

Exposé

Maisonette in Baldham

Moderne 4-Zimmer Gartenwohnung in Baldham



Objekt-Nr. OM-290362

Maisonette

Verkauf: **766.000 €**

Ansprechpartner:
Helmut Lämmermeier
Mobil: 0162 9172747

Frühlingstraße, 32
85598 Baldham
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	115,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	121,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	23.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	369 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die modern geschnittene, attraktive und vollständig renovierte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 115m² Wohnfläche, einer großen teilweise überdachten Holzterrasse, einem fast nicht einsehbar und eingezäunten Südwestgarten mit 190m² Garten im Sondernutzungsrecht und einem eingezäunten über 1.000m² großen Gemeinschaftsgarten, bietet ideale Wohnverhältnisse für eine Familie mit Kindern genauso wie für anspruchsvolle Paare.

Ausstattung

Die ca. 115 m² Wohnfläche sind großzügig aufgeteilt. Im Erdgeschoss stehen ca. 88 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hiervon entfallen ca. 48 m² auf den großen, hellen und offenen Wohn-Ess-Kochbereich, welcher eine neuwertige, moderne und hochwertig ausgestattete Küche einschließt. Die beiden Kinderzimmer mit 12,6m² und 10,8m² sind optimal geschnitten. Ein knapp 8m² großes Bad mit Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche sowie eine separierte Toilette vervollständigen das Erdgeschoss. Das voll ausgebaute Souterrain verfügt über ca. 29,6 m². Der helle Hauptraum mit ca. 22 m² mit den großen angeböschten Doppelfenstern eignet sich hervorragend als Schlafzimmer. Die Holzböden, mit welcher die Wohnung überwiegend ausgestattet ist, verleihen der top gepflegten Wohnung ein warmes und angenehmes Ambiente.

Die sonnige ca. 38 m² große Südwest-Terrasse, der üppig bepflanzte blumige Garten mit einem kleinen Gartenteich mit Seerosen lädt zum Verweilen im Freien ein.

Der Garten hat noch einen weiteren Zugang vom Nordbereich, sowie die Möglichkeit den großen allgemeinen Garten, der vom Hausmeister gepflegt wird, direkt zu betreten. (Für Kinder bietet sich hier viel Platz zum Toben.)

Die Wohnung ist kurzfristig beziehbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Auf Anfrage kann ein umfangreiches Exposé zugesandt werden.

Lage

Die Gemeinde Vaterstetten / Baldham mit ihren ca. 25.000 Einwohnern ist die bevölkerungsreichste Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Ebersberg, liegt größtenteils auf der Münchener Schotterebene und schließt folgende Ortschaften mit ein: Baldham, Weißenfeld, Hergolding, Purfing, Neufarn und Parsdorf. Der gleichnamige Hauptort ist Sitz der Gemeindeverwaltung und befindet sich etwa 17 km östlich der Landeshauptstadt München und 18 km westlich der Kreisstadt Ebersberg. Die moderne und ansprechende Eigentumswohnung befindet sich in gewachsener und grüner Lage unweit vom Zentrum von Baldham und dem S-Bahnhof.

Die vorzügliche Verkehrsanbindung darf auf keinen Fall außer Acht bleiben. Baldham ist durch die S-Bahn (S4 und S6) im 20-Minuten-Takt und in den Stoßzeiten morgens und abends im 10-Minuten-Takt mit München verbunden. Der Bahnhof von Baldham sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Baldham und sind in ca. 10 Gehminuten von der Wohnung aus erreichbar. Die Haltestelle der Buslinie 451 ist nur ca. 300 Meter von der Wohnung entfernt und bringt Sie von Montag bis Freitag ab 6:23 Uhr stündlich bis 20:23 Uhr zu allen wichtigen Einrichtungen im Gemeindegebiet sowie zu den S-Bahnhöfen Baldham und Vaterstetten. Bis zum Marienplatz benötigt man mit der S-Bahn ca. 20 Minuten. Die Entfernung über die Wasserburger Landstraße (B 304) zur Stadtmitte beträgt ca. 18 km, ebenso zur Kreisstadt Ebersberg. Nur jeweils ca. 4 – 6 km entfernt sind die Auffahrten zur Ostumgehung der BAB 99, Haar, oder zur BAB 94 in Parsdorf, durch die Sie schnell und unproblematisch alle Stadtteile von München, den Münchner Flughafen, das Messezentrum in Riem sowie die Autobahnen Salzburg, Nürnberg und Stuttgart erreichen können.

In Baldham oder Vaterstetten können Sie hervorragend einkaufen. Es gibt viele gute Geschäfte aller Branchen, ebenso ein Ärztehaus, Apotheken und Banken in zentraler Lage. Im nur ca. 6 km entfernten Parsdorf ist ein größeres Gewerbegebiet mit zahlreichen namhaften Geschäften, Einkaufsmärkten, Baumarkt, Einrichtungshaus sowie Outlets usw. vorhanden.

Ein großes Angebot an Kindergärten, Kinderkrippen und Schulen befinden sich direkt am Ort. Hier finden Sie ein Gymnasium, die Realschule, Mittelschule sowie die Grund- und Hauptschulen. In den Nachbargemeinden Richtung Glonn oder Moosach ist eine Montessorischule und die Freie Schule Glonnatal vorhanden.

Die Gemeinde Vaterstetten besitzt einen hohen Freizeitwert; für Sport-, Unterhaltungs- sowie Kulturaktivitäten sind keine Grenzen gesetzt. Dies wird in einer Vielzahl von Vereinen organisiert. Hierzu steht auch ein attraktiver Sportpark mit Stadion zur Verfügung.

Näheres zu Vaterstetten / Baldham finden Sie im Internet unter www.vaterstetten.de.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,07 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Essbereich/Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer mit Abgang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Diele

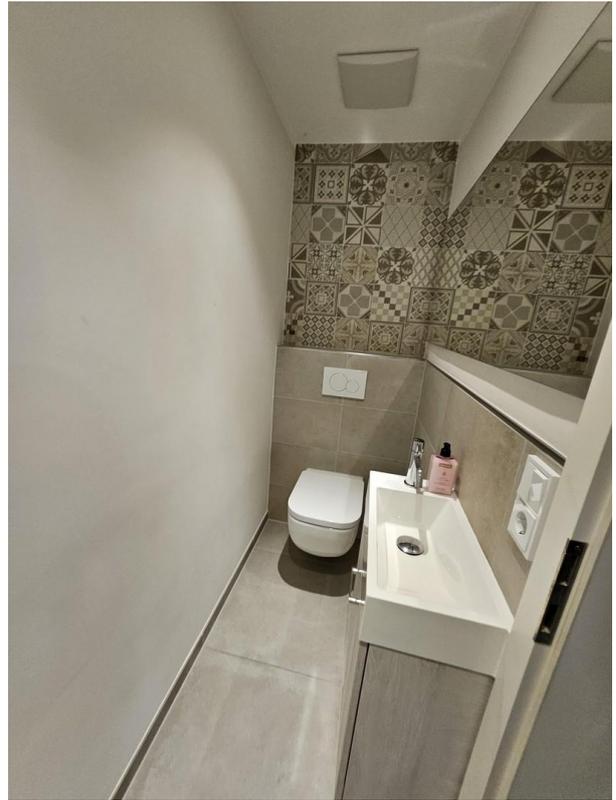


Badezimmer Waschtisch

Exposé - Galerie



Badezimmer Dusche



Toilette



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 / Arbeitszimmer



Schlafzimmer Eltern

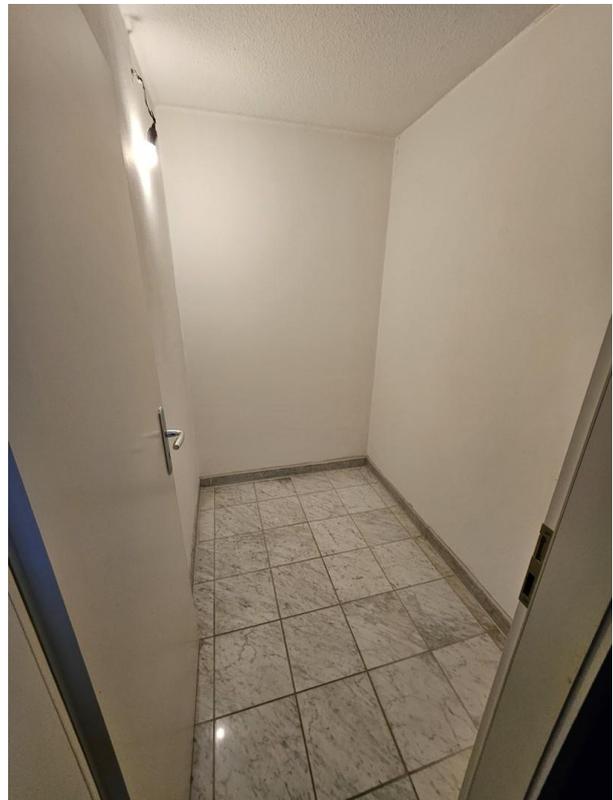
Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Begehbarer Schrank Souterrain



