

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Privatverkauf: Zentrales Winterhude - im grünen,
ruhigen Innenhof**



Objekt-Nr. OM-417341

Wohnung

Verkauf: **880.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Höfter

Hudtwalckertwiete 4
22299 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1928
Zimmer	6,00
Wohnfläche	136,00 m ²
Energieträger	Fernwärme

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Etage	1. OG
Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine schöne, helle und ruhige 6 Zimmer - Wohnung im Herzen von Hamburg - Winterhude ist zu verkaufen. Sie besteht aus zwei gleichgroßen 3 Zimmer - Wohnungen (je ca. 68 qm), die durch einen Wand - Durchbruch miteinander verbunden sind. Die beiden Wohnungen können auch einzeln gekauft werden.

Die Wohnungen befinden sich in einem attraktiven und in den Jahren 2014 / 2016 aufwendig modernisierten Altbau-Mehrfamilienhaus. Das Gebäude wurde in den 1920er Jahren erbaut und hat heute in zwei Treppenaufgängen 16 Wohnungen.

Die hellen, ordentlich hergerichteten 3-Zi.-Altbauwohnungen liegen im 1. Stock und verfügen über je eine Fensterfront nach Osten und eine nach Westen. Die Wohnfläche verteilt sich jeweils auf zwei sehr gut geschnittene Zimmer, einem kleineren Schlafzimmer, der halboffenen Küche, den Dielenbereich und einem Vollbad mit großem Fenster.

Der sehr schöne Balkon ist Richtung Südwesten in einen ruhigen, grünen und charmanten Innenhof ausgerichtet.

Auch nach Osten ist ein kleiner Balkonaustritt vorhanden.

Ausstattung

Anlässlich der Renovierung (und Aufstockung) des gepflegten Gebäudes vor ca. 10 Jahren wurden im rückwärtigen Bereich ein modernes Wärmeverbundsystem angebracht und die Balkone hochwertig erneuert. Die alten Fenster wurden durch neue, weiße (z.T. bodentiefe) Holzfenster mit bestem Isolierglas ersetzt. Ebenso wurden die technischen Anlagen, das Treppenhaus und der Kellerbereich überarbeitet bzw. erneuert. Die Heizungsanlage wurde komplett erneuert und auf Fernwärme für Heizung und Warmwasser umgestellt.

Die Wohnungen sind mit einem schönen, mittelbraunen Echtholzparkett ausgelegt (ähnlich Merbau).

Eine praktische, weiße Einbauküche ist vorhanden.

Küche und Bad sind nutzbar, würden sich aber über ein gelegentliches "Update" freuen.

Der Glasfaser - Anschluss erfolgt in 2026.

Highlight ist auch ein sehr großzügiger Kellerraum (ca. 15qm) mit Tageslicht.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von Privat.

Die Wohnung(en) werden im Gebotsverfahren verkauft. Der genannte Preis ist als Mindestgebot zu verstehen.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihren Namen, die Anschrift und die Telefonnummer an, damit wir uns kennen lernen und weiterer Fragen klären können.

Ein Besichtigungstermin ist nach Auszug des derzeitigen Mieters voraussichtlich ab ca. März möglich.

Lage

Winterhude genießt den Ruf, einer der attraktivsten Stadtteile Hamburgs zu sein. Die sehr zentrale Lage, die Nähe zur Hamburger Innenstadt, ausgedehnte Wasser-, Park- und

Grünflächen machen diesen Stadtteil so beliebt und sorgen zusammen mit einem großen Kulturangebot für höchste Lebensqualität - ein lebendiger Raum, mitten in einer Weltstadt!

Die Wohnung befindet sich in einem attraktiven Haus in ruhiger und charmanter Innenhoflage, nahe am zentralen Winterhuder Marktplatz, in der Hudtwalckertwiete. Hier wohnt man mitten in der quirligen Stadt und kann doch Ruhe und Entspannung „mit viel Grün“ in der eigenen Wohnung genießen.

Unmittelbar vor der Tür befinden sich viele attraktive und individuelle Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafes, Boutiquen und jede Menge Kulturangebote, die für Abwechslung sorgen.

Auch die sonstige Infrastruktur (Super- und Wochenmärkte, Kitas, Schulen, Banken, Ärzte, Taxi, Apotheken...) ist optimal und der beliebte Mühlenkamp nicht weit.

Die Nähe zum Stadtpark, die "grüne Lunge" von Hamburg und die zur Außenalster machen diese Lage so attraktiv und laden zum Flanieren oder zu sportlichen Betätigungen auf einigen der schönsten Laufstrecken Hamburgs ein. Hier kann man auch mit einem Kanu durch die vielen Kanäle paddeln und bei einem Café in den lebendigen Einkaufsstraßen den Tag genießen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: U1, U3, Busse 20, 25, 19,... sind „vor der Tür“.

In ca. 15 Minuten erreicht man die Innenstadt, den Bahnhof oder den Flughafen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



WHG 003 großes Zimmer



WHG 003 Balkon

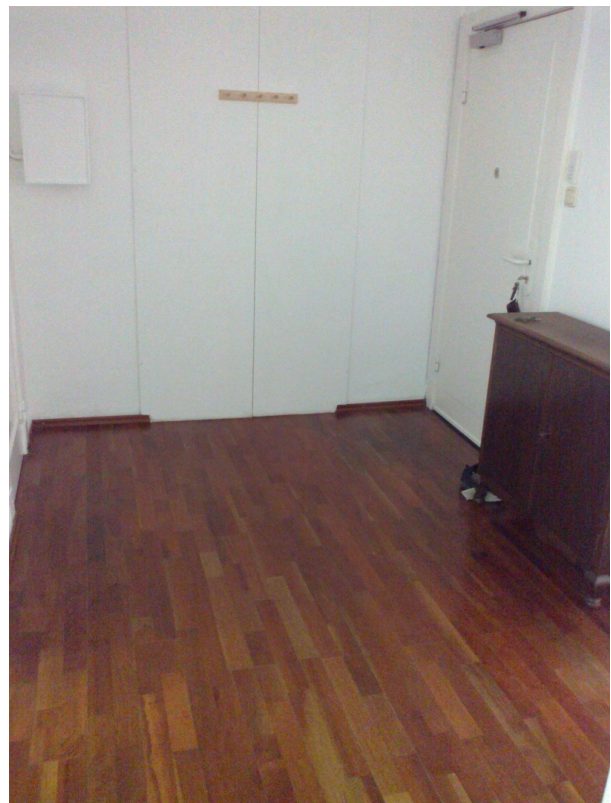
Exposé - Galerie



WHG 003 großes Zimmer



WHG 003 kleines Zimmer



WHG 003 Flur und Eingang

Exposé - Galerie



WHG 003 Bad



WHG 003 Küche



WHG 004 großes Zimmer

Exposé - Galerie



WHG 004 Balkon



WHG 004 großes Zimmer

Exposé - Galerie



WHG 004 kleines Zimmer



WHG 004 Flur

Exposé - Galerie



WHG 004 Bad



WHG 004 Küche

Exposé - Grundrisse

Grundriss für beide Wohnungen

Hudtwalckertwiete 4, 22299 Hamburg, 1. Stock



Insg. ca. 136 m²



Exposé - Anhänge

1. Straßenansicht
2. Gartenansicht
3. Energieausweis

256/10
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirkamt Hamburg-Nord
Eing. 13. FEB. 2013



200



Nr. 2

Nr. 4

Energieausweis für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹⁾ 16.10.2023

Gültig bis: 01.08.2034

Registriernummer HH-2024-005247556

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hudtwalckertwiete 2 + 4, 22299 Hamburg		
Gebäudeteil ²⁾	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1928		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2013		
Anzahl Wohnungen	16		
Gebäudenutzfläche (A _n)	1445,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³⁾	Nah-/Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³⁾	Nah-/Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³⁾	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵⁾	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 dem GEG, 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

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
 M.eEM. Oliver Rausch
 Gebäudeenergieberater
 c/o Techem Energy Services GmbH
 Hauptstraße 89
 65760 Eschborn

02.08.2024

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

1) Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG 2) nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation 5) Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹⁾ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

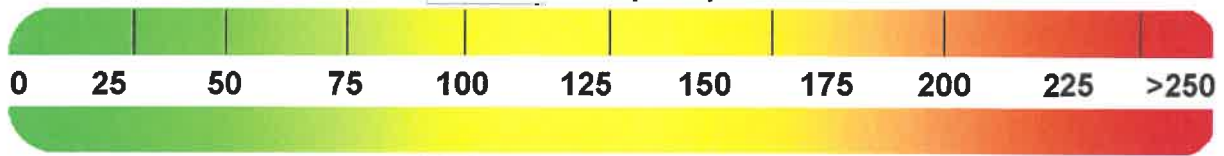
Registriernummer

HH-2024-005247556

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)
 Endenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m²·a)



kWh/(m²·a)
 Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²⁾

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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien:³⁾ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß §71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach §71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit §71b bis h GEG⁴⁾

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§71 b)
- Wärmepumpe (§71 c)
- Stromdirektheizung (§71 d)
- Solarthermische Anlage (§71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach §71 Absatz 2 GEG:

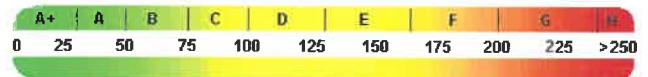
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung: ⁵⁾	Anteil EE ⁶⁾ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶⁾ aller Anlagen: ⁷⁾
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
	Summe: ⁸⁾	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:⁹⁾

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE: ¹⁰⁾
<input type="text"/>	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %
	Summe: ⁸⁾

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



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

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
 3) nur bei Neubau
 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
 5) Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
 6) Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
 AF-Nr.: 2010000423090

7) nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
 8) Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
 9) Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
 10) Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf
 EA-Nr.: 0065042230108240001594436

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹⁾ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer HH-2024-005247556

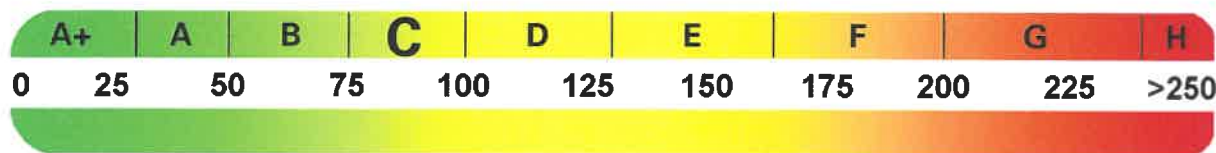
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **23** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

78 kWh/(m²·a)



101 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

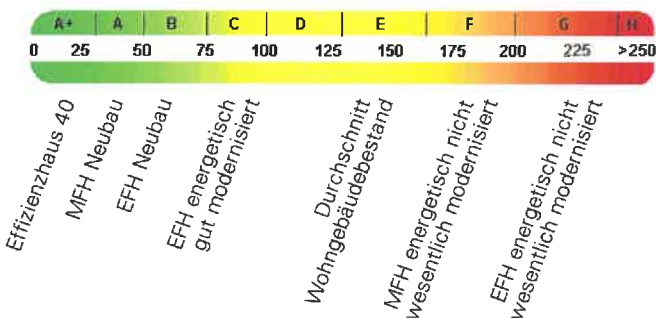
78 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.21	31.12.21	Nah-/Fernwärme	1,30	115.167	38.720	76.447	1,07
01.01.22	31.12.22	Nah-/Fernwärme	1,30	95.715	32.157	63.558	1,18
01.01.23	31.12.23	Nah-/Fernwärme	1,30	95.691	26.855	68.836	1,20

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³⁾



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Verbrauch 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) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

3) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



006535
000002
0406

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹⁾ 16.10.2023



000535
000002
0506

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer HH-2024-005247556

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	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizung	Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung/ Warmwasserbereitung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage						

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)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹⁾ 16.10.2023



000535
000002
0606

Erläuterungen

Registriernummer HH-2024-005247556

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden,

grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach §§ 71 ff. GEG. In dem Feld "Angabe zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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