

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Neu-Anspach

### 3,5 Zimmer-Wohnung auf 2 Etagen mit Balkon und Hausmeisterservice



Objekt-Nr. OM-400370

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.380 € + NK**

61267 Neu-Anspach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahmedatum	01.02.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	113,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	360 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.140 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und gepflegte Maisonettewohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und den durchdachten Grundriss auf zwei Ebenen.

Der Einzug ist ab dem 01.02.2026 möglich.

Besonders die zweite Wohnebene bietet ideale Voraussetzungen für ein separates Home-Office oder zusätzlichen Wohnraum.

Die gesamte Wohnanlage wird durch einen Hausmeisterservice betreut, inklusive Winterdienst und regelmäßiger Pflege der Außenanlagen. Dank der zentralen Lage erreichen Sie den Bahnhof, eine Grund- und weiterführende Schule (inklusive Oberstufe), Kindergarten sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich zudem durch eine ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft aus.

Raumaufteilung:

In der ersten Ebene befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich, die Küche, das Gäste-WC sowie der helle Wohn- und Essbereich mit angrenzender Loggia/Balkon. Außerdem bietet ein zusätzliches Zimmer (Extrazimmer) flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Im oberen Geschoss liegen das Hauptschlafzimmer, das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein weiteres Zimmer im Spitzbodenbereich, das sich ideal als Hobbyraum oder Büro eignet.

Ausstattung auf einen Blick:

- Fußbodenheizung für angenehme Wärmeverteilung
- Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Loggia
- Modernes Bad mit Wanne und Dusche sowie separates Gäste-WC
- Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Letzte Modernisierung 2021

Zusatzangebote:

Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus sowie ein Tiefgaragenstellplatz sind im Angebot enthalten. Der zur Wohnung gehörende Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über einen Stromanschluss – ideal beispielsweise für ein E-Bike oder eine Gefriertruhe.

## Ausstattung

Ausstattung: Fußbodenheizung, Gäste-WC, Loggia, 1 Tiefgaragen-Stellplatz,

1 Außenstellplatz, Badewanne, Dusche mit Glastür, moderne Elektroausstattung (antibakteriell Lichtschalter + Steckdosen)

Tiefgaragenstellplatz + Außenstellplatz 120€

Wir bitten Markler von Anfragen abzusehen!

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Neu-Anspach und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Buslinien sowie der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar. Von dort aus gelangen Sie dank der Bahnlinie RB15 schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte der Region.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Restaurants, Bäckereien, Ärzte und ein Einkaufszentrum liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, von Fitnessstudios und einer Kita bis hin zu einer Bücherei, grüner Feldrandlage zum Spazieren und Entspannen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	144,40 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. Etage



# Exposé - Galerie



Beispiel Loggia (KI)



Loggia 1. Etage

# Exposé - Galerie



Beispiel Flur (KI)



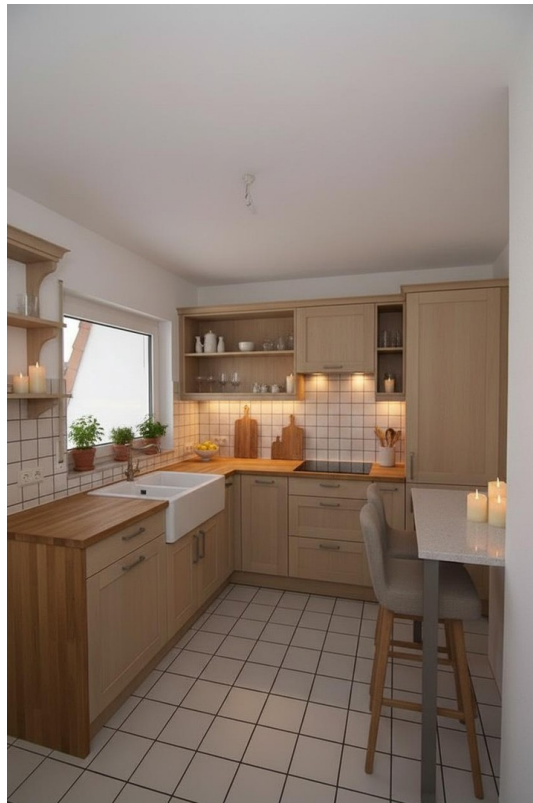
Flur 1. Etage



# Exposé - Galerie



Küche 1. Etage



Beispiel 1 Küche (KI)

# Exposé - Galerie



Beispiel 2 Küche (KI)

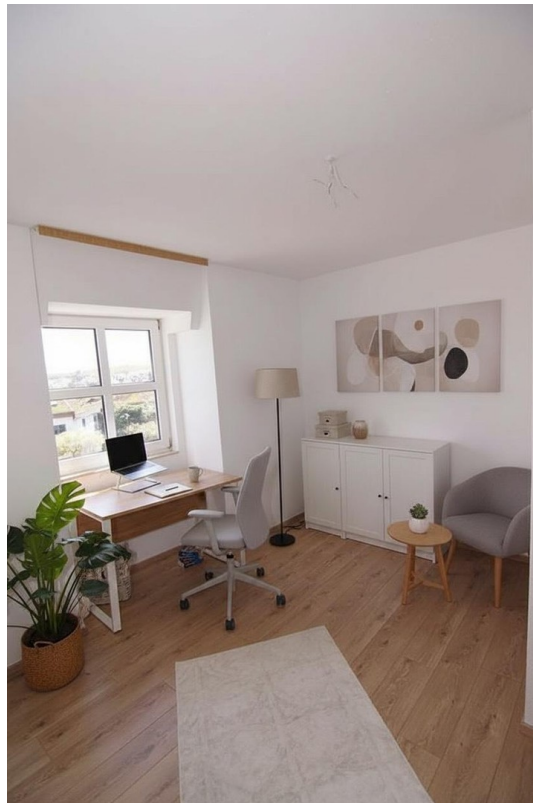


Gäste-WC mit Einbau 1. Etage

# Exposé - Galerie



Extrazimmer 1. Etage



Beispiel 1 Extrazimmer (KI)

# Exposé - Galerie



Beispiel 2 Extrazimmer (KI)



Flur 2. Etage



# Exposé - Galerie



Beispiel Flur (KI)



Schlafzimmer 2. Etage



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. Etage



Schlafzimmer 2. Etage

# Exposé - Galerie



Beispiel Schlafzimmer (KI)



Hauptbad 2. Etage



Hauptbad 2. Etage



# Exposé - Galerie



Spitzboden 2. Etage



Spitzboden 2. Etage

# Exposé - Galerie



Beispiel 1 Spitzboden (KI)



Beispiel 2 Spitzboden (KI)

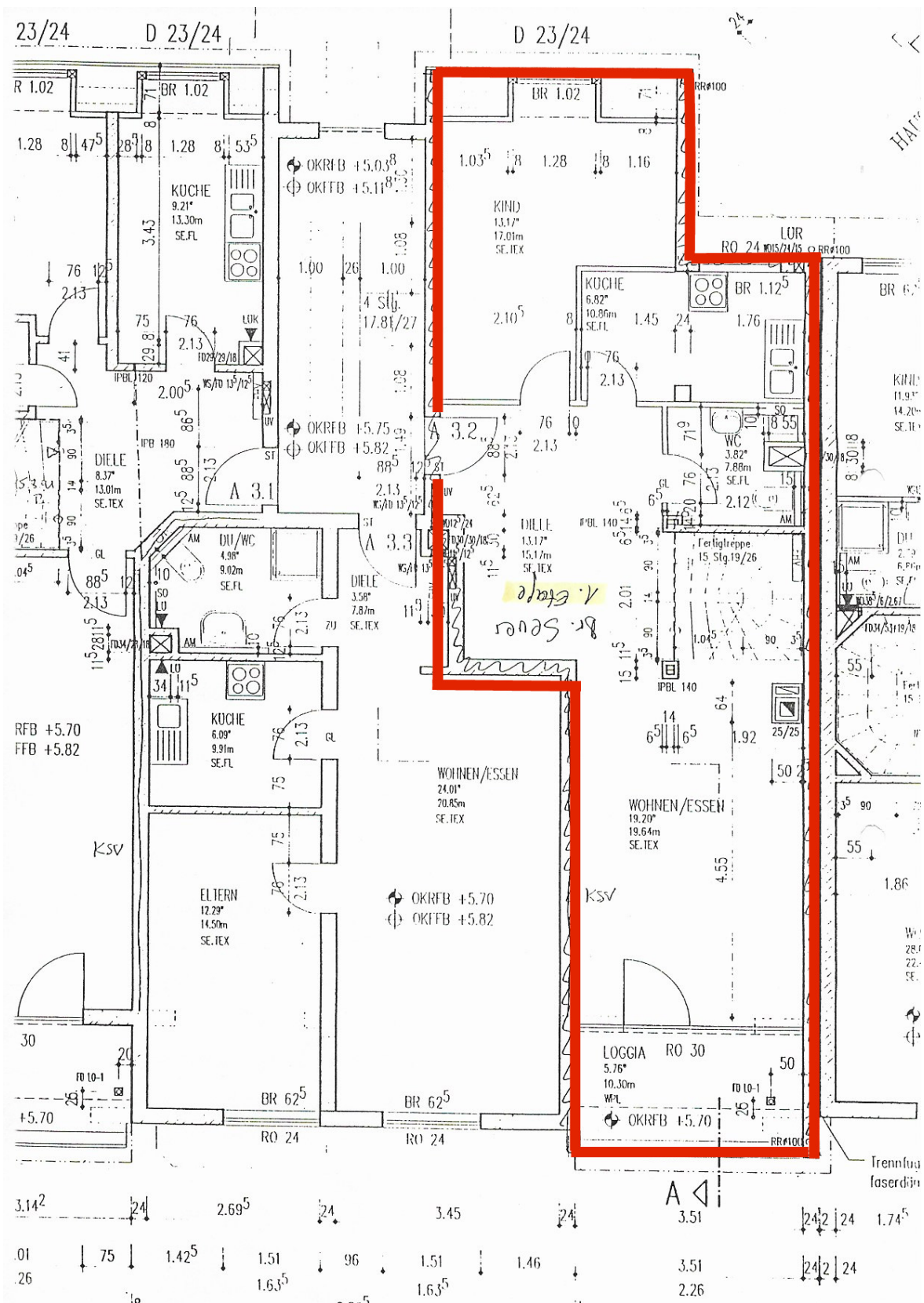
# Exposé - Galerie



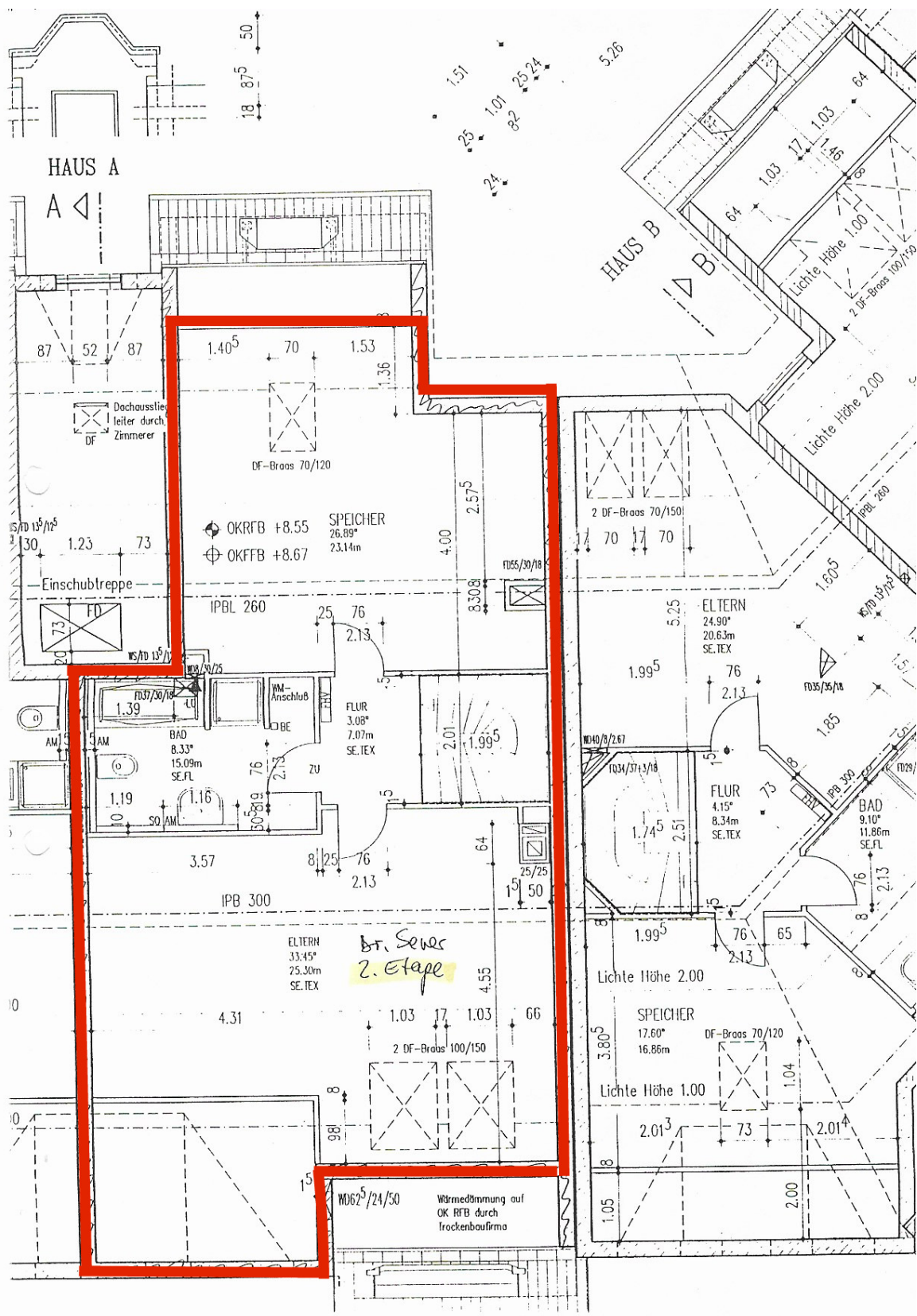
Schalter



# Exposé - Grundrisse

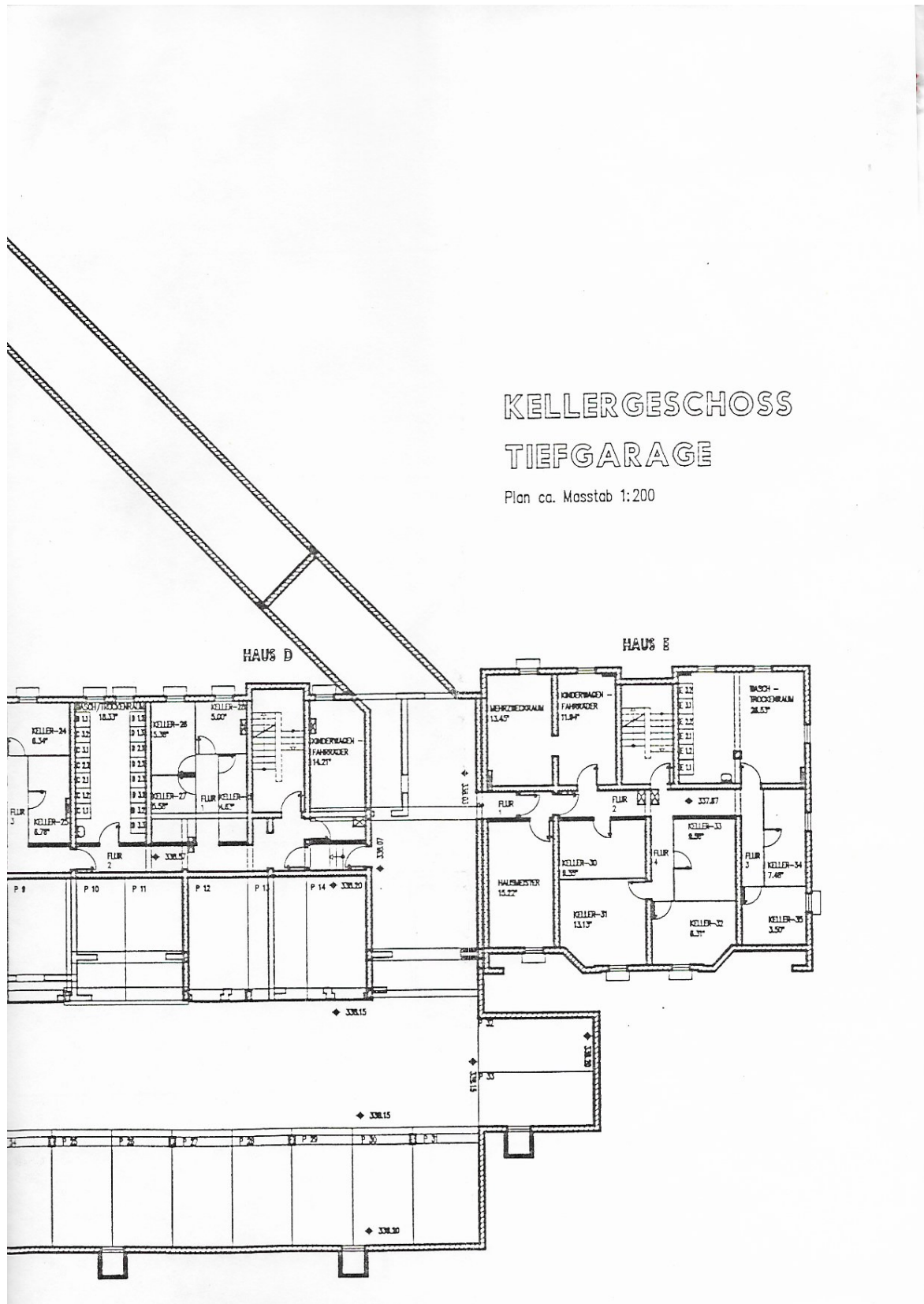


# Exposé - Grundrisse

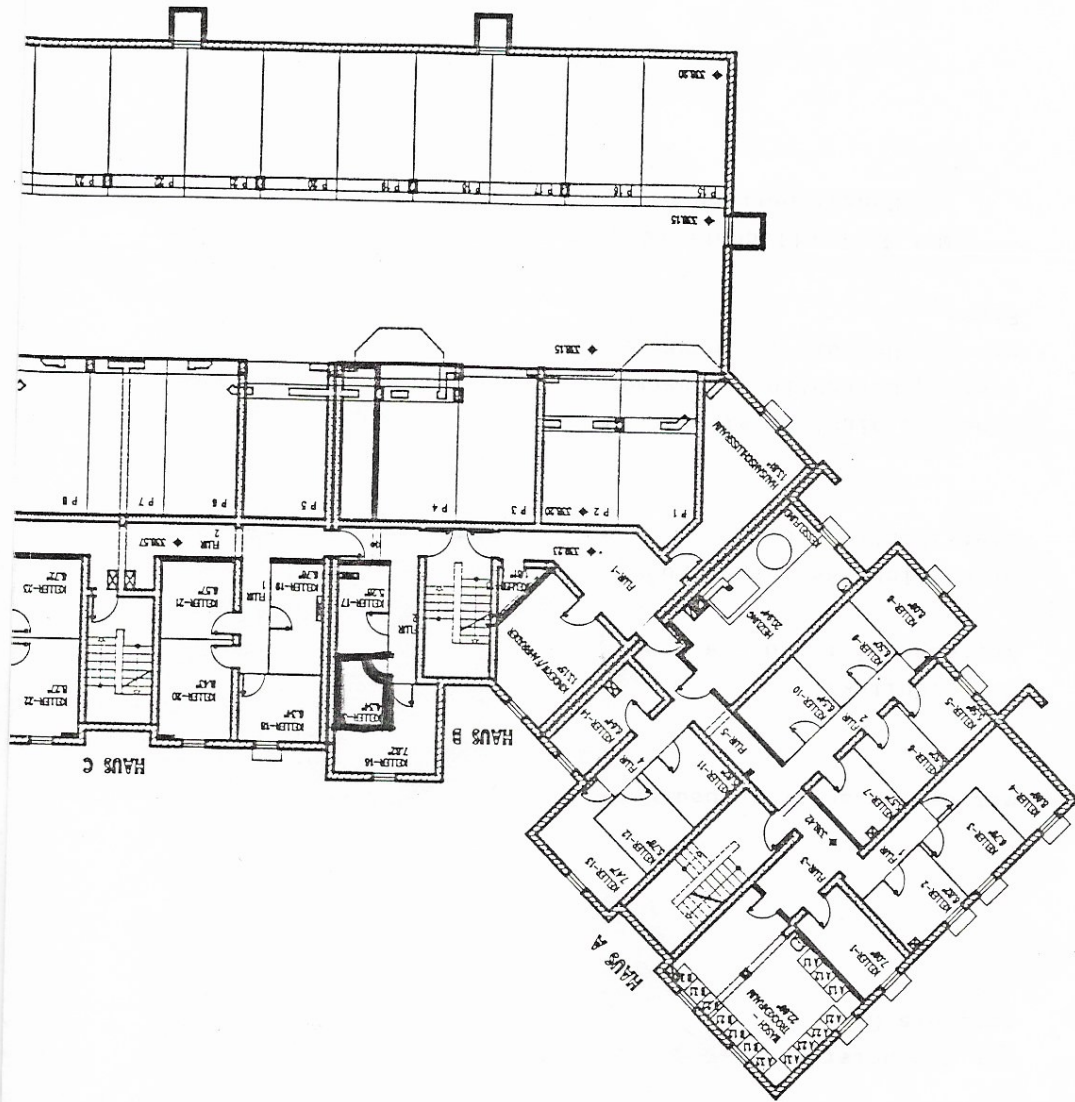




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis:

29.11.2027

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2017-001561518  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

**Gebäude**

Gebaudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Julius-Leber-Weg 2-10, 61267 Neu-Anspach		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1991		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	2012		
Anzahl Wohnung	36 (Wohnfläche: 2110,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2532,0 m²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Gas / Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 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 4**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: ☒ Eigentümer    ☐ Aussteller

**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**

Express-Pass  
Lüchow 8  
17179 Altkalen

29.11.2017  
Datum

Dr. Johannes Liess

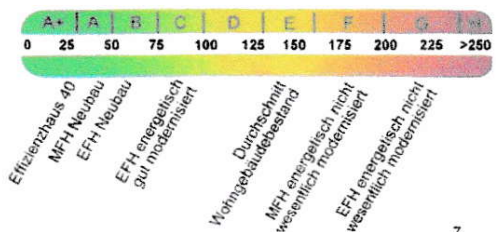


1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben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



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**Registriernummer <sup>2</sup> HE-2017-001561518  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

**Energiebedarf**CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> \_\_\_\_\_ kg/(m<sup>2</sup>·a)**Primärenergiebedarf**Gebäude Ist-Wert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)EnEV-Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle**Gebäude Ist-Wert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)EnEV-Anforderungswert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)**Für Energiebedarfsberechnungen  
verwendetes Verfahren**☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V☐ Verfahren nach DIN V 18599☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV**Energiebedarf dieses Gebäudes**(Pflichtangabe in  
Immobilienanzeigen)\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Angaben zum EEWärmeG**Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs  
auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG)Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %  
\_\_\_\_\_ %  
\_\_\_\_\_ %**Ersatzmaßnahmen**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

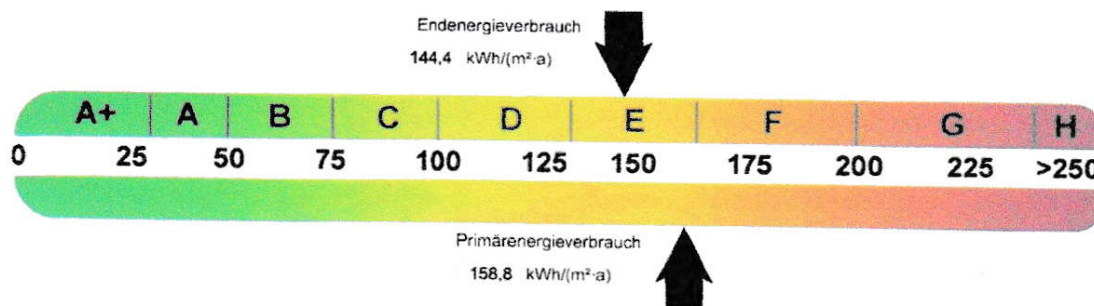
**Erläuterungen zum Verfahren**

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

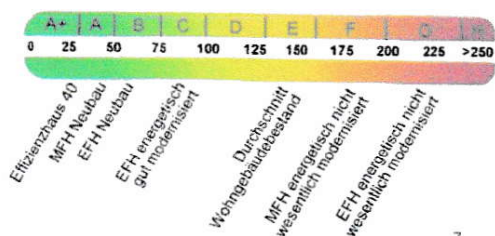
1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe  
4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau  
6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**Registriernummer <sup>2</sup> HE-2017-001561518  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

**Energieverbrauch****Energieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **144,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)****Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
01.2016	12.2016	Gas	1.1	369724	66550,3	303173,7	0,99
01.2015	12.2015	Gas	1.1	338230	60881,4	277348,6	1,01
01.2014	12.2014	Gas	1.1	359555	64719,9	294835,1	1,10

**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 (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013**Empfehlungen des Ausstellers**Registriernummer <sup>2</sup> HE-2017-001561518  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☐ sind möglich  
empfohlen☒ sind nicht möglich  
(freiwillige Angaben)

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Der Dämmstandard des Gebäudes entspricht mindestens der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2017-001561518  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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 EE-WärmeG) 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 Wärmegehalte 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

Angabe 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 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 EE-WärmeG – Seite 2

Nach dem EE-WärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EE-WärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EE-WärmeG 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