Abstellraum Souterrain

Exposé - Galerie



Garten Wohnung Westseite



Garten Wohnung Südseite, Teich

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten Wohnung Westseite

Exposé - Galerie



Terrasse

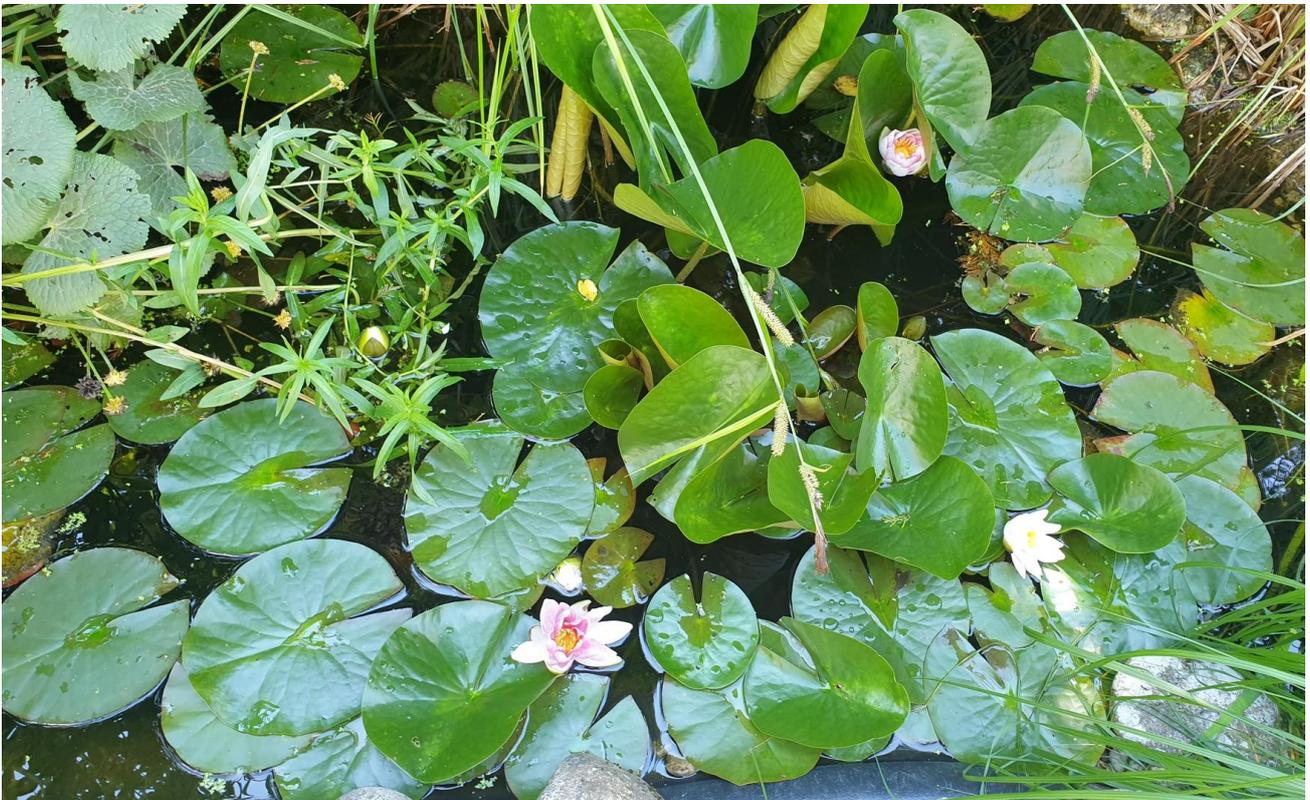


Terrasse Südereich

Exposé - Galerie

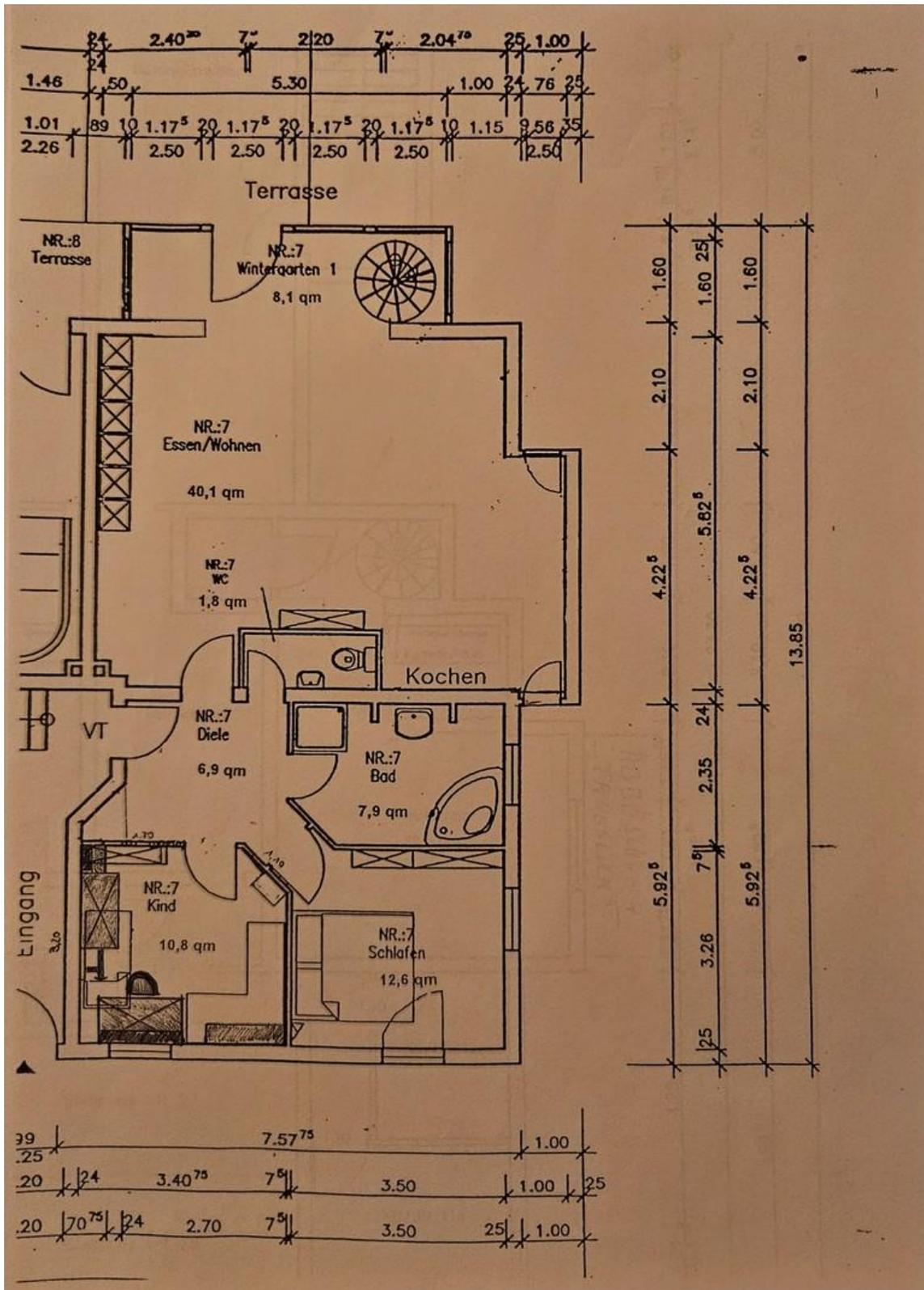


Garten Wohnung Westseite

