

Exposé

Maisonette in Ahlen

Energieeffizienter Wohnkomfort auf 2 Etagen in für viele(s) günstiger Lage: EEK A, LAN, SAT, FBH, HM



Objekt-Nr. OM-441356

Maisonette

Vermietung: **1.249 € + NK**

59229 Ahlen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2016	Mietsicherheit	3.597 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	116,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	170 €	Badezimmer	2
Heizkosten	80 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Genießen Sie energieeffizienten Top-Wohnkomfort auf 2 Etagen in für vieles günstiger Lage für junge Paare, kleine WGs, Senioren oder Familien mit Kind in einer Neubau-Maisonette aus 2016 mit EEK A (32,9kWh/(qm*a) und 116m², 2 Tageslichtbädern, 6x LAN und 4x Sat, Fußbodenheizung mit eigener Steuerung in jedem Raum sowie Hausmeisterservice für Treppenhauseinigung, Tonnentransport und mehr!

Diese Wohnung ist eine besonders flexibel nutzbare und hochwertige Neubau-Maisonette aus 2016 mit z. T. einzigartiger Ausstattung in einem rot geklinkerten 6-Familienhaus.

Eine Miete der Küche ist für 90€/Monat denkbar, Verkauf ist bevorzugt.

Die Wohnung wird als unrenoviert angeboten, aber es ist vermutlich wenn überhaupt nur minimale Renovierung notwendig aus Sicht des Vermieters:

- Es sind keine Malerarbeiten außer ggf. Ausbessern der Kontrastflächen im Wohnzimmer notwendig, wenn Sie die wenigen Bohrlöcher (primär Bohrlöcher für TV und hängendes Lowboard auf Giebelseite im Wohnbereich und in Wand an Küche, die eh neu zu streichen ist) nutzen oder diese wie den Kabelkanal unter den Löchern für die TV-Halterung überdecken werden mit Ihren Möbeln oder Bildern
- Es sind 3 bis 4 Deckenlampen zu installieren, denn es gibt bereits Deckenlampen in allen Räumen außer Schlafen 1, Abstellraum und Schlafen 2

Ihr Motto kann also sein: Direkt einziehen mit minimalen Malerarbeiten an den Kontrastflächen und Installation von 3 bis 4 Deckenlampen, also ansonsten nur noch Aufstellen und Befüllen von Möbeln und Elektrogeräten sowie Anbringen von Bildern und Gardinen oder Vorhängen sowie ggf. Deko

Zu übernehmende Ausstattung:

- Weiße Hängeleuchte im Bereich des Austritts auf den Balkon (wo Vormieter den eine riesige Sofalandschaft stehen hatten)
- 2x dunkle Hängeleuchte im Bereich des Dachflächenfenster vor dem Aufgang in den SB (wo Vormieter den Esstisch stehen hatten)
- Rollläden von Velux unter Dachflächenfenster
- Waschbeckenunterschrank in Tageslichtwannenbad
- Fest verbautes Regal in Tageslichtduschbad
- Plissees in Schlafen 1 und Kochen sowie Milchglasfolien in Tageslichtduschbad und unteren Elementen der bodentiefen Fenster im Schlafen 2

Highlights der Wohnung:

- 1 Tageslichtbad pro Etage (DG: Walkin-Dusche, SB: Wanne)
- Grundrisse für Barrierefreiheit und Möbelstelloptionen optimiert
- 6x LAN und 4x Sat für flexiblen Anschluss von TV- und Gaming-Geräten
- Fußbodenheizung mit eigenem Regler in jedem Raum
- EEK A (Primärenergieverbrauch unterhalb Grenze für KfW55-Standard)
- Alle Räume aktiv belüftet, bis auf halbes Zimmer und Wannenbad zentral gesteuert und automatisiert
- Doppelschalige Gebäudehülle mit rotem Klinker
- Wasserfester Designboden (Vinyl geklebt, Optik Eiche) in Wohnbereichen

- Großflächige Bodenfliesen in Kochbereich, Diele und Tageslichtbädern und Treppe zwischen den Etagen
- Lampen im Treppenhaus und in Dielen mit Bewegungsmeldern
- Großformatige Wandfliesen weiß
- Türen weiß
- Gegensprechanlage auf beiden Etagen, Türspion
- Extrem pflegeleichter Balkon aus nur 2 Platten
- Hausmeisterservice für Treppenhausreinigung, Parkplatz- und Gartenpflege sowie Transport von Tonnen

Objektbeschreibung:

Hochwertige Ausstattung, aufwendige Elektrik für Home Entertainment, Home Office und höchsten Komfort

Großzügige Grundrisse in Anlehnung an Normen für barrierefreies und Seniorenwohnen

Optimierung auf minimale Betriebskosten durch getrennte Warmwasserkreisläufe für Fußbodenheizung (Solarunterstützung) und Warmwasser

Aktive Lüfter

Hoher passiver Einbruchschutz (Aufhebelschutz, Türspion, Türöffner in Dielen unterscheiden Klingeln an Haus- oder Wohnungstür)

Für viele Nutzungen durch anspruchsvolle Mietergruppen geeignet: Singles, junge Paare, 2er-WGs, Senioren oder Familien mit Kind.

Ausstattung

Seltene Gelegenheit, in einen Neubau in einer praktischen Lage zu ziehen!

Clevere Ausstattungsdetails machen alle Wohnungen des 6-Familienhauses ideal für jede Lebensphase:

- Aufwendige Elektrik mit z. T. mehreren Sat- und Ethernetdosen in Wohn- und Schlafräumen
- Diverse Anschlussmöglichkeiten für Sat- und/oder IPTV oder andere Geräte
- Sat- und Ethernetdosen in dieser Zahl und Dichte selbst in Luxuswohnungen nicht üblich
- Elektrik für flexible Nutzung für Sat- oder IPTV-Signale und IP-basierte Haustechnik
- Sat-Anlage mit 2 Schüsseln
- Ethernetdose auch im halben Zimmer (Abstellraum)
- Halbes Zimmer daher als Arbeits- und/oder (in WE1 bis WE4) als Gästezimmer nutzbar
- Besonders hochwertiger Vinyl-Laminat in Naturholzoptik („Designboden“)
- Durch geklebten Vinyl-Laminat minimaler Trittschall (kein "Barackeneffekt" wie bei Laminat)
- Graue großformatige Bodenfliesen in Bad und Flur und Küchenbereich in Grautönen
- Weiße großformatige Wandfliesen um WC, Dusche, Waschmaschine und Waschbecken, quer verlegt
- Fußbodenheizung mit Raumtemperaturreglern in allen beheizten Räumen
- Tageslichtduschbäder mit barrierefreier Dusche mit ebenerdigem Einstieg und abgemauerter Stellfläche für Waschmaschine und Trockner
- In WE5 und WE6 zusätzlich Tageslichtwannenbad

- In Bädern Handtuchheizkörper inkl. zusätzlicher elektrischer Zuheizung
- Einhebelmischer von Grohe
- Keramik von Villeroy & Boch
- Bewegungsmelder im Flur, im Treppenhaus und am Haus
- Alle Räume aktiv belüftet mit Wärmerückgewinnung*
- Rollläden vor allen Fenstern, vor der Terrasse (Doppeltür) elektrisch
- Fenster und Außentüren mit erweiterten Pilzkopf-Sicherungen, Türspione
- Bodentiefe Isolierglasfenster
- Betontreppen
- Offene Küche

* außer im Tageslichtwannenbad der Maisonetten

Die hochwertige Küche und andere Einrichtung kann bzw. soll in Absprache übernommen werden.

Hochwertige Küche aus 2019 überzeugt mit weißen Lackfronten, vielen Auszügen und Schubladen mit Soft-Einzug, dunkler Arbeitsplatte und Elektrogeräten mit Edelstahlfront zu übernehmen.

Die Elektrogeräte sind in einem sehr gutem Zustand und die Küche bietet viele offene und verschließbare Ablagemöglichkeiten für praktische Organisation der Küchenabläufe.

