

Exposé

Wohnung in Leonberg

Provisionsfrei: Helle 3,5(4)-Zimmer-Wohnung im 10.OG mit Balkon



Objekt-Nr. OM-435813

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Sofian Schmirler

Strohgäustraße 11
71229 Leonberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	10	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	423 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 3,5(4)-Zimmer-Wohnung bietet eine hervorragende Grundrissgestaltung, die Flexibilität pur bedeutet. Hier können Sie je nach Bedarf drei oder vier vollwertige Zimmer nutzen. Der Grundriss ist modern und durchdacht, mit klaren Trennungen zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen.

Der Flur ist großzügig geschnitten und führt natürlich in alle Bereiche. Dank der hohen Lage im 10. Obergeschoss flutet Tageslicht durch die Fenster und selbst an trüben Tagen wirkt die Wohnung hell und freundlich. Der Ostbalkon ist ein Highlight, das ich besonders hervorheben möchte. Mit seiner Ausrichtung nach Osten genießen Sie morgens die ersten Sonnenstrahlen beim Kaffee oder beim Frühstück. Der Balkon bietet Platz für einen Tisch, Stühle, vielleicht ein paar Pflanzen oder sogar eine kleine Lounge-Ecke. Im Sommer wird er zur erweiterten Wohnfläche. Perfekt für Grillabende mit Freunden oder ruhige Momente allein.

Das Wohnzimmer der zentrale Raum der Wohnung ist großzügig und lichtdurchflutet. Mit einer Fläche, die ausreichend Platz für eine große Couchlandschaft, einen Essbereich und vielleicht einen Arbeitsplatz bietet, wird dieses Zimmer zum Herzstück Ihres Zuhauses. Die Ost-Ausrichtung sorgt für angenehmes Morgenlicht, während große Fenster den Raum optisch erweitern. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier gemütliche Abende verbringen, Filme schauen oder Gäste empfangen. Die moderne Ausstattungsqualität und eine zeitlose Architektur gibt Ihnen die Freiheit, Ihren persönlichen Stil einzubringen, ohne viel renovieren zu müssen.

Das große Schlafzimmer ist geräumig und bieten Ruhe und Erholung. Hier passt ein großes Bett und Kleiderschrank rein. Das kleiner Zimmer kann hervorragend als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Ankleidezimmer genutzt werden.

Die Moderne Küchenzeilen mit hochwertigen Geräten, viel Arbeitsfläche und ausreichend Stauraum machen das Kochen zum Vergnügen. Die Nähe zum Wohnbereich schafft eine offene, kommunikative Atmosphäre, ohne dass alles in einem Raum verschmilzt.

Das Badezimmer ist hell, modern und bietet neben der offenen Dusche, Platz für Waschmaschine und Trockner. Das Gäste-WC ist ebenfalls modern und separat gehalten.

Der Abstellraum bietet viel Platz um Dinge für den täglichen Bedarf zu verstauen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Leonberg, mit seinen knapp 50.000 Einwohnern, ist eine Perle im Norden des Landkreises Böblingen. Die Stadt verbindet auf einzigartige Weise schwäbische Tradition mit moderner Dynamik. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, dem Alten Rathaus aus dem 15. Jahrhundert und dem berühmten Pomeranzengarten lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Nur wenige Gehminuten oder eine kurze Busfahrt von der Strohgäustraße entfernt finden Sie charmante Cafés, Restaurants und Boutiquen. Der wöchentliche Wochenmarkt auf dem Marktplatz bietet frische regionale Produkte – ein Stück Lebensart, das viele Städter vermissen.

Die Strohgäustraße liegt in einer gewachsenen Wohnlage, die vor allem durch ihre Ruhe und die Nähe zur Natur besticht. Das Strohgäu selbst ist eine der schönsten Landschaften in Baden-Württemberg: sanfte Hügel, ausgedehnte Felder, Obstwiesen und Wälder prägen das Bild. Vom 10. Obergeschoss aus haben Sie oft einen freien Blick über diese idyllische Region – besonders morgens, wenn die Sonne aufgeht, oder abends, wenn die Lichter der umliegenden Orte funkeln. Viele Bewohner berichten, dass der Ausblick von hier oben sie jeden Tag aufs Neue begeistert.

Gleichzeitig profitieren Sie von exzellenter Infrastruktur. Das Leo-Center, eines der größten Einkaufszentren der Region, ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet alles von

Supermärkten über Mode bis hin zu Dienstleistern. Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen (von der Grundschule bis zum Gymnasium) sind hervorragend erreichbar. Für Familien ist das ein unschätzbare Vorteil: kurze Wege, sichere Umgebung und ein starkes soziales Netzwerk.

Verkehrstechnisch ist Leonberg bestens angebunden. Die Autobahnen A8 und A81 sind schnell erreichbar, sodass Sie in ca. 20-25 Minuten in Stuttgart sind – perfekt für Pendler. Der S-Bahnhof Leonberg bringt Sie komfortabel in die Landeshauptstadt oder in die Gegenrichtung nach Herrenberg und Böblingen. Wer lieber mit dem Fahrrad oder zu Fuß unterwegs ist, findet ein gut ausgebautes Wegenetz, das direkt in den Glemswald führt – eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete der Region und ein Paradies für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmerschrank



Ausblick Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Kleines Schlafzimmer



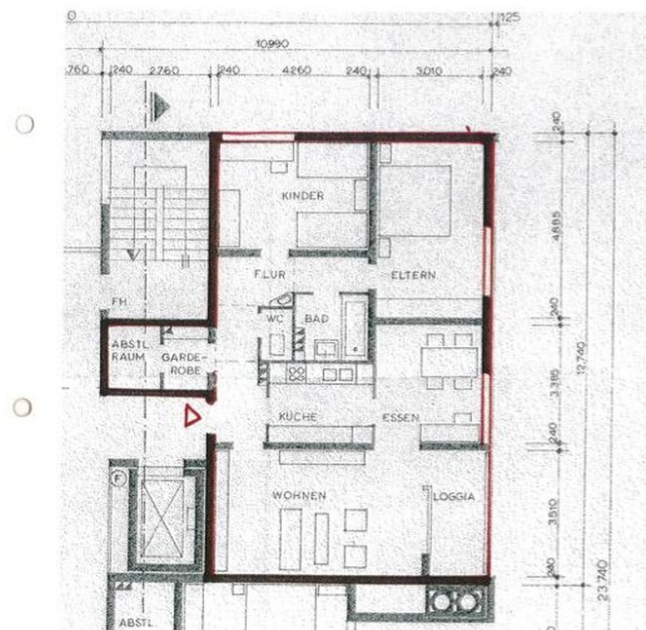
Kleines Schlafzimmer

Exposé - Galerie

JACQUELINE MÖRK
Innenarchitektur & Design

Wohnflächenaufstellung Blatt 2: Grundriss M: 1:100

Objekt: 3 1/2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Kellerraum
Adresse: Stohgäustraße 11, 71229 Leonberg
Lage: 10. OG



* Schornsteine, Installationsschächte und andere nicht nutzbare Grundflächen von mehr 0,1 m² werden anhand der Einträge im Grundrissplan abgezogen.

Grundriss

Exposé - Grundrisse

JACQUELINE MÖRK
Innenarchitektur & Design

Jacqueline Mörk | Egerlandstraße 74 | 72163 Weil der Stadt

Jacqueline Mörk
Dipl.-Ing. Innenarchitektin

Egerlandstraße 74 | 71263 Weil der Stadt
Telefon 07033 691453 | Fax 07033 691454
Mobil 0174 9360577


jm@innenarchitektur-moerk.de
www.innenarchitektur-moerk.de

Wohnflächenaufstellung Blatt 1: Berechnung

Objekt: 3 1/2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Kellerraum
Adresse: Stohgäustraße 11, 71229 Leonberg
Lage: 10. OG

Raum:	ca. Breite:	ca. Länge:	ca. m ² :
Wohnen	5,89	3,51	20,66
Essen	3,01	3,39	10,19
Küche	2,89	2,26	6,52
Eltern	3,01	4,89	14,70
Kinder	4,26	3,01	12,82
Flur Abschnitt 1*	1,45	1,64	2,37
abzüglich Installationsschacht*	-0,25	0,63	-0,16
Flur Abschnitt 2	1,20	2,24	2,68
Flur Abschnitt 3	2,22	1,39	3,07
Flur Abschnitt 4	2,14	0,95	2,02
Bad*	2,01	1,82	3,66
abzüglich Installationsschacht*	-0,25	0,88	-0,22
WC	0,82	1,39	1,14
Garderobe*	1,26	1,76	2,22
Abzugfläche kleiner 0,1 m ² *			0
Abstellraum	2,64	1,76	4,64
Loggia 1/2	1,63	3,51	2,85
Summe Flächen			89,17
abzüglich 3% Putz			2,67
Wohnfläche gesamt ca.			86,49

Erstellt nach Planvorlage und nur mit Blatt 2 Grundrissplan zu verwenden

Weil der Stadt, 26.11.2013 
Dip.-Ing. Jacqueline Mörk
Freie Innenarchitektin

* Schornsteine, Installationsschächte und andere nicht nutzbare Grundflächen von mehr 0,1 m² werden anhand der Einträge im Grundrissplan abgezogen.

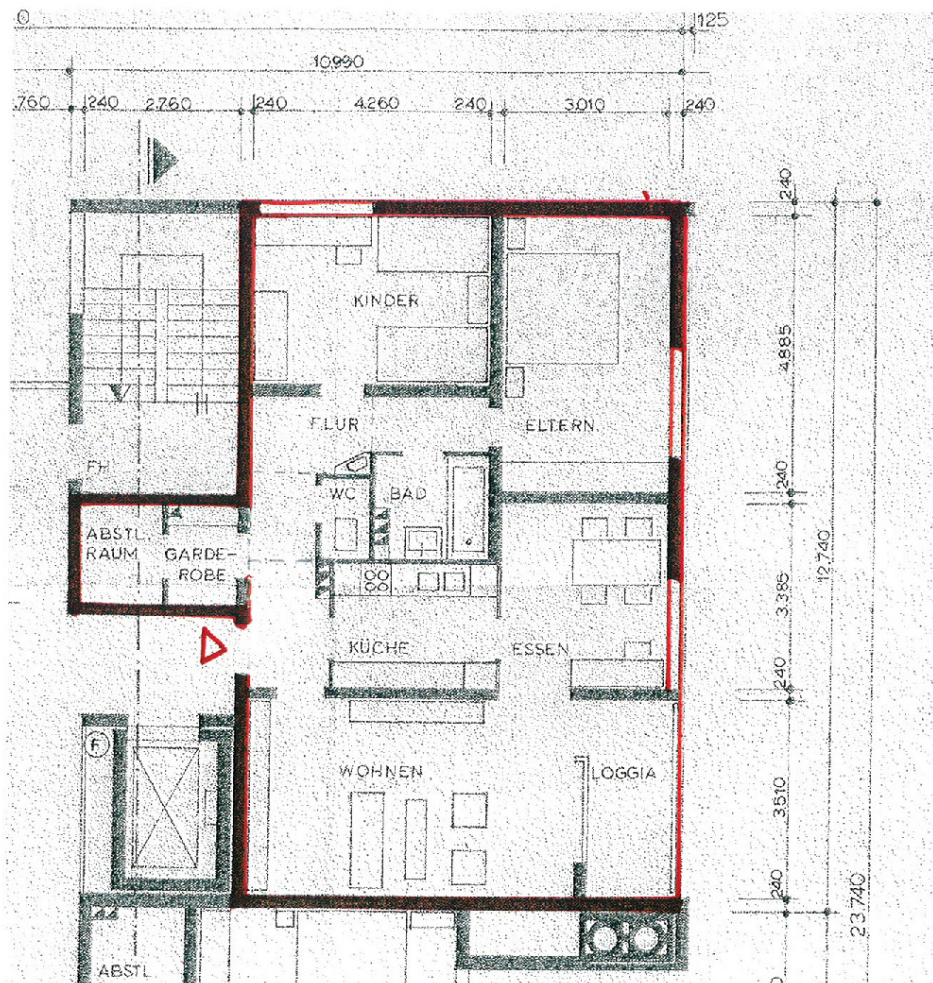
Kreissparkasse Böblingen | BLZ 603 601 30 | Kto. 997 98 | IBAN DE63 6035 0130 0000 0997 98 | BIC BKRDE63 | USt-IdNr. DE145938967

Exposé - Grundrisse

JACQUELINE MÖRK
Innenarchitektur & Design

Wohnflächenaufstellung Blatt 2: Grundriss M: 1:100

Objekt: 3 1/2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Kellerraum
Adresse: Stohgäustraße 11, 71229 Leonberg
Lage: 10. OG



* Schornsteine, Installationsschächte und andere nicht nutzbare Grundflächen von mehr 0,1 m² werden anhand der Einträge im Grundrissplan abgezogen.

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Alles, was zählt.

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Strohgäustr. 11
71229 Leonberg**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **15.11.2027**

Registriernummer: **BW-2017-001536150**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1967 / 1998
Anzahl Wohnungen	50
Gebäudenutzfläche (A _N)	4806,00 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

15.11.2017

Datum

Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

CO₂-Emissionen: kg/(m²·a)



Entfällt bei verbrauchs-basierten Energieausweisen

Für Energieeffizienzberechnungen verwendetes Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs.2 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV:

<p>Primärenergiebedarf</p> <p>Gebäude Ist-Wert: kWh/(m²·a)</p> <p>EnEV-Anforderungswert: kWh/(m²·a)</p>	<p>Energetische Qualität der Gebäudehülle</p> <p>Gebäude Ist-Wert H₁: W/(m²·K)</p> <p>EnEV-Anforderungswert H₁: W/(m²·K)</p>
--	---

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerable Energy Act (EEWärmeG)

Art: Deckung des Wärmebedarfs: %

Deckung des Kältebedarfs: %

Deckung des Wärme- und Kältebedarfs: %

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

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte(n) Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um $\geq 10\%$ verschärfte(n) Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Vergleichswerte für Gebäude



Erklärungen zum Berechnungsverfahren

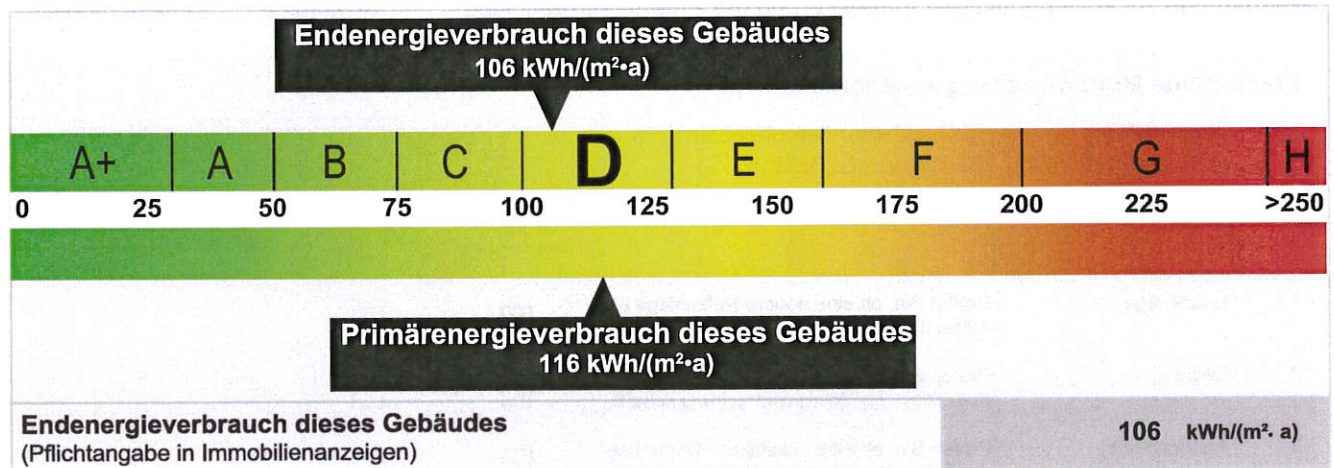
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn standardisierter Einbaubedingungen unterliegen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Barwertwerte im Reality sind spezielle Werte nach der EnEV mit dem Faktor 1,05 (klimatische Faktoren) zu multiplizieren. Die angegebenen Werte sind für die Berechnung des Energiebedarfs zu verwenden.

Minol Energieeffizienzberatung für Wohngebäude, alle Angaben sind ohne Gewähr. © 2013 Minol Energieeffizienzberatung, alle Rechte vorbehalten.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

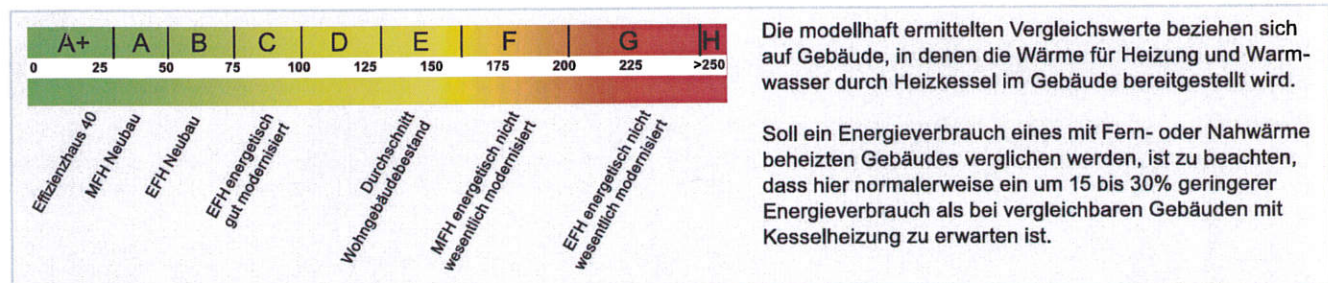
Registriernummer: **BW-2017-001536150**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Heizöl in Liter	1,1	458683	90075	368608	1,16
01.01.15	31.12.15	Heizöl in Liter	1,1	464941	85017	379924	1,07
01.01.16	31.12.16	Heizöl in Liter	1,1	503871	123570	380301	1,03
01.01.14	31.12.16	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,sp}$) 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.

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung **Registriernummer: BW-2017-001536150**

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	Heizanlage	Prüfen Sie, ob eine neuere Heizanlage eine effizientere Energienutzung ermöglicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

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

Erläuterungen

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 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 zugrundegelegt. 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 in wie weit 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.

Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche				
Jahr	Tage	Gebäudenutzfläche	Faktor (*1)	Gebäudenutzfläche
1.	365	4005,00	x 1,20	= 4806,00
2.	365	4005,00	x 1,20	= 4806,00
3.	366	4005,00	x 1,20	= 4806,00

Berechnung Kennwert Warmwasser				
Jahr	Warmwassermenge in m ³	Warmwassertemp. in °C	Faktor für WW-Berechnung (*2)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m ² ·a) (zeitbereinigt) (*4)
1.	800,67	55	2,5	90075
2.	755,71	55	2,5	85017
3.	988,56	60	2,5	123570
				Ø 21

Leerstandszuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leerstandsfaktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeitbereinigt) in kWh/(m ² ·a) (*11)
298662	0,000	0	0

Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Brennstoffmenge	Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)	
45868,301	x 10,00	=	458683
46494,199	x 10,00	=	464941
50387,102	x 10,00	=	503871

Berechnung Kennwert Heizung			
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)	Kennwert für Heizung in kWh (m ² ·a) (klimabereinigt) (*7)	
368608	1,16	89	
379924	1,07	85	
380301	1,03	82	
Ø		1,09	Ø 85

Kühlung	
m ² gek. Gebäudenutzfläche	Kennwert Kühlung (16)
0	0
0	0
0	0
Ø	Ø 0

Leerstandszuschlag für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (*12)	Leerstandsfaktor (*9)	Zuschlag in kWh (*13) (zeit-, klimabereinigt) in kWh/(m ² ·a) (*14)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klimabereinigt) in kWh/(m ² ·a) (*15)
1128833	0,000	0	0

Gesamt	
Energiekennwert (zeit-, klima-, leerstandsbereinigt) in kWh/(m ² ·a) (*15)	
106	

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder Q = 20kWh/m² · A_{Wohn} · t_{Wohn}
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum * 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m²·a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

- Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (*10) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (*13) * Klimafaktor (Durchschnitt) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
- m² gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m²·a)