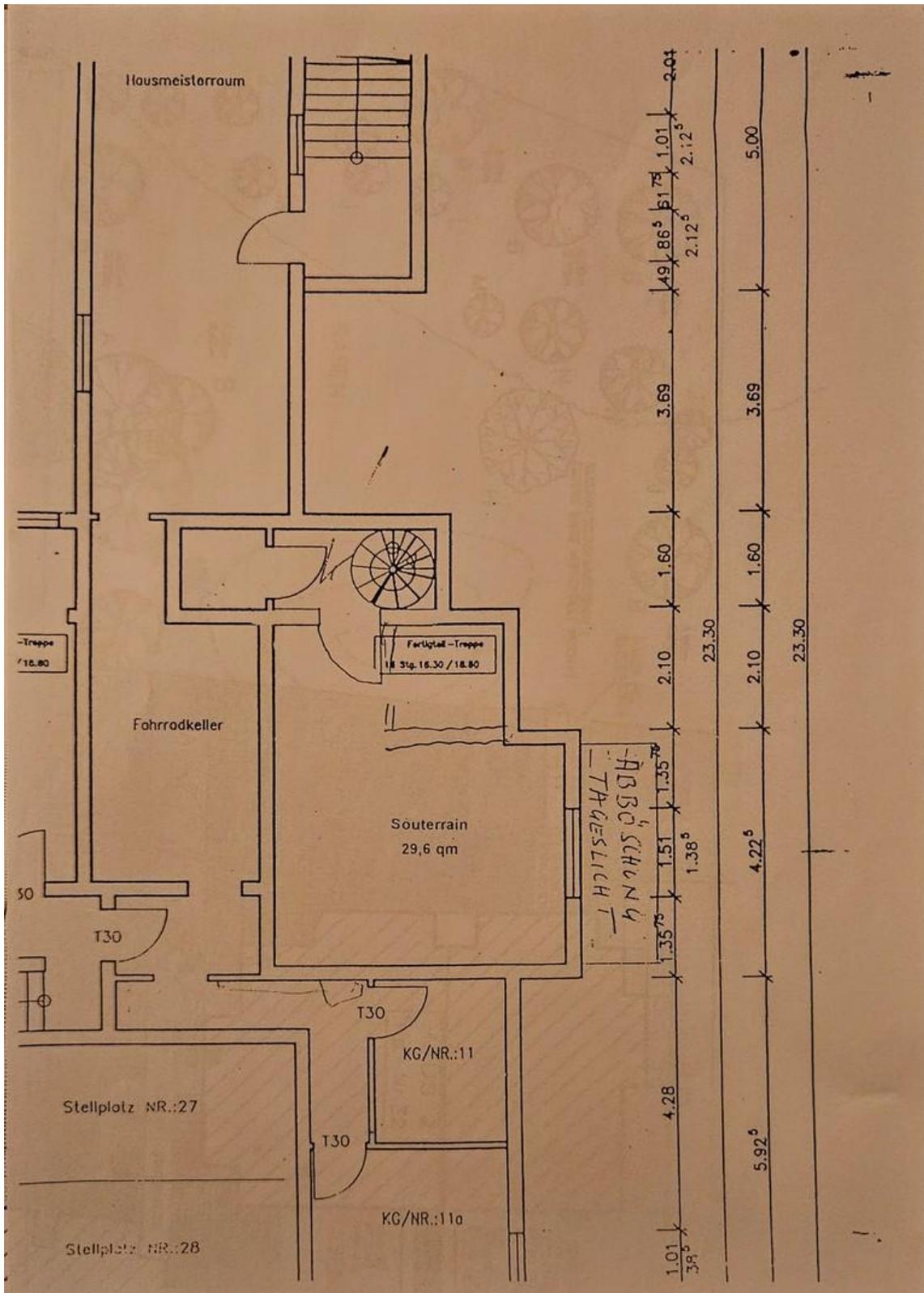


Gartenteich

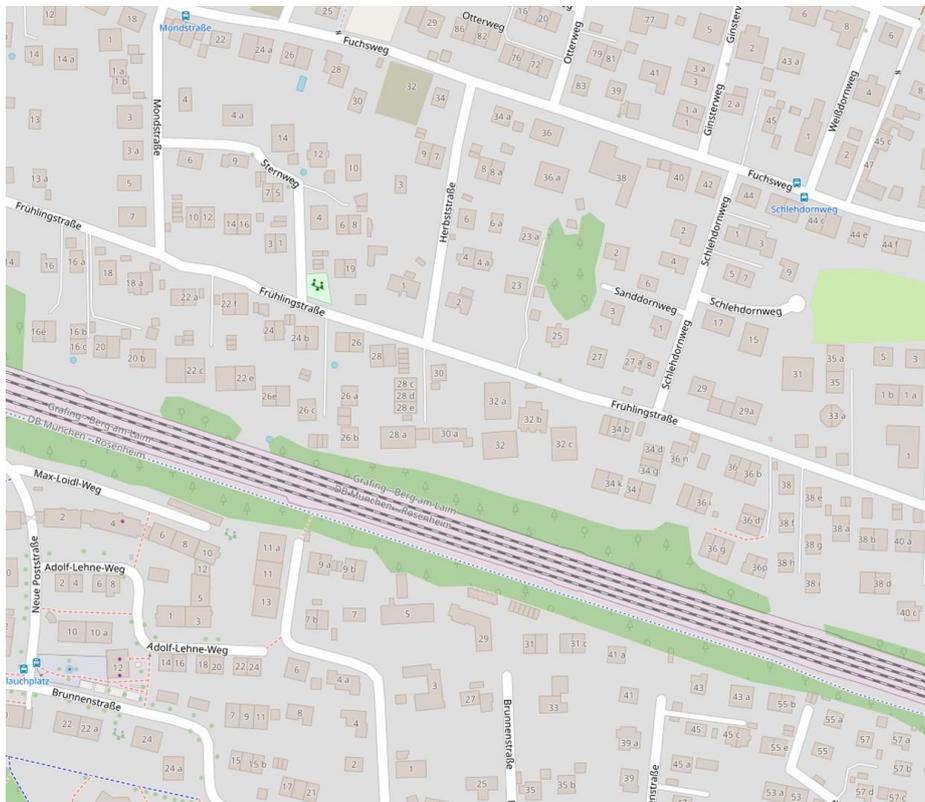
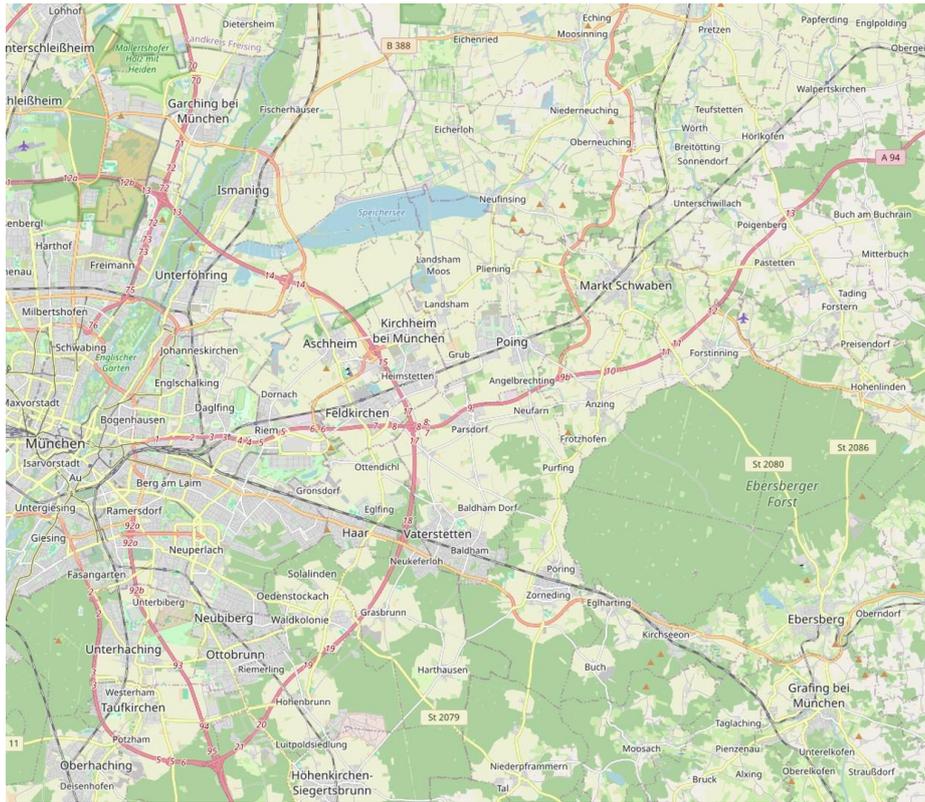
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 18.11.2013

