

Exposé

Penthouse in Mainz

Zentrumsnahe Penthouse mit großer Dachterrasse – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-420913

Penthouse

Verkauf: **939.000 €**

Ansprechpartner:
M.Lofi
Telefon: 0179 9075724
Mobil: 0179 9075724

Trajanstraße 14
55131 Mainz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	176,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	387 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3 Zimmer Penthouse Wohnung in der Wohnanlage der Kupferbergterrassen ist ein echtes Unikat und überzeugt durch ein besonders großzügiges und exklusives Wohnambiente.

Die Immobilie wurde im Jahr 2014 vollständig kernsaniert und präsentiert sich seitdem in einem modernen und sehr gepflegten Zustand.

Das Penthouse erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über eine Gesamtfläche von 228 m² zuzüglich einer außergewöhnlich großzügigen Dachterrasse mit ca. 70 m². Unter Berücksichtigung der Dachschrägen sowie der Terrasse ergibt sich eine Wohnfläche von 176 m². Ein entsprechender Flächenausweis liegt vor.

Die durchdachte Aufteilung auf zwei Etagen ermöglicht eine ideale Trennung von privaten und repräsentativen Bereichen. Die untere Ebene beherbergt Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum und Bad. Die obere Ebene ist dem Wohnen und dem Empfang von Gästen vorbehalten und umfasst den Wohn Ess Bereich, die Küche sowie die Dachterrasse.

Bereits beim Betreten des offenen Wohn Ess Bereiches entsteht ein beeindruckendes Raumgefühl. Deckenhöhen von bis zu 4,5 Metern verleihen diesem zentralen Bereich eine besondere Großzügigkeit.

Der Wohnbereich mit offenem Kamin, der voll funktionsfähig ist und vom Schornsteinfeuer abgenommen wurde, lädt zu entspannten Stunden ein. Der Blick auf die begrünte Dachterrasse sorgt für eine ruhige Atmosphäre und lässt beinahe vergessen, dass man sich mitten in der Innenstadt befindet.

Der Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die offen gestaltete Küche ist außergewöhnlich großzügig geplant und bietet viel Arbeitsfläche. Sie eignet sich ideal zum gemeinsamen Kochen oder für Buffets bei Feiern. Die voll ausgestattete Küche ist im Kaufpreis enthalten.

Ein besonderes Highlight ist die rund 70 m² große Dachterrasse mit Platz für Gartenmöbel, Liegen und eine Lounge Ecke. Eine gemauerte Feuerstelle mit Grill lädt zu stimmungsvollen Abenden ein. Hochbeete mit pflegeleichter Bepflanzung bieten Sichtschutz und machen die Terrasse zu einem privaten Rückzugsort. Eine automatische Bewässerung ist optional möglich.

Im oberen Bereich der Wohnung befindet sich ein weiteres Zimmer, das derzeit als Büro und Gästezimmer genutzt wird. Angrenzend liegt das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche in zeitlosem Weiß und Anthrazit.

Im unteren Geschoss bietet der Eingangsbereich viel Stauraum. Von hier aus gelangen Sie zum Duschbad sowie zum Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner innerhalb der Wohnung.

Das Schlafzimmer bietet Platz für eine bis zu sechs Meter lange Schrankwand sowie für ein Bett jeder Größe. Der Blick auf die gepflegte Anlage sorgt für Privatsphäre. Ein zusätzlicher Balkon rundet diesen Bereich ab.

Die Nebenkosten sind wegen dem fehlenden Aufzug sehr gering.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie eine Waschküche.

Ausstattung

Diese Penthouse-Wohnung in den Kupferbergterrassen repräsentiert einen Ort, an dem Luxus auf Wohnkomfort trifft. Lage und die traumhafte Dachterrasse machen dieses Angebot zu einer Seltenheit auf dem Immobilienmarkt.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum zu überzeugen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

-In diesem Jahr soll der Neuanstrich für das Gebäude beschlossen werden.

Privatverkauf ohne Makler - ohne Provision-

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Diese Penthouse-Wohnung in den Kupferbergterrassen repräsentiert einen Ort, an dem Luxus auf Wohnkomfort trifft. Lage und die traumhafte Dachterrasse machen dieses Angebot zu einer Seltenheit auf dem Immobilienmarkt.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum zu überzeugen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

-In diesem Jahr soll der Neuanstrich für das Gebäude beschlossen werden.

Privatverkauf ohne Makler - ohne Provision-

Kontaktieren Sie mich unter 0179 9075724

Lage

Ein Juwel im Herzen von Mainz!

Die Kupferbergterrassen zählen zweifellos zu den begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Diese exklusive Immobilie liegt eingebettet in die historische Kulisse von Mainz und die Wohnanlage bietet einen atemberaubenden Blick über die Dächer der Altstadt. Die zentrale Lage ermöglicht nicht nur eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum, sondern auch einen bequemen Zugang zu Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. In unter 10 Minuten sind Sie zu Fuß durch den Park an der Universitäts-Medizin, bei Biontech oder auch am Schillerplatz.

Wohlfühlen im Grünen: Natur und Erholung vor der Haustür

Die Kupferbergterrassen sind nicht nur urban, sondern auch von grünen Oasen umgeben. Die nahegelegenen Parks und Grünflächen bieten ideale Rückzugsorte für Spaziergänge und Erholung. Hier vereinen sich städtisches Leben und die Ruhe der Natur auf harmonische Weise.

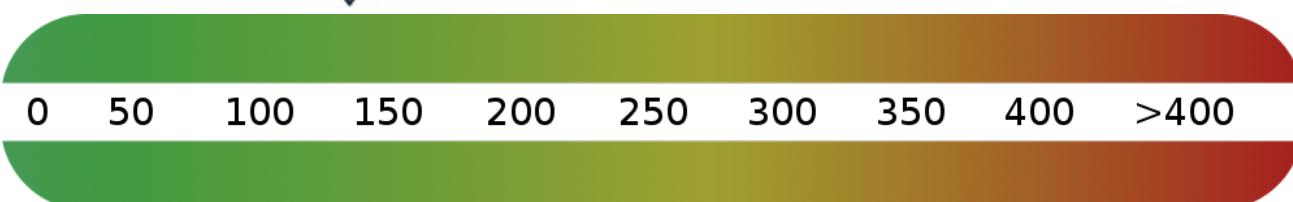
Infrastruktur und Anbindung: Bequem und komfortabel

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	136,70 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Terasse

Exposé - Galerie



Terasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer mit Barbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Fischauge)



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe



Blick aus Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer (Fischauge)



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Kupferbergterrasse

Exposé - Galerie



Gebäude

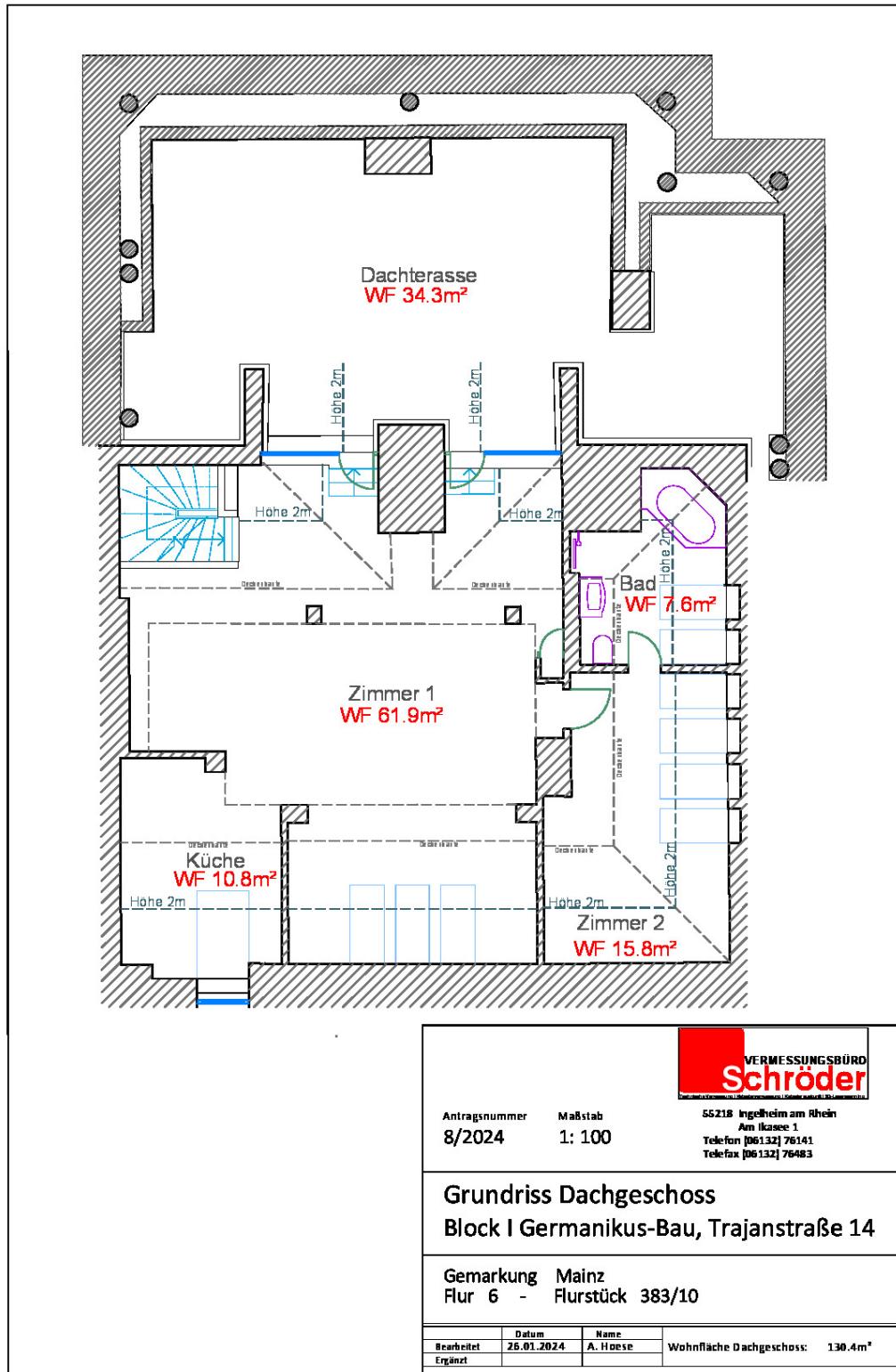


Abstellkammer

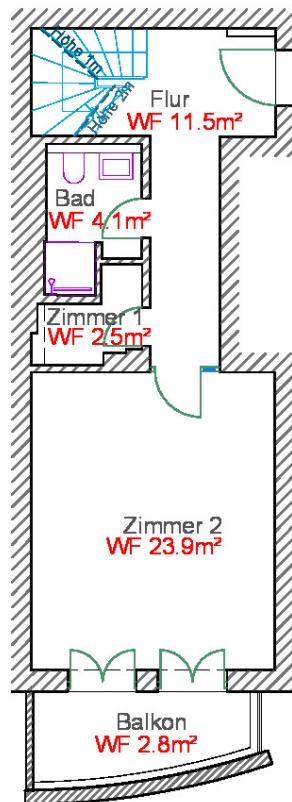


Kamin

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Antragsnummer 8/2024	Maßstab 1: 100	VERMESSUNGSBÜRO Schröder 55218 Ingelheim am Rhein Am Ickee 1 Telefon [06132] 76141 Telefax [06132] 76483
Grundriss 3. Obergeschoss Block I Germanikus-Bau, Trajanstraße 14		
Gemarkung Mainz Flur 6 - Flurstück 383/10		
Bearbeitet Ergänzt	Datum 26.01.2024	Name A. Höse

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Grundriss oben
3. Grundriss unten
4. Energieausweis

Vermessungsbüro Schröder GbR · Am Ikasee 1 · 55218 Ingelheim am Rhein

Matthias Lofi
Trajanstraße 14

55131 Mainz

Vermessungsbüro Schröder GbR
Dipl. Ing. Rolf-Dieter Schröder
M. Eng. Carsten Schröder

Am Ikasee 1
55218 Ingelheim am Rhein
Telefon 06132-76141
Fax 06132-76483
E-Mail mail@vb-schroeder.de
www.vermessungsbuero-schroeder.de

Datum: 26.01.2024

Mein Aktenzeichen: Ihr Schreiben vom: Ansprechpartner:
240008

Wohnflächenberechnung nach WFIV

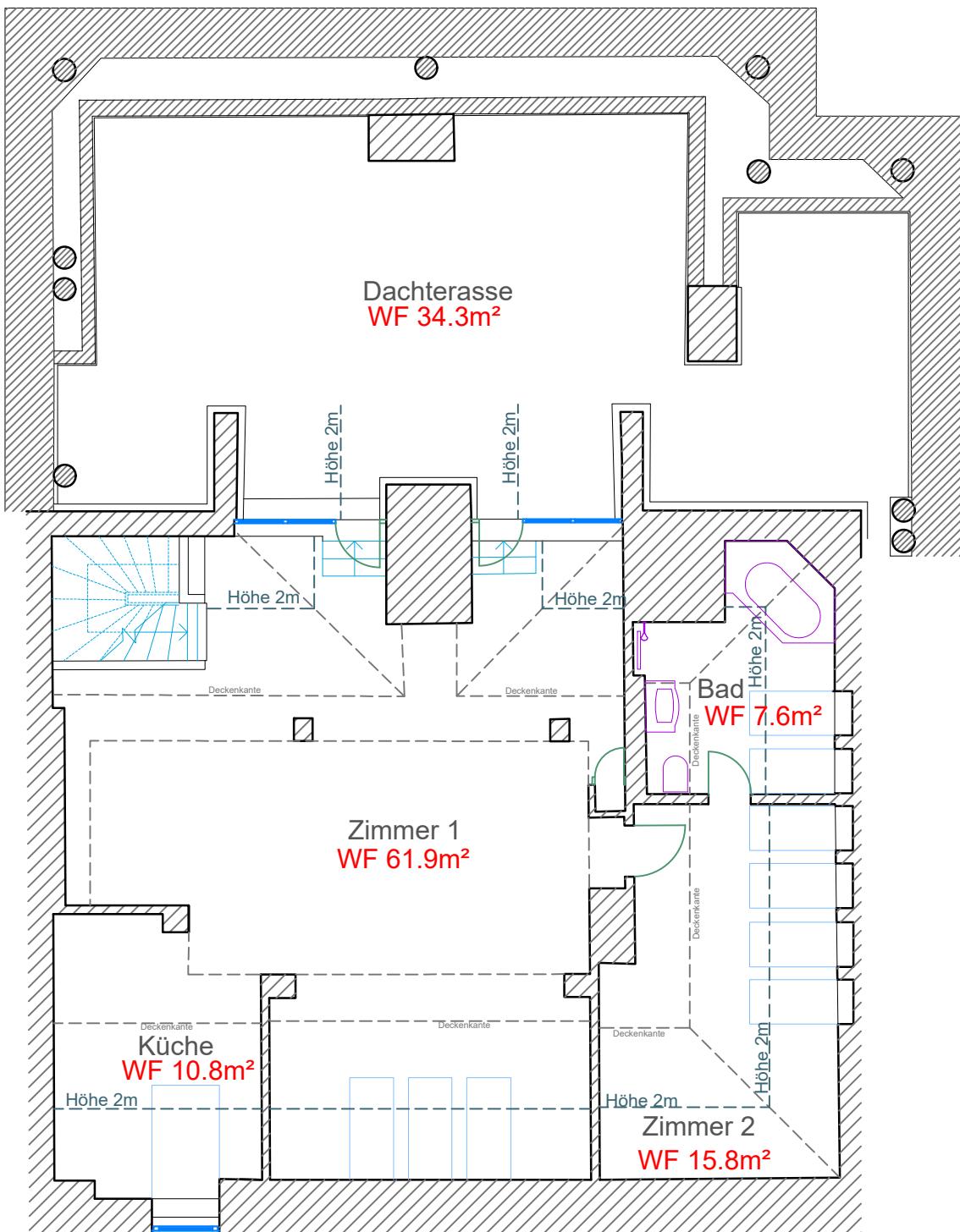
Block 1 Germanikus-Bau, Trajanstraße 14 in Mainz

Ebene	Raum	gemessene Fläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]
3. OG	Flur 100%	10,6	10,6
	Flur 50%	1,8	0,9
	Flur 0%	1,3	0
	Summe Flur	13,7	11,5
	Bad 100 %	4,1	4,1
	Zimmer 1 100%	2,5	2,5
	Zimmer 2 100%	23,9	23,9
	Balkon 50 %	5,5	2,8
Summe 3. OG:		49,7	44,8
DG	Zimmer 1 100%	57,4	57,4
	Zimmer 1 50%	2,2	1,1
	Zimmer 1 50%	1,3	0,6
	Zimmer 1 50%	5,6	2,8
	Zimmer 1 0%	0,1	0
	Summe Zimmer 1	66,6	61,9

Bankverbindungen: Sparkasse Rhein-Nahe BLZ 560 501 80 Konto 38000295
 IBAN: DE41 5605 0180 0038 0002 95 BIC: MALADE51KRE
 Mainzer Volksbank eG BLZ 551 900 00 Konto 481983013
 IBAN: DE76 5519 0000 0481 9830 13 BIC: MVBMDE55

Steuernummer: 08/220/147/8 Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE322739662

Küche 100%	8,7	8,7
Küche 50%	4,2	2,1
Summe Küche	12,9	10,8
Zimmer 2 100%	11,2	11,2
Zimmer 2 50%	9,2	4,6
Summe Zimmer 2	20,4	15,8
Bad 100%	5,3	5,3
Bad 50%	4,6	2,3
Summe Bad	9,9	7,6
Dachterrasse 50%	68,5	34,3
Summe DG:	178,3	130,4
Gesamtfläche Wohneinheit	228,0	175,2



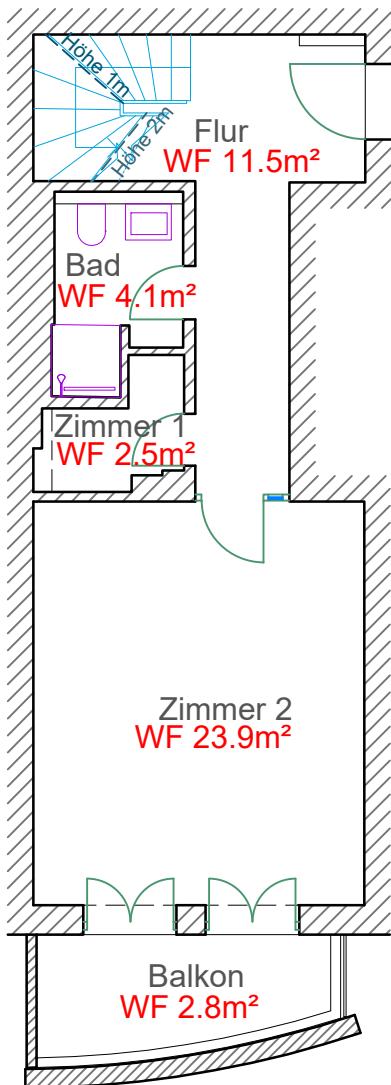
Antragsnummer 8/2024 Maßstab 1: 100

55218 Ingelheim am Rhein
Am Ikasee 1
Telefon (06132) 76141
Telefax (06132) 76483

Grundriss Dachgeschoß Block I Germanikus-Bau, Trajanstraße 14

Gemarkung Mainz
Flur 6 - Flurstück 383/10

Bearbeitet	Datum	Name	Wohnfläche Dachgeschoß:
	26.01.2024	A. Hoesel	130.4m ²
Ergänzt			



Antragsnummer Maßstab
8/2024 1: 100

VERMESSUNGSBÜRO
Schröder
Technische Vermessung | Katastervermessung | Katasterauskunft | 3D-Laserscanning

Grundriss 3. Obergeschoss
Block I Germanikus-Bau, Trajanstraße 14

Gemarkung Mainz
Flur 6 - Flurstück 383/10

Bearbeitet	Datum	Name	Wohnfläche 3. Obergeschoss:
	26.01.2024	A. Hoese	44.8m ²
Ergänzt			

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis:

07.08.2027

Registriernummer²

RP-2017-001393790

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus Haus-1 Germanikus (Eckhaus)		
Adresse	Trajanstraße 14, 55131 Mainz		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1987		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1987		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.215,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil		
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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Manfred Wolter

Emrichruhstraße 67
55120 Mainz

Energieberatung
Wolter

08.08.2017

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
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

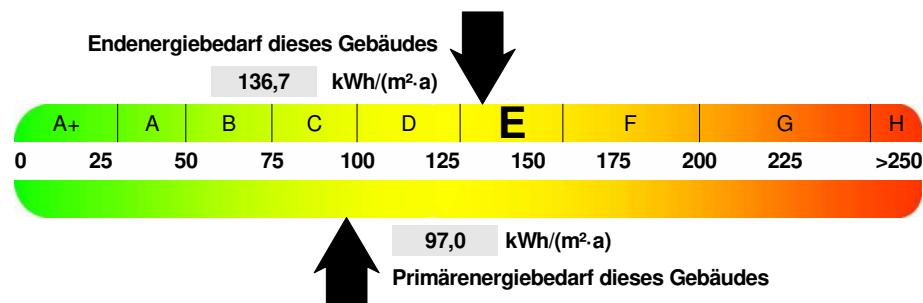
Registriernummer²

RP-2017-001393790

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 30,4 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 97,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 69,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,86 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

136,7 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

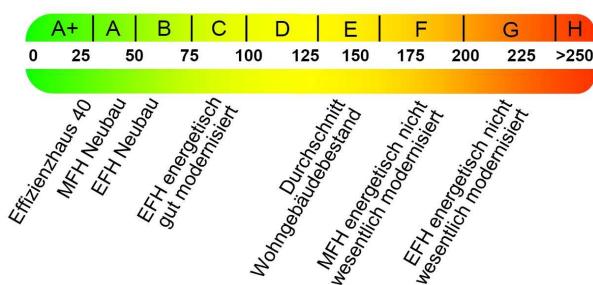
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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
Gebäudefülle H_T : _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

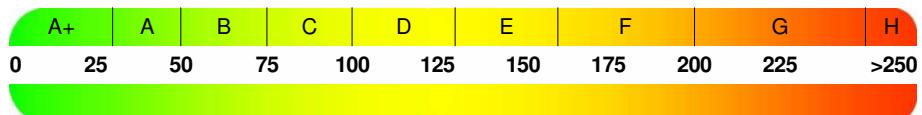
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

RP-2017-001393790

3

Energieverbrauch



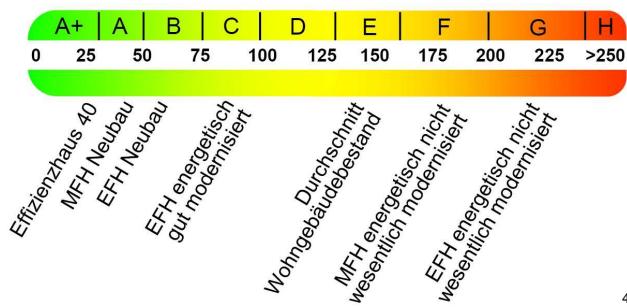
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

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 siehe Publizite auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ siehe Publizite 2 auf Seite 1 des Energieausweises
gegebenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ EFH: Einfamilienhaus. MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

RP-2017-001393790

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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:

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 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 Endenergie bedarf 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.

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 Endenergiedecke 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