

Exposé

Wohnung in Hamburg

Schöne Stadtwohnung in Eppendorf mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-418474

Wohnung

Verkauf: **960.000 €**

Ansprechpartner:
Heike Caurant

20251 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	104,30 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	111,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	413 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne Stadtwohnung liegt im beliebten Stadtteil Eppendorf in Mitten einer grünen Oase mit langer Tradition: Die Familie de l' Aigle legte den Garten 1888 an, der die Wohnanlage umgibt. Die Wohnung befindet sich in einem Neubau, der im Jahr 1994 viergeschossig in massiver Bauweise mit Tiefgarage erstellt wurde. Die Fassade besteht aus modernem und sehr ansehnlichem rot-braunem Klinker. Die Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage umfasst insgesamt 69 Wohneinheiten sowie 30 Tiefgaragenstellplätzen.

Der Zugang zum Wohngebäude ist verkehrsberuhigt, in der Mitte lädt eine Plaza mit Springbrunnen und Spielplatz zum Verweilen ein. Hier treffen sich die Kinder gerne zum Spielen und die Anwohner zum Klönschnack, gemeinsamen Kaffee trinken oder im Sommer auch zum Grillen.

Die Wohnung befindet sich am Ende der Wohnanlage. Der vorhandene Fahrstuhl zur Wohnung ist ab der Tiefgarage begehbar. Die Wohnung hat eine optimale Ausrichtung und erfährt den ganzen Tag über eine herrliche Besonnung: Morgens in der Küche und in Zimmer II (Schlafzimmer) und III (Schlafzimmer/Arbeitszimmer) und von mittags bis abends im Wohnzimmer und im Zimmer I (Gartenzimmer).

Somit können Sie den schönen großen Westbalkon (ca. 12 m²) mit Süd-Westausrichtung sehr gut am Nachmittag und am Abend nutzen. Der zweite Ostbalkon (ca. 3,9 m²) blickt in den unverbauten und original erhaltenen Gartenteil der Familie de l' Aigle und die verkehrsberuhigte Zuwegung der Anlage.

Mit dem Wohnungsschnitt wurde viel Wert auf Wohnen gelegt. Die Zimmer sind groß, Laufwege und Flurbereiche wurden klein aber trotzdem einladend gehalten. Das hochwertige Eichen-Vollholzparkett verleiht der Wohnung einen sehr gemütlichen und edlen Charakter. Weiterhin verfügt die Wohnung über ein Duschbad mit Doppelwaschbecken und Spiegelschrank sowie über ein Gäste WC.

Die 4-Zimmer Wohnung besitzt insgesamt eine Wohnfläche von 104 m². Zur Wohnung gehört ein Miteigentumsanteil von 17.748/1.000.000stel an dem Grundstück (5685 m²) sowie Sondereigentum nebst Kellerraum. Der Kellerraum hat ein kleines Fenster, ist ca. 6 m² groß und mit einer Tür mit Sicherheitsschloss versehen.

Im Keller befindet sich auch eine Gemeinschaftswaschküche mit einer Waschmaschine und einem Trockner sowie ein Fahrradkeller. Für den Kfz-Abstellplatz in der Doppelparker-Anlage (obere Position) besteht ein Sondernutzungsrecht.

Ausstattung

Die Bäder der Wohnung wurden in 2016 hochwertig und modern renoviert. Die weiße Einbauküche der Marke Alno verfügt über Markengeräte der Firma Bosch und eine individuell angefertigte Eichenvollholz-Arbeitsplatte. Im Zuge der Bad-Renovierung wurde die Küche um den Raum der Speisekammer zur Wohnküche erweitert. Waschmaschine, Trockner und Kühlschrank wurden optimal eingepasst und um Schränke mit viel Platz für Putzsachen und Küchenutensilien ergänzt.

Türen und Tüzzargen wurden im Rahmen der Renovierung ebenfalls hochwertig erneuert. Als Küchen- und Flurtür wurden Lärmschutztüren eingebaut, so dass man im hinteren Trakt auch Musik hören kann, ohne dass alle dran teilhaben müssen. Vor allem können aber die Geräugeräusche der Küche „ausgesperrt“ werden.

Die Gläser der Holzfenster wurden sämtlich erneuert und der Energiewert der Wohnung damit gesteigert. Die Erdgaszentralheizung ist auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig. Die Wohnung und die Wohnanlage sind laut Energieausweis energetisch gut modernisiert.

Der begehbare Kleiderschrank in dem vorderen Schlafzimmer (Zimmer II) ist mit maßgeschneiderten Einbauschränken versehen und lässt sich mit einer Tür aus Milchglas verschließen. Auch in der Küche, dem Flur und dem Gäste-WC wurden passgenaue Einbauschränke eingebaut, die viel Stauraum bieten und eine optimale Nutzung der schönen Stadtwohnung ermöglichen. Die Wohnung wird frisch renoviert übergeben.

Für Investoren: Die Wohnung war bis Ende letzten Jahres zum Preis von 2080,-- EUR zzgl. 150 EUR Miete für den Duplex Parkplatz vermietet, die Betriebskosten für die Mieter lagen zuletzt bei 230,--EUR (Kostenangaben pro Monat).

Zusätzliche Informationen zur gepflegten Anlage: In den letzten drei Jahren wurden alle fünf Aufzüge in der Anlage modernisiert und es fanden eine Balkonsanierung und eine Erneuerung des Garagentors inkl. Tiefgaragenbeleuchtung statt. Weiterhin wurden die Rauchmelder auf Funkrauchmelder umgestellt. In 2021 wurde das Flachdach saniert, in 2018 wurden die Klingel- und Sprechanlagen in 2018 erneuert. In 2012 erfolgte eine Abdichtung der Tiefgarage. Bei der Gas Zentralheizung wurde in 2008 der Heizkessel erneuert. Die Duplex Parker sowie die Fenster in den Wohnungen werden regelmäßig bedarfsgerecht instandgesetzt und gereinigt. Die Tiefgarage wurde im letzten Jahr mit der Grundinstallation für eine elektrische Ladeinfrastruktur ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung hat eine hervorragende Lage im Grünen, obwohl Mitten in der Stadt und in einem der beliebtesten Stadtteile (Eppendorf) Hamburgs gelegen - mit Einkaufsstraßen, vielen Cafés, Restaurants, Kneipen, Theater, Kabarett und Kino. In unmittelbarer Nähe liegen mehrere Spielplätze, Kitas, zwei Grundschulen, zwei Gymnasien und eine Stadtteilschule. Das Universitätsklinikum Eppendorf befindet sich in Laufentfernung.

Um die Ecke liegen ein großer Schlemmermarkt von EDEKA und ein neuer großer ALDI-Markt. Der nahe gelegene Haynspark, das Eppendorfer Moor, der Tarpenbek-Wanderweg, der Mühlenteich und der Alsterlauf laden zu spazieren ein.

Anbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln sind innerhalb von 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Flughafen und Fernbahnhof sind 10-15 Autominuten entfernt. Das Gebäude befindet sich in einer Sackgasse an einem verkehrsberuhigten Privatweg.

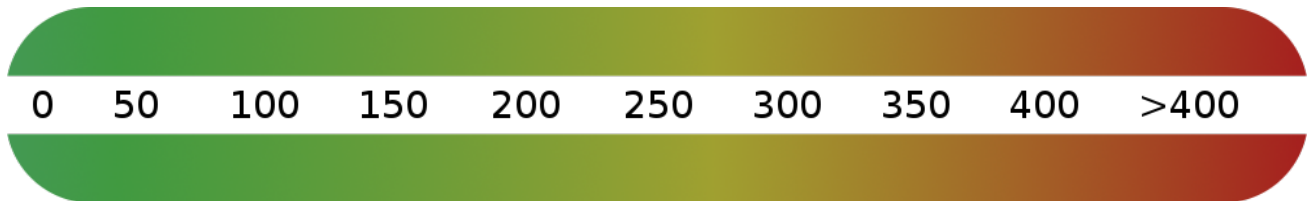
Die Wohnung liegt mitten in der Stadt sehr ruhig, so dass man bei offenem Fenster schlafen kann. Der Charakter des ehemaligen Obstgartens der Familie de l'Aigle, auf dem die Anlage mit zwei Gebäuden errichtet wurde, ist in der Bebauung und Gartengestaltung erhalten geblieben. Als Anwohner kann man sich an Kirsch-, Apfel- und Birnbäumen erfreuen, die über das gesamte Gelände verteilt sind und deren Früchte man im Herbst ernten kann.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	87,40 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Blick zur Wohnung (Eingang)

Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Fahrstuhl



Eingang zur Wohnung



Empfangsbereich mit Garderobe

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Zugang Westbalkon)



Blick ins geräumige Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Geräumiger Westbalkon



Blick vom Westbalkon (Garten)

Exposé - Galerie



Zimmer I (Zugang Westbalkon)



Zimmer II mit Ostbalkon

Exposé - Galerie



Zimmer II (Begehbarer Schrank)



Ostbalkon (Zimmer I)

Exposé - Galerie



Blick Ostbalkon (Anlage)



Zimmer III

Exposé - Galerie



Küche mit Arbeitsbereich



Sitzbereich am Fenster (Küche)

Exposé - Galerie



Badezimmer (Doppelwaschbecken)



Badezimmer (Regendusche/WC)

Exposé - Galerie



Gäste WC (Waschbecken/Spiegel)



Gäste WC mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Kellerraum mit Sicherheitstür



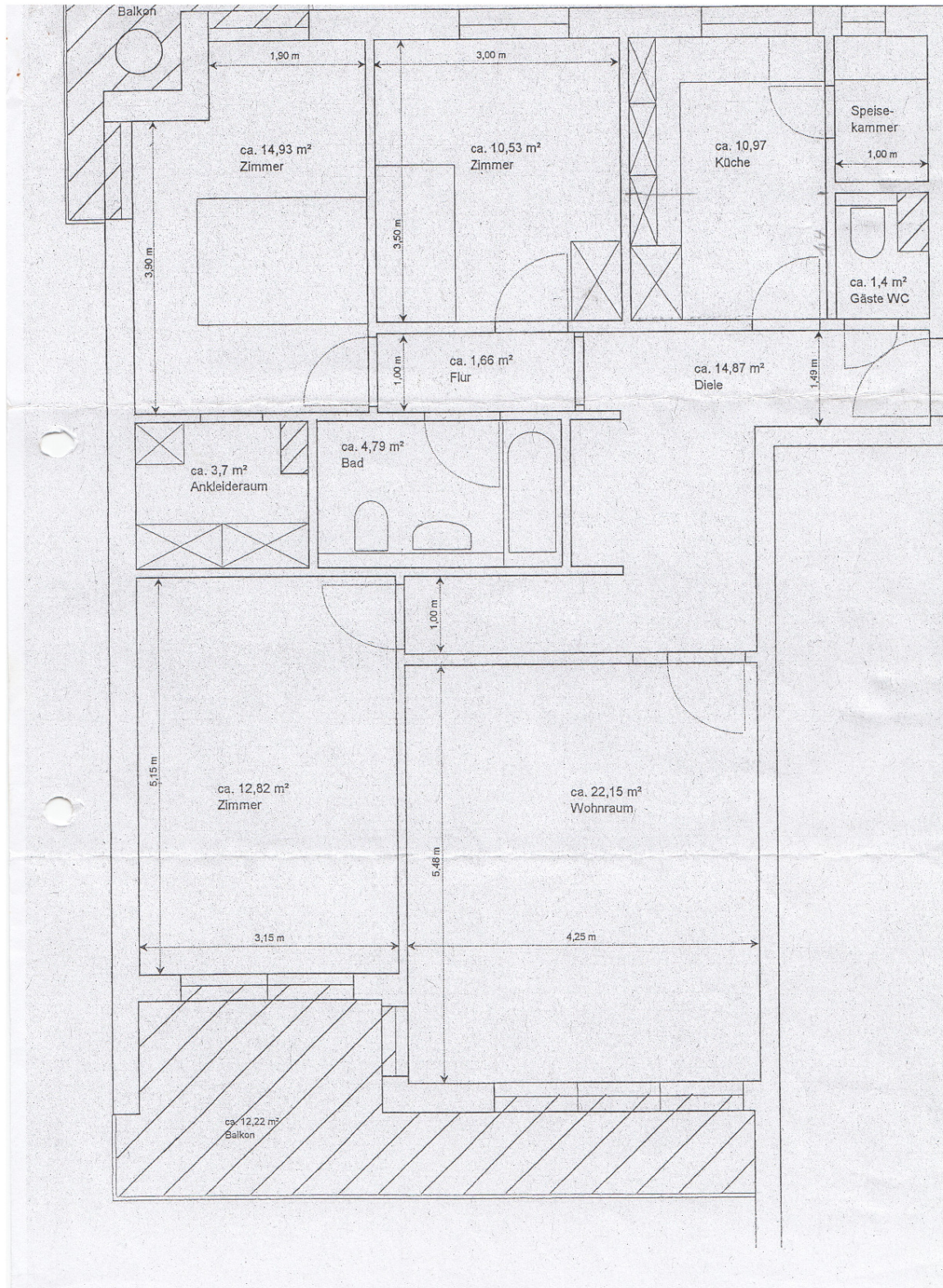
Tiefgarageneinfahrt

Exposé - Galerie



Duplex Parkplatz (oben)

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **31.01.2028**

Registriernummer ²

HH-2018-001668329

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Appener Weg 9-11, 20251 Hamburg	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1993	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009	
Anzahl Wohnungen	28	
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.880,0 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL	
Erneuerbare Energien	Art: --	Verwendung: --
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ 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: Torsten Schrumpf - Solingen, Dena-Nr.: 422054
0212.2642845 www.CO2Sparwerkstatt.de
für
Beyer GmbH & Co. KG IBIA
Merscheider Busch 23
42699 Solingen
0212.645096-0 www.ibey.de

BEYER
Wärme-
Abrechnungsdienst **IBIA**

CO₂ SPARWERKSTATT
Energiesparen mit System
Energieberater und Passivhausberater
Torsten Schrumpf Dena-Nr. 422054
Furker Str. 20 42699 Solingen
0212.2642845
info@co2sparwerkstatt.de

01.02.2018
Ausstellungsdatum

CO₂ SPARWERKSTATT
Energiesparen mit System
Energieberatung für Wohngebäude
Torsten Schrumpf
Gebäudeeffizienzberatung
Energieeffizienz und Klimaschutz
0212.2642845 Fax 0212.2642846 Dena-Nr. 422054
www.co2sparwerkstatt.de

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 Zuteilung bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

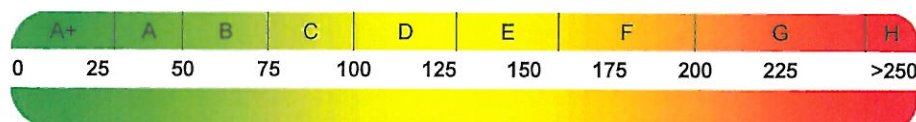
Registriernummer ²

HH-2018-001668329

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 ⁴

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

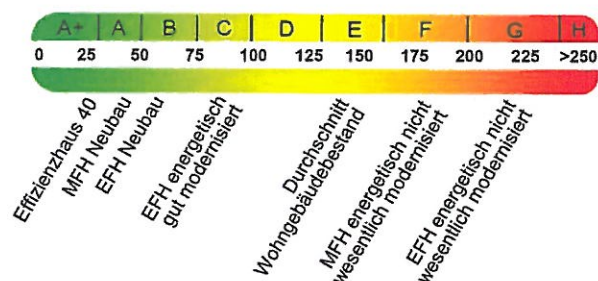
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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 ⁴ 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

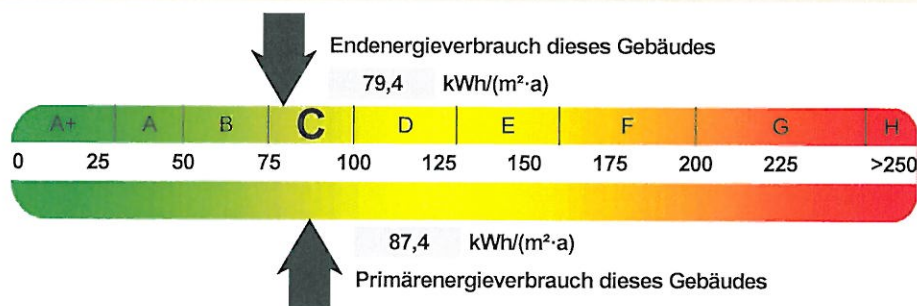
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

HH-2018-001668329

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

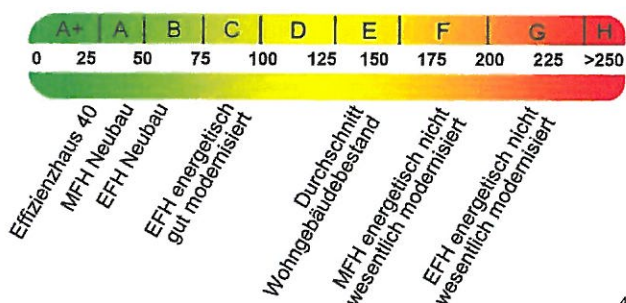
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

79,4 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						
01.12.2013	30.11.2016	Erdgas LL	1,10	613884	194873	419011	1,17

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_{Nt}) 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

HH-2018-001668329

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

☐ 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:

Aussteller

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Appener Weg 9-11
 PLZ / Ort: 20251 Hamburg
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 2880,00 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 2400,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 28

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas LL
 Einheit: kWh Brennwert
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H_s

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _s	kWh	kWh	%	kWh	%
01.12.2013	30.11.2014	217629	196062	119990	61,2	76072	38,8
01.12.2014	30.11.2015	229134	206427	153582	74,4	52845	25,6
01.12.2015	30.11.2016	234648	211395	145439	68,8	65955	31,2

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 20251
 Ort: Hamburg

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.12.2013 - 30.11.2016
 Kennwert: 79,4 kWh/(m² a)