Gültig bis: 12.03.2028

²⁾
Registriernummer: BY-2018-001749317

1

Gebäude

Gebäudetyp	Sonstiges Wohngebäude		
Adresse	Frühlingstr. 32 a, b, c		
	85598 Baldham		
Gebäudeteil	Haus 32c		
Baujahr Gebäude ³⁾	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}	1994		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _N)	766,54	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger Heizung und Warmwasser ³⁾	Erdgas in kWh		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

EAD Eutermoser GmbH
Steve Wolf
staatl. gepr. HLK-Techniker
Falkenstr. 12c
83071 Stephanskirchen

12.03.2018

Datum



Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

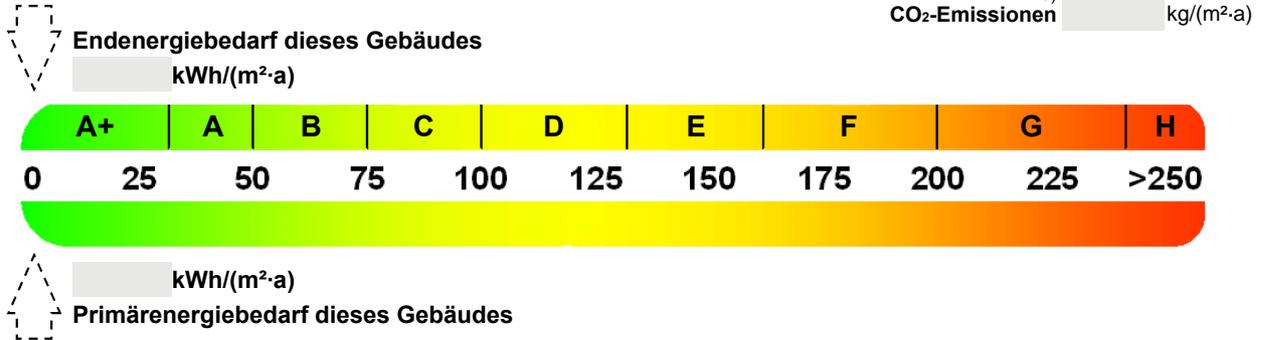
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013¹⁾

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2018-001749317

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert $\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ Anforderungswert $\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'

Ist-Wert $\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ Anforderungswert $\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

$\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

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.

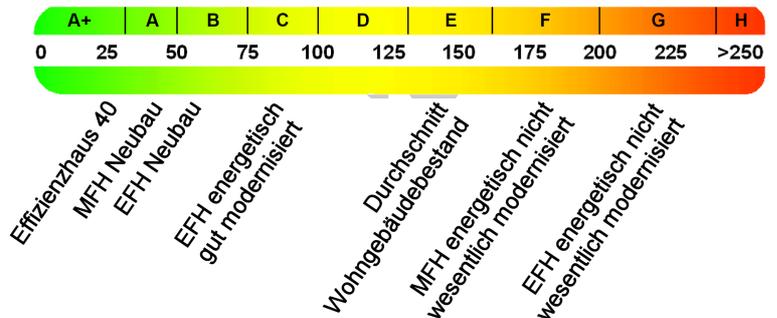
Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf $\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$

Verschärfter Anforderungswert

für die energetische Qualität der Gebäudehülle H': $\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

Vergleichswerte Endenergie



7)

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 nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

7) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

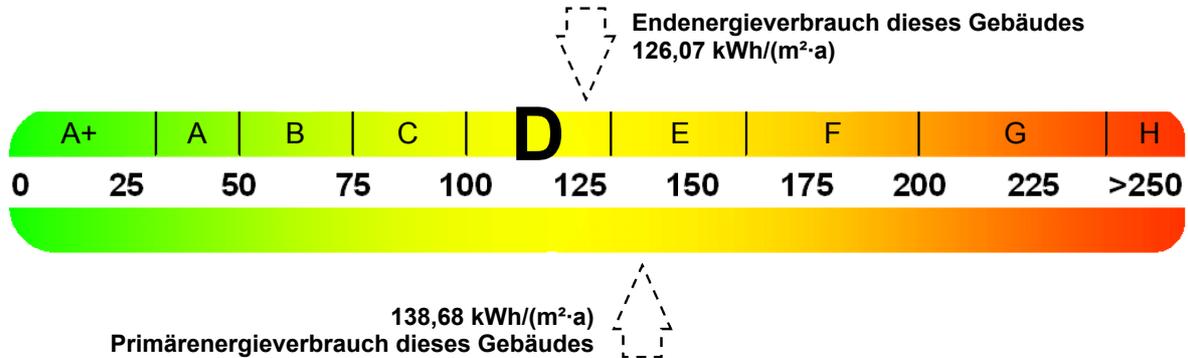
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

²⁾
Registriernummer: BY-2018-001749317

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

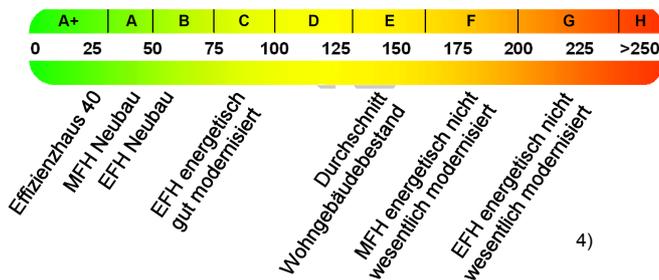
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

126,07 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh] (inkl. Leerstandszuschläge)	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas in KWh	1,1	96054,21	19940,66	76113,55	0,94
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas in KWh	1,1	100860,29	22739,86	78120,43	0,96
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas in KWh	1,1	100683,80	19109,18	81574,62	1,00

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 Energieverbrauchskennwert 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 Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist, als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

²⁾
Registriernummer: BY-2018-001749317

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Daches die Energieeffizienz verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Prüfen Sie die Wärmedämmung Ihrer Außenwände bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Überprüfen Sie die Wärmeklassifizierung Ihrer Fenster im Hinblick auf Wärmeverluste Ihres Gebäudes.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Überprüfen Sie, ob durch die Kellerdecke zu viel Energie verloren geht.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizungsanlage	Wir empfehlen eine Überprüfung der Heizungsanlage in Hinblick auf optimalen Energieeinsatz.	<input type="checkbox"/>	<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"/>		

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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster der Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

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

Energiebedarf - Seite 2

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

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

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

Endenergiebedarf - Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen, der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf, wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises