

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hünfelden

Großzügiges Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit ELW in Ortsrandlage



Objekt-Nr. **OM-292502**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

Telefon: 0163 7446445

65597 Hünfelden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	491,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	290,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügig geschnittene Haus in unverbaubarer Ortsrandlage mit 40 km Fernblick ist aufgrund seiner Architektur bestens geeignet, den Traum vom Häuschen im Grünen bezahlbar zu erfüllen.

Es gibt zwei separate Hauseingänge,

-Durch die Haustür ins Erd- und Obergeschoß

-Durch eine weitere Tür ins Untergeschoß

Das Erd- und Obergeschoß mit insgesamt ca. 200 qm Wohnfläche wurde zunächst als eine Wohneinheit genutzt. Ab 2016, nach Einbau von 2 Wohnungstüren, ergaben sich 2 Wohneinheiten. Diese stehen z.Z. leer und damit zum Einzug des neuen Eigentümers bereit.

Das Haus ist energetisch auf modernem Stand. Es wird beheizt durch eine Gas-Brennwert-Heizung mit Außentemperaturführung, ist mit ca. 100 mm Styropor wärmeisoliert, und erreicht dadurch eine Energieeffizienz im oberen Bereich der Klasse C (siehe auch Energieausweis). Aufgrund seiner vielen Fenster in freundlichen Douglasie-Tönen ist das Haus sehr hell.

Auf der Südseite ist eine Photovoltaik-Anlage installiert, die mit ca. 9,5 kWp einen großen Teil des Strombedarfes des Hauses deckt. Aktuell versorgt die PV-Anlage die Hauptwohnung im Erdgeschoß mit Strom. Die Anschlüsse können nach Vorstellung des Käufers angepasst werden, z.B. durch Einbau einer Wallbox.

Im Haus wurde bisher eine 100 MBit Datenleitung VDSL genutzt. Glasfaser liegt auf dem Grundstück, ist aber noch nicht angeschlossen.

Die Hauptwohnung mit ca. 200 qm passt sich an Ihre Bedürfnisse an. Sie kann komplett vom Eigentümer bewohnt, oder das Obergeschoss mit ca. 80 qm als separat abgeschlossene Wohneinheit, genutzt werden.

Im Erdgeschoß stehen ca. 120 qm mit einem großzügig geschnittenen Wohnzimmer, einer großen Küche, zu nutzen mit Eßplatz zur Verfügung. Diese Wohnung wird abgerundet durch ein Schlaf- und Kinderzimmer, ein Dusch- und Wannenbad sowie ein Gäste-WC. Von dieser Hauptwohnung sind alle Anschlüsse erreichbar. Im Keller können umfangreiche Lagermöglichkeiten genutzt werden.

Darüber befindet sich eine Dachgeschoß-Wohnung im Mansarden-Stil. Auch diese Wohnung wird geprägt durch einen großen Wohn-Eß-Bereich mit überhöhter Decke, ca. 3,50 Höhe, die für ein überragendes Raumerlebnis steht. Eine Einbauküche ist dort vorhanden. Am anderen Ende der Dachgeschoß-Wohnung liegt ein großes Zimmer, das aufgrund seines Schnittes und des angrenzenden Balkons mit West-Ausrichtung sowohl als Schlafzimmer, als auch zu anderen Zwecken genutzt werden kann. Zu dieser Wohnung gehört ein weiteres Schlafzimmer, ein kleines Zimmer mit Schlafmöglichkeit für 2 Personen sowie ein Bad, das ebenfalls mit Wanne und Dusche ausgestattet ist. Im Bad ist auch ein Waschmaschinen-Anschluss vorhanden.

Die Wohnung im Untergeschoß ist durch einen separaten ebenerdigen Eingang erreichbar. Durch die Eingangstür betritt man das offene Wohnzimmer, neben dem eine Küche mit EBK durch eine Tür erreicht wird. Hinter dem Wohnzimmer befindet sich ein kleiner Flur. Daran grenzen ein Schlaf- und ein Kinderzimmer, sowie ein Bad. Wie alle Bäder im Haus verfügt auch dieses sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Im Bad ist auch ein Waschmaschinenanschluß. Diese Wohnung ist aktuell vermietet. Aufgrund der Hanglage hat diese Einliegerwohnung im Wohn-, Eß- und Schlafbereich dieselbe Fensterhöhe wie die Hauptwohnung im Erdgeschoß.

