

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Zwenkau OT Großdalzig

**Große 4-Zimmer Wohnung in grüner Umgebung; Als Ferienwohnung und für Expats und Monteure geeignet!!**



Objekt-Nr. OM-386106

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **950 € + NK**

Eythraer Str. 8  
04442 Zwenkau OT Großdalzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1980	Mietsicherheit	2.850 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	84,05 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	25,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	130 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte, topmodern ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Zwenkau-Großdalzig. Ein ruhiges und trotzdem gut angebundenes Wohnumfeld trifft hier auf eine Ausstattung, die sowohl ästhetisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die gesamte Wohnung ist mit einem erstklassigen Vinylboden in eleganter, zeitloser Holzoptik versehen. Er verleiht den Räumen eine warme, edle Ausstrahlung und schafft die perfekte Grundlage für anspruchsvolles Wohnen.

Das lichtdurchflutete Tageslichtbad präsentiert sich als Wohlfühlbereich – klar strukturiert, hochwertig ausgestattet und mit einer stilvollen Dusch-/Badewanne, einem großzügigen Handtuchheizkörper sowie erstklassiger Keramik versehen. Ein Raum, der Entspannung auf modernem Niveau ermöglicht. Ergänzt wird dieser Komfort durch ein neu geschaffenes Gäste-WC mit modernem Urinal ebenso einem großzügigen Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss.

## Ausstattung

Diese Wohnung präsentiert sich seit 2025 in komplett neuem Glanz – umfassend und mit viel Liebe zum Detail hochwertig saniert. Hier zieht man nicht einfach ein – man kommt in einem modernen, harmonischen Zuhause an, das Komfort, Stil und Wohnqualität verbindet.

Durchdacht bis in Detail: Die Elektrik wurde komplett erneuert und mit zahlreichen, optimal platzierten Steckdosen ausgestattet – ideal für ein komfortables, zeitgemäßes Wohnen ohne Kompromisse.

Modernes Interieur für höchste Ansprüche: Küche und Bad wurden vollständig neu gestaltet, ebenso wurde ein separates Gäste-WC mit modernem Urinal geschaffen. Alle Bereiche überzeugen durch ein klares, zeitloses Design – wahre Wohlfühlbereiche, die täglich Freude machen.

Stimmungsvolles Lichtkonzept: In Küche, Flur, Bad und Gäste-WC sorgen abgehängte Decken mit integrierten LED-Spots für ein warmes, einladendes Ambiente und unterstreichen den modernen Charakter der Räume.

Edle Wohnmaterialien: Der hochwertige Vinylboden in eleganter Holzoptik verbindet elegantes Design mit Langlebigkeit und verleiht den Räumen Wärme und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Energieeffizient & zuverlässig: Neue Heizkörper, überarbeitete Fenster mit frischen Dichtungen und neue Türen sorgen für ein angenehmes Raumklima und helfen dabei, die Energiekosten niedrig zu halten.

Ein Zuhause zum Ankommen: Hier erwartet Sie ein modernes, geschmackvoll saniertes Wohnumfeld, das Wert auf Qualität, Behaglichkeit und langfristiges Wohlfühlen legt.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, zusätzlich eine Garage sowie einen Gartenbereich (beides ebenso auf dem Grundstück) anzumieten – ein attraktives Plus für alle, die Wert auf zusätzlichen Komfort, Privatsphäre und erweiterten Freiraum legen.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Hinweis für Interessenten:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir ausschließlich Anfragen von zuverlässigen und bonitätsstarken Interessenten mit einem regeltem Beschäftigungsverhältnis und Einkommen berücksichtigen können.

Bei ernsthaftem Interesse bitten wir um die Vorlage aussagekräftiger Bewerbungsunterlagen, die Folgendes umfassen:

- Schufa-Bonitätsnachweis,
- aktuelle Vermieter- und Arbeitgeberbescheinigungen und
- Einkommensnachweise

**!!!ALS FERIENWOHNUNG UND FÜR EXPATS UND MONTEURE GEEIGNET!!!**

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich einem ruhigen, naturnahen und dennoch gut angebundenen Wohnumfeld in Zwenkau-Großdalzig – eine ideale Kombination aus entspanntem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Bus-, Regionalbahn- und Regionalexpress-Haltestellen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die umliegenden Orte sowie die Leipziger Innenstadt.

Auch die Verkehrsinfrastruktur überzeugt durch kurze Wege zur Bundesstraße 186 und der schnellen Anbindung an die Autobahn A 38. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und auch Schulen sind zügig erreichbar.

