

Exposé

Zweifamilienhaus in Michelau in Oberfranken

Zweifamilienhaus , teilweise vermitlet, Eieheiten und stabilen rendite



Objekt-Nr. OM-413831

Zweifamilienhaus

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Ilaria

Hüllreuthstr 13
96247 Michelau in Oberfranken
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	480,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	12,00	Garagen	5
Wohnfläche	312,50 m ²	Carports	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus, teilweise vermietet, 3 Einheiten stabile Rendite, 312,5qm(Wohnfläche) mit Doppelgarage plus 3

Stellplätze und Garten(180qm) – Top Rendite für Investoren

Dieses attraktive Zweifamilienhaus besteht aus 3 komplett getrennten Wohnungen, davon 2 bereits sicher vermietet und 1 große Erdgeschosswohnung (150 m²) bezugsfrei.

Ideal als Kapitalanlage oder für Unternehmer, die einen Teil selbst nutzen möchten.

DETAILLIERTE OBJEKTBESCHREIBUNG – AKTUALISIERTE VERSION

(DEUTSCH)

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Michelau in Oberfranken, in einer ruhigen, familienfreundlichen und sich stetig modernisierenden Gemeinde.

Das Haus wurde ursprünglich 1970 erbaut und besteht aus 3 vollständig getrennten Wohneinheiten, ideal für Kapitalanleger oder Unternehmer.

Gebäudestruktur und technische Ausstattung

Baujahr des Hauses: 1900

Anbau und Renovierung: 1969

Nutzungsänderung vom Einfamilienwohnhaus zum Zweifamilienwohnhaus: 2021

Letzte Renovierung: 2025

Ölheizung – Erneuerung im Jahr 2004

Die Anlage ist in einwandfreiem Zustand

Regelmäßige Wartung 1 Mal pro Jahr

Effizient und zuverlässig

Zusätzliche Heizquelle:

Hochwertiger Holzofen im Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung, ideal für gemütliche Wärme und geringere Heizkosten

Energieklasse: H

Viele Innenbereiche des Hauses wurden bereits modernisiert, wodurch sich Komfort und Wohnqualität deutlich verbessert haben.

1 Haus zur Straßenseite, gemauerte Eingangstreppe, Badezimmer mit Sanitäreinrichtungen, interner Zugang vom Garagebereich direkt ins Haus. Neue Küche und neue

Wasserleitungen wurden im Wohnzimmer installiert. Die ehemalige Küche wurde in ein Schlafzimmer umgewandelt (Wasseranschlüsse weiterhin vorhanden, bereit für einen eventuellen erneuten Anschluss).

Das Hauptschlafzimmer wurde vollständig renoviert (Putz und Anstrich) und mit PVC Fenstern ausgestattet.

Installation einer äußeren Wendeltreppe.

In beiden Wohnungen im Obergeschoss wurden neue Böden verlegt (PVC + Laminat + Vinyl).

Küche in der ersten Wohnung im Obergeschoss: Baujahr 2020.

In der zweiten Wohnung: komplett neue Küche und neues Badezimmer, vollständig möbliert im Jahr 2025.

Aufteilung der Wohneinheiten

Erdgeschosswohnung (150 m² – frei)

Separater Zugang

Sehr großzügiger Wohn- und Essbereich

Schöner Holzofen als zusätzliche Heizquelle

2–3 flexibel nutzbare Schlafzimmer

Große Wohnküche inkl. Küche (2021)

Helles Badezimmer mit Duschwanne

Direkter Zugang zum privaten Garten

Direkter Zugang zur großen Garage (für bis zu 2 Autos)

Mietpotenzial: 1.200–1.300 €

Wohnung im 1. OG – Einheit A (vermietet)

Helles Wohnzimmer

Küche Küchenaustattung 2021

Bad

1–2 Schlafzimmer

Separate zugang über Außentreppe

Privater Parkplatz

Langjähriger und zuverlässiger Mieter

Wohnung im 1. OG – Einheit B (vermietet)

Separate zugang über Außentreppe

Komplett möbiliert

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Küche neubau und im Jahr 2025 möbliert

Bad mit Dusche und Bidet ,neubau im Jahr 2025

Pünktliche und zuverlässige Mieterstruktur

Privater Parkplatz

Ausstattung

Die komplette Mobiliar der beiden vermieteten Wohnungen kann auf Wunsch mit übernommen werden.

Es fällt lediglich ein kleiner Aufpreis in Höhe von 7000€ Verhandlungsbasis für die gesamte Einrichtung an – perfekt für Investoren, die sofortigen Vorteile

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Mieteinnahmen & Rendite

Aktuelle und mögliche Mieteinnahmen:

Wohnung 1 (vermietet): 600 € kalt

Wohnung 2 (vermietet): 600 € kalt

Erdgeschoss 150 m² (frei): ~1.200 € kalt realistisch erzielbar

Gesamt monatlich: 2.400 €

Gesamt jährlich: 28.800 €

Renditedaten (sehr attraktiv!)

Bruttorendite: 7,58 % pro Jahr

Amortisationszeit: 13,2 Jahre

Das Objekt finanziert sich praktisch selbst.

Lage

Lage – Einer der größten Vorteile

Das Haus liegt ideal im Ortszentrum von Michelau, mit hervorragender Infrastruktur und kurzer Distanz zu allen wichtigen Einrichtungen.

In direkter Nähe befinden sich:

Neue, moderne Schulen (inkl. Hallenbad/Schwimmbad)

Kindergarten / Kita

Ärzte und medizinische Dienste

Supermärkte und Geschäfte

Banken, Post und Dienstleistungsbetriebe

Sportvereine und Freizeiteinrichtungen

ÖPNV – Bus- und Bahnverbindungen

Die Umgebung ist ruhig, sicher und geprägt von freundlichen Nachbarn sowie sehr gepflegten Häusern.

Michelau entwickelt sich kontinuierlich weiter, mit laufenden Modernisierungen in

Infrastruktur, Bildung und öffentlichem Raum – ein zuverlässiger Standort für langfristige Investitionen.

Qualität des Wohnumfelds

Sehr ruhige und angenehme Wohnlage

Freundliche Nachbarschaft

Hohe Lebensqualität

Ideale Umgebung für Familien und Senioren

Stabile Mietnachfrage → optimale Kapitalanlage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



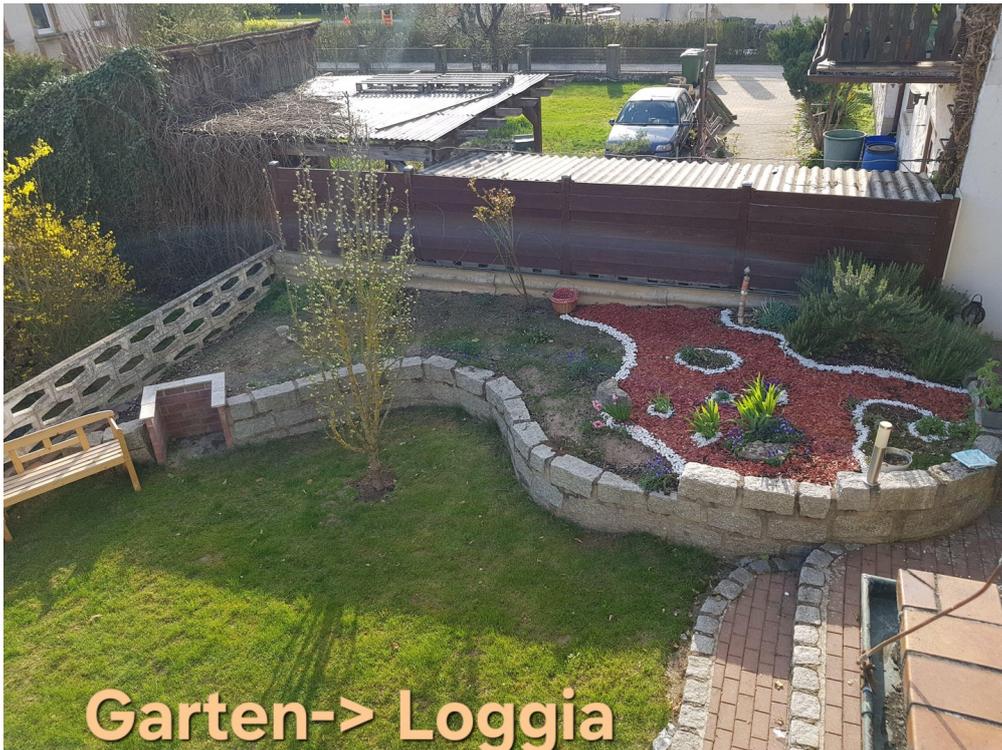
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad OG (1 W)



1 Schlafzimmer OG
(1W)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



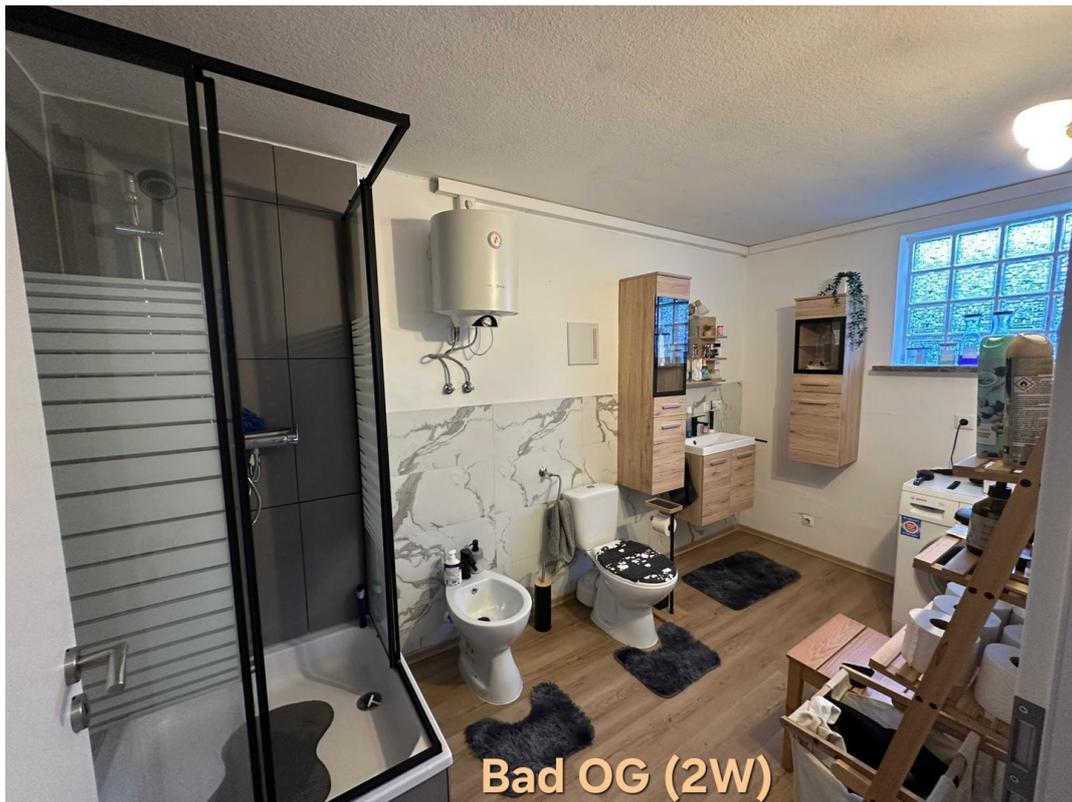
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad OG (2W)



Bad OG (2 W)



Balkone OG (2W)

Exposé - Galerie



Balkone OG (2 W)



Eingang OG

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 28.05.2027

Registriernummer²

BY-2017-001310423

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau		
Adresse	Hüllreuthstr. 13, 96247 Michelau		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1900 - geschätzt; Anbau 1968		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2004 - Heizung; 2013 - Kaminofen		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	351,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL, Stückholz		
Erneuerbare Energien	Art: Stückholz	Verwendung: Kaminofen	
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

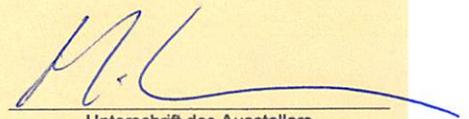
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Markus Lorenz
Energieberater (HWK)
Kloster-Banz-Str. 15
96231 Bad Staffelstein

29.05.2017

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 das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

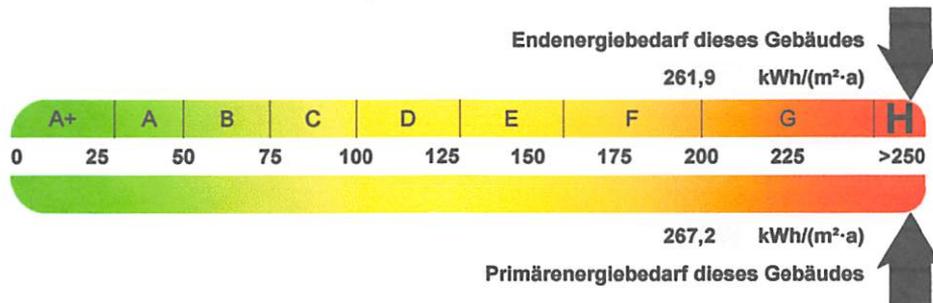
Registriernummer²

BY-2017-001310423

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 72,5 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 267,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 85,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert 1,22 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 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

261,9 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen⁶

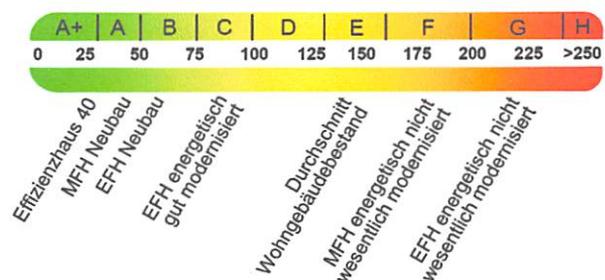
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_t¹: 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

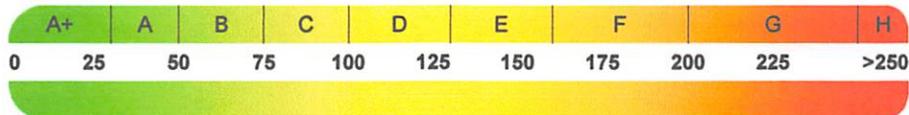
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2017-001310423

3

Energieverbrauch



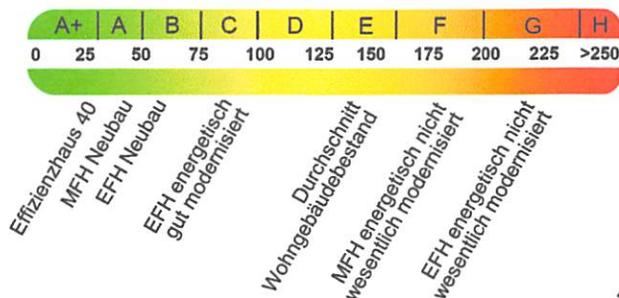
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

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) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2017-001310423

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung oberste Geschoßdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der alten Fenster	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Markus Lorenz, Energieberater (HWK), Betriebswirt (HWK)
Kloster-Banz-Str. 15, 96231 Bad Staffelstein

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) 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 Wärmequellen 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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises