

Exposé

Erdgeschosswohnung in Norderstedt Friedrichsgabe

Ruhige attraktive Wohnung in einer Sackgasse



Objekt-Nr. OM-409466

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **319.000 €**

Quickborner Straße 142
22844 Norderstedt Friedrichsgabe
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	67,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	248 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ca. 67 qm

2 Zimmer + Abstellraum

Carport

Erdgeschoss

Terrasse: Blick ins Grüne

Badezimmer: Badewanne, Dusche, weiße Wand- und Bodenfliesen

Küche: Helle Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine

Keller, Trockenraum, Fahrradraum

Bodenbelag: Teppichboden, Fliesen

Türen und Fenster: Weiß

Baujahr 1996

Heizungsanlage: Gas (seit 2007)

Hausgeld: 248,- €

Einzug ab sofort möglich

Ausstattung

Gepflegte helle Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Attraktive Lage in Norderstedt:

Ein naturnaher beliebter Stadtteil im nördlichen Speckgürtel von Hamburg mit abwechslungsreichen Naherholungsgebieten.

Die Wohnung befindet sich in dem kinder- und familienfreundlichen Norderstedt mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an den Hamburger ÖPNV.

Die Hamburger Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar. Der Flughafen Hamburg ist ca. 12 Autominuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, z. B. das beliebte Herold-Center, Gastronomie, Apotheken, Arztpraxen, Schulen, Kindergärten sind bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus zu erreichen. Schöne Grünanlagen und Parks laden zum Verweilen ein. Die Umgebung bietet attraktive Freizeitmöglichkeiten: Reitställe, Tennisplätze, Golfplätze, HSV-Trainingsgelände, Mega-Kart-Bahn, das Boulderwerk und Arriba-Freizeitbad. Eine weitere Attraktion bietet der Norderstedter Stadtpark mit seiner Wasserskianlage, dem Strandbad und dem Kletterpark.

Das Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel mit seinen vielfältigen Shoppingmöglichkeiten liegt nur 25 Autominuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Carport

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Essbereich im Wohnzimmer



Flur mit Blick zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche - Blick zum Essbereich



Küche - Blick zur Terrasse



Vollbad mit Dusche, Wanne, WC

Exposé - Galerie



Vollbad mit Dusche, Wanne, WC



Schlafzimmer Eingang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Blick Innenhof



Schlafzimmer Blick zum WZ

Exposé - Galerie

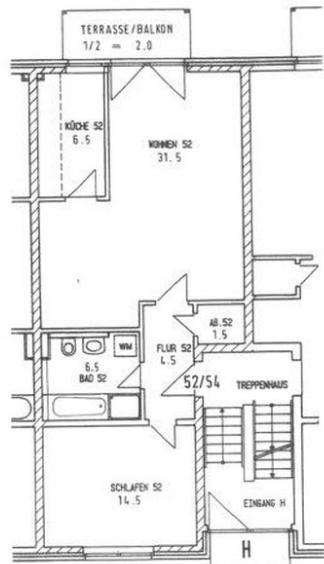


Abstellraum



Keller

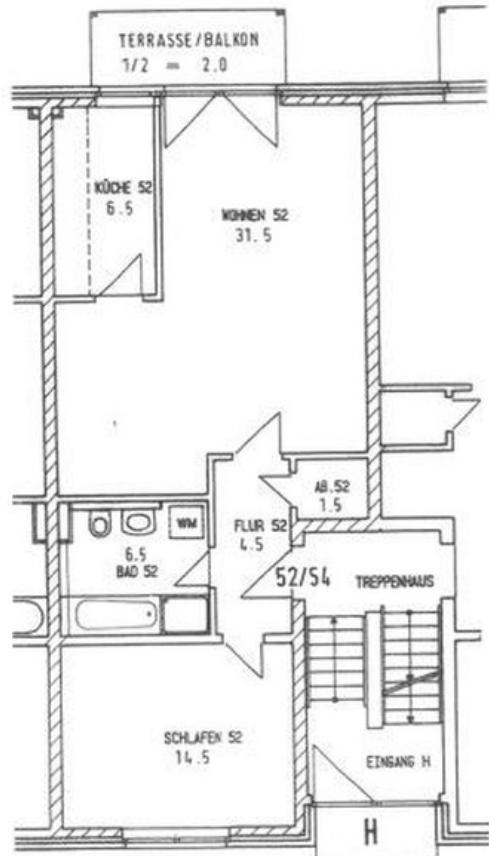
Exposé - Galerie



PROJEKT 60
QUICKBORNER STRASSE
HAUS 3 WHG 45 - 58
ERDGESCHOSS WHG 52 67.0 m²
OBERGESCHOSS WHG 54
ERMITTlung m² NACH CA. FERTIGMASSEN
15.03.94 SCH
15.11.94 SCH

Grundriss

Exposé - Grundrisse



PROJEKT 60
QUICKBORNER STRASSE
HAUS 3 WHG 45 - 58
ERDGESCHOSS WHG 52 67.0 m²
OBERGESCHOSS WHG 54
ERMITTlung m² NACH CA. FERTIGMASSEN
15.03.94 SCH
15.11.94 SCH

Grundriss Wohnung Norderstedt

Exposé - Anhänge

1. Exposé Wohnung Norderstedt
2. Energieausweis

Exposé

direkt vom Eigentümer

ohne Makler
ohne Courtage

319.000,- €

- Helle, ruhige Wohnung in grüner Umgebung
 - Ruhige Lage in einer Sackgasse
 - Norderstedt-Friedrichsgabe
 - mit guter Verkehrsanbindung
 - Gepflegter modernisierter Zustand
 - Helle Ausstattung
-
- Ansprechpartner: H. Levien
 - Tel. 0177 – 711 34 73

Lage

Attraktive Lage in Norderstedt:

Ein naturnaher beliebter Stadtteil im nördlichen Speckgürtel von Hamburg mit abwechslungsreichen Naherholungsgebieten.

Die Wohnung befindet sich in dem kinder- und familienfreundlichen Norderstedt mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an den Hamburger ÖPNV.

Die Hamburger Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar. Der Flughafen Hamburg ist ca. 12 Autominuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, z. B. das beliebte Herold-Center, Gastronomie, Apotheken, Arztpraxen, Schulen, Kindergärten sind bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus zu erreichen. Schöne Grünanlagen und Parks laden zum Verweilen ein.

Die Umgebung bietet attraktive Freizeitmöglichkeiten: Reitställe, Tennisplätze, Golfplätze, HSV-Trainingsgelände, Mega-Kart-Bahn, das Boulderwerk und Arriba-Freizeitbad. Eine weitere Attraktion bietet der Norderstedter Stadtpark mit seiner Wasserskianlage, dem Strandbad und dem Kletterpark.

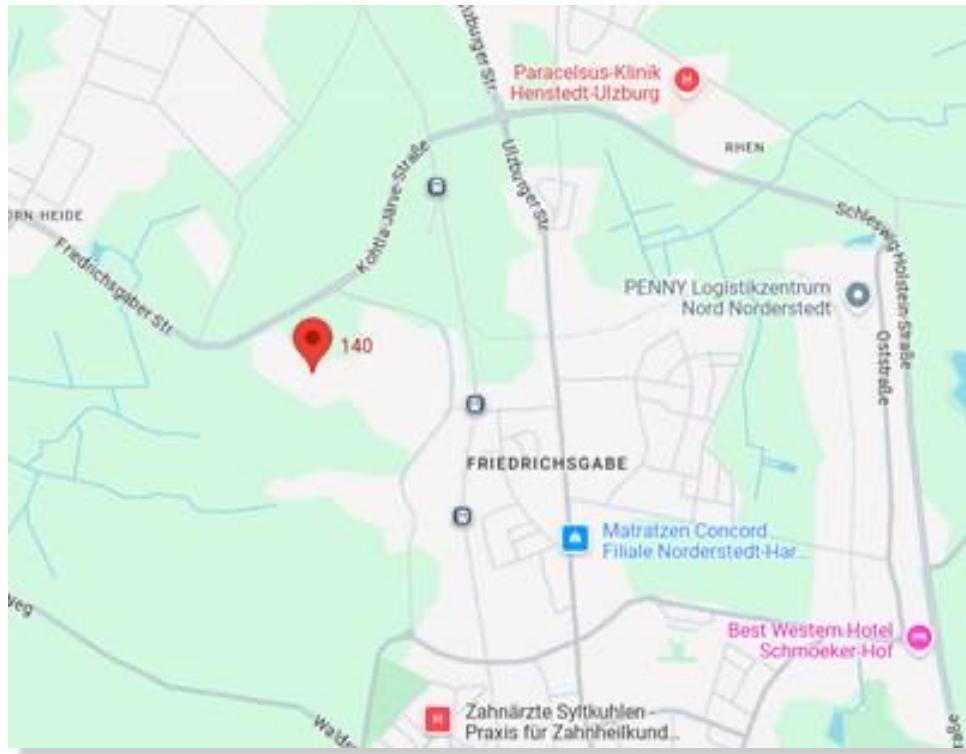
Das Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel mit seinen vielfältigen Shoppingmöglichkeiten liegt nur 25 Autominuten entfernt.

Ein attraktiver
Wohnort im
„Hamburger
Speckgürtel“

Lageplan

Quickborner Straße 142

22844 Norderstedt / Friedrichsgabe



AKN-Station
Quickborner
Straße

Eckdaten

- ca. 67 qm
- 2 Zimmer + Abstellraum
- Carport
- Erdgeschoss
- Terrasse: Blick ins Grüne
- Badezimmer: Badewanne, Dusche, weiße Wand- und Bodenfliesen
- Küche: Helle Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine
- Keller, Trockenraum, Fahrradraum
- Bodenbelag: Teppichboden, Fliesen
- Türen und Fenster: Weiß
- Baujahr 1996
- Heizungsanlage: Gas (seit 2007)
- Hausgeld: 248,- €
- Einzug ab sofort möglich

Ohne Makler

Ohne Courtage

319.000,- €

Direkt vom

Eigentümer



Haus

Ansicht von hinten

7 Wohnungen
in der Wohneinheit

Carport

Gehört zur Wohnung
und ist im Preis inkludiert



ca. 4,5 qm



Flur

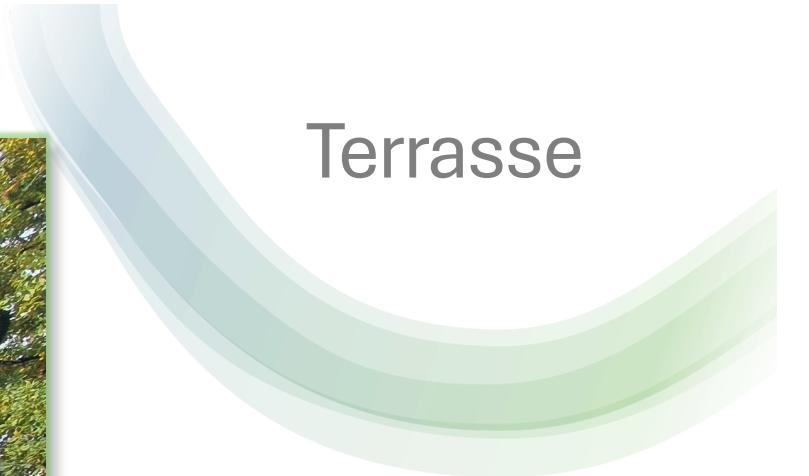
ca. 4,5 qm



Wohnzimmer & Essbereich

ca. 31,5 qm





Terrasse

Blick ins Grüne





Küche

ca. 6,5 qm

- Cerankochfeld
- Backofen
- Geschirrspülmaschine
- Kühlschrank

- Badewanne
- Dusche
- WC
- Waschmaschinen-Anschluss

Bad
ca. 6,5 qm



Keller

ca. 5,28 qm



Abstellraum

ca. 1,5 qm





Schlafzimmer

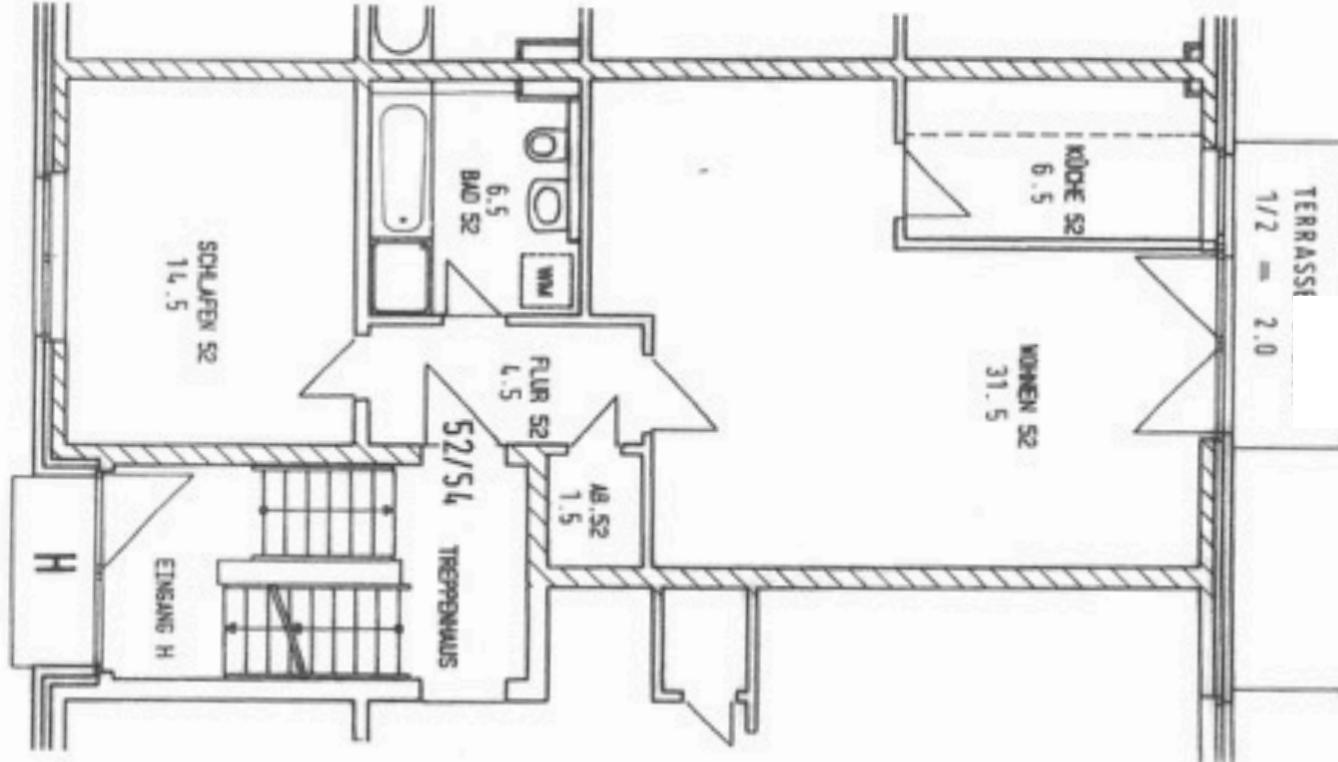
ca. 14,5 qm

- Blick in den Innenhof



Grundriss

○ Wohnung
ca. 67 qm

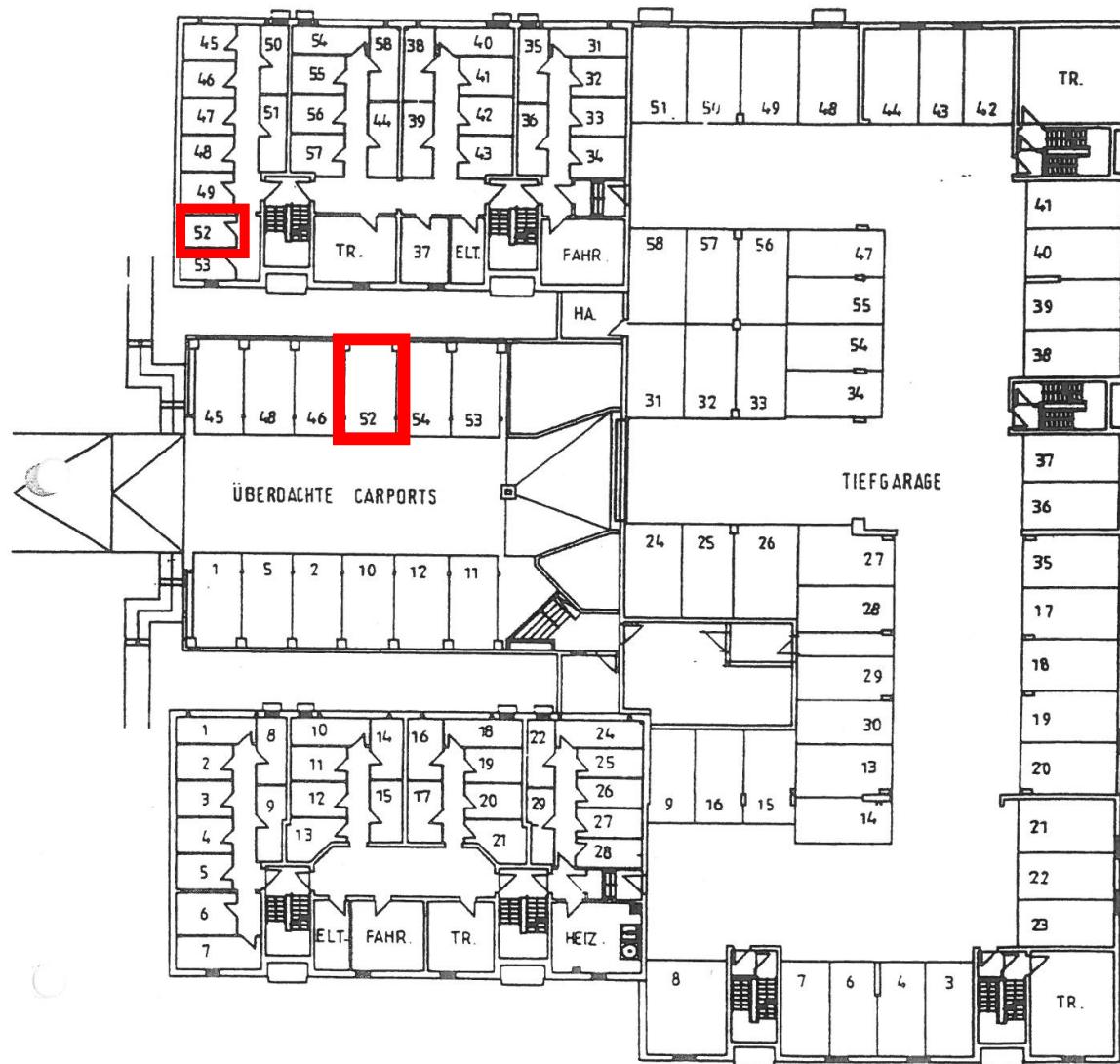


PROJEKT 60

QUICKBORNER STRASSE
HAUS 3 WHG 45 - 58

ERDGESCHOSS WHG 52 67.0 m²
ÜBERGESCHOSS WHG 54

ERMITTLEMENT m² NACH CA. FERTIGMASSEN
15.03.94 SCH
15.11.94 SCH



Grundriss

- Keller
- Stellplatz

PROJEKT 60

QUICKBORNER STRASSE

KELLER UND TIEFGARAGE
FÜR HAUS 1, 2 U. 3

15.03.94 SCH

25.10.94 SCH



Energieausweis

Moderne Gasheizungsanlage

seit 2007

Ist vorhanden
(s. separater Anhang)

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 08.11.2028

Registriernummer ² SH-2018-002334848
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Quickborner Straße 142-142 a; 22844 Norderstedt		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2007 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1052,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto
(freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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



Michael Vogelgesang
KALORIMETA GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

09.11.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten 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 Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

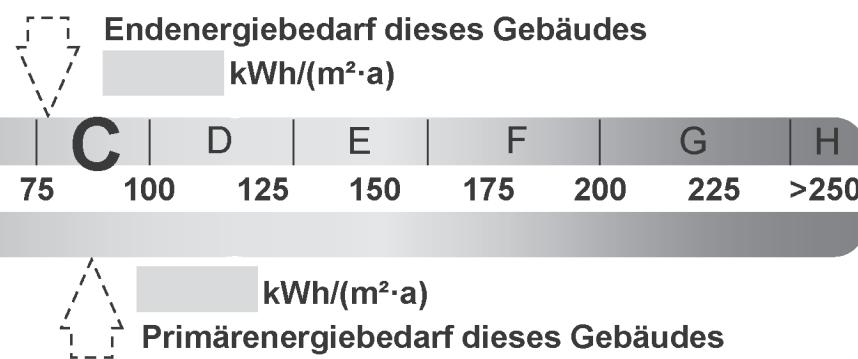
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² SH-2018-002334848
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

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

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T:

Verfahren nach DIN V 18599

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

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Ersatzmaßnahmen⁶

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)

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch
wesentlich modernisiert
EFH energetisch
wesentlich modernisiert

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_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

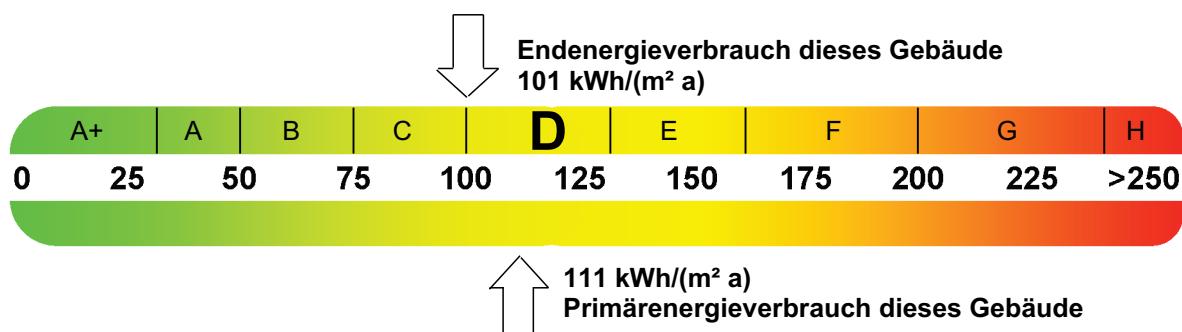
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2018-002334848
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

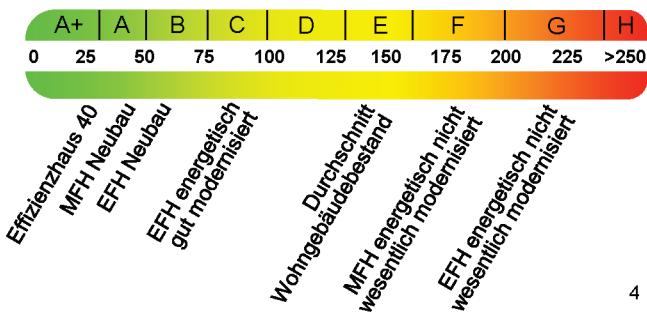
101 kWh/(m² a)

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	90204,2	27957,3	62246,9	1,07
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	106826,3	29017,0	77809,3	1,07
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	105061,8	30121,4	74940,5	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.

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² SH-2018-002334848
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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:

KALORIMETA GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen, empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

169302-6-2

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 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 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 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 sicher gestellt 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.

Energieverbrauch – 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 Verbraucherfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbraucherfassung“ 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

