

# Exposé

## Maisonette in Marbach

### Provisionsfreie, energieeffiziente 3,5-Zimmer- Maisonette-Wohnung auf der Schillerhoehe in Marbach



Objekt-Nr. OM-326435

#### Maisonette

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Udo Gaensbauer  
Telefon: 0163 3922429  
Mobil: +34 651 626543

Steigaeckerstrasse 45/1  
71672 Marbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht von Privat eine sehr gepflegte, lichtdurchflutete, architektonisch ansprechende 3,5 Zimmer Maisonette-Wohnung in einer der absolut besten Wohnlagen Marbachs, in der ruhigen Steigaeckerstrasse auf der Schillerhoehe. Das Gebaeude aus dem Jahre 2005 ueberzeugt durch seine hervorragende Energieeffizienzklasse B (63Kw/h) und ist somit ein Garant fuer niedrige und zukunftsichere Energiekosten.

Die zwei Etagen der Maisonette-Wohnung sind durch eine Holztreppe miteinander verbunden. Im unteren Bereich befindet sich ein Schlafzimmer, das Wohnzimmer, die Kueche, ein Badezimmer und der Balkon. Die vollausgestattete Kueche ist im Preis inbegriffen, sie ist mit allen notwendigen Elektrogeraeten inklusive Geschirrspueler ausgestattet.

Vom Wohn -und Esszimmer gelangt man auf den Balkon, von welchem man von dem ins Gruene eingebetteten Wohngebiet eine wunderschoeene Aussicht auf die nahegelegenen Wiesen und Waldflaechen hat. Im Spaetsommer kann man sich dort ausruhen oder im kleineren Kreis eine Grillparty machen. Auf dem Balkon bietet eine Markise Schutz vor der Sonne, sodass man dort auch im Hochsommer angenehme Stunden tagsueber verbringen kann.

Im unteren Stockwerk der Wohnung befindet sich ein geraeumiges Badezimmer mit Duschbadewanne, Waschbecken und einer zusaetlichen separaten Duschkabine.

Direkt im Eingangsbereich gibt es ausserdem ein seperates Gaeste-WC.

Das großzügig bemessene Schlafzimmer im unteren Bereich der Wohnung kann als elterliches Schlafzimmer oder Kinderzimmer genutzt werden.

Ueber eine Holztreppe gelangt man in den zweiten Stock der Wohnung. Dort gibt es im Eingangsbereich vor dem Hobbyraum genuegend Platz fuer ein Homeoffice und daneben befindet sich das zweite Tageslichtbad mit Duschkabine und Toilette. Mit den zwei Badezimmern und insgesamt drei Duschmoeglichkeiten, sowie der Gaestetoilette kommen sich die Familienmitglieder morgens nicht in die Quere und koennen sich so voellig entspannt auf den Tag vorbereiten.

Der mit drei Fenstern versehene sehr lichterfuellte Hobbyraum kann bedarfsgerecht nach den eigenen Wuenschen gestaltet und genutzt werden.

Die Ausstattung der gesamten Wohnung mit edlem Echtholzparkett verleiht den Raeumen eine zeitlose Eleganz und sorgt gleichzeitig fuer eine warme hochwertige Wohnatmosphaere.

Die Wohnung bietet sich sowohl Kapitalanlegern als auch Paaren, kleineren Familien oder auch Singles an, welche im Homeoffice arbeiten oder ein Hobby betreiben, fuer welches eine zusaetzliche Raeumlichkeit benoetigt wird.

Der zu der Wohnung gehoerende Tiefgaragenstellplatz im selben Gebaeude vermeidet die laestige Parklatzsuche und kostet zusaetzlich 25 000 Euro.

Im Keller des Gebaeudes befindet sich ausserdem ein eigener im Preis inbegriffener geraeumiger Abstellraum, der fuer zusaetlichen Stauraum sorgt. Fuer die Faehrraeder gibt es extra einen Fahrradabstellraum zur gemeinsamen Nutzung aller Hausbewohner.

Die monatlichen Vorauszahlungen an die Hausverwaltung ( Hausgeld) betragen 230 Euro monatlich. Darin enthalten sind die Vorschuesse fuer Heizung und Wasser( ca. 1000 Euro/ Jahr) , Instandhaltung, Strom, Hausmeister etc..

Die Energieklasse der Immobilie ist B und daher sehr guenstig im Unterhalt und bietet Ihnen langfristig finanziell energetische Sicherheit.

Die Wohnung ist seit 2,5 Jahren vermietet ( 970 Euro Kaltmiete) und ist somit fuer Kapitalanleger interessant, welche eine solide sichere Immobilienkapitalanlage suchen oder an Selbstnutzer welche zeitnah einziehen moechten und nach dem Grundbucheintrag die drei Monate Frist fuer Eigenbedarfnutzung abwarten koennen. (Mieverhaeltnis Frist unter 5 Jahre).

Ich bitte alle Makler, ihre Kontaktfraagen zu unterlassen.

## Ausstattung

Der zur Wohnung gehoerende Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis der Wohnung nicht enthalten und kostet zusaetzlich 25 000 Euro.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Telefonisch erreichen sie mich am besten nachmittags oder abends bzw. per mail.

Die Wohnung wird privat ohne Makler verkauft.

Ich moechte alle Makler und Immobilienagenturen herzlich bitten von Anfragen abzusehen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schillerstadt Marbach auf der Schillerhoehe mitten im Gruenen. Marbach ist mit der S-Bahn sehr gut an Ludwigsburg und Stuttgart angebunden, in 30 Minuten gelangt man von dort bequem in die Landeshauptstadt.

Die Bushaltestelle befindet sich zudem direkt unten vor dem Haus.

Insofern richtet sich das Angebot sowohl an Kapitalanleger auch an Pendler, welche in ihrer Freizeit ein naturnahes ruhiges Lebensumfeld suchen, aber trotzdem auf das kulturelle Angebot, welches die Landeshauptstadt oder auch das nahegelegene Ludwigsburg bietet, nicht verzichten wollen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

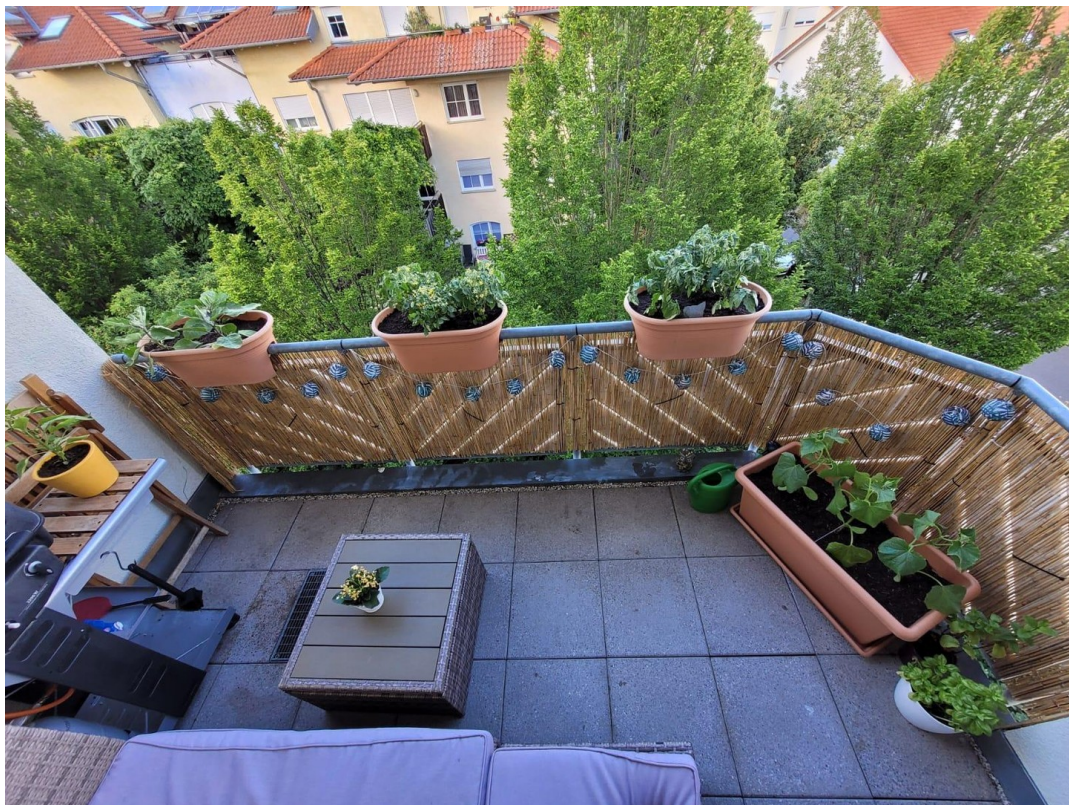


Esszimmer

# Exposé - Galerie

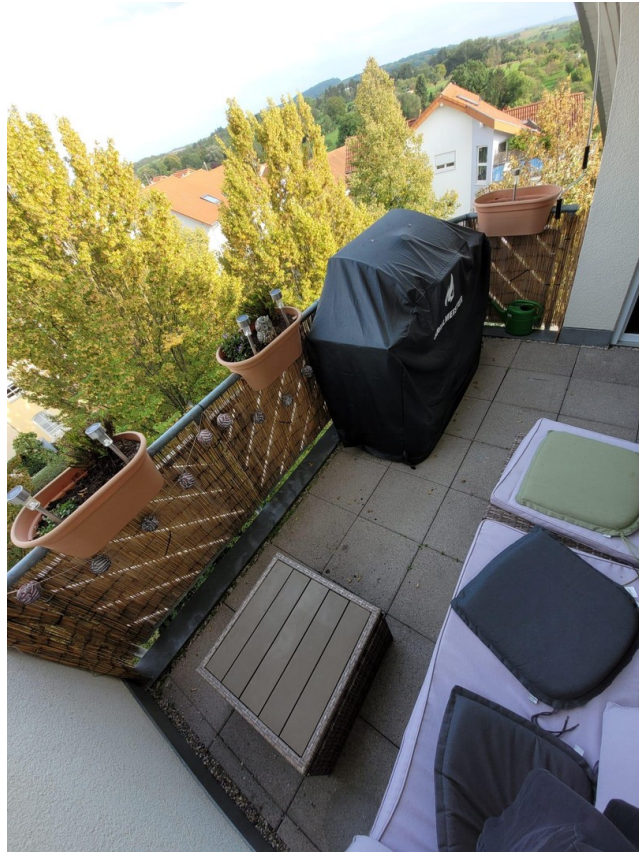


Aussenansicht



Balkon / Wohngebiet

# Exposé - Galerie



Balkonaussicht



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer(unten)



Badezimmer (unten)- Badewanne-

# Exposé - Galerie



Badezimmer (unten) Duschkabine

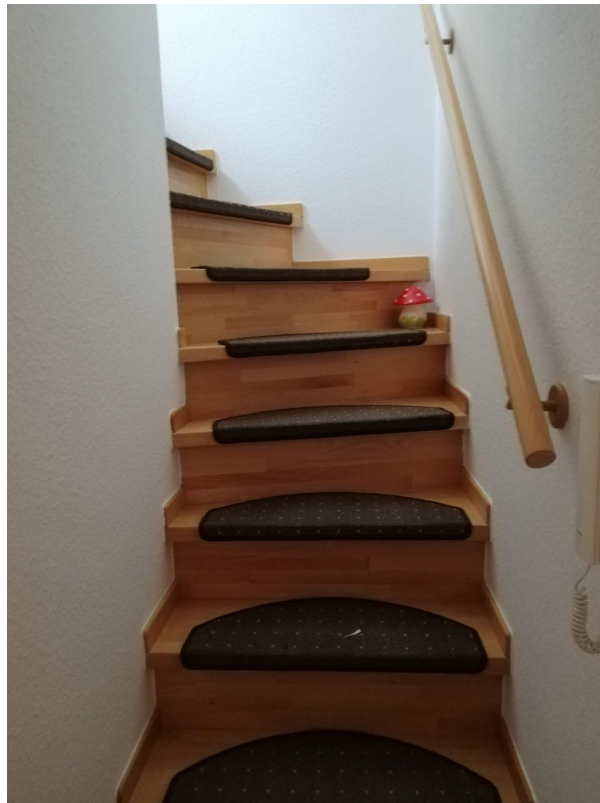


Gaeste-WC

# Exposé - Galerie



Kueche



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Büro im Obergeschoss



Raum im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Raum im Obergeschoss

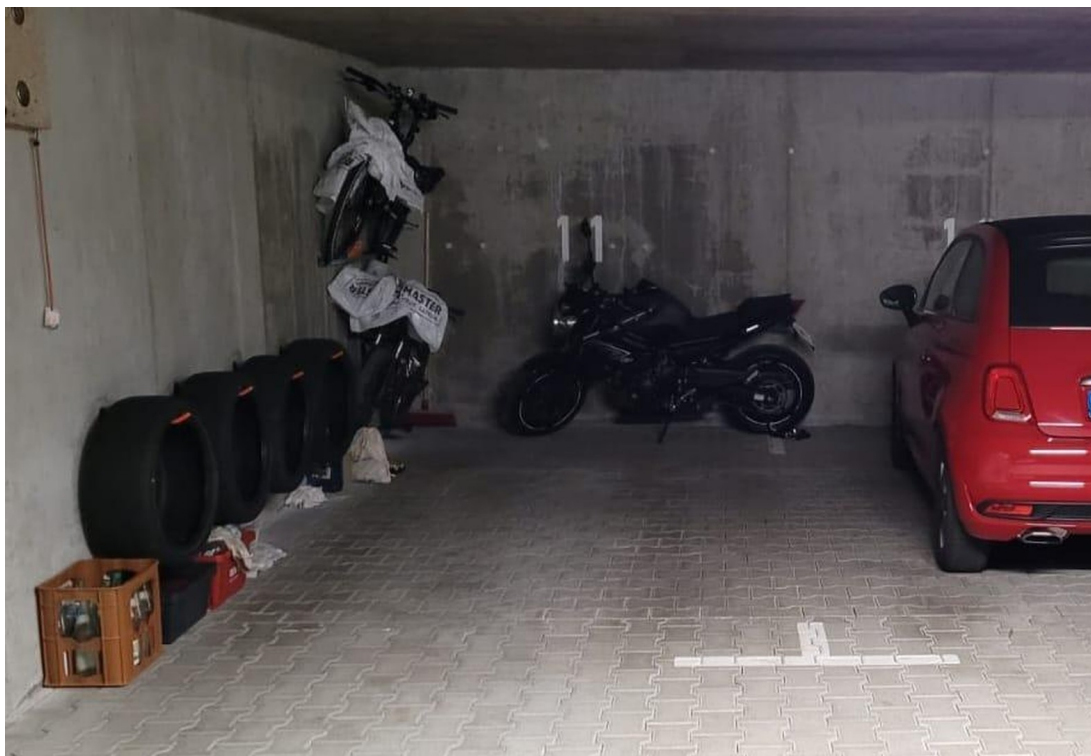


Tageslichtbad im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



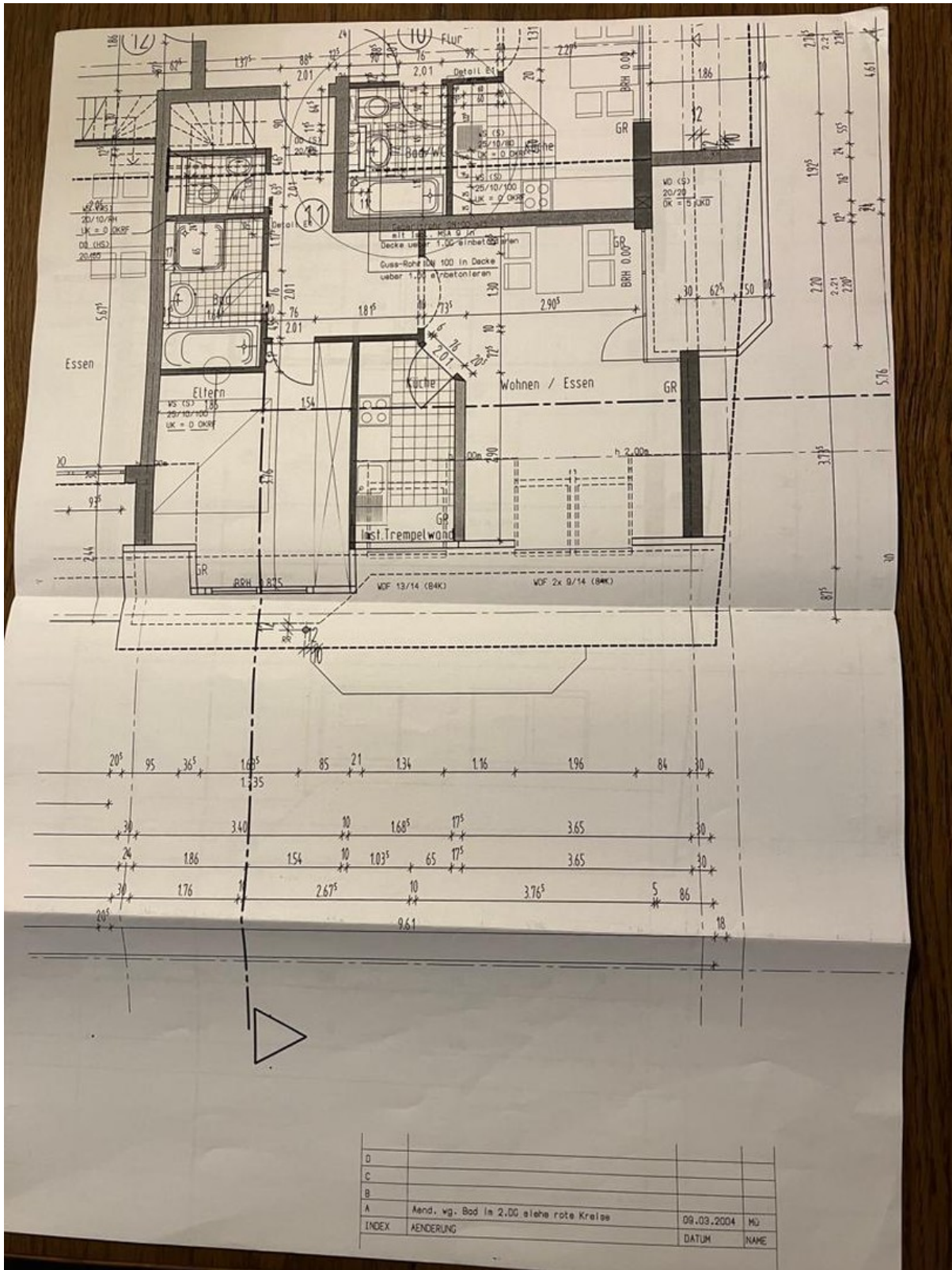
Abstellraum / Keller



Tiefgaragenstellplatz

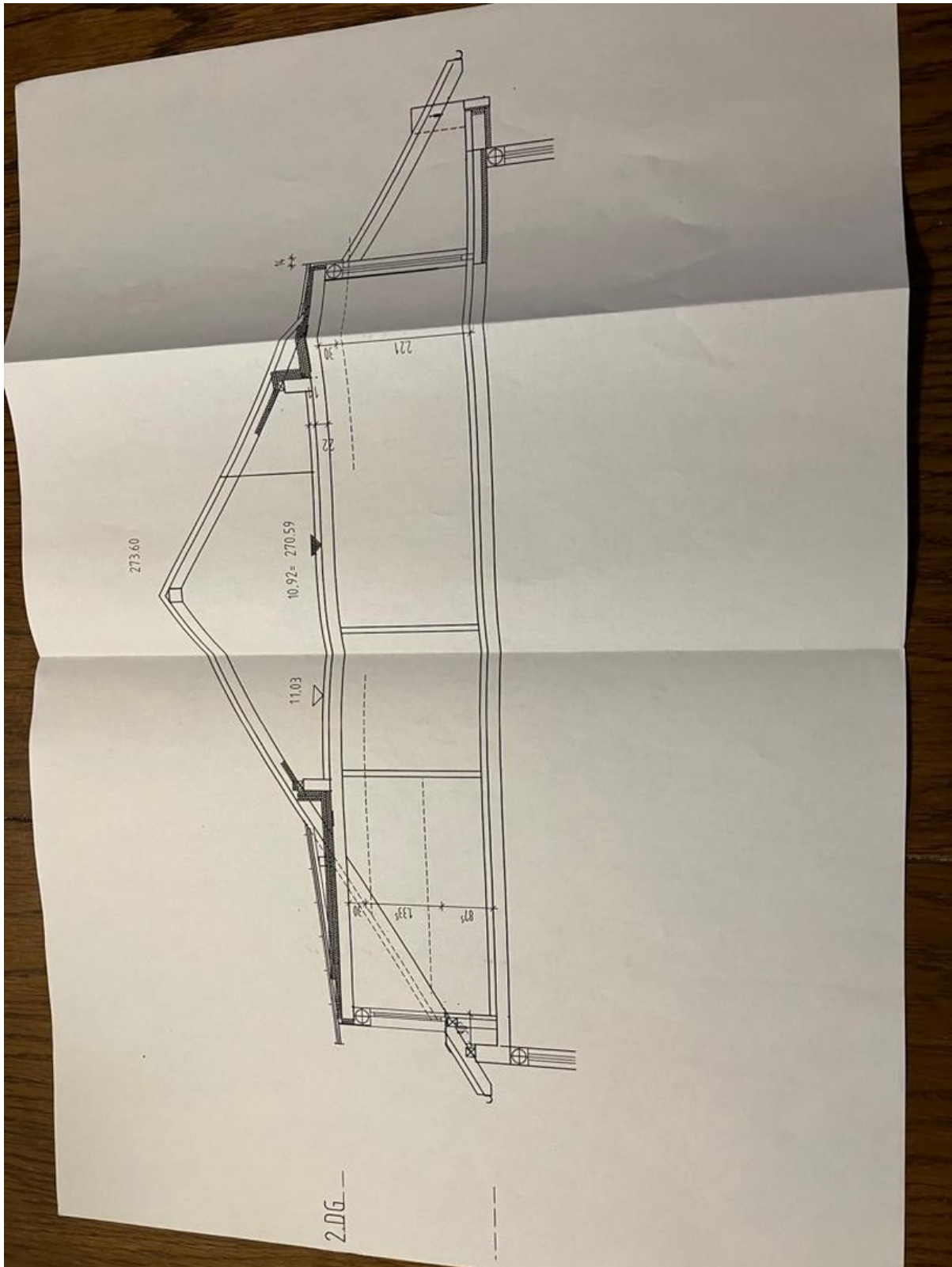


# Exposé - Grundrisse



Bauplan 2

# Exposé - Grundrisse



Bauplan 3

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 26.05.2029

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2019-002717469  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Steigackerstr. 45 + 45/1 , 71672 Marbach
Gebäudeteil	ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2005
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2005
Anzahl Wohnungen	20
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1579 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	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 checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

Gebäudefoto (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch                       Eigentümer                       Aussteller

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

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller  
SenerCon GmbH  
Dipl. Ing. Kristina Werner  
Hochkirchstr. 11  
10829 Berlin

*Kristina Werner*

27.05.2019  
Ausstellungsdatum                      Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV; gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.                      <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich                      <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis 1

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

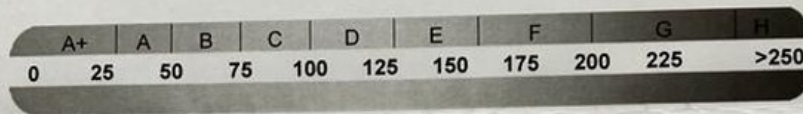
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2019-002717469  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>\*</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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]

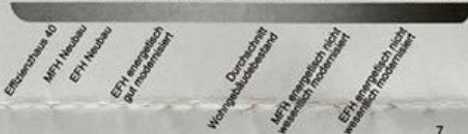
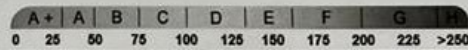
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Vergleichswerte Endenergie



Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>\*</sup>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>q</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Angabe

<sup>3</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>4</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> freiwillige

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

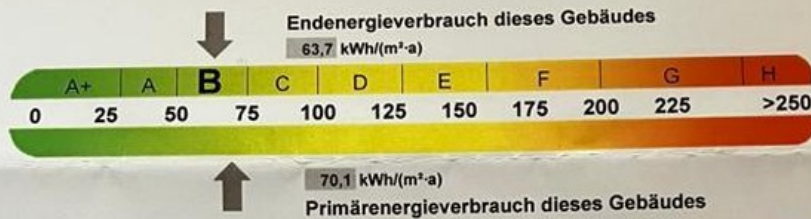
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2019-002717469  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Energieverbrauch



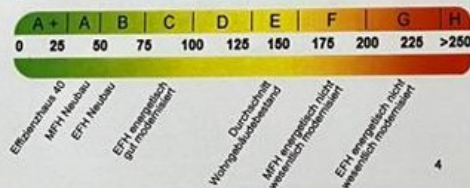
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

63,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.07.2015	30.06.2016	Erdgas H	1,1	90172	24776	65396	1,15
01.07.2016	30.06.2017	Erdgas H	1,1	94303	31759	62544	1,1
01.07.2017	30.06.2018	Erdgas H	1,1	90702	29977	60725	1,17

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Köhlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer: **BW-2019-002717469**  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

**4**

### Empfehlungen des Ausstellers

#### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Warmwasserbereitung	Einbau einer Solaranlage für Warmwasser Raumheizung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

SEnerCon GmbH

#### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Vorgangsnummer: 39511  
Gebäude-ID: 353257

Die Gebäudenutzfläche (An) ist nicht gleichzusetzen mit Wohnfläche oder der Nettogrundfläche. Ist die Gebäudenutzfläche (An) nicht bekannt, ist sie nach den Regeln der Energieeinsparverordnung bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller pauschal mit dem 1,35fachen Wert der Wohnfläche, bei sonstigen Wohngebäuden mit dem 1,2fachen Wert der Wohnfläche angesetzt worden.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

5

### Erläuterungen

#### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

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

#### Erneuerbare Energien - Seite 1

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

#### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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 CO<sub>2</sub>-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

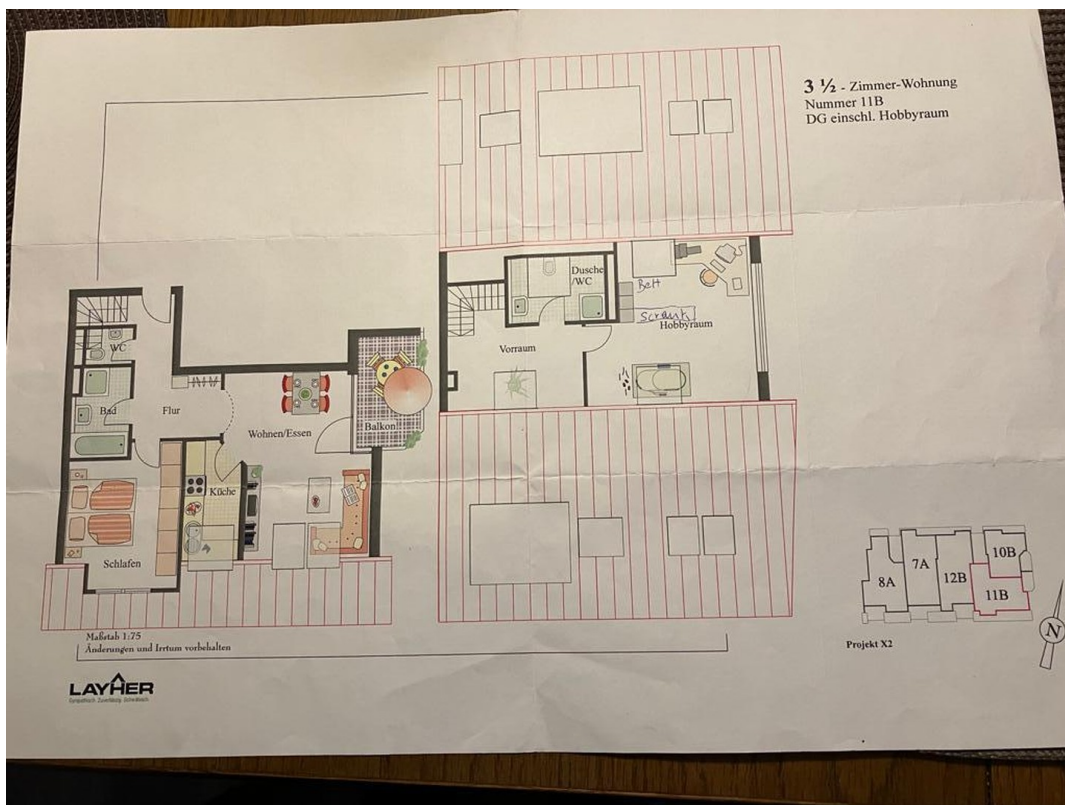
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

#### 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Exposé - Grundrisse



Grundriss / Raumaufteilung