Küchenmöbel:

1. Apothekerschrank,
2. Besteckeinsatz in breiter Schublade unter Glaskeramik-Kochfeld,
3. Zwei breite Auszüge unter Besteckeinsatz in breiter Schublade unter Glaskeramik-Kochfeld,
4. Müllsammelner von Hailo unter Spüle
5. Edelstahlspüle mit hohem Einhebelmischgarnitur
6. Auszug für Handtücher,
7. Durchsichtige Behälter unter Hängeschränken,
8. Zusätzliche Regale in Ecke an Wand und am Hängeschrank
9. Le Mans-Auszug im Eckschrank
10. Schrankelement mit Klappe über Backofen
11. Schrankelement mit Klappe über fest verbauter Mikrowelle
12. Schrankelement mit Drehtür

Elektrogeräte

1. Dunstabzugshaube Kontinent deluxe KFD 6000-8
2. Großer Kühlschrank mit Eisfach ??Kontinent deluxe??
3. Geschirrspüler Kontinent deluxe EGSP 1400 E
4. Über Kühlschrank mit Eisfach positionierter Backofen Kontinent deluxe
5. In Schrank eingebaute Mikrowelle exquisit EMW20.1G

6. Glaskeramik-Kochfeld Kontinent deluxe KFD 6000-8

Weitere zu übernehmende Ausstattung:

- Weiße Hängeleuchte im Bereich des Austritts auf den Balkon (wo Vormieter den eine riesige Sofalandschaft stehen hatten)
- 2x dunkle Hängeleuchte im Bereich des Dachflächenfenster vor dem Aufgang in den SB (wo Vormieter den Esstisch stehen hatten)
- Rollo von Velux unter Dachflächenfenster
- Waschbeckenunterschrank in Tageslichtwannenbad
- Fest verbautes Regal in Tageslichtduschbad
- Plissee in Schlafen 1 und Kochen sowie Milchglasfolien in Tageslichtduschbad und unteren Elementen der bodentiefen Fenster im Schlafen 2

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte rufen Sie +49 177 6633493 an für kurzfristige Rückfragen und Besichtigungsinteresse.

Es ist auch die Etagenwohnung unter dieser Maisonette-Wohnung wieder verfügbar ab ggf. schon 15.5.26.

Die ggf. schon am 15.5.26 verfügbare Etagenwohnung hat 2,5 Zimmer und 72m² Wohnfläche mit einem identischen Balkon und wird gemäß aktuellem Mietspiegel für 843€ angeboten.

Der Vermieter bietet die Wohnung auf Basis des für die aktuelle Vermietung genutzten Exposés an, um ggf. am 3.5.26 am späten Nachmittag für Interessenten, die nur am Sonntag in Ahlen sind oder noch ein bestehendes Mietverhältnis kündigen wollen an. Alternativ ist ggf. auch eine Besichtigung am 4.5.26 in Absprache mit den Mietern möglich.

Den genauen Zustand der Wohnung kennt er nicht, aber bei Ortsterminen sah die Wohnung chic aus mit einigen farbig gestrichenen Wänden.

Alle anderen Texte sind unverändert.

Die Wohnung wird als unrenoviert angeboten, aber es ist wenn überhaupt nur minimales Wändestreichen notwendig aus Sicht des Vermieters:

In Absprache zu übernehmende Ausstattung:

- Weiße Hängeleuchte im Bereich des Austritts auf den Balkon (wo Vormieter eine riesige Sofalandschaft stehen hatten)
- 2 dunkle Hängeleuchte im Bereich des Dachflächenfenster vor dem Aufgang in den SB (wo Vormieter den Esstisch stehen hatten)
- Rollo von Velux unter Dachflächenfenster
- Waschbeckenunterschrank in Tageslichtwannenbad
- Fest verbautes Regal in Tageslichtduschbad
- Plissee in Schlafen 1 und Kochen sowie Milchglasfolien in Tageslichtduschbad und unteren Elementen der bodentiefen Fenster im Schlafen 2

Zur Küche:

Die hochwertige Küche aus 2019 mit weißen Lackfronten, vielen Auszügen und Schubladen mit Soft-Einzug, dunkler Arbeitsplatte und Elektrogeräten mit Edelstahlfront ist zu übernehmen.

Miete der Küche ist zusätzlich 90€/Monat denkbar, Verkauf ist bevorzugt.

Die Möbel und Elektrogeräte waren beim Einzug der aktuellen Mieter in einem sehr gutem Zustand und die Küche bietet viele offene und verschließbare Ablagemöglichkeiten für praktische Organisation der Küchenabläufe.

Bei Interesse bitte eine Nachricht schreiben mit mindestens folgenden Angaben zu der oder den mietenden Personen:

- Name,
- Alter,
- Familienstand,
- Beruf,
- Arbeitsverhältnis,
- Höhe des monatlichen Netto-Verdienstes,
- Telefonnummer, E-Mail-Adresse
- Gewünschter frühestmöglicher Einzugstermin

Zusätzlich bitte angeben, welche weitere(n) Person(en) einziehen sollen und dessen oder deren jeweiliges Alter.

Unvollständige Anfragen bleiben ggf. unberücksichtigt.

Der Eigentümer kommt aus Düsseldorf und will gerne mehrere Termine mit einer Fahrt machen, was auch im Interesse der Mieter ist.

Normalerweise sind Besichtigungen am Wochenende bevorzugt zwischen 14.30 und 17.30, ggf. sind weitere Besichtigungen auch nach einer Vorprüfung der Bonität und Anforderungen in der Woche individuell zu vereinbaren.

Lage

- Am Stadtrand in Ahlen-Innenstadt aber doch nur wenige Minuten von Bahnhof und Stadtmitte entfernt
- Vieles in weniger als 1km Umkreis und somit in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen
- Hoher Freizeitwert: Berliner Park mit Schwimmbad mit Sauna, Wersestadion, Sportstätten
- Regelschulen: Geschwister-Scholl-Schule, Mammutschule, Fritz-Winter-Gesamtschule
- Weiterführende Schule: Berufskolleg Ahlen
- Förderschule: Regenbogenschule
- Banken: Volksbank, Sparkasse
- Nahversorgung: Penny Supermarkt, trinkgut Getränkehandel, Markant Tankstelle, Bäcker
- Restaurants: Südgrill, Zum Dicken Stein, griechisches Restaurant
- Sport: Hallenbad, Friedrich-Ebert-Sporthalle, Tennishalle Hardegen, Skatepark
- ÖPNV: Bushaltestelle „Märkische Straße“ in 50m

Infrastruktur:

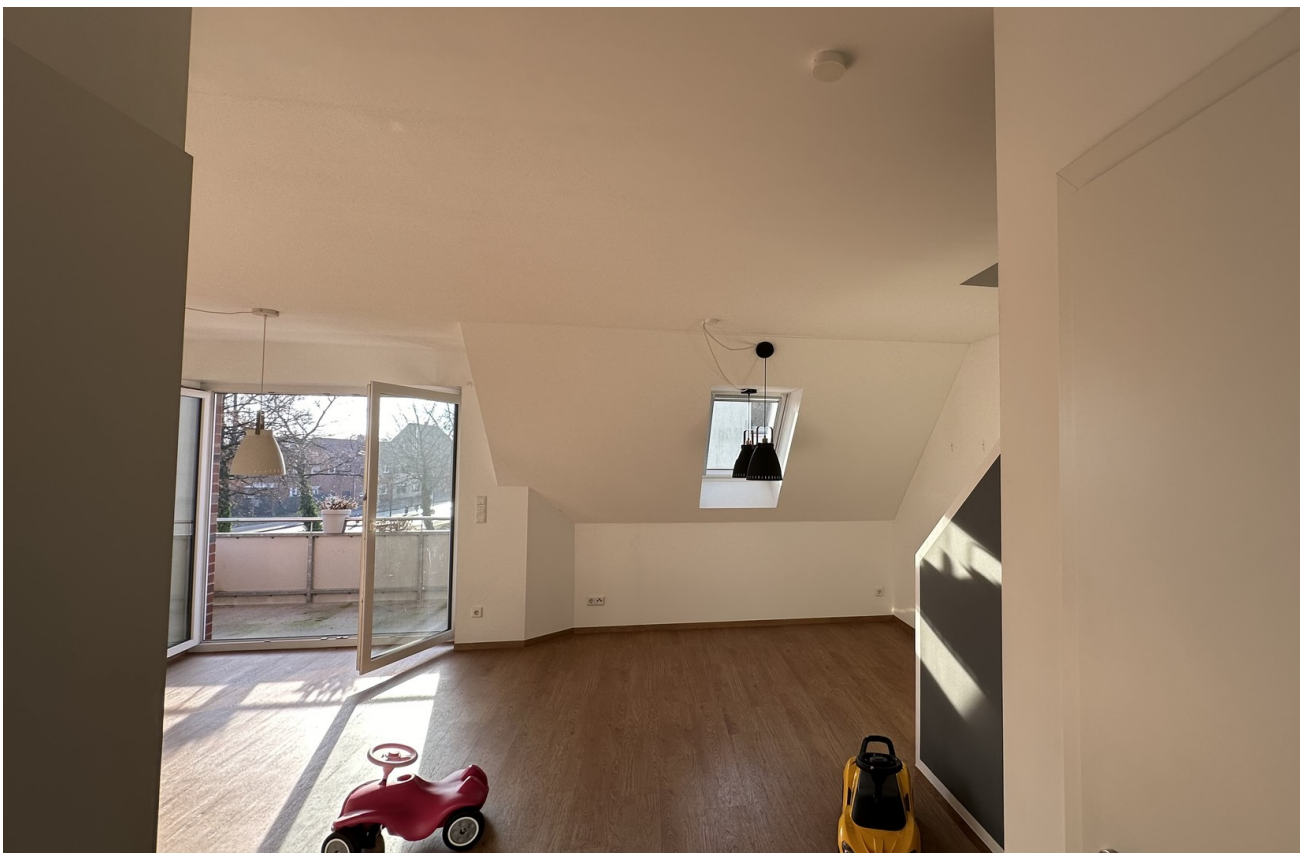
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



