

Exposé

Maisonette in Neu-Anspach

Gepflegte Maisonette Wohnung mit Kamin und sonniger Terrasse



Objekt-Nr. OM-436079

Maisonette

Verkauf: **342.000 €**

Ansprechpartner:
Anton Valit

61267 Neu-Anspach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und angenehmer Wohnlage von Neu-Anspach befindet sich diese gut geschnittene 3-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten und Tiefgarage.

Die lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl über zwei Ebenen. Auf rund 100 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Paare, kleine Familien oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen schönen Platz zum grillen und für sonnige Nachmittage und Abende.

Ein besonderes Merkmal dieser Maisonette-Wohnung ist die praktische Aufteilung über zwei Ebenen: Auf jeder Etage befindet sich jeweils ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Dadurch eignet sich die Wohnung auch sehr gut für unterschiedliche Lebenssituationen – beispielsweise für eine Person mit Pflegekraft, für Gäste oder für ein separates Homeoffice.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet eine angenehme, helle Atmosphäre. Die Dusche sowie das WC im Souterrain verfügen ebenfalls über Fenster und sorgen so für eine gute Belüftung. In Flur, Küche sowie in beiden Bädern wurden pflegeleichte Fliesen verlegt, die den Räumen eine praktische und zugleich ansprechende Note verleihen.

Das zweite Schlafzimmer – ideal auch als Büro oder Gästezimmer nutzbar – befindet sich auf der unteren Ebene und bietet direkten Zugang zum eigenen Kellerraum sowie zur gemeinschaftlichen Waschküche.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen. Bodenbeläge, Wandgestaltung sowie die Küchengestaltung können nach eigenen Vorstellungen umgesetzt werden – eine ideale Grundlage, um sich ein Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerabstellraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum.

Die Wohnung steht ab dem 1. Mai leer und kann kurzfristig bezogen werden. Schauen Sie sich gerne den virtuellen Rundgang in 3D an.

Ausstattung

Ausstattung

Die charmante Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss

- ++ Diele
- ++ Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- ++ Kamin
- ++ Küche mit Einbauküche
- ++ Schlafzimmer
- ++ Badezimmer mit Sitzwanne, Waschbecken und WC

Souterrain

++ Flur

++ Treppenbereich

++ Zweites Schlafzimmer

++ Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

++ Zugang zum gemeinsamen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

++ großzügiger Abstellraum

++ Lager- bzw. Kellerraum

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang aus der Wohnung zum gemeinschaftlichen Kellerbereich, was den Alltag besonders komfortabel macht.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen

Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 5.000 €)

3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer

2 Badezimmer

Große Fensterflächen für helle Wohnräume

Praktischer Abstellräume innerhalb der Wohnung

Großzügiger Kellerraum

Kamin im Wohnbereich

Sonnige Terrasse mit Geräteschuppen und Grillplatz

Gepflegter Wohnkomplex

Genug Stellplätze auf der Straße für Ihren Besuch

Für Einzelheiten und für den genauen Überblick, benutzen Sie den Virtuellen Rundgang in der Bilder Galerie.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie ist sofort verfügbar und bietet eine perfekte Mischung aus Funktionalität und Komfort. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder nutzen Sie den virtuellen Rundgang, um sich selbst von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Wohnung zu überzeugen. Das Objekt ist frei und kann sofort bezogen werden. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung: Tel. 0173-6506442.

Anton Valit

DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Kirdorfer Str. 67

61350 Bad Homburg

Lage

Lage: Urbaner Komfort trifft auf Taunus-Idylle

Willkommen in Neu-Anspach – einer der beliebtesten Wohnlagen im Hochtaunus.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnstraße im Herzen von Anspach. Hier genießen Sie die perfekte Balance: Eine friedliche Nachbarschaft mit viel Grün direkt vor der Tür, während alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens fußläufig erreichbar sind.

Infrastruktur & Alltag: Alles in Gehweite

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Nahversorgung aus. In nur wenigen Minuten erreichen Sie:

Einkaufen: Bäckereien, Metzgerei, Cafés, Restaurants, Imbisse und Sparkasse sind bequem zu Fuß erreichbar.

Anbindung: Bestens vernetzt ins Rhein-Main-Gebiet

Für Pendler ist die Lage ideal. Neu-Anspach ist hervorragend an die Metropolregion Frankfurt angebunden:

ÖPNV: 10 Minuten mit dem Auto ist die Station der Taunusbahn (RB15) mit großen P+R Parkplatz vorhanden. Von dort gelangen Sie in ca. 25 Minuten nach Bad Homburg und in ca. 50 Minuten direkt zum Frankfurter Hauptbahnhof. Highlight: Die geplante Verlängerung der S-Bahn-Linie S5 wird die Anbindung in Zukunft nochmals deutlich aufwerten.

Auto: Über die A5 oder A661 erreichen Sie die Frankfurter Innenstadt in rund 30 Minuten. Auch der Anschluss zur A3 über Bad Camberg ist in ca. 20 Minuten schnell erreicht.

Freizeit & Natur: Erholung pur

Der Naturpark Hochtaunus beginnt quasi vor Ihrer Haustür. Ob ausgedehnte Wanderungen, Radtouren oder Joggingrunden – die Möglichkeiten sind grenzenlos.

Kultur & Spaß: Das Freilichtmuseum Hessenpark, das Römerkastell Saalburg und der Freizeitpark Lochmühle liegen in der direkten Nachbarschaft.

Sport: Ein breites Angebot von Reiten über Golf (Bad Homburg, Dornholzhausen oder Weilrod) bis hin zum Segelflug (Wehrheim) und dem idyllischen Waldschwimmbad (2 Minuten mit dem Auto) bietet für jeden Geschmack das Richtige.

Wirtschaftlicher Standort: Neu-Anspach ist Teil einer prosperierenden Region im Hochtaunus. Die Nähe zu Bad Homburg und Frankfurt macht die Stadt zu einem begehrten Wohnort für alle, die das idyllische Umfeld des Naturparks Taunus suchen, ohne auf die beruflichen Chancen im Großraum Frankfurt verzichten zu wollen.

Die Lage der Immobilie bietet Ihnen ein ruhiges Zuhause in einem gewachsenen Wohnumfeld, ohne dass Sie auf die Vorzüge einer modernen städtischen Infrastruktur verzichten müssen. Ein idealer Standort für Menschen, die Lebensqualität im Grünen mit der Nähe zur Frankfurter City verbinden möchten.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppe

Exposé - Galerie



Bad und WC im EG



Schlafzimmer im EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im EG



Treppe

Exposé - Galerie



Treppe



Flur und Treppe im UG

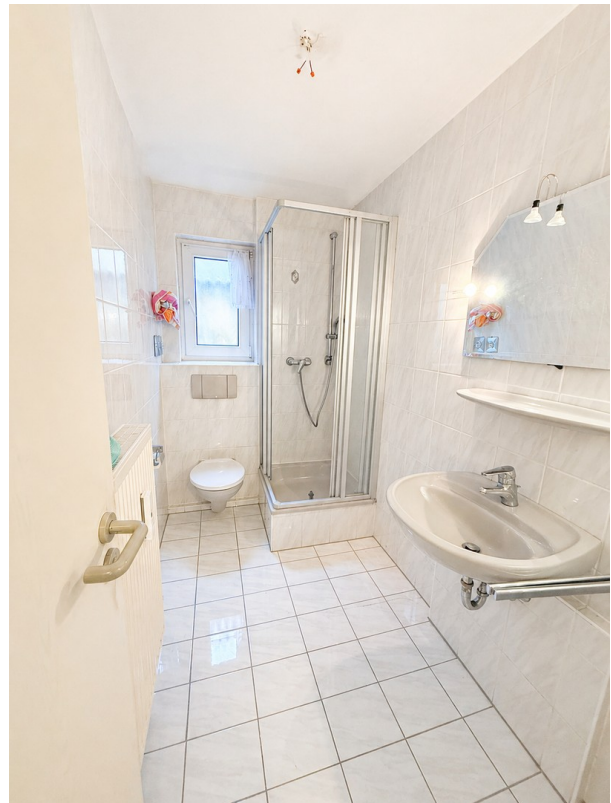
Exposé - Galerie



Büro oder zweites Schlafzimmer



Abstellkammer



Dusche und WC im UG

Exposé - Galerie



Terrasse



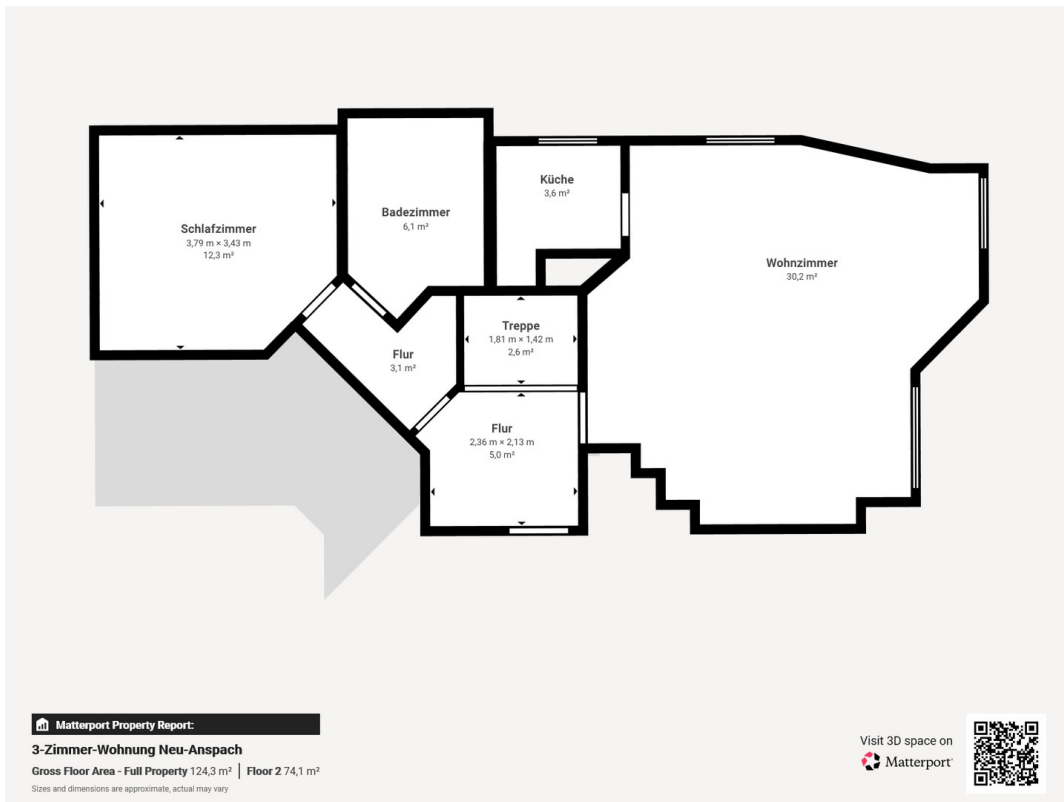
Terrasse

Exposé - Galerie

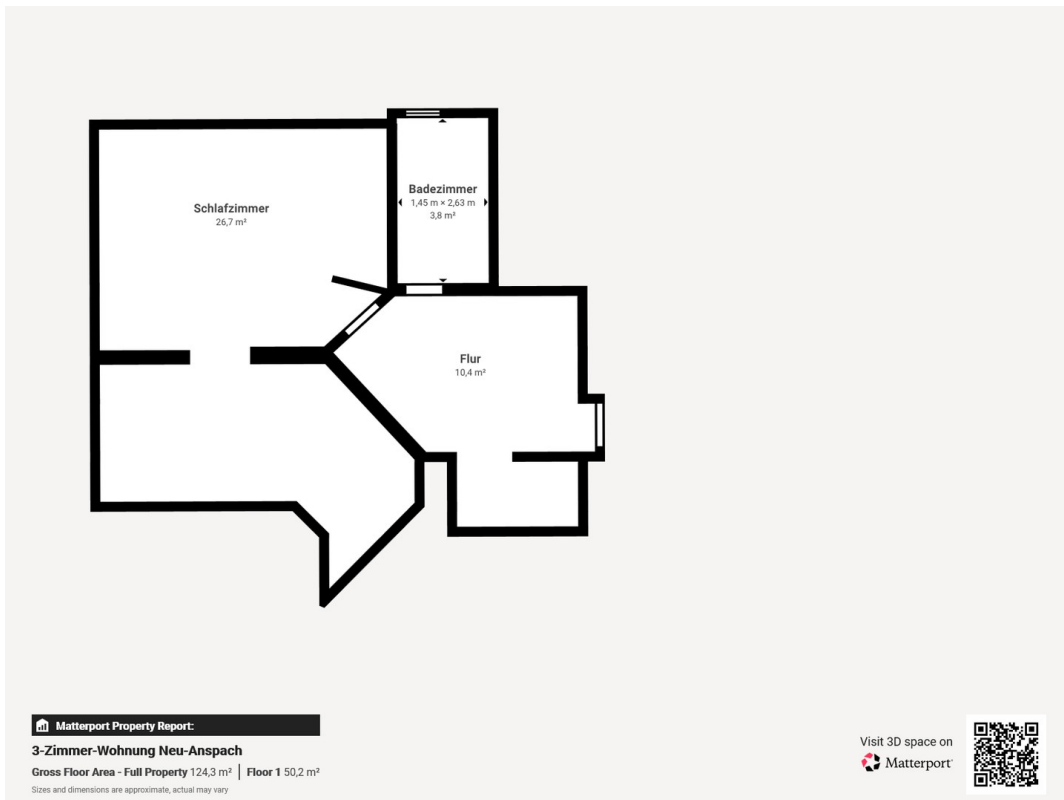


Terrassengrill

Exposé - Grundrisse



EG

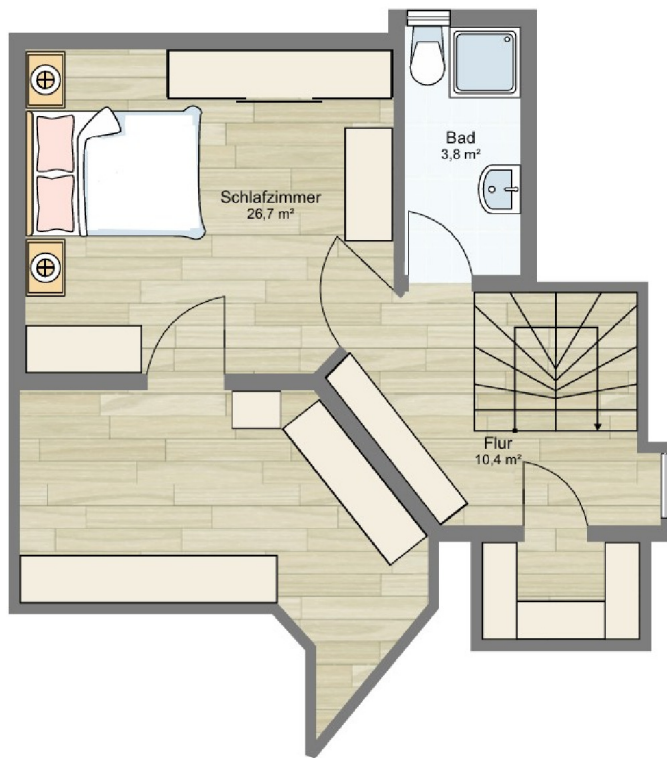


UG / Souterrain

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 10.09.2028

Registriernummer HE-2018-002193010

1

Gebäude

Kennung	3710373_3381084_sik	Auftrags-Nr.: EAP-4132-82
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Weilstr. 4 J, 61267 Neu-Anspach	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1994	
Baujahr Wärmeerzeuger	1994	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A _N)	659,76	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	
	Verwendung:	
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 type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
	<input checked="" 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).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den Eigentümer Aussteller

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:



METRONA GmbH
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

11. September 2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

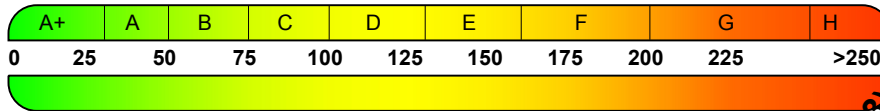
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer HE-2018-002193010

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN EN 12526-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Berechnungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG

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

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen

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

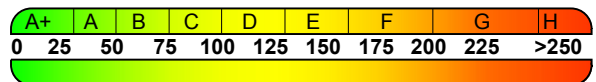
Die nach § 7 Absatz Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²K)

Gleichwerte Endenergie



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

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.

Beauftragt und erstellt wurde ein Energieverbrauchsausweis (siehe folgende Seite 3). Daher ist diese Seite 2 für den Energiebedarfsausweis nicht befüllt.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

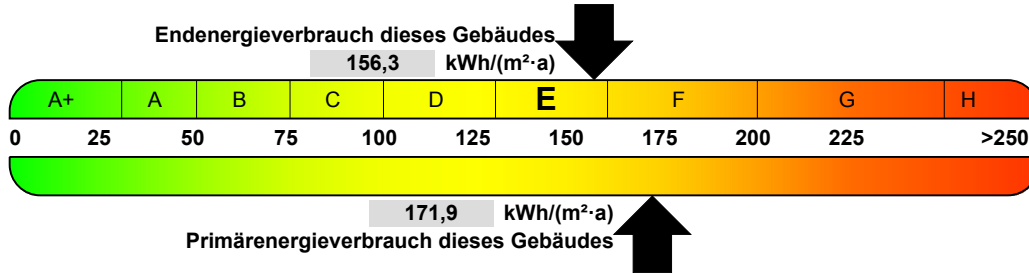
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer HE-2018-002193010

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

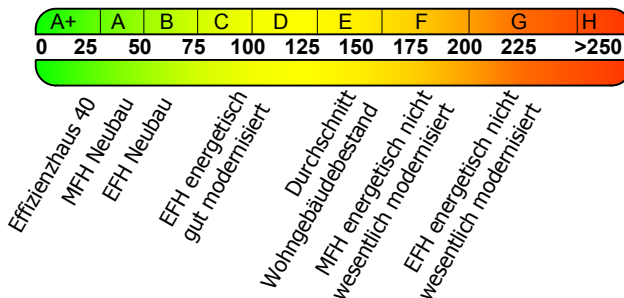
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

156,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas	1,10	308.633	105.225	203.408	1,00

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.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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 Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer HE-2018-002193010

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	Heizungsanlage	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung und Anlagenkomponenten zu prüfen. Mögliche Maßnahmen können sein: Dämmung der zugänglichen Leitungen in unbeheizten Räumen, hydraulischer Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach / oberste Geschossdecke	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschossdecke zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke von Schrägdächern bzw. obersten Geschossdecken auf ca. 16 cm und von Flachdächern auf 18 cm, jeweils mit Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Keller / unterer Gebäudeabschluss	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken auf ca. 9 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 028.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Registriernummer HE-2018-002193010

5

4	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke auf ca. 14 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (Fachwerkhäuser, Klinkerfassaden, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	☑	☑		
5	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert des Fensters je 1,1 W/m ² K).	☑	☑		

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung 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 möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer HE-2018-002193010

6

Gebäudenutzfläche (A_N) - Seite 1

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in der Energieeinsparverordnung festgelegten Umrechnungsfaktor über die beheizte Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt bei reinen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller 1,35 und bei allen übrigen Wohngebäuden 1,2. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Beispiel: Beträgt die beheizte Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus 1000 m², ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von 1000 m² x 1,2 = 1200 m².

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude wird auf Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung oder auf der Grundlage anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht die der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen. Der Endenergieverbrauch in kWh je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m²·a)] 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.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch wird mit einem normativ festgelegten Primärenergiefaktor über den Endenergieverbrauch ermittelt. Dieser Primärenergiefaktor ist wiederum abhängig vom eingesetzten Energieträger und zeigt, welche Menge an Primärenergie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung beim jeweils eingesetzten Energieträger aufzuwenden ist, um eine bestimmte Endenergiemenge bereitzustellen. Beispielsweise betragen die Primärenergiefaktoren für Heizöl und Erdgas 1,1 und für Holz 0,2.

Beispiel: Beträgt der Endenergieverbrauch für ein gasbeheiztes Gebäude 100 kWh/(m²·a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von 100 kWh/(m²·a) x 1,1 = 110 kWh/(m²·a).

Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3

Im Fall längerer Leerstände ist nach Energieeinsparverordnung hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch zu bestimmen und in die Verbrauchserfassung einzubeziehen.

Ebenfalls in der Energieeinsparverordnung definiert ist, dass ein Energieausweis immer den Verbrauch von Heizung und Warmwasser berücksichtigen muss. Wird das Warmwasser nicht mit der Heizungsanlage bzw. dezentral erzeugt, wird ebenfalls ein fiktiver Zuschlag als typischer Verbrauch über eine definierte Pauschale vorgesehen, um eine Vergleichbarkeit mit solchen Heizungsanlagen herzustellen, die neben der Beheizung des Gebäudes auch zur Warmwasserbereitung dienen. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung.

Ob und inwieweit die genannten Zuschläge in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Klimafaktor - Seite 3

Der Klimafaktor ist ein u. a. vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dieser wird postleitzahlengenau auf Grundlage der konkreten örtlichen Wetterdaten ermittelt und monatlich aktualisiert. Anhand des Klimafaktors wird der Energieverbrauch für die Heizung auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Damit werden klimatische Schwankungen einzelner Jahre und klimawirksame Standortunterschiede ausgeglichen.

So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter oder an einem kalten Standort nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Klimafaktor kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark voneinander abweichen.

Vergleichswerte – Seite 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.

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Nach der Energieeinsparverordnung besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen, im Folgenden genannten Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen:

- Baujahr des Gebäudes (s. Seite 1)
- Wesentlicher Energieträger für die Heizung und Warmwasser (s. Seite 1)
- Art des Energieausweises (hier: Energieverbrauchsausweis, s. Seite 1)
- Endenergieverbrauch (s. Seite 3)
- Energieeffizienzklasse (s. Seite 3)