

Exposé

Wohnung in Neuss

**NE-Reuschenberg -frei- Besichtigung n.V. - teilmöbliert
bei Ablöse - oder vollmöbliert - s. Text**



Objekt-Nr. OM-407014

Wohnung

Vermietung: **725 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Hinrichs

Hubertusweg 13
41466 Neuss
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	7	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	44,00 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	211 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	211 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Apartment ist nicht für Leistungsempfänger der Agentur für Arbeit oder Bürgergeldempfänger geeignet!

Von entsprechenden Anfragen wird gebeten abzusehen!

Es wartet auf Sie ein sehr ansprechendes Apartment in ruhiger Lage mit einem schönen Gartenblick. Das Apartment besticht durch eine gehobene Innenausstattung.

Es handelt sich hierbei um ein 2024 saniertes Apartment im schönen Neusser Stadtteil „Reuschenberg“.

Im Objekt gibt es ein lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Schlafnische.

Die Sanierung wurde in 2024 fertiggestellt. Das Apartment wurde sehr hochwertig ausgestattet und beinhaltet u.a. eine Ledercouch mit Schlaffunktion, einen Esstisch mit 4 Stühlen, ein 90x200 Einzelbett mit Stauraumfunktion (Marke: Musterring) sowie eine Topmoderne Küche (Marke: Nobilia).

Das Objekt ist löffelfertig ausgestattet, so dass Sie außer Ihren persönlichen Gegenständen nichts mitbringen müssen.

Der Balkon ist mit einer manuellen Markise in Süd/West-Ausrichtung ausgestattet.

Die Wohnung wird von einer neu installierten Gasetagenheizung mit modernster Gasbrennwerttechnologie beheizt.

Ein Energieausweis (vor Heizungswechsel) liegt vor.

Es bestehen zwei Vermietungsoptionen:

1. Vollmöblierung per Pauschalmiete (mit Ausnahme Gas- und Strom)
2. Teilmöblierung (Küche / Waschtrockner / Akustikpanele / Regale) mit Ablösung der vermietetseitigen Möblierung und Einrichtung

Nach Vereinbarung ist optional eine Ablösung der Möbel und Einrichtungsgegenstände (mit Ausnahme der Küche / Waschtrockner / Akustikpanele / Regale) möglich.

Der nach dem Hamburger Modell mierechtliche Restwert beträgt inkl. der Vertragsrestlaufzeit (Internet + TV über Kabel) ca. 7.000 € = VB) Dieser ist Basis für den Möblierungszuschlag (sonstiges Mobiliar + Komplettausstattung): 153,51 € bei Vermietungsoption 1.

Die Konditionen diese Mietangebotes (Option 2) sind wie folgt im Detail aufgeschlüsselt:

Kaltniete : 725 €

Teilmöblierungszuschlag (Küche / Waschtrockner / Akustikpanele / Regale) : 96,35 €

Nebenkosten-Vorauszahlung : 115 €

+ Ablösung nach VB

Bei Vermietungsoption 1 kommt neben dem Möblierungszuschlag i.H.v. 153,51 € (für sonstiges Mobiliar + Komplettausstattung) sowie ergänzend die Kosten des TV- und Internetanschlusses noch mit 53 € hinzu.

Angeboten wird ein unbefristeter Index-Mietvertrag.

Die Gas- und Stromversorgung ist mieterseitig sicherzustellen.

Das Apartment befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhauses.

Sie erreichen das Apartment bequem mit dem Aufzug.

Es besteht in der Wohnung ein absolutes Rauchverbot!

Bei Bezug mit einem Haustier ist eine Ablöse des Mobiliars verpflichtend.

Die Wohnung ist noch bis 31.03.2026 möbliert vermietet.

Eine persönliche Besichtigung ist nach Absprache mit der Mietpartei oder nach Auszug möglich.

Ausstattung

Ausstattung:

- Aufzug
- Keller (nur bei Ablöseoption)
- WLAN mit 100 Mbit/s (Kabel)
- Echtledercouch mit leichter Umbaumöglichkeit zu einem (Gäste-)Bett (140 x 200 cm)
- Massivholzcouchtisch
- Ess- und Arbeitstisch
- Esstisch mit 4 Stühlen mit Samtbezug
- TV-Sideboard
- Flachbildfernseher
- Xiaomi 2.0 Soundbar
- Türen und Türrahmen in weiß
- Abstellkammer
- bodentiefe Fenster
- schöner großer Balkon (Süd-West Ausrichtung) mit Markise, Tisch und 2 Stühlen
- hochwertige Nobilia-Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen und Cerankochfeld.
- vollständige Küchenausstattung (Kaffeemaschine, Kaffee-Thermoskanne, Wasserkocher, Toaster, Töpfe, Pfannen, weißes Geschirr, Besteck, Messer, Gläsern sowie allen Utensilien)
- Abstellraum mit Regal (Staubsauger, Bügeleisen, Bügelbrett und Wäscheständer, Putzutensilien)
- das Badezimmer wurde hochwertig saniert und ausgestattet
- Waschmaschine mit integriertem Waschtrockner
- großer Kleiderschrank
- Einzelbett – Maße 90x200cm (Marke Musterring) mit zusätzlichem Stauraum
- Nachtschlampe mit Ablage und Leselampe und integriertem USB-C Anschluss
- 4 Sätze Bettwäsche in MakoSatin-Qualität inkl. Kopfkissen und Bettdecken
- 2 Stehlampen mit angenehmer warmweißer Beleuchtung
- Hand- und Duschtücher (je 6 Stück)
- Geschirrtücher (4 Stück)

Es ist vor Weitervermietung geplant, einen separaten Schreibtisch zu ergänzen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte stellen Sie Anfragen über den Anbieterkontakt mit Ihren Informationen zu:

- Name, Vorname
- Haushaltsgröße
- Anstellungsverhältnis
- Haushaltsnettoeinkommen
- Angaben zur Haustierhaltung
- möglicher Mietbeginn

Anfragen ohne diese Angaben könnten daher keine Berücksichtigung finden.

Zur Anmietung sind folgende Unterlagen gewünscht:

1. Gehalts- beziehungsweise Verdienstbescheinigungen der letzten drei Monate
2. Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
3. Die Vorlage einer aktuellen positiven Schufa-Auskunft
4. Personalausweiskopie oder ähnliches

Bei bestehendem Anmietungswunsch soll vor Ort eine Mieterselbstauskunft ausgefüllt werden und o.g. Unterlagen vorgelegt werden.

Lage

Das Apartment befindet sich auf dem Hubertusweg in 41466 Neuss Reuschenberg.

Bei dem Hubertusweg handelt es sich um eine Straße mit ausschließlichem Anliegerverkehr.

Es besteht eine perfekte Anbindung an die Autobahn A57.

Von hier aus erreichen Sie schnell die Metropolen Düsseldorf und Köln.

Es stehen ausreichende öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Mehrere Bushaltestellen (Neuss Kinderbauernhof und Neuss Südpark) sind fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten.

Von hier aus erreichen Sie auch ansprechende Grünlagen in Kürze.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Blick ins Badezimmer



Blick ins Apartment

Exposé - Galerie



Blick von der Schlafnische



W-Balkon



Bad / Waschtrockner / Heizung

Exposé - Galerie



Schlafbereich / Kleiderschrank



Schlafbereich

Exposé - Galerie



Flur - Blick in das Bad



Blick aus der Walk-IN-Dusche

Exposé - Galerie



Walk-IN-Dusche



Badezimmer - Detail

Exposé - Galerie



Badezimmer - Detail



Küche - Detail

Exposé - Galerie



Küche - Detail



Blick in den Schlafbereich

Exposé - Galerie



Schlafbereich-Detail-Leselampe



Waschtrockner - Samsung

Exposé - Galerie



Heizung - Detail - Vaillant



Küchenausstattung

Exposé - Galerie



Gästebett - Aufklappfunktion



Gästebett - aufgeklappt

Exposé - Galerie



Blick von der Schlafnische

Exposé - Grundrisse



unbemaßter Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Selbstauskunft
2. Energieausweis

Selbstauskunft für Mietinteressenten

Objekt: Hubertusweg 13, 41466 Neuss

Ich/Wir bekunde(n) mein/unser Interesse an einer befristeten Anmietung folgender Wohnung:

**Hubertusweg 13, 41466 Neuss
Apartment 44 qm, Lage im 4. OG mit SW-Balkon**

für die Zeit vom _____ bis zum _____

Befristungsgrund: _____

1. Mieter

Name: _____ Vorname: _____

geb. am: _____ in: _____ Staatsangehörigkeit _____

Ausweis/ Pass-Nr. _____ Ausgestellt in: _____

derzeitige Anschrift: _____

wohnhaft seit: _____ Telefon: _____

Mein bisheriges Mietobjekt habe ich gekündigt, wegen _____

Mein bisheriges Mietobjekt wurde mir gekündigt, wegen _____

Beruf: _____ Nettoeinkommen: € _____

Arbeitgeber: _____ seit: _____

2. Mieter

Name: _____ Vorname: _____

geb. am: _____ in: _____ Staatsangehörigkeit _____

Ausweis/ Pass-Nr. _____ Ausgestellt in: _____

derzeitige Anschrift: _____

wohnhaft seit: _____ Telefon: _____

Mein bisheriges Mietobjekt habe ich gekündigt, wegen _____

Mein bisheriges Mietobjekt wurde mir gekündigt, wegen _____

Beruf: _____ Nettoeinkommen: € _____

Arbeitgeber: _____ seit: _____

Wie viele Personen werden insgesamt einziehen? _____ Erwachsene / _____ Kinder.

Sind Haustiere vorhanden? Ja / Nein

Wenn ja, welche und wie viele _____

Rauchen Sie? Ja / Nein

Besitzverhältnisse:

Gegen mich/uns sind Mahnbescheide ergangen: O Ja / O Nein

Gegen mich/uns laufen Mahn-/Pfändungsverfahren: O Ja / O Nein

Ich/Wir habe in den letzten 3 Jahren die eidesstattliche Versicherung abgelegt bzw. ein entsprechender Antrag liegt vor: O Ja / O Nein

Ich bin / Wir sind bzw. waren in den letzten 2 Jahren mit der Rückzahlung von Krediten in Zahlungsrückstand: O Ja / O Nein

Ich bin / Wir sind bzw. waren in den letzten 2 Jahren mit der Mietzahlung für mein Mietobjekt einmal / mehrfach ganz/teilweise in Zahlungsrückstand: O Ja / O Nein

Ich hatte in den letzten 2 Jahren ein oder mehrere Gerichtsverfahren mit meinem bisherigen Vermieter: O Ja / O Nein

Bei gewünschter gewerblicher Anmietung des Objektes:

Die Anmietung ist gewünscht für die Unterbringung im Unternehmen beschäftigter Arbeitnehmer/Innen)? O Ja / O Nein

Vertretungsberechtigt für die Firma ist: _____

(bei mehreren Vertretungsberechtigten alle nennen)

Sofern es sich um eine eingetragene Gesellschaftsform handelt: Die Eintragung wird bei Amtsgericht _____ unter der HRB-Nummer _____ geführt.

Hinweis: Der Vermieter wendet die Kleinunternehmerregelung an. (§ 14c UStG / § 19 UStG / §1a UStG)

Die Richtigkeit dieser Angaben wird ausdrücklich zugesichert. Sofern die o. g. Angaben nicht stimmen, ist dem Mieter bekannt, dass der Vermieter einen Mietvertrag später nach Bekanntwerden der falschen Angaben kündigen kann. Für diese Kündigung gibt es bei Wohnungen keinen gesetzlichen Kündigungsschutz. Ich bin damit einverstanden, dass der Vermieter über mich bei einer Auskunft oder Schufa eine Auskunft einholt.

Achtung:

Vor wirksamer Unterzeichnung eines Mietvertrages müssen folgende Unterlagen vorliegen:

- O Gehalts- / Verdienstbescheinigung der letzten 3 Monate / Alternativ: Arbeitsvertrag
- O Personalausweiskopie / oder Reisepasskopie / oder Kopie der Aufenthaltsgenehmigung
- O Bei Gewerbetreibenden: Gewerbeanmeldung oder Handelsregisterauszug

Bemerkungen:

Ort Datum Unterschrift Interessent 1. Mieter & 2. Mieter

Bitte füllen Sie die Selbstauskunft aus und senden Sie das ausgefüllte Dokument per E-Mail an ArnoNeuss@gmail.com
Eingehende Anfragen können nur berücksichtigt werden, wenn eine ausgefüllte Selbstauskunft vorliegt.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 20.03.2028

Registriernummer² NW-2018-001769594

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Hubertusweg 13, 41466 Neuss	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1969	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017	
Anzahl Wohnungen	48	
Gebäudenutzfläche (A _N)	3.466,8 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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:

meckmann|partner gmbh
Prof. Dr.techn. Felix Meckmann
Johann-Georg-Halske-Str. 3a
41352 Korschenbroich



21.03.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

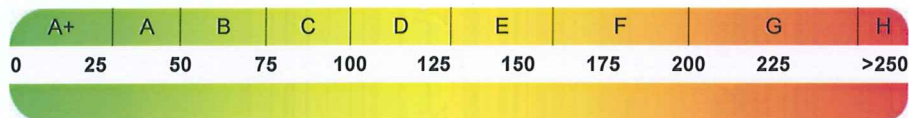
Registriernummer ²

NW-2018-001769594

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

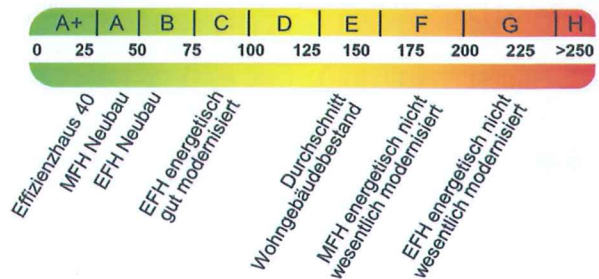
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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 Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

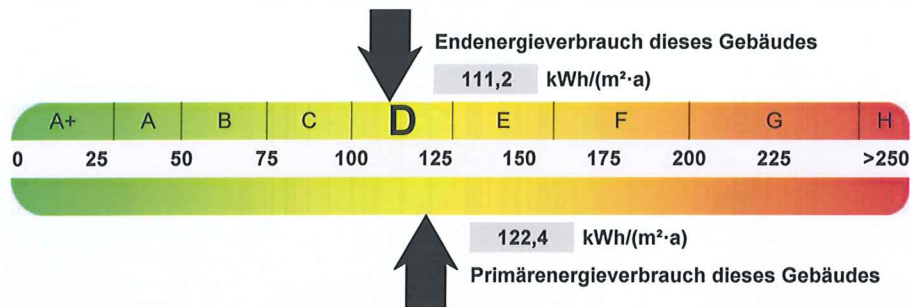
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2018-001769594

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

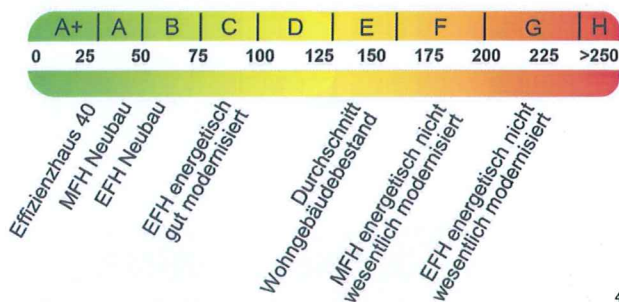
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

111,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
03.12.2014	02.12.2017	Erdgas LL	1,10	1007854	208103	799751	1,19

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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 Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 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 Wärme-gewinne 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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO²-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises