

Exposé

Dachgeschosswohnung in Itzehoe

Hochwertig kernsanierte Dachgeschosswohnung mit Südbalkon – moderner Wohnkomfort auf ca. 55,4 m²



Objekt-Nr. OM-437427

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **136.300 €**

Ansprechpartner:
Theo Boltzen

25524 Itzehoe
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,47 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	63,30 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	326 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvoll kernsanierte Dachgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumgestaltung und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Auf ca. 55,5 m² Wohnfläche erwartet Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit sonnigem Südbalkon.

Die Wohnung wurde unmittelbar vor dem Verkauf umfassend kernsaniert, sodass zukünftige Eigentümer von einer modernen technischen Ausstattung und einem zeitgemäßen Wohnstandard profitieren.

Ein zentraler Bestandteil der Sanierung war die vollständige Erneuerung der Elektrik, einschließlich eines neuen Schaltschranks bzw. Sicherungskastens. Dadurch entspricht die Wohnung heutigen technischen Anforderungen. Zusätzlich wurden alte Heizkörper erneuert, was für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Grundrissoptimierung. Der ehemalige Flur wurde in den Wohnbereich integriert, wodurch ein großzügiger Wohn- und Lebensbereich mit knapp über 32 m² Fläche entstanden ist. Dieser bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für Wohnen, Essen und Entspannen. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit und führen direkt auf den sonnigen Südbalkon, der den Wohnraum ideal nach außen erweitert.

Der hochwertige Bodenbelag in moderner Landhausdiele in Eiche-Optik schafft eine warme und einladende Atmosphäre. Sämtliche Wände wurden von alten Tapeten befreit, professionell gespachtelt und frisch weiß gestrichen.

Neue weiße Innentüren sorgen für ein modernes Erscheinungsbild und trennen Schlafzimmer sowie Badezimmer stilvoll vom Wohnbereich.

Die doppeltverglasten Fenster wurden gewartet und mit neuen Griffen ausgestattet.

Auch das Badezimmer wurde vollständig modernisiert, inklusive aller Leitungen.

Kapitalanlage:

Die Wohnung steht aktuell leer und bietet damit maximale Flexibilität für Käufer – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

Bei einer möglichen Kaltmiete von etwa 10,5 € pro m² ergibt sich für die 55,5 m² Wohnung folgende Kennzahl:

Jahreskaltmiete

$$582 \text{ €} \times 12 = 6.993 \text{ €}$$

Bruttomietrendite

$$6.993 \text{ €} / 136.300 \text{ €} = \text{ca. } 5,13 \%$$

Dies entspricht einem Kaufpreisfaktor von ca. 19,5.

Für Kapitalanleger kann darüber hinaus die steuerliche Abschreibung interessant sein:

Eine unverbindliche Vorabanalyse über das Portal [nutzungsdauer.com](https://www.nutzungsdauer.com) deutet darauf hin, dass die Restnutzungsdauer des Gebäudes auf etwa 36 Jahre verkürzt werden könnte.

Optional besteht zudem die Möglichkeit, die Kaufnebenkosten zu übernehmen. Sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Ausstattung

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung wurde besonderer Wert auf eine moderne, langlebige und qualitativ hochwertige Ausstattung gelegt.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert, inklusive aller Leitungen, und überzeugt durch ein zeitgemäßes Design in hellen, grau-beigen Farbtönen. Die Wände sind mit großformatigen Fliesen (30 × 60 cm) ausgestattet, während der Duschbereich mit Mosaikfliesen akzentuiert wurde. Die bodengleiche Dusche verfügt über eine Glasabtrennung sowie eine Regendusche und eine zusätzliche Handbrause. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein wandhängendes, spülrandloses WC mit Unterputzspülkasten sowie einen modernen Waschtisch mit beleuchtetem Spiegel und hochwertigen Armaturen.

In den Wohnräumen wurde ein durchgehend verlegter Laminatboden in Eiche-Optik mit hochwertiger Trittschalldämmung verwendet. Die einheitliche Verlegung – mit Ausnahme von Bad und Wohnungseingang – sorgt für ein ruhiges und großzügiges Raumgefühl.

Sämtliche Wände und Decken wurden vollständig von Tapeten befreit, professionell glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Dadurch entsteht eine moderne, klare Optik mit hochwertigem Charakter.

Auch die Elektrik wurde vollständig erneuert. Neben einem neuen Sicherungskasten und FI-Schutzschalter wurde die Anzahl und Position der Steckdosen sinnvoll optimiert. Praktische Details wie beidseitige Steckdosen am Bett sowie ein Wechselschalter für die Beleuchtung erhöhen den Wohnkomfort im Alltag. Im Wohnbereich sind mehrere Lichtanschlüsse vorbereitet, sodass individuelle Beleuchtungskonzepte – beispielsweise auch mit Deckenspots – problemlos realisiert werden können.

Die Wohnung ist mit doppelt verglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Das Dachflächenfenster im Schlafzimmer (Velux) ist ebenfalls doppelt verglast und neueren Datums.

Im Zuge der Sanierung wurden zudem neue Innentüren inklusive Zargen und Beschlägen verbaut.

Die Heizkörper wurden größtenteils erneuert und sorgen für eine effiziente Wärmeverteilung. Im Wohnbereich wurden erst kürzlich hochwertige Heizkörper installiert.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist als geschützte Loggia ausgeführt und mit robusten Steinplatten versehen. Durch die bauliche Einfassung bietet er einen angenehmen Windschutz und lädt zum Aufenthalt im Freien ein.

Zur weiteren Ausstattung gehören eine neue Gegensprechanlage sowie ein erneuertes Türschloss. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich komfortabel innerhalb der Wohnung im Badezimmer. Zusätzlich stehen im Keller gemeinschaftliche Waschmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein schneller Internetanschluss über Kabel ist im Haus vorhanden. Über Vodafone sind Tarife mit bis zu 1.000 Mbit/s möglich.

Zur Wohnung gehört außerdem ein abschließbares Kellerabteil mit ca. 5 m² Nutzfläche. Gemeinschaftsflächen wie ein Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Gebäude & Gemeinschaft

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 1971 errichtet und umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten.

Die Wohnung № 5 besitzt laut Teilungserklärung einen Miteigentumsanteil von 170/1000 am Gemeinschaftseigentum.

Das Dach wurde vor einigen Jahren vollständig neu gedämmt und mit neuen Dachziegeln versehen.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2013. Ein Gasanschluss liegt bereits in der Straße, sodass perspektivisch verschiedene moderne Heizlösungen – etwa Gas oder alternative Systeme – ohne großen infrastrukturellen Aufwand möglich sind.

Der aktuelle Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse D mit einem Endenergieverbrauch von ca. 103 kWh/(m²·a) aus.

Für zwei Balkone im Gebäude existieren bereits beschlossene Sanierungsmaßnahmen, die vollständig durch die vorhandene Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind, sodass hierfür keine Sonderumlage geplant ist. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht geplant und dank des guten baulichen Zustands auch nicht zu erwarten.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 326,41 €, in dem bereits viele laufende Kosten für das Gebäude enthalten sind. Ein großer Teil dieser Kosten ist bei Vermietung umlagefähig.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine solide Instandhaltungsrücklage von rund 21.500 € bei lediglich fünf Wohneinheiten. Dadurch sind zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen gut planbar.

Hinter dem Gebäude befinden sich mehrere Garagen und Stellplätze, die optional angemietet werden können. Diese gehören nicht zum Grundbuch des Hauses, werden jedoch von einem externen Eigentümer vermietet. In Einzelfällen könnte sich auch eine Kaufoption ergeben.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Kreisstadt Itzehoe im Südwesten Schleswig-Holsteins. Mit rund 32.500 Einwohnern zählt die Stadt zu den bedeutenden Mittelzentren der Region und bietet eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität.

Die Innenstadt überzeugt mit Fußgängerzonen, vielfältigem Einzelhandel, Cafés, Restaurants und einem beliebten Wochenmarkt.

Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Gleichzeitig sorgt die Lage an der Stör sowie die umliegende Marschlandschaft mit Feldern und Wäldern für eine naturnahe Umgebung und vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

Auch die Versorgung ist hervorragend.

Neben dem modernen Klinikum Itzehoe stehen zahlreiche Arztpraxen, Apotheken sowie ein breites Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Schulen und einem Berufsbildungszentrum zur Verfügung.

Durch die direkte Anbindung an die A23 sowie den Bahnhof ist Hamburg in etwa 45 Minuten erreichbar, wodurch der Standort auch für Pendler attraktiv ist.

Entfernungen (ca. in Autominuten):

Bahnhof Itzehoe: ca. 3 Minuten

Autobahn A23: ca. 5 Minuten

Innenstadt Itzehoe: ca. 1 Minute

Einkaufsmöglichkeiten: ca. 130 m (fußläufig)

Klinikum Itzehoe: ca. 8 Minuten

Hamburg Innenstadt: ca. 45 Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich 2



Wohnbereich 3

Exposé - Galerie



Diele 2



Bad



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 3



Küche

Exposé - Galerie



Küche (Muster)



Küche 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon 2



Diele Einbauschränk

Exposé - Galerie



Einbauschränk 2



Außenansicht



Außenansicht 2

Exposé - Galerie

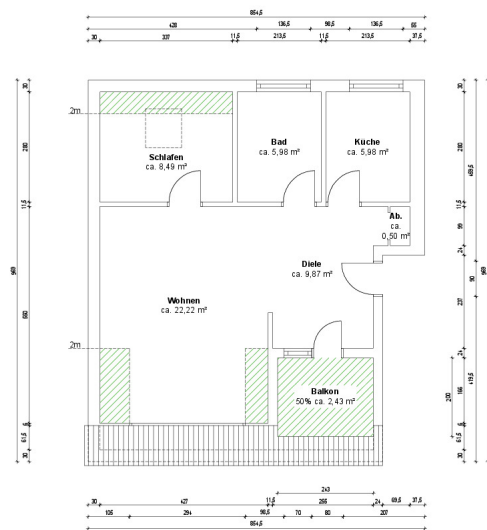


Haus Rückseite / Garten



Rückansicht

Exposé - Grundrisse



5%ige Anrechnung von Flächen
25%ige Anrechnung von Flächen
0%ige Anrechnung von Flächen

OBJEKTDATEN	
Eigentumswohnung Größe Paschburg 48A In-20524 Hamburg	
AUFTRAGGEBER	
Thes Betzen Sandberg 43 20535 Elmhorn	
AUFTRAGNEHMER	
Immobilien GmbH Lange Reihe 22 20090 Hamburg	
PLANNUMERATIONEN	
Planinhalt Grundriss Größe Paschburg 48A, 0-9 links	
Grundlage Bestandszeichnung vom 17.04.1970	
Projektnummer GW-22P	Plannummer 1
Format DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 19.03.2020	Gezeichnet von Immobilien GmbH
ARCHITEKT	
HAFTUNGS-AUSSCHLUSS	
Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente, Vermutungen und behaupteter Tatsachen eine vorläufige Grundrisszeichnung erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandszeichnungen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch eingezeichnet und ergänzt. Die Zeichnung wurde vom Auftragnehmer nicht überprüft und ist nicht verbindlich. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente werden vom Architekten als Plangrundlage genutzt. Der Architekt übernimmt keine Haftung für konstruktive und statische Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung geeignet.	

Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Gültig bis: 29.08.2028

Registriernummer²⁾ SH-2018-002161664
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus			Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Grosse Paaschburg 48a, Ve 1037 25524 Itzehoe			
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude			
Baujahr Gebäude ³⁾	1971			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3),4)}	2013			
Anzahl Wohnungen	5			
Gebäudenutzfläche (A _n)	386,40 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Heizöl			
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____			
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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

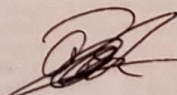
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
MeEM Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

29.08.2018
Datum


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 Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

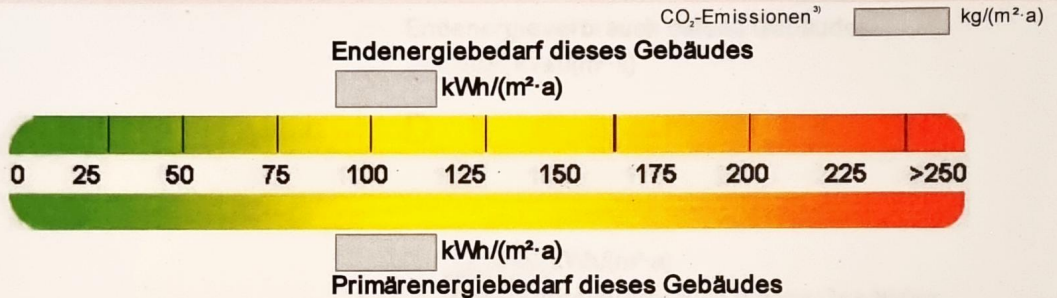
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²⁾ SH-2018-002161664
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

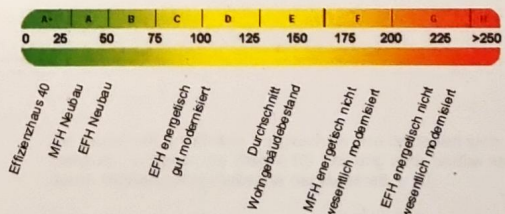
kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Vergleichswerte Endenergiebedarf⁷⁾



Ersatzmaßnahmen⁶⁾

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

☐ Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 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)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe 4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

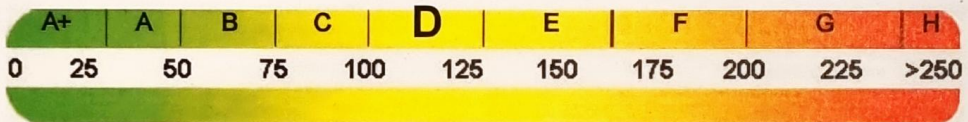
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²⁾ SH-2018-002161664
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
103 kWh/(m²·a)



↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
113 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

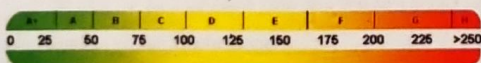
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

103 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						
01.01.15	31.12.15	Heizöl	1,10	30.216	9.508	20.708	1,09
01.01.16	31.12.16	Heizöl	1,10	38.121	11.595	26.526	1,09
01.01.17	31.12.17	Heizöl	1,10	42.774	9.044	33.731	1,12

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



EFH Neubau
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt 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 Energieverbrauchskenwert 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,1}$) 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Erläuterungen

Registriernummer²⁾ SH-2018-002161664

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

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 Wärmequellen 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 Ressourcenschonung 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

Angaben 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 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 künftigen zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differenzieren, 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 Endenergiebedarf 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