Von der Nordseite wird die Außenansicht dominiert durch einen halbrunden Erker mit ca. 2,50 Meter Durchmesser. Dieser gibt im Tief- und im Erdgeschoß durch jeweils 3 in die Rundung eingelassene Fenster viel Licht und Aussichsmöglichkeiten.

Die Raumhöhe ist in allen Geschossen ca. 2,60 Meter, was ein großzügiges Raumgefühl gibt.

Aufgrund der unverbaubaren Ortsrandlage, angrenzend ist Wasserschutzgebiet, kann man bei gutem Wetter bis in den Hochwesterwald, ca. 40 km weit, schauen.

Ausstattung

Erdgeschoss

- Vierzimmerwohnung ca. 119 m²
- helles Entrée und Flur gefliest
- 1 großzügiger Wohnbereich mit Runderker
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Wohnküche mit Essbereich, Laminat, Zugang zur Südwest-Terrasse
- Vorratsraum angrenzend an die Küche
- eingewachsene Südwest-Terrasse mit Markise, teilweise überdacht
- 1 großes Schlafzimmer mit Korkboden
- 1 Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- geräumiger Flur
- Terrasse an der Südwestseite
- Garten hinter dem Haus am Feldrand
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutzglas
- Rollläden an den Fenstern

Dachgeschoss

- Vierzimmerwohnung ca. 83 m²
- großer offen gestalteter Wohn-Essbereich mit Küche und Einbauküche
- Bodenbelag in den Wohnräumen Laminat
- modernes Tageslichtbad mit großer Dusche und Körperformbadewanne, Bj 2016
- 1 großes Schlafzimmer mit Balkonzugang
- 1 Kinderzimmer
- 1 kleines Zimmer
- Flur
- Balkon an der Westseite
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutzglas
- Rollläden an den geraden Fenstern

Untergeschoss

- Dreizimmerwohnung mit ca. 90 m²
- 1 großer offen gestalteter Wohnraum mit Runderker
- 1 großes Schlafzimmer

- 1 Kinderzimmer
- 1 große Küche
- 1 hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Flur
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutzglas
- Rollläden an den Fenstern
- Bodenbelag hochwertige Fliesen
- Im Wohnzimmer ein Fliesenteppich

Keller

- 1 Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Heizungskeller
- 1 Raum mit Zugang zur Garage
- Alle 3 Räume mit großen Lagermöglichkeiten

Außenbereich

- attraktiv gestalteter Eingangsbereich
- schön angelegte Außenanlagen
- teilweise überdachte Südwestterrasse im Erdgeschoss mit Markise,
- Terrassenplatten mit Plattenteppich
- 3 gepflasterte Außenstellplätze
- 1 große Garage mit Fenstern und elektrischem Garagentor
- 1 gepflasterter Stellplatz vor der Garage
- 1 gepflasterte Terrasse auf der Nordseite mit kleinem Gartenanteil

Allgemeines:

- doppelt verglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutzglas
- Rollläden an allen geraden Fenstern
- Fassade 10 cm gedämmt
- Dach gedämmt
- neue Thermohaustür, Bj. 2018
- neuer Laminatboden im EG, Bj 2021
- neue moderne weiße Zimmertüren im Erdgeschoss, Bj 2021
- Gas-Brennwert-Heizung, Fabrikat Buderus, Baujahr 2018
- Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 9,5 kWp, Bj. 2020

Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 9,5 kW versorgt die große Wohneinheit im Erdgeschoss, der Überschuss wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Dafür erhalten die Eigentümer eine tarifliche Vergütung i.H. von 9,58 ct/kwh zzgl. MwSt. Die Anlage erzeugt, je nach Wetterlage, zwischen 10 und 20 mwh/a.

Heizungsart und wesentlicher Energieträger: Gas / Erdgas H

Gas-Brennwert Heizung Fabrikat Buderus, Baujahr 2018

Warmwasserkessel Fabrikat Buderus, Baujahr 2018

Fassungsvermögen ca. 300 Liter

Endenergieverbrauch des Gebäudes 81,7 kWh

Energieeffizienzklasse C

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte keine Anrufe oder Anfragen von Maklern.

Lage

Das Haus steht in Hünfelden, Ortsteil Kirberg. Kirberg ist aufgrund seiner Lage sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

Kirberg ist Sitz der Gemeindeverwaltung; alle notwendigen Behördengänge sind auf kurzem Wege zu erledigen. Neben der Gemeindeverwaltung liegt der Kindergarten und das beheizte Freibad, das z.Z. renoviert wird.

Daneben gibt es Allgemein- und Zahnmediziner und eine Apotheke am Ort, sowie weitreichende Einkaufsmöglichkeiten, 3 Supermärkte und eine Drogerie. Auch eine Tankstelle mit Automobil-Werkstatt ist direkt am Ort.

Bekannt ist der TSV Kirberg 1863 mit ca. 1.000 Mitgliedern und umfangreichem Sportangebot. Weiterhin gibt es einen Schützen- und einen Tennisverein.

Die Europaschule Freiherr-vom-Stein-Schule in Dauborn mit ihren zahlreichen Auszeichnungen ist eine überaus beliebte Gesamtschule mit Gymnasialzweig. Von Kirberg fährt ein Schulbus mit einer Fahrzeit von 5 Minuten die Schulkinder zur Schule. Die Haltestelle befindet sich in drei Minuten Fußweg vom Objekt.

Mehrere Buslinien verbinden Kirberg mit den umliegenden Gemeinden bis nach Limburg. Auch eine Schnellbusverbindung nach Wiesbaden ist vorhanden. Damit erreicht man das Zentrum der Landeshauptstadt nach ca. 30 Minuten Fahrzeit.

Innerhalb von 10 Minuten Fahrzeit sind die Anschlussstellen an der A3, Limburg, Bad Camberg und Idstein mit dem PKW erreichbar. Je nach Fahrziel kann man deutlich Zeit und Treibstoff sparen, wenn man nördliche Ziele über Limburg und südliche Ziele über Idstein anfährt.

Beispielhafte Entfernungen:

Limburg 12 km, ICE-Bahnhof 11 km

Wiesbaden 30 km

Frankfurt 61 km

(jeweils Innenstadt)

Frankfurt Flughafen 52 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht mit Photovoltaik

Exposé - Galerie



Hauseingang



Haustür

Exposé - Galerie



Außenansicht mit ELW



Blick aus dem Fenster

Exposé - Galerie



Hauseingang



Erdgeschoß Flur

Exposé - Galerie



Erdgeschoß Wohnzimmer



Erdgeschoß Wohnzimmer m. Erker

Exposé - Galerie



Erdgeschoß Wohnzimmer mit Ofen



Erdgeschoß Küche Eßzimmer

Exposé - Galerie



Erdgeschoß Küche Eßzimmer

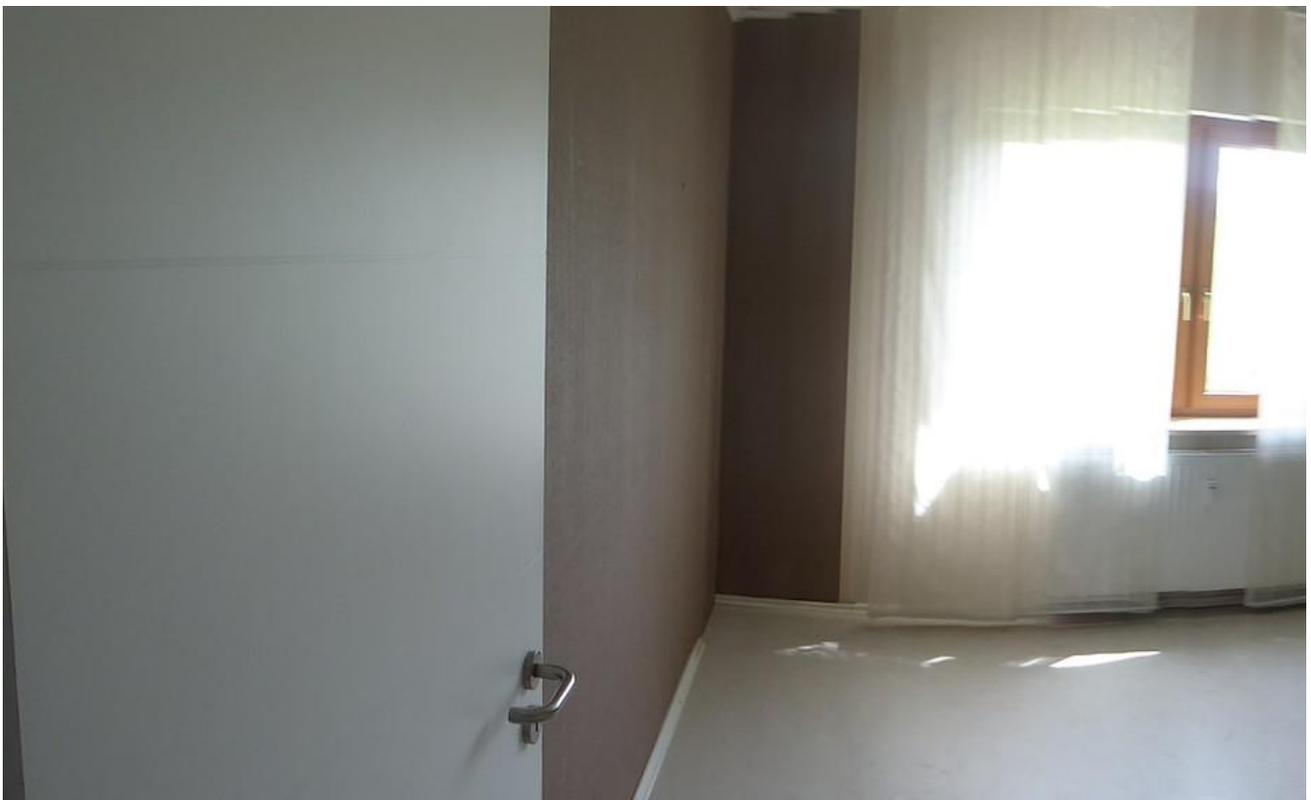


Erdgeschoß Küche Eßzimmer

Exposé - Galerie



Erdgeschoß Terrasse



Erdgeschoß Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Erdgeschoß Schlafzimmer



Erdgeschoß Badezimmer

Exposé - Galerie



Erdgeschoß Kinderzimmer



Erdgeschoß Gäste WC



Treppe ins Obergeschoß

Exposé - Galerie



Obergeschoß Schlafzimmer



Obergeschoß Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Obergeschoß Balkon



Obergeschoß Flur

Exposé - Galerie



Obergeschoß Wohn-/Eßzimmer



Obergeschoß Küche

Exposé - Galerie



Obergeschoß Kinderzimmer



Obergeschoß kleines Zimmer

Exposé - Galerie



Obergeschoß Badezimmer



Untergeschoß Zugang

Exposé - Galerie



Untergeschoß Wohnzimmer



Untergeschoß Wohnz. mit Erker

Exposé - Galerie



Untergeschoß Flur



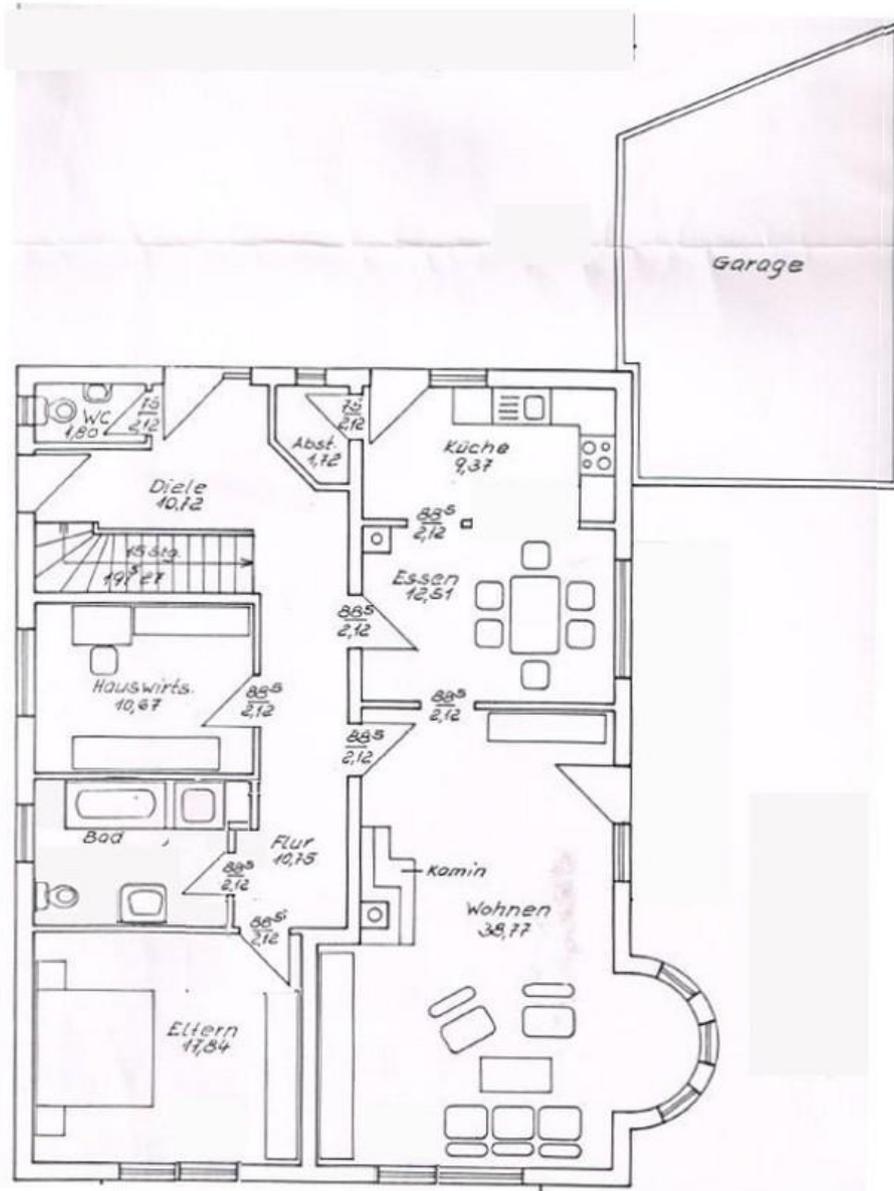
Untergeschoß Kinderzimmer

Exposé - Galerie



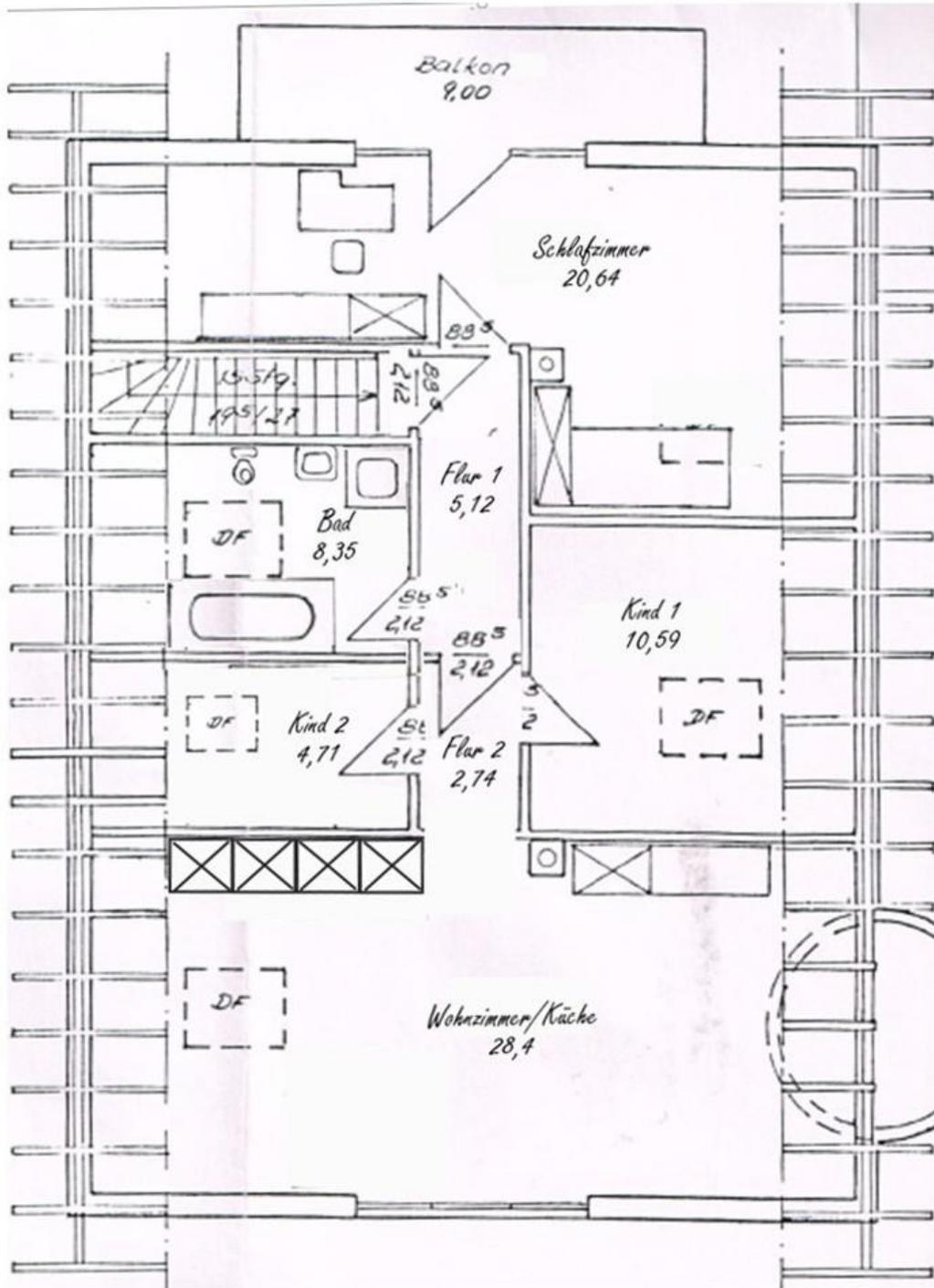
Untergeschoß Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² HE-2020-003223952

Gültig bis: 10.06.2030

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Kirschbaumweg 4, 65597 Hünfelden		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2016		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	333 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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

McEnergieausweis

Ein Unternehmen der **McMakler** Gruppe

McMakler GmbH
B.Eng. Mussie Ghebrelul
Torstraße 19
10119 Berlin

11.06.2020

Ausstellungsdatum

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 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2020-003223952

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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 § 3 Absatz 5 EnEV
- 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:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

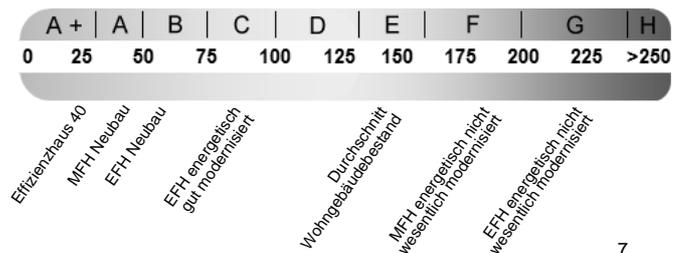
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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)

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
Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

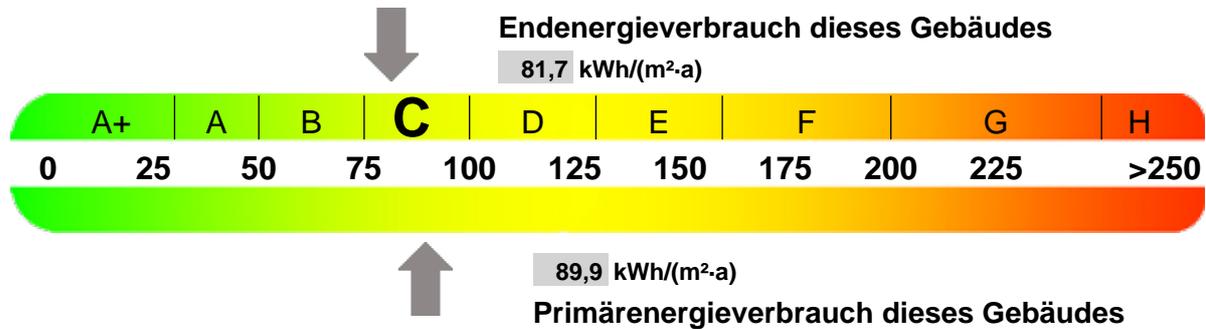
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2020-003223952

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



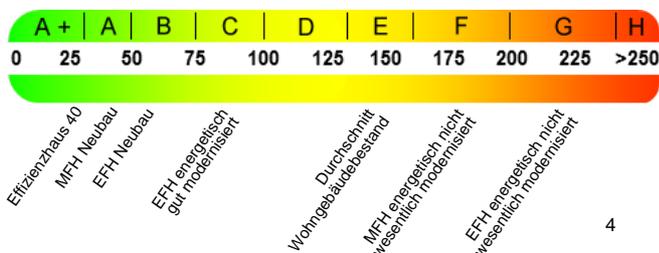
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

81,7 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						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	25611	6460	19151	1,08
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	23900	7777	16123	1,17
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	25746	6758	18988	1,12

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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 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 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 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 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 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