

Exposé

Reihenhaus in Wedel

**RESERVIERT - Modernes Wohnglück in Elbnähe –
Einziehen, Aufatmen & Genießen**



Objekt-Nr. OM-441363

Reihenhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Mathias Breitkopf

22880 Wedel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1964	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	224,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	96,25 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	34,55 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante und lichtdurchflutete Reihenmittelhaus im Herzen von Wedel bietet auf ca. 100 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt.

Das im Jahr 1964 massiv erbaute Haus wurde zwischen 2014 und 2018 aufwändig und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Hier erwartet Sie ein „Rundum-sorglos-Paket“: Von der energetischen Sanierung der Fassade und des Daches bis hin zu hochwertigen Innenausbauten – dieses Haus ist bereit für Ihren Einzug.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss: Heller Flur, modernisiertes Gäste-WC, großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten und zur neuwertigen Küche.

Obergeschoss: Ein geräumiges Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank (durch Milchglastür abgetrennt) sowie ein weiteres Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Badezimmer: Grundsaniert im modernen Design mit hochwertigen Sanitärobjekten, Handtucheiskörper und einer bodengleichen Dusche.

Dachgeschoss: Ein heller, flexibel nutzbarer Raum mit zwei großen Velux-Fenstern (2012/2014 modernisiert).

Keller: Vollkeller, komplett gefliest und verputzt – ideal als Hobbyraum oder Stauraum.

Der nach Süden ausgerichtete Garten ist eine Wohlfühloase für alle, die Entspannung und Sonne gleichermaßen suchen. Durch die ideale Ausrichtung genießt man hier den ganzen Tag über eine angenehme Lichtdurchflutung - von den ersten warmen Sonnenstrahlen am Morgen bis hin zu stimmungsvollen Abendstunden im Freien. Der Garten ist auf Grund seiner Größe sehr pflegeleicht. Ein Gerätehaus rundet den Garten ab. Der Garten ist auch über einen zusätzliche Grundstückszugang zu betreten.

Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick

- Energetisch Top: Komplette Dachsanierung inkl. 14 cm Dämmung sowie ein modernes Wärmedämmverbundsystem (12 cm) an der Fassade sorgen für niedrige Energiekosten.
- Licht & Raum: