

Exposé

Wohnung in Freiburg

**Helle 2 Zimmer Wohnung 59 qm mit Südbalkon,
Rieselfeld, TG extra**



Objekt-Nr. OM-437465

Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Wegert

79111 Freiburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1998
Etagen	1
Zimmer	2,00
Wohnfläche	59,22 m²
Nutzfläche	59,22 m²
Energieträger	Fernwärme
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €

Hausgeld mtl.	266 €
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Tiefgaragenplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willy-Brandt-Allee, 79111 Freiburg

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1998) in Niedrigenergiebauweise. Das Gebäude umfasst insgesamt 793 m² Wohn- und Freifläche und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie hohen Wohnkomfort. Die Wohnung ist Rollstuhlgerecht, da es hierfür eine zusätzliche Auffahrt gibt.

Ein Aufzug, eine Tiefgarage, ein Fahrradabstellraum und Kinderwagenstellplätze sorgen für komfortable Alltagswege. Dank der grünen Umgebung, nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten und optimaler öffentlicher Verkehrsanbindung lässt es sich hier entspannt und angenehm leben.

Wohnung im Überblick

- Wohnfläche: 59,22 m²
- Zimmer: 2
- Etage: 3. Obergeschoss (mit Aufzug)
- Ausrichtung: Südlich ausgerichteter Balkon mit nachgerüstetem Glasdach
- Sehr helle Räume dank mehrerer Fenster in Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und WC, effektive Lüftungsanlage
- Praktische Speisekammer/Abstellraum im Flur
- Smart-Heizungssteuerung per Wand-Smartmeter
- Küche mit Elektrogeräten inklusive.

Zusätzlich gehören zur Wohnung:

- Privater Kellerraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Fahrradraum im Nebengebäude
- Tiefgaragenstellplatz (separates Grundbuch, Kauf verpflichtend)

Gebäude & Ausstattung

- Niedrigenergiebauweise Energieausweis C (81 kWh/m²*a)=
- Gemeinschaftsantennenanschluss verfügbar
- Glasfaser liegt im Haus (Inbetriebnahme laut Telekom voraussichtlich bis Jahresende), aktuell DSL >100 Mbit
- Kostenfreies Parken im Wohnumfeld meist problemlos möglich
- Grüne, familienfreundliche Umgebung
- Gleich drei Straßenbahnhaltestellen fußläufig erreichbar
- Supermärkte, Restaurants, Fachgeschäfte in unmittelbarer Nähe

Die Hausgemeinschaft plant, demnächst einen zusätzlichen Windschutz aus Glas an allen Balkonen zu installieren. Rücklagen sind solide vorhanden.

Zustand & Hinweis

Die Wohnung wird aus einem Sterbefall verkauft.

Im Wohnzimmer wurde kürzlich aufgrund eines behobenen Balkonentwässerungsschadens (darüberliegende Wohnung) frisch renoviert und neu gestrichen.

Flächenaufstellung

Raum

Wohnen/Essen: 22,05 m²

Küche: 6,90 m²

Schlafzimmer: 15,05 m²

Bad/WC: 4,42 m²

Flur: 7,73 m²

Abstellraum: 1,53 m²

Balkon (zu 50%): 3,27 m²

Konditionen

- Kaufpreis Wohnung: 320.000 EUR (ca. 5.300 EUR/m²)
- Tiefgaragenstellplatz: 20.000 EUR (VB)
- Ohne Maklergebühr, Verkauf direkt von privat
- Kauf des TG-Stellplatzes ist Voraussetzung

Bitte keine Makleranfragen.

Wir freuen uns über ernsthafte Interessenten und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Niedrigenergiebauweise Energieausweis C (81 kWh/m²*a)=
- Gemeinschaftsantennenanschluss verfügbar
- Glasfaser liegt im Haus (Inbetriebnahme laut Telekom voraussichtlich bis Jahresende), aktuell DSL >100 Mbit
- Kostenfreies Parken im Wohnumfeld meist problemlos möglich
- Grüne, familienfreundliche Umgebung
- Gleich drei Straßenbahnhaltestellen fußläufig erreichbar
- Supermärkte, Restaurants, Fachgeschäfte in unmittelbarer Nähe

Die Hausgemeinschaft plant, demnächst einen zusätzlichen Windschutz aus Glas an allen Balkonen zu installieren. Rücklagen sind solide vorhanden.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Freiburger Stadtteil Rieselfeld im Westen der Stadt. Der moderne und nachhaltig geplante Stadtteil zählt zu den gefragten Wohnlagen Freiburgs und verbindet städtisches Leben mit unmittelbarer Nähe zur Natur.

Rieselfeld wurde seit Mitte der 1990er Jahre als lebendiger und familienfreundlicher Stadtteil entwickelt und bietet heute eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten sowie vielfältigen Dienstleistungsangeboten direkt im Quartier. Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen und zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich ebenfalls im Stadtteil und sind meist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Straßenbahnlinie 5 gelangt man in etwa 12–15 Minuten direkt in die Freiburger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Fahrrad ist das Stadtzentrum schnell erreichbar.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Direkt angrenzend befindet sich das weitläufige Naturschutzgebiet Rieselfeld sowie der bekannte Mundenhof, Freiburgs Tier- und Naturerlebnispark. Zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie Grünflächen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Der Stadtteil ist überwiegend verkehrsberuhigt (Tempo-30-Zonen) und zeichnet sich durch eine moderne, ökologische Bauweise mit viel Grün und gemeinschaftlichen Innenhöfen aus. Dadurch entsteht ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Insgesamt bietet Rieselfeld eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und naturnahem Wohnen – eine der attraktivsten Wohnlagen im Freiburger Westen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer blick in Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur/Abstellkammer/Eingang

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer Blick auf Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Treppenhaus EG

Exposé - Galerie



Einfahrt TG



TG

Exposé - Galerie



Ein-/Ausfahrt TG



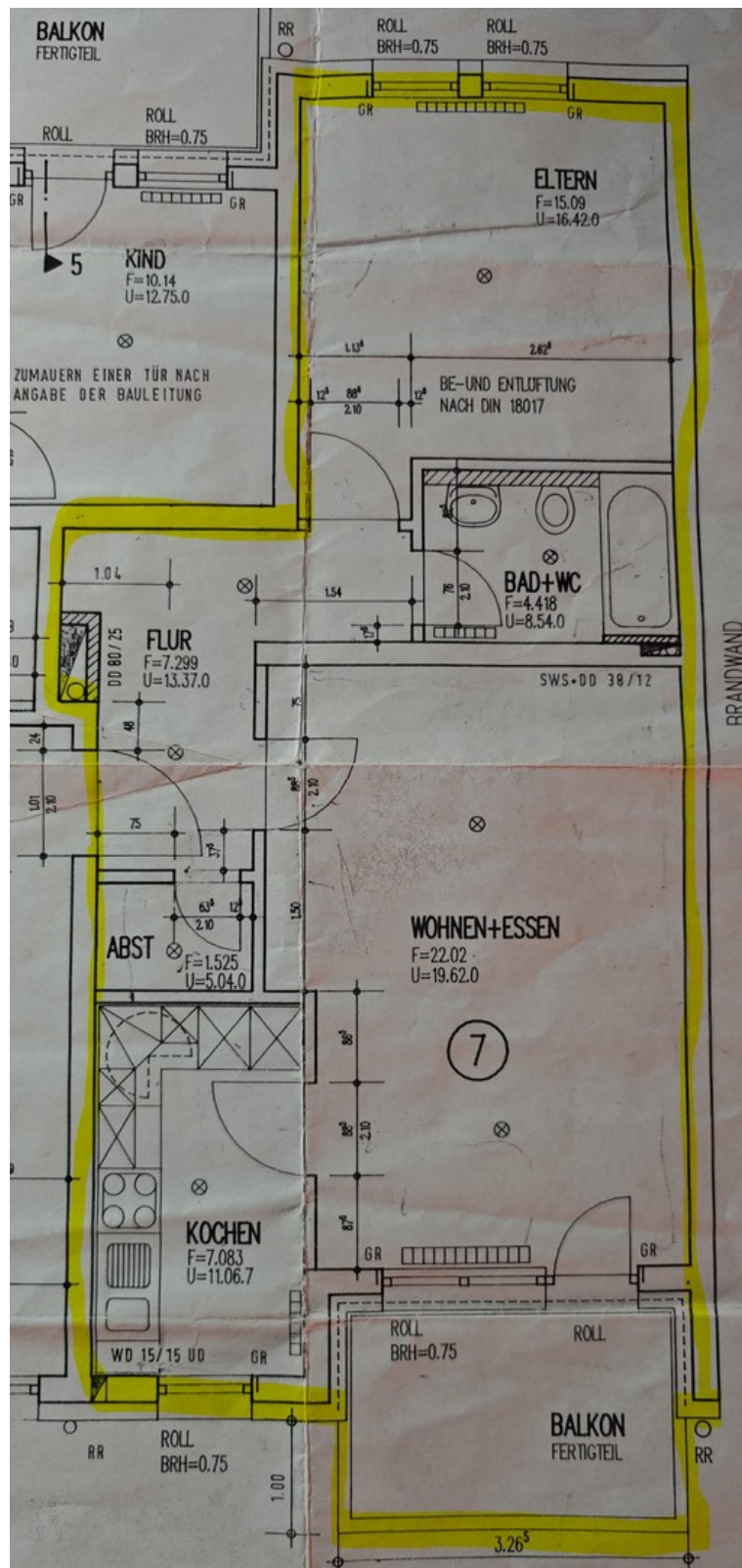
Waschkeller WaMa/Trockner

Exposé - Galerie



Kellerabteil

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² BW-2020-003164541

Gültig bis: 21.04.2030

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	WILLY-BRANDT-ALLEE 18, 79111 FREIBURG		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996		
Anzahl Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A _N)	765 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	FERNWÄRME		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing.(TH)
Ramon Jovani Wendt
Helmertstr. 9
76131 Karlsruhe

22.04.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

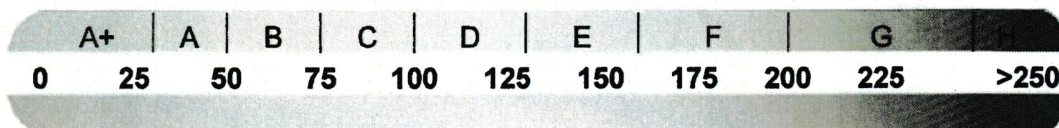
Registriernummer ² BW-2020-003164541

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

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

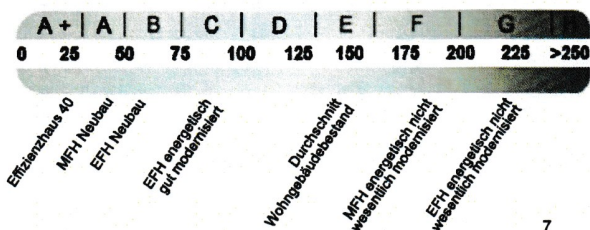
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H_T⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

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

³ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁷ nur bei Neubau

³ freiwillige
nur bei Neubau
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

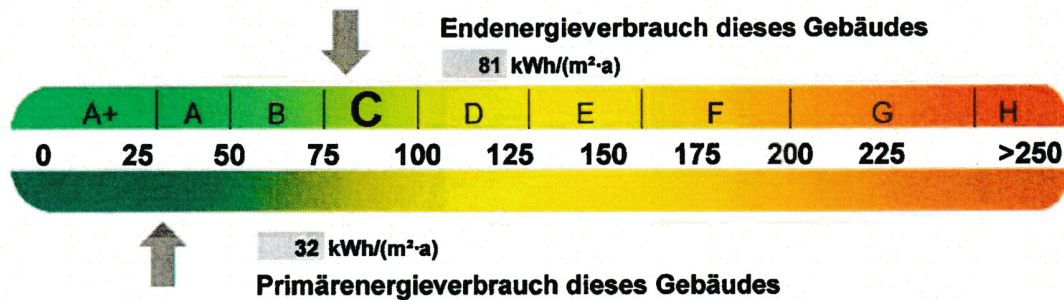
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2020-003164541

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

3

Energieverbrauch



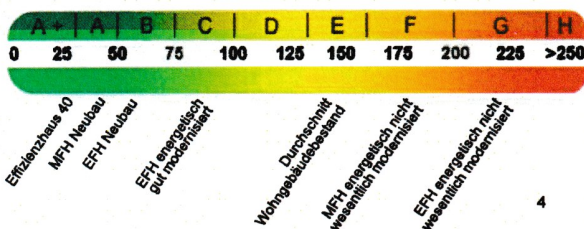
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

81 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						
01.08.2016	31.07.2017	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken; fossiler Brennstoff	0,39	55209	19618	35591	1,15
01.08.2017	31.07.2018	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken; fossiler Brennstoff	0,39	54314	20094	34220	1,24
01.08.2018	31.07.2019	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken; fossiler Brennstoff	0,39	54423	18287	36136	1,22

Vergleichswerte Endenergie



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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BW-2020-003164541

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

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Wärmeschutz prüfen und ggf. verbessern	☐	☒		

☐ 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:

Ramon Jovani Wendt, Helmertstr. 9, 76131 Karlsruhe

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Liegenschaftsnummer: 1209228
Fernwärme Freiburg Weingarten-Rieselfeld

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

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

Erneuerbare Energien - Seite 1

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

Energiebedarf - Seite 2

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

Primärenergiebedarf - Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

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

Endenergiebedarf - Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises