

Exposé

Maisonette in Frankfurt am Main

3-Zi.-Haus-im-Haus mit Terrasse und Garten – grüne Oase, fußläufig zum Main, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-437353

Maisonette

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
Henner Mattheus

Große Rittergasse 35
60594 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	320 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer modernen Wohnanlage aus dem Jahr 2007 mit nur 18 hochwertigen Wohneinheiten erwartet Sie ein besonderes Zuhause: ein kleines Haus im Haus mit eigener Terrasse und Garten – eine grüne Oase in urbaner Lage. Zur ruhigen Gartenseite hin eröffnet die Terrasse mit dem vorgelagerten Innenhof ein Wohngefühl, das in dieser Form innerstädtisch nur selten zu finden ist. Sämtliche Fenster sind zu eben dieser Seite ausgerichtet und unterstreichen den geschützten Charakter der Wohnung.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche das Herzstück der Wohnung. Große bodentiefe Schiebeelemente schaffen einen fließenden Übergang zur sonnigen Terrasse und dem Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstell- und Vorratsraum.

Über eine Echtholztreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit zwei gut geschnittenen Schlafräumen sowie dem Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Der durchdachte Grundriss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare, eine kleine Familie oder auch für Individualisten mit Platzbedarf im stilvollen Homeoffice.

In allen Räumen sorgt eine separat regulierbare Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum mit ca. 6 m² Nutzfläche sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Im gemeinschaftlichen Waschkeller stehen eigene Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Die Wohnung steht zum sofortigen Bezug bereit.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen und zeitlosen Ausstattung. In den Wohn- und Schlafräumen ist Parkett verlegt, weitere Bereiche sind mit Natursteinböden ausgestattet.

Die offene Einbauküche mit Kochinsel ist Bestandteil der Wohnung und fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohn- und Essbereich ein.

In allen Räumen ist eine separat regulierbare Fußbodenheizung vorhanden. Das Badezimmer verfügt zusätzlich über einen Heizkörper und ist mit Dusche sowie Badewanne ausgestattet. Elektrische Rollläden unterstreichen den Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben sind die großen bodentiefen Schiebeelemente im Wohnbereich, die viel Licht hereinlassen und den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten schaffen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der gute energetische Standard der Immobilie: Der Endenergiebedarf beträgt 68,5 kWh/(m²*a).

Vorhandene Möbel können auf Wunsch teilweise übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, direkt von privat.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und kann kurzfristig übernommen werden.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 729.000 €.

Zum Angebot gehört ein vollwertiger Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlich für 30.000 € erworben wird.

Der beigefügte Grundriss stammt aus den Verkaufsunterlagen zum Erstbezug im Jahr 2007. Eine aktuelle Wohnflächenberechnung unter Berücksichtigung der nachträglich errichteten Holzterrasse ist diesem Exposé ebenfalls beigefügt. Die Terrasse wurde mit Genehmigung auf Grundlage des bestehenden Sondernutzungsrechts errichtet.

Die Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

Lage

Die Wohnung liegt zum ruhigen Innenhof und verbindet zwei Qualitäten, die in Frankfurt selten zusammenkommen: geschütztes, grünes Wohnen und zugleich ein urbanes Umfeld mit kurzen Wegen. Das Mainufer ist nur wenige Schritte entfernt. Der Zugang zum Haus befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich ohne Durchgangsverkehr und unterstreicht die angenehm geschützte Lage.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Cafés und vielfältige gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Grünanlagen, Fitnessstudios und Einzelhandelsangebote ergänzen die hervorragende Infrastruktur. Die Frankfurter Innenstadt, das Bankenviertel sowie die Europäische Zentralbank sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

So entsteht ein Wohnumfeld für alle, die urbanes Wohnen, kurze Wege, gastronomische Vielfalt und die Nähe zum Main schätzen und zugleich nicht auf Ruhe und Grün verzichten möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	68,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick von halber Treppe

Exposé - Galerie



Blick durch Küche → Terrasse

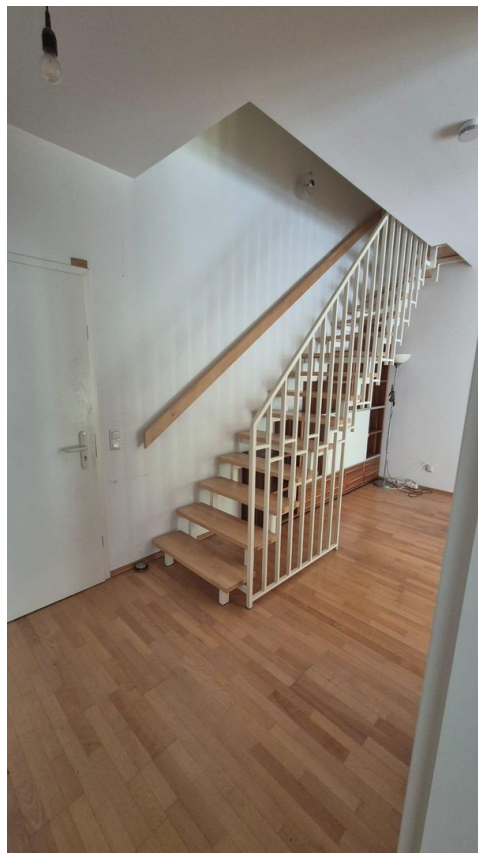


Blick aus Wohnzimmer → Treppe

Exposé - Galerie



Blick durchs Wohnzimmer



Blick auf Tür und Treppe 1.OG

Exposé - Galerie



Blick durchs Wohnzimmer



Blick Terrasse → Küche

Exposé - Galerie



Blick Terrasse → Küche



Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Blick über Terrasse und Garten



Blick aus Innenhof

Exposé - Galerie



Blick von Terrasse

Exposé - Galerie



Blick von Terrassentür



Außenansicht mit Terrassen

Exposé - Galerie



Terrasse→Küche→Wohnungstür



Blick ins EG

Exposé - Galerie



Blick über Kochinsel

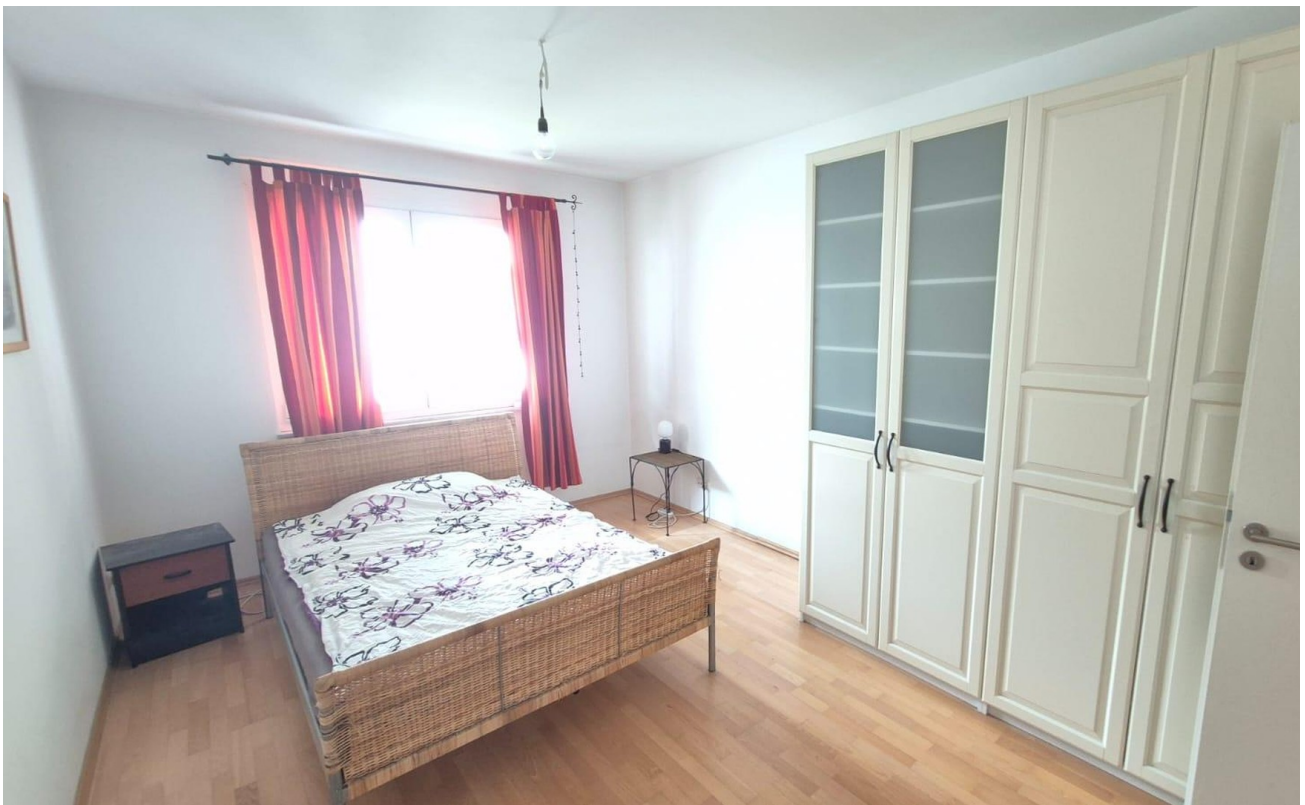


Kücheinzeile

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Schlafzimmer



Kinder-/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Abstell-/Technikraum (EG)



Blick aus dem 1. Stock



Blick beim Reinkommen

Exposé - Galerie



Gäste-WC (EG)



Badezimmer (1. OG)

Exposé - Galerie



Badezimmer (1. OG)



Außenansicht Haus



Außenansicht Haus

Exposé - Galerie

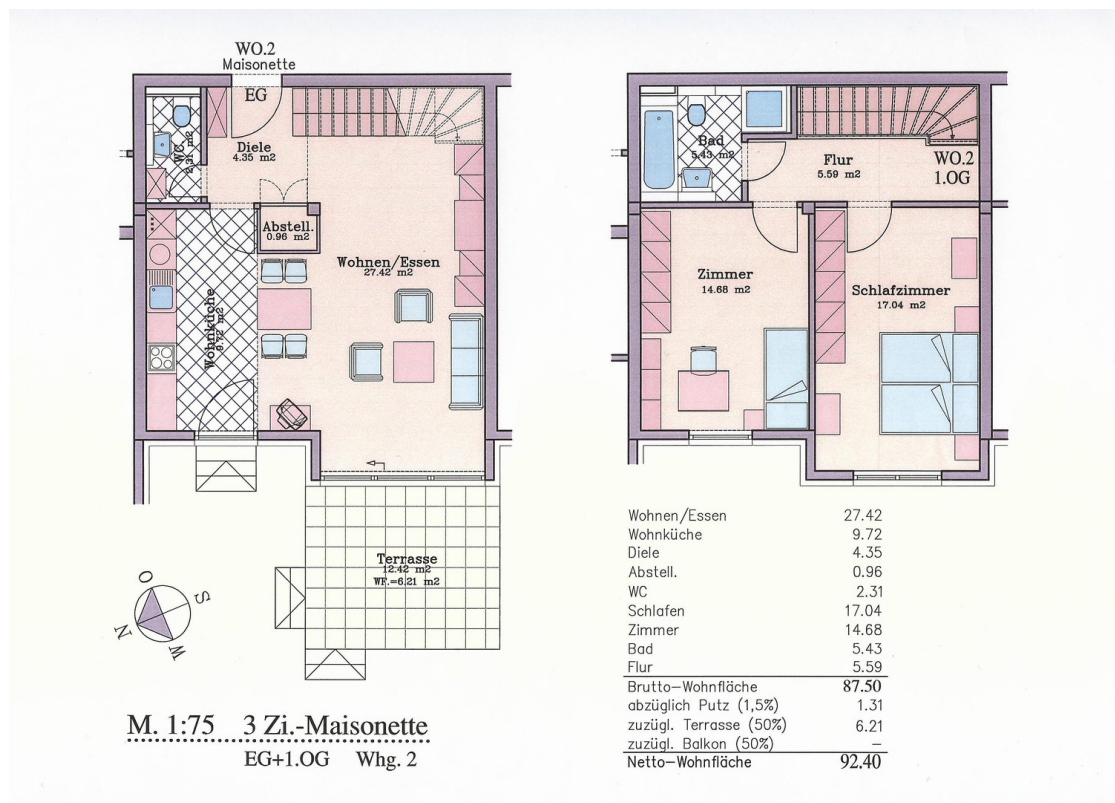


Südliches Mainufer oben (300m)



Südliches Mainufer oben (300m)

Exposé - Grundrisse



Grundriss bei Kauf 2007

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 2020
2. Wohnflächenberechnung und Wert

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Gültig bis: 06.02.2030

Registriernummer ² HE-2020-003067886

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenhaus
Adresse	Große Rittergasse 35, 60594 Frankfurt am Main
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude ³	2007
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2007
Anzahl Wohnungen	18
Gebäudenutzfläche (A _n)	2895,2 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas
Erneuerbare Energien	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)

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 beigefügt (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

engiwo.de^o

– ein Service der archaeus.digital GmbH –

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421 2412403

BAFA-152417

07.02.2020

Datum


Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

¹)Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ²)Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen

³)Mehrfachangaben möglich ⁴)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

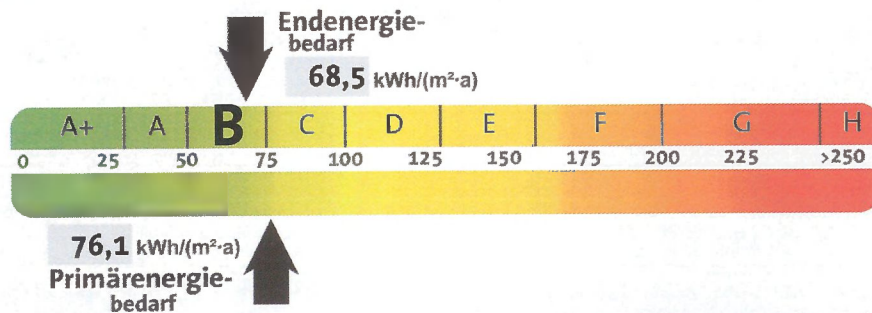
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer ² HE-2020-003067886

2

Energiebedarf dieses Gebäudes



Anforderungen gemäß EnEV ⁴:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f¹

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

68,5 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: %
 Art: Deckungsanteil: %
 Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

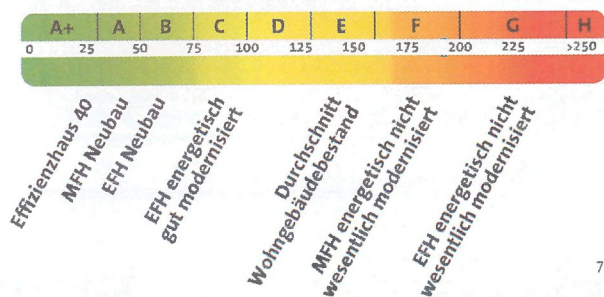
- Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_f¹: kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³freiwillige Angabe

⁴nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵nur bei Neubau

⁶nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

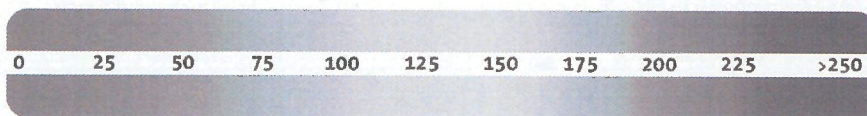
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Erfasster Energieverbrauch

3

Energieverbrauch dieses Gebäudes



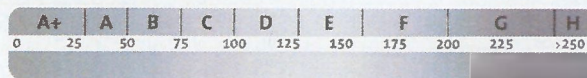
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

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						

Vergleichswerte Endenergie



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

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.

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)gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: HE-2020-003067886

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und 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

Wohnflächenberechnung gemäß WoFlV

Frankfurt Alt-Sachsenhausen
Große Rittergasse 35 - 39
Wohnung Nr. 2
Miteigentumsanteil 52/1000
Gartenanteil 10,5 m²
1 TG Stellplatz

	Größe in m ²
Wohnen/Essen	27,42
Wohnküche	9,72
Diele	4,35
Abstell	1,00
WC	2,31
Schlafen	17,04
Zimmer	14,68
Bad	5,53
Flur	5,59
<hr/>	
Brutto Wohnfläche	87,64
abzgl. Putzfläche (1,5%)	-1,31
zzgl. Terrasse überdacht (50%)	11,35
<hr/>	
Netto-Wohnfläche	97,68

Wertermittlung

Nettowohnfläche (in m ²)	97,68
Preis je m ²	7.750 €
Wert Wohnung (Sondereigentum)	757.020 €
TG Stellplatz (Sondereigentum)	30.000 €
Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)	1.050 €
Einbauküche	8.000 €
Gesamtwert	796.070 €