DG: (Kochen), Wohnen, Essen 1

Exposé - Galerie



DG: (Kochen), Wohnen, Essen 2



DG: (Kochen), Wohnen, Essen 3

Exposé - Galerie



DG: (Kochen), Wohnen, Essen 4



DG: Kochen, Wohnen, Essen 1

Exposé - Galerie



DG: Kochen, Wohnen, Essen 2



DG: Kochen, Wohnen, Essen 3

Exposé - Galerie



DG: Küche



DG: Schlafen 1 oder Arbeiten

Exposé - Galerie



DG: Tageslichtduschbad 1



DG: Tageslichtduschbad 2

Exposé - Galerie



DG: Tageslichtduschbad 3



DG: Diele 1

Exposé - Galerie



DG: Diele 2



DG: Abstellraum unter Treppe 1

Exposé - Galerie



DG: Abstellraum unter Treppe 2



DG: Abstellraum unter Treppe 3



Zu zu übernehmender Küche 1

Exposé - Galerie



Zu zu übernehmender Küche 2



Zu zu übernehmender Küche 2

Exposé - Galerie



Zu zu übernehmender Küche 3



Zu zu übernehmender Küche 4

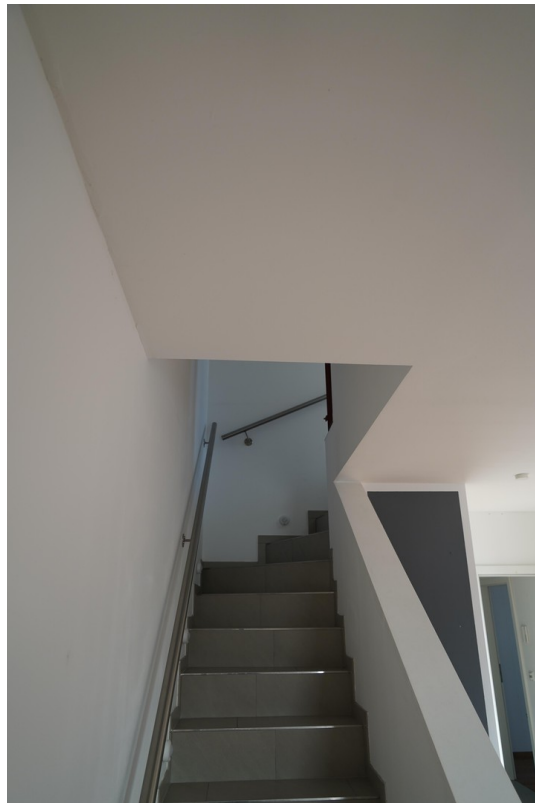


Zu zu übernehmender Küche 5

Exposé - Galerie



Zu zu übernehmender Küche 6

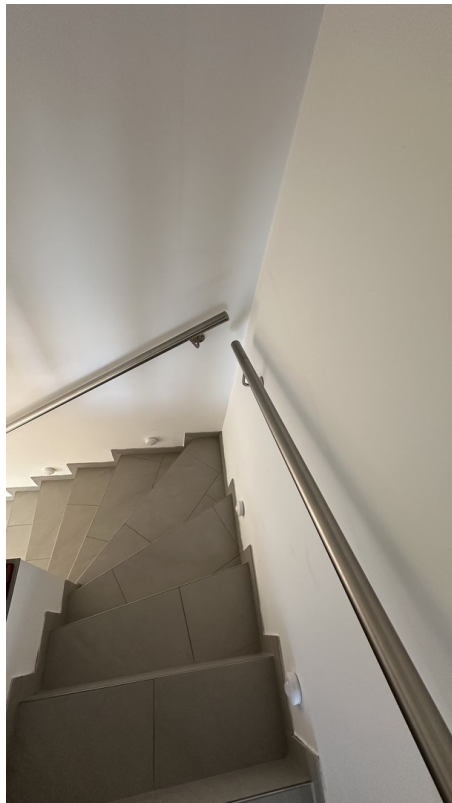


Blick Treppe hoch

Exposé - Galerie



Blick Treppe runter 1



Blick Treppe runter 2

Exposé - Galerie



Blick von Treppe in Schlafen 2



Blick in Räume von Diele

Exposé - Galerie



Halbes Zimmer = Abstellraum



Schlafen 2 = Arbeiten

Exposé - Galerie



Tageslichtwannenbad 1



Tageslichtwannenbad 2

Exposé - Galerie



Tageslichtwannenbad 3



Tageslichtwannenbad 4

Exposé - Galerie



Tageslichtwannenbad 5



Tageslichtwannenbad 6

Exposé - Anhänge

1. DS100 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 28.04.2024

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Dolberger Str., 59227 Ahlen
Gebäudeteil	Wohnhaus mit 6WE
Baujahr Gebäude	2014
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2014
Anzahl Wohnungen	6
Gebäudenutzfläche (A _N)	531,1 m ²
Erneuerbare Energien	Solar
Lüftung	dezentrale Raumlufanlage
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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:

Ingenieurbüro
Heinrich Sandscheper
Friedensstr. 17
48712 Gescher

29.04.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

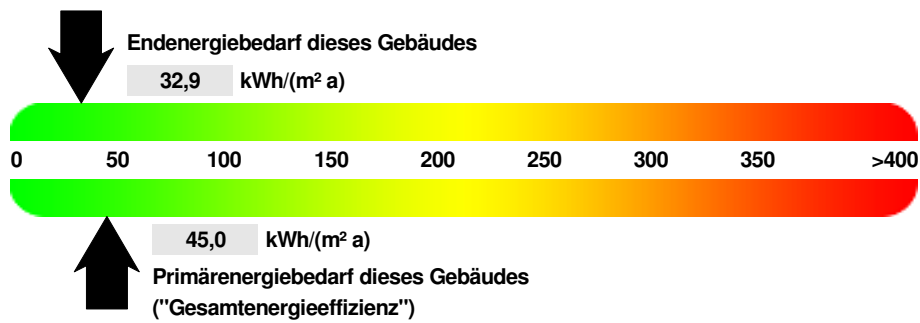
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Dolberger Str., 59227 Ahlen
Wohnhaus mit 6WE

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 10,3 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 45,0 kWh/(m² a) Anforderungswert 64,5 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,32 W/(m² K) Anforderungswert 0,50 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

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas E	14,4	12,7		27,1
Strom-Mix			5,8	5,8

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

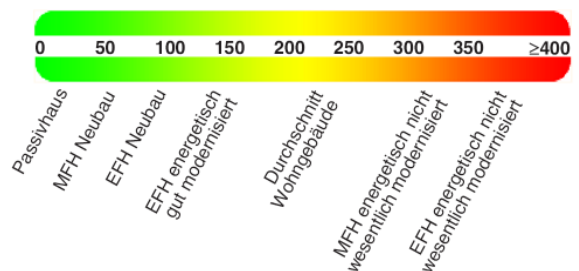
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m² a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Dolberger Str., 59227 Ahlen
Wohnhaus mit 6WE

3

Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäude
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

1)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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 von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines 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.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und 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^*). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").