

Exposé

Wohnung in Ansbach

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung | 3.OG | frisch renoviert | Einbauküche, Balkon, Garage



Objekt-Nr. OM-423162

Wohnung

Vermietung: **830 € + NK**

Ansprechpartner:
Christoph

91522 Ansbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	82,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage und dennoch ruhiger Wohngegend von Ansbach, im beliebten Rügländer Viertel, in der Eichendorffstr. 11 im 3. Obergeschoss ohne Aufzug. Die Wohnung bietet auf ca. 82 m² Wohnfläche eine schöne Raumaufteilung mit großem Tageslicht-Bad und Einbauküche. Sie überzeugt durch ihre hellen und freundlichen Räumlichkeiten, die sich durch große Fensterfronten und einem Süd-Balkon auszeichnen und eine hohe Wohnqualität bietet.

Die Zimmer sind groß und lichtdurchflutet. Der schöne überdachte Süd-Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten. Die Aussicht über Ansbach nach Süden ist völlig frei. Im Winter kann man bis zu historischen Gebäuden der Altstadt blicken. Im Sommer sitzt man mit Blick ins Grüne, es geht der Blick in die Baumreihen am Hennenbach. Bei der Küche handelt es sich um eine hochwertige Einbauküche vom Küchenstudio mit wertigen Elektrogeräten von Neff. Sie bietet ausreichend Stauraum und Platz zum Kochen. Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken mit Badmöbeln, sowie einem Waschmaschinenanschluss. Es gibt zudem eine Abstellkammer in der Wohnung. Zum Wäsche trocknen kann der gemeinschaftlich nutzbare Trockenraum im Keller oder Dachboden genutzt werden. Für Ihr Fahrrad gibt es auch einen gemeinsamen Fahrradkeller.

Darüber hinaus gehört eine großzügige extra breite Einzelgarage (Länge 5,40m, Breite 3,10m) zur Wohnung, die besonders im Winter und bei schlechtem Wetter von Vorteil ist. Zusätzlich gibt es auch freie gemeinsame Parkmöglichkeiten im Hinterhof.

Winterdienst erledigt ein Hausmeisterservice.

Treppenhausreinigung erfolgt abwechselnd durch die Mieter.

Ausstattung

Es wurden stetig Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Das Wohnzimmer besitzt einen hochwertigen, frisch aufgearbeiteten Eichenstäbchenparkett, im Arbeits- und Schlafzimmer gibt es einen Korkfußboden. Küche, Bad und Flur wurden 2006 neu gefliest. In diesem Zuge wurden Fenster, Rollläden und Heizkörper erneuert und hochwertige Fliegengitter angebracht. Außerdem wurde die komplette Elektrik in einen zeitgemäßen Zustand gebracht. Ebenso wurde die Wohnungstür getauscht. 2022 wurden die Türen modernisiert und alle Wände neu verputzt und mit Silikatfarbe gestrichen. Dabei wurde durchwegs Wert auf hochwertige Materialien gelegt. (Bad = Villeroy-Boch, Grohe, HansGrohe; Küche = Blanco, Neff)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Wohnung frei ab sofort bzw. nach Vereinbarung.

Die Kautions beträgt 3 Monats-Netto-Kaltnieten.

Wir suchen ein langfristiges Mietverhältnis.

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine aussagekräftige Kurzbewerbung mit

- einer kurzen Vorstellung
- gewünschtem Einzugstermin?
- Wie viele Erwachsene / Kinder wollen einziehen?
- Haustiere?
- Gehaltsnachweis / Nettoeinkommen / Bonität der einziehenden Personen?

•Grund des Umzugs?

Wir bevorzugen Nichtraucher.

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur vollständige Anfragen berücksichtigt werden können.

Wir werden die Anfragen sammeln und uns nach Sichtung der Unterlagen zeitnah bei Ihnen melden, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Spätestens zum Besichtigungstermin, bringen Sie bitte eine Schufa Selbstauskunft, Vorvermieterauskunft / Mietschuldenfreiheitsbestätigung und Nachweis der privaten Haftpflichtversicherung mit.

Lage

Die Wohnung liegt in der Eichendorffstr. 11, einer ruhigen Wohngegend und dennoch zentralen Lage in Ansbach. 5 Gehminuten zum Brücken-Center, Hochschule und Retti-Center und 10 Minuten bis zur Altstadt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, es befinden sich zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, sodass der Bahnhof sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar sind. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie beispielsweise Grünflächen, Wanderwege und Sporteinrichtungen. Auch gastronomische Angebote und kulturelle Einrichtungen sind schnell zu erreichen.

