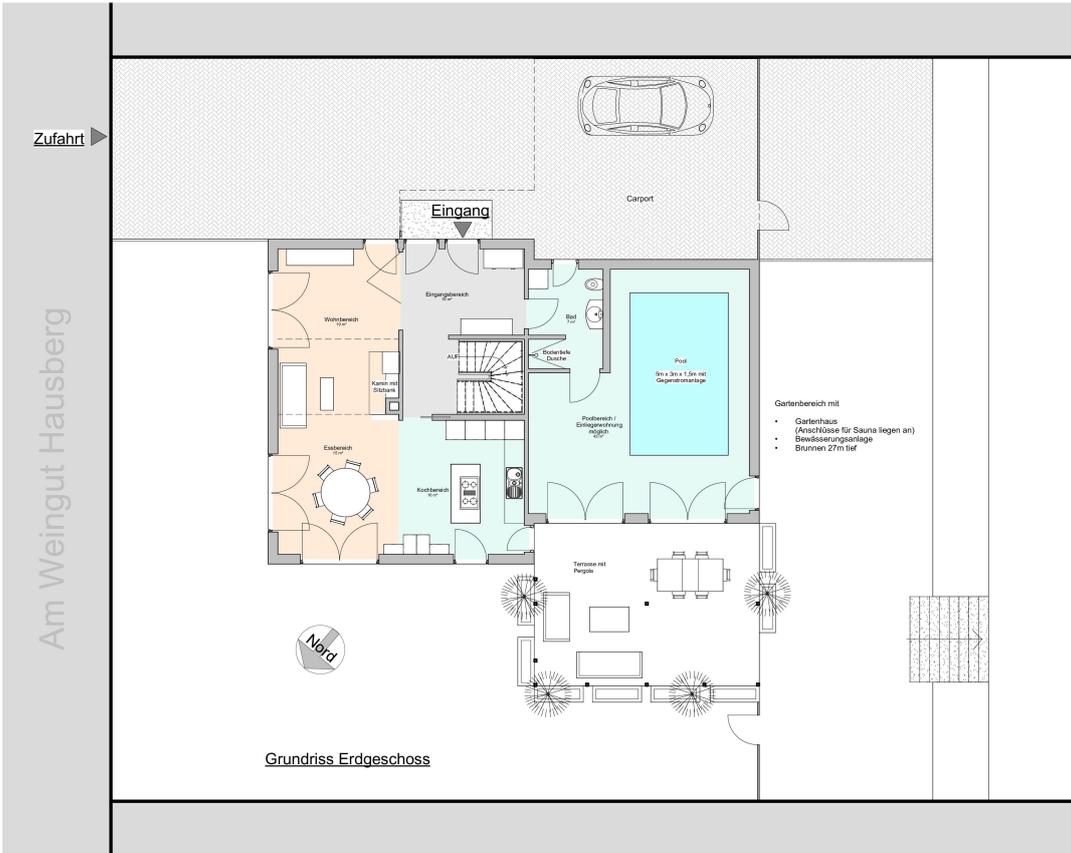
Exposé - Grundrisse



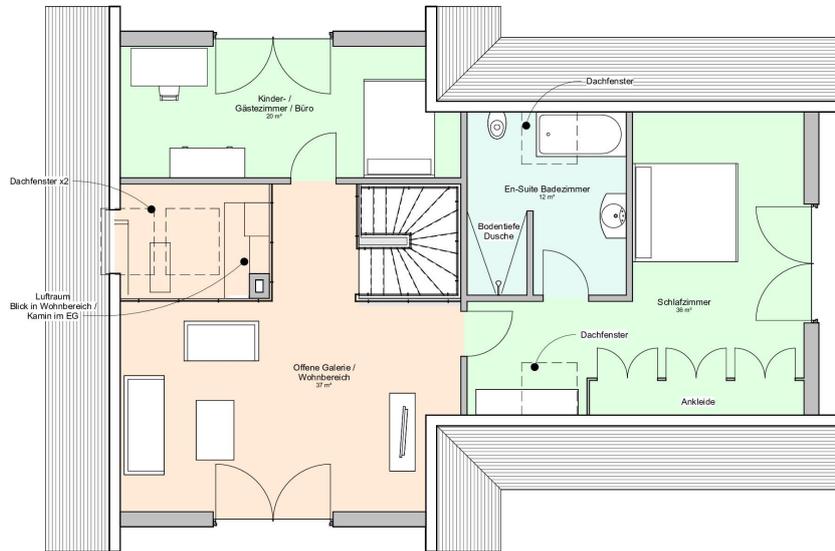
Isometrie Obergeschoss

Isometrie Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

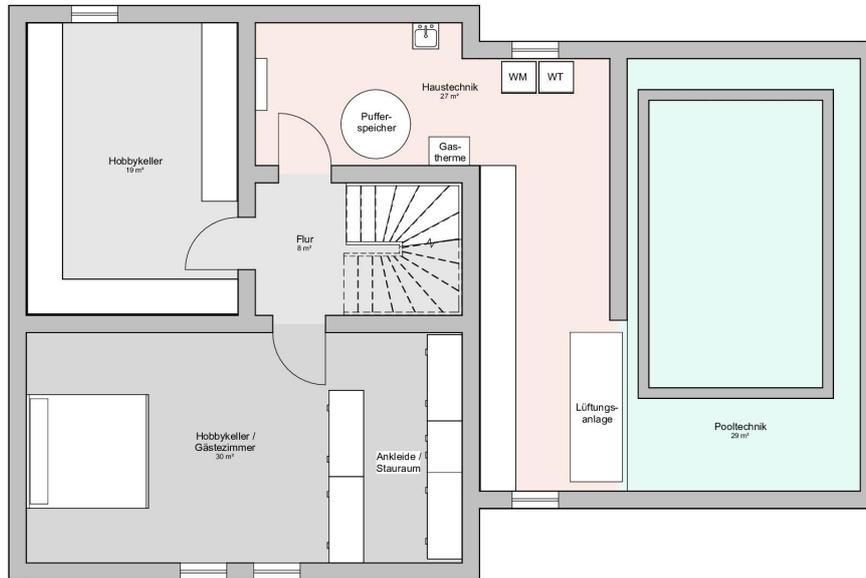


Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis vom 08.08.2022

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **23.02.2032**

Registriernummer: SN-2022-003975803

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	01445 Radebeul		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	2009		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	219,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung:	Heizung + Warmwasser
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Owe Nitsche
Gebäudeenergieberater (HWK)
Kalkberg 83
01662 Meißen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **24.02.2022**

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

² nur im Falle 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

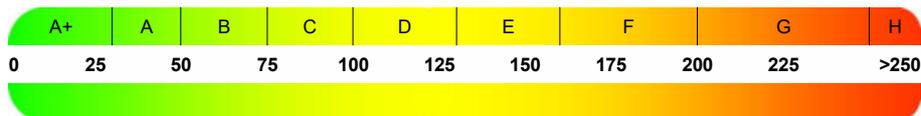
Registriernummer:

SN-2022-003975803

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

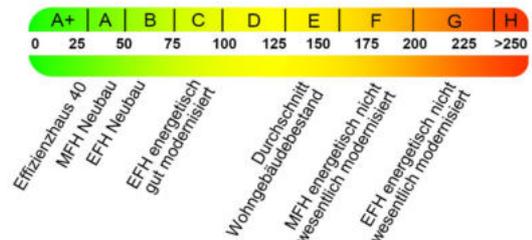
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und 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 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 § 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

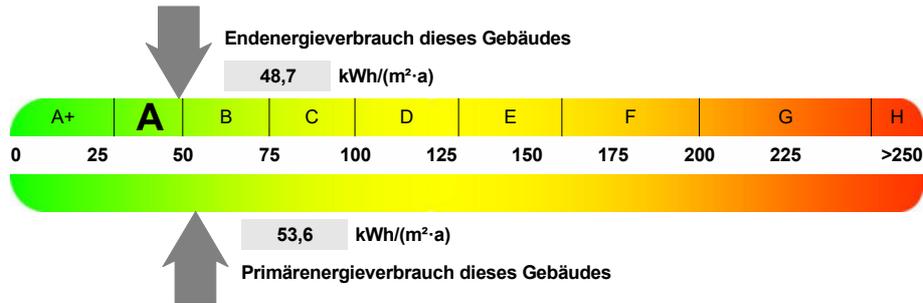
Registriernummer:

SN-2022-003975803

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 11,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

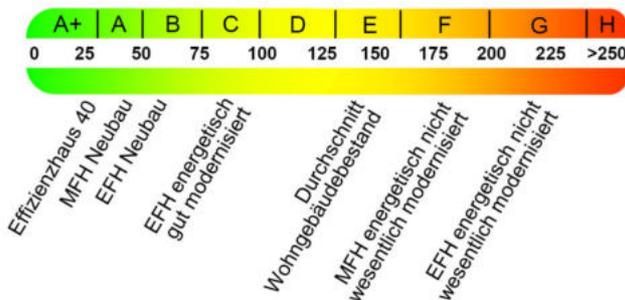
48,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
02.07.2018	01.07.2021	Erdgas E	1,10	30395	17584	12811	1,13

weitere Einträge in Anlage

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 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 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 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.

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 Kältebedarfs 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 Umrechnungsfaktoren 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