Ein besonderes Highlight für Naturliebhaber ist die Nähe zu den umliegenden Seen - der Zwenkauer See lässt sich in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Dusch-Badewanne

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich



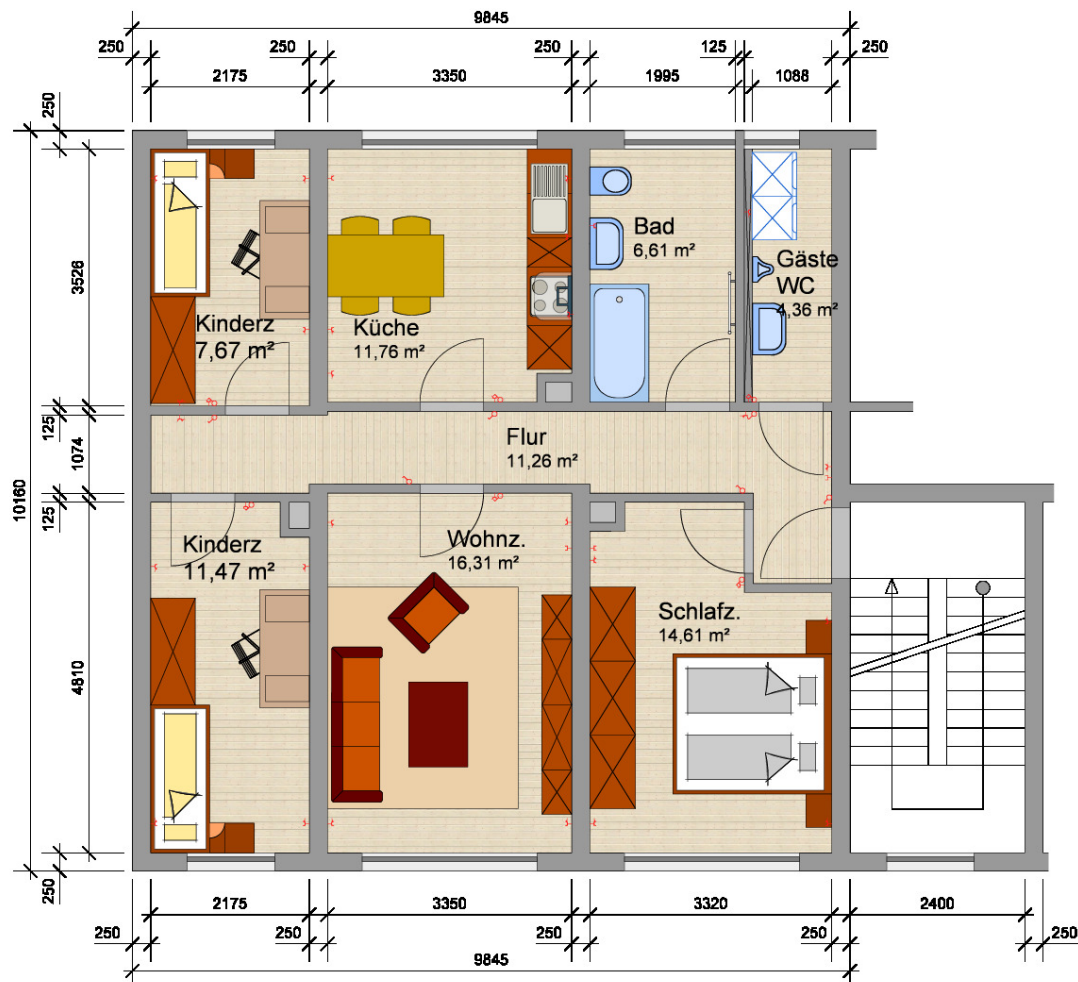
# Exposé - Galerie









Außenbereich

# Exposé - Grundrisse

Vorversion - digitaler Version



-  Einfach Steckdose
-  Doppel Steckdose
-  Dreifach Steckdose
-  Medien Steckdose
-  Fernseh Steckdose
-  Lichtschalter

Projekt	Projektnummer
	Plannummer 101a
Bauherr	Gez. ZR
	Datum 26.09.2025
Adresse	Planformat A4
	Maßstab 1:75
Dateiname: Exposé Großdazig, Eythraer Str. 8.vwx	

Vorversion - digitaler Version

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

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

**ista**

SN-2017-001561475

Registriernummer <sup>2)</sup>

1261647

ista Energieausweis-Nummer

29.11.2027

Gültig bis

Objektnummer



## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Eythraer Str. 6/8 ; 04442 Zwenkau

Adresse

Gebäudeteil

1980

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1993

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

16

Anzahl Wohnungen

1.266,65 m<sup>2</sup>

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

Leichtes Heizöl

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau

☒ Vermietung/Verkauf

☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

☐ Sonstiges (freiwillig)

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

29.11.2017

Datum, Unterschrift des Ausstellers

*Ronny Thieme*

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 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 <sup>1)</sup> 18.11.2013

**ista**

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

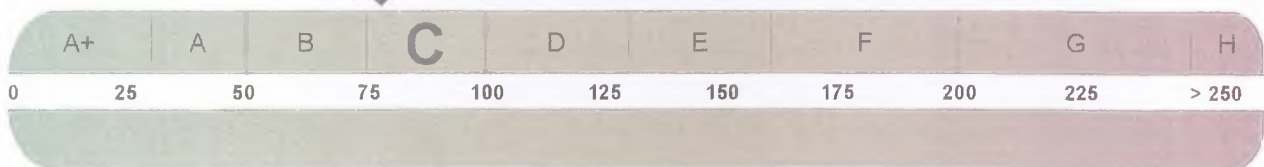
SN-2017-001561475

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energiebedarf

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
kWh/(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)

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

☐ Verfahren nach DIN V 18599

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

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

### 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-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

#### Ersatzmaßnahmen <sup>6)</sup>

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

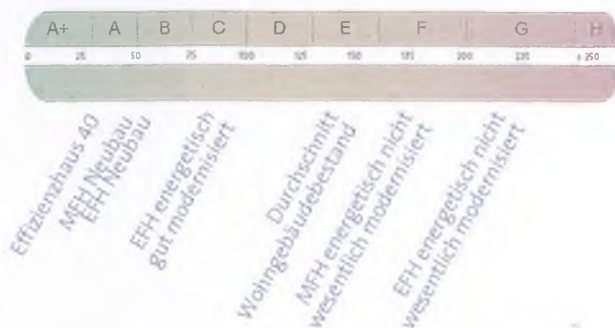
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ 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>': W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



#### 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>n</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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3)</sup> freiwillige Angabe

<sup>4)</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5)</sup> nur bei Neubau

<sup>6)</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7)</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# Energieausweis für Wohngebäude

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

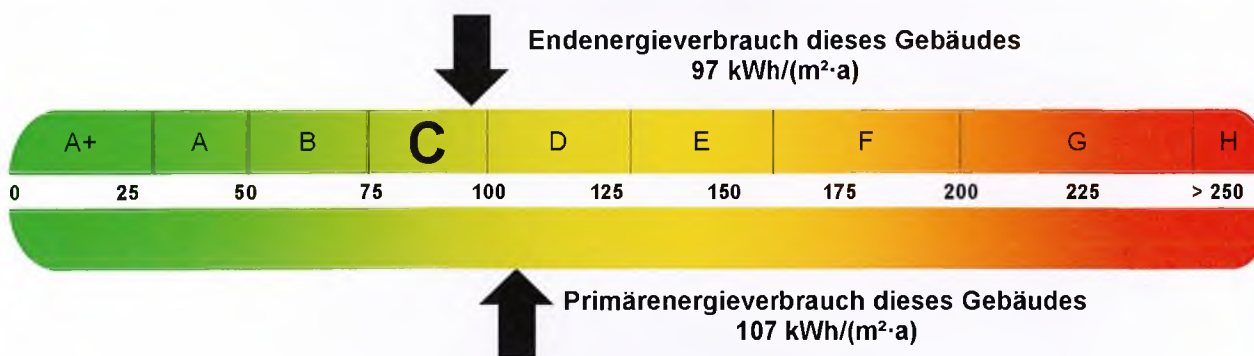
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

SN-2017-001561475

Registriernummer <sup>2)</sup>



### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

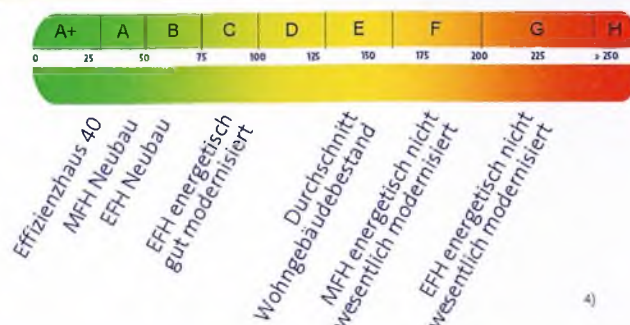
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**97** kWh/(m²·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						
01.01.14	31.12.16	Leichtes Heizöl	1,10	370.202	66.305	303.897	1,09

### 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 Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{Nz}$ ) 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

<sup>3)</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

<sup>4)</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Energieausweis für Wohngebäude

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



## Empfehlungen des Ausstellers

SN-2017-001561475

Registriernummer <sup>2)</sup>



### 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 die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<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"/>		

☐ 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:

Keine weiteren Angaben möglich.

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

1810191/E 000003/P 00066001 2/0000025

## 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 Wärmegevinne 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 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 Ressourcenschonung 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: HT'). 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 insgesamt 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.

