

# Exposé

## Wohnung in Köln

### 4/5 Zimmer Wohnung in Königsforstnähe (Neubrück) zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-393324

#### Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph Schmitz

Europaring 9  
51109 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	430 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und freundliche 4- bis 5-Zimmerwohnung mit optimaler Aufteilung.

Die Wohnung ist 89 m<sup>2</sup> groß, barrierefrei und befindet sich im 2. Obergeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit neuem Aufzug und sanierter Fassade. Mit Ausnahme von maßgefertigten Einbauschränken und einer EBK ist sie unmöbliert.

Über den praktischen Vorraum mit Garderobe und Einbauschränken betritt man den zentralen Essbereich, der sich mit seinen attraktiven, großen Glasflächen zur angrenzenden Loggia auch hervorragend als gemütlicher Gemeinschaftsraum nutzen lässt. Rechts daneben befindet sich die Küche.

Links schließt sich in Ost-Richtung über eine große Schiebetür ein wunderschöner 20 qm großer Raum an. Bei geöffneter Tür ergibt sich eine durchgängige, lichtdurchflutete Ost-West Sichtachse.

Ein attraktive Option ergibt sich, falls 3 Schlafzimmer benötigt werden sollten. Dieser Raum kann ganz unproblematisch im Trockenbau wieder auf seine ursprünglichen zwei Zimmer (siehe Grundriss) zurückgebaut werden.

Rechts gegenüber des Vorraums befindet sich der optimal geschnittene 20 qm große Wohnbereich. Die großen Fenster in Westausrichtung fangen das wunderbar warme Abendlicht ein. Ein maßgenau vom Schreiner gefertigter Einbauschränk kann auf Wunsch übernommen werden.

Ein Flur auf der linken Seite des Esszimmers führt zum Duschbad, dem separaten WC, dem Schlafzimmer und einer sehr praktischen Abstellkammer. Im Schlafzimmer bieten die ebenfalls vom Schreiner auf Maß angefertigten Einbauschränke viel Stauraum. Im Duschbad gibt es einen Waschmaschinenanschluß.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum – Parkplätze stehen vor dem Haus kostenfrei zur Verfügung. Im gemeinschaftlichen Waschkeller können bei Bedarf Münzwaschmaschinen und Trockenräume genutzt werden.

## Ausstattung

- optimaler Grundriss
- renoviertes Duschbad
- separates Gäste WC
- Loggia
- unmöblierte Wohnung
- Einbauschränke und EBK inklusive
- sofort bezugsfrei
- provisionsfrei vom Eigentümer
- barrierefrei, 2. OG mit Aufzug
- Sicherheitstür und -schloß
- Keller
- 2 Fahrradkeller
- optionale TG Stellplätze nahebei
- gepflegtes Mehrfamilienhaus

- sanierte Fassade

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Neubrück als vielseitiger Stadtteil im rechtsrheinischen Köln verbindet eine ruhige, grüne Umgebung mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt. Eingebettet zwischen Feldern, Grünanlagen und gewachsenen Wohnquartieren bietet der Stadtteil ein angenehmes, entspanntes Wohnumfeld.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in direkter Nähe. Der Wochenmarkt auf dem ganz neu gestalteten, zentralen Marktplatz an Sankt Adelheid findet jeden Donnerstag statt. Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Kölner Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile schnell erreichbar – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Die nahe gelegene Autobahnen A3 und A4 bieten auch für Pendler eine hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz.

Für Freizeit und Naherholung bietet Neubrück zahlreiche Möglichkeiten. Spazier- und Radwege führen durch die umliegenden Grünflächen, Sportvereine sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Der nahegelegene Königsforst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Jogging- oder Radtouren ein und bietet Naturerlebnis auf höchstem Niveau. Ergänzt wird dies durch das neue Strandbad am Rather See, das mit Bade- und Wassersportmöglichkeiten eine attraktive Freizeioption darstellt. Das Naturschutzgebiet "Wahner Heide" erreicht man ebenfalls in wenigen Fahrminuten und über die A4 ist man schnell im Bergischen Land.

Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen sowie von einem ruhigen Wohnumfeld mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Paare und Singles schätzen die gelungene Verbindung von naturnaher Erholung und urbaner Anbindung, die sowohl entspannte Aktivitäten im Königsforst als auch kurze Wege in die Kölner Innenstadt ermöglicht. Senioren finden hier ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld mit guter medizinischer Versorgung und idealen Voraussetzungen für ein aktives Leben. Für Kapitalanleger wiederum stellt die Lage durch ihre stabile Nachfrage und die nachhaltige Vermietbarkeit eine interessante Option dar. In Köln als beliebter Studentenstadt sind die drei nahezu gleichgroßen Zimmer mit einem zentralen Gemeinschaftsraum und angrenzender Loggia/Küche ein interessantes Vermietungsobjekt für WGs, zumal vom nahegelegenen Ostheim eine direkte Bahnverbindung zur Uni Köln besteht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Loggia mit Abendsonne

# Exposé - Galerie



Helles Ost-Zimmer



Frisch sanierte Fassade

# Exposé - Galerie



Offene Ost-West Blickachse



Große Schiebetür West-Ost

# Exposé - Galerie



Helles West-Wohnzimmer



Flur zum Schlafzimmer

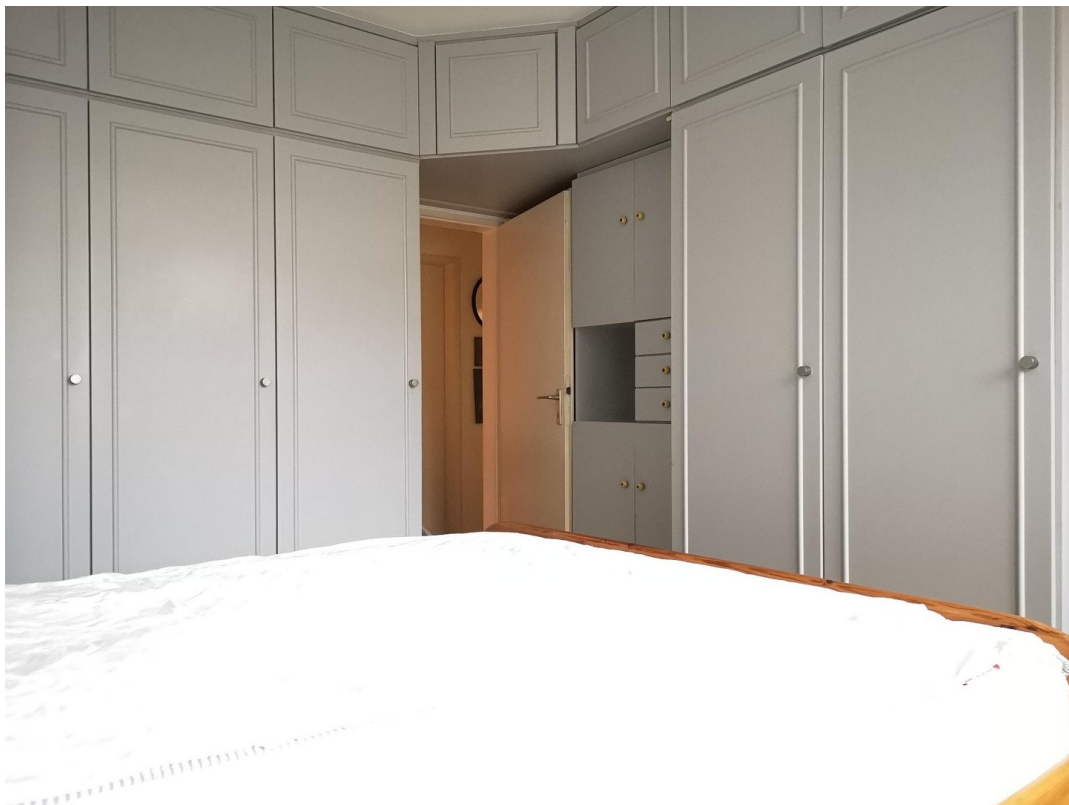


Bad, WC, Vorratsraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, Ostausrichtung



Praktische Einbauschränke

# Exposé - Galerie



Duschbad, Waschmasch.-Anschl.



Separates WC

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Garderobe



Praktische Einbauschränke



Küche

# Exposé - Galerie



Loggia zum Entspannen



Morgenlicht zum Frühstück

# Exposé - Galerie



Parkplätze vor der Tür



Wochenmarkt jeden Donnerstag

# Exposé - Galerie



Marktplatz Neubrück



Grundschule gegenüber Wohnung

# Exposé - Galerie



Erweiterung Grundschule



Gemeinsames Maibaumschmücken



St. Martin in Neubrück

# Exposé - Galerie



Neubrücker Weihnachtsbaum



Kursangebote in Stadtbücherei

# Exposé - Galerie



#9 in Öl



Impression Neubrück

# Exposé - Galerie

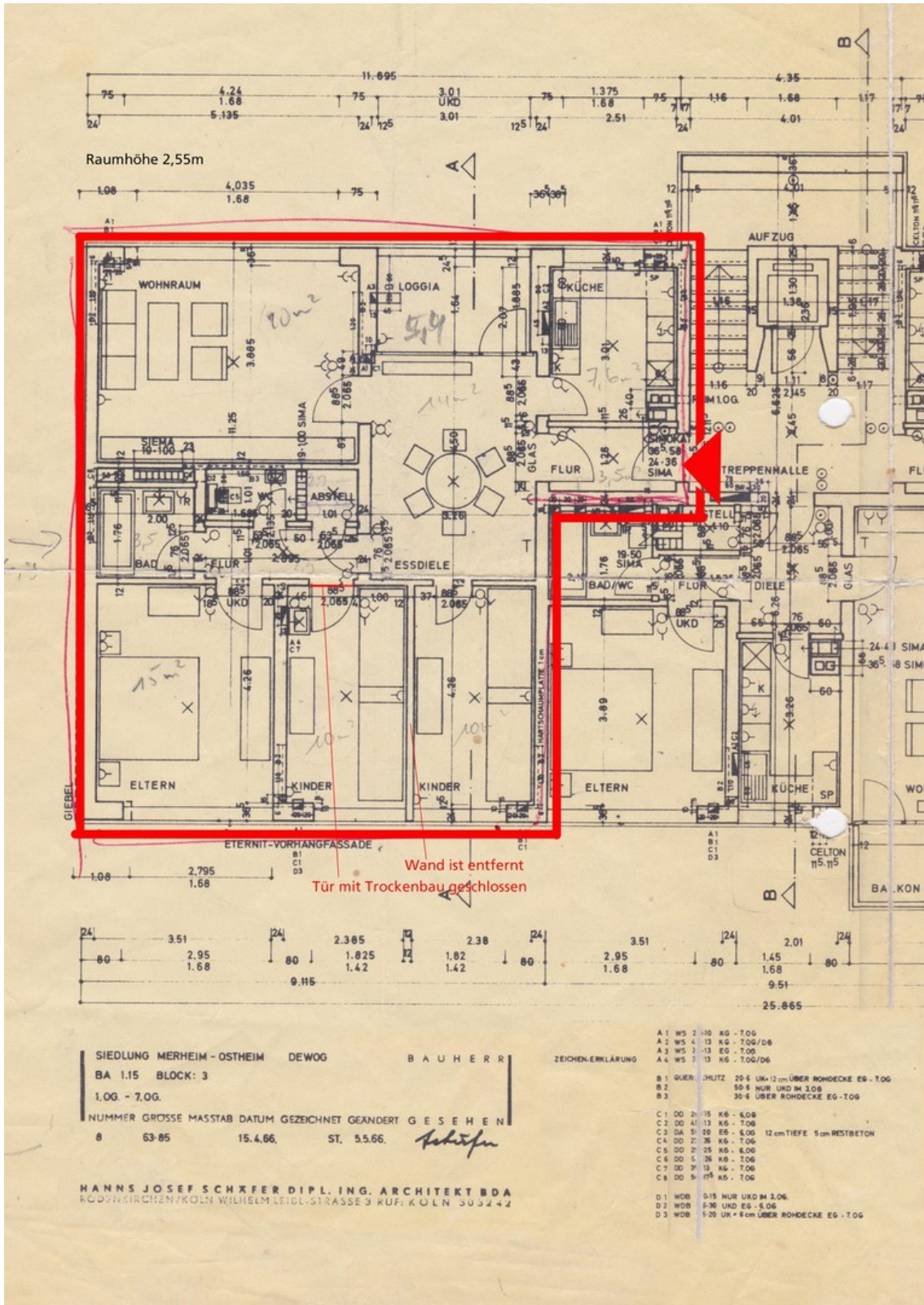


St. Adelheid Kirchplatz



Neugestaltung Kirchplatz

# Exposé - Grundrisse



4 oder 5 Zimmer möglich

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-002136004

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

Gültig bis: 19.08.2028

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Europaring 9, 51109 Köln		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1999		
Anzahl Wohnungen	23		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1998 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken		
Erneuerbare Energien	Art: keine	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 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

Verimmo<sup>2</sup> GmbH  
Roland Harsche  
Virchowstraße 99  
45886 Gelsenkirchen

20.08.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV   <sup>2</sup> 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.   <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich   <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

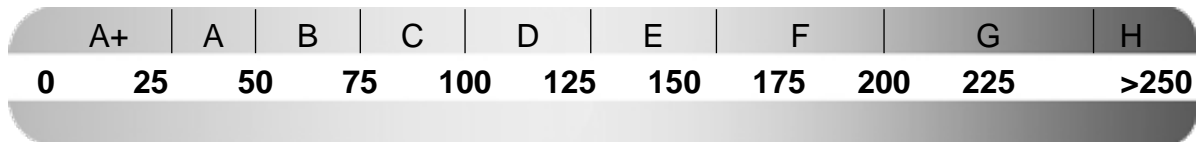
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-002136004

(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>'

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-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 <sup>6</sup>

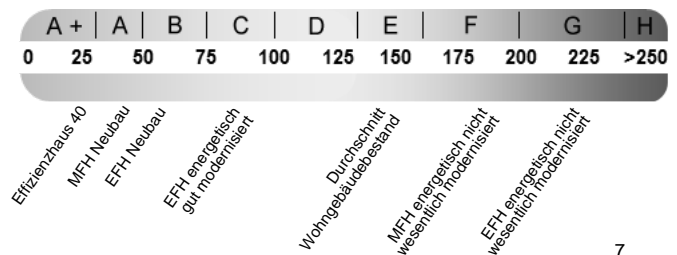
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

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

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

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

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

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>5</sup> nur bei Neubau

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

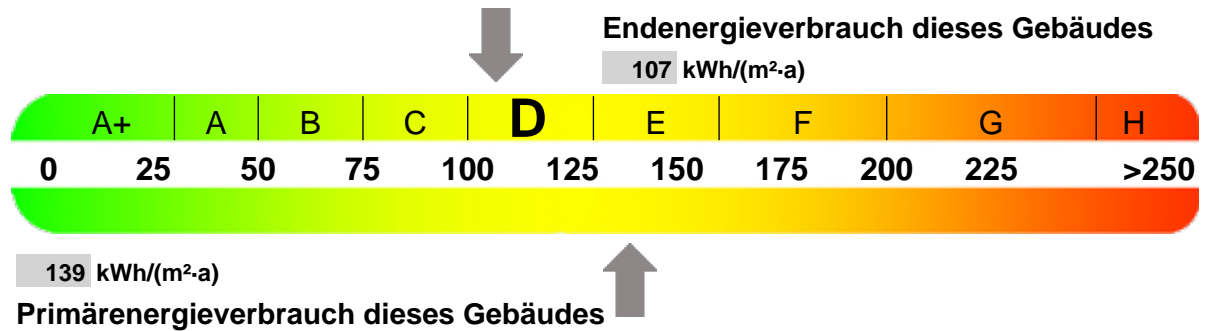
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-002136004

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

3

## Energieverbrauch



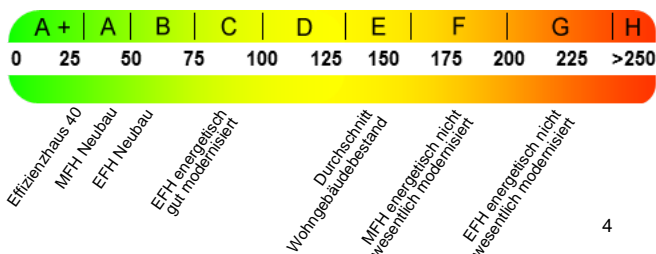
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

107 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						
01.01.2015	01.01.2016	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	180370	46330	134040	1,2
01.01.2016	01.01.2017	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	181944	43871	138073	1,17
01.01.2017	01.01.2018	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	198055	47028	151027	1,21

## 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 Kühlpauschale in kWh

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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