Die Altstadt von Ansbach, mit ihren historischen Gebäuden und zahlreichen Restaurants, ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine hohe Lebensqualität. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte, Krankenhaus sind in der Nähe, was diese Wohnung besonders attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn A6 und A7 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte wie Nürnberg und Würzburg

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Balkon - Blickrichtung Süd

Exposé - Galerie



Balkon - Blickrichtung West



Flur - hinter Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Fliegengitter-Balkontür



Bad - Blickrichtung Nord

Exposé - Galerie



Bad - Dusche, Wanne, WM-Platz



Bad - Dusche



Durchwegs wertige Armaturen

Exposé - Galerie



Flur - Wohnungseingang innen



Büro / KiZi - Blickr. Süd

Exposé - Galerie



Büro / KiZi - Blickr. Nord



Fliegengitter - Fenster



Flur - Blickrichtung Eingang

Exposé - Galerie



Küche - Blickrichtung Nord



Küche - wertige Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche - Spüle Blanco



Küche - Geschirrspüler Neff

Exposé - Galerie



Küche - Herd Neff



Küche - Backofen neuwertig



Küche - Kühl- / Gefrierschrank

Exposé - Galerie



Küche - Apothekerschrank



Küche - Blickrichtung Süd



Schlafzimmer - Blickr. Nord

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Blickr. Süd



Lager- / Abstellraum

Exposé - Galerie



Haus Süd-Ansicht



Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² BY-2018-002031411

Gültig bis: 11.07.2028

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Eichendorffstr. 9-13, 91522 Ansbach		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2014		
Anzahl Wohnungen	22		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1977 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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 checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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



ONLINE
ENERGIEAUSWEISE

Moovin Immobilien GmbH
B. Eng. Jens Pommerenke
Sternstraße 121
20357 Hamburg

12.07.2018

Ausstellungsdatum

Jens Pommerenke

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
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 Eingang
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

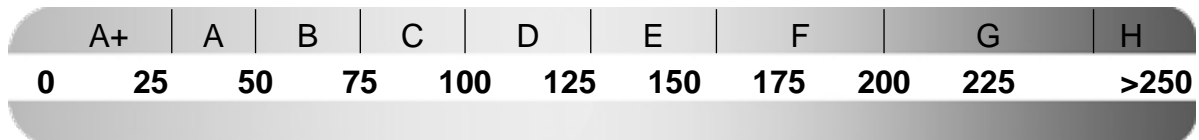
Registriernummer ² BY-2018-002031411

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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'

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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:		Deckungsanteil:	%
			%
			%

Ersatzmaßnahmen ⁶

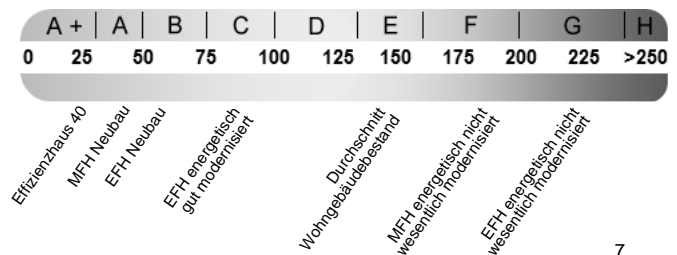
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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': 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
Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige
⁵ nur bei Neubau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

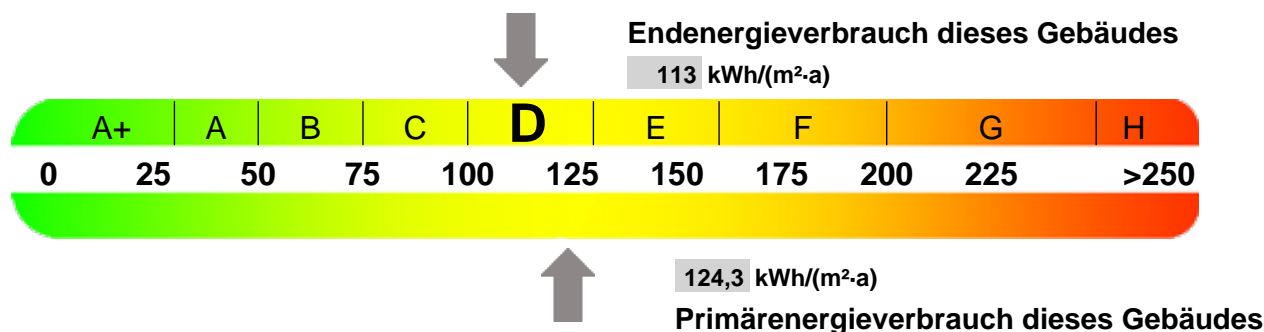
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-002031411

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



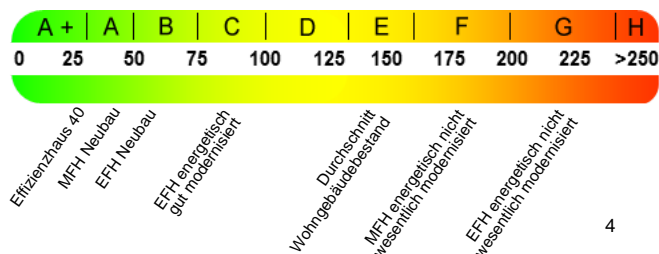
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

113 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						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	206402	50300	156102	1,05
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	220060	49985	170075	1,01
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	233418	52382	181036	1,01

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY-2018-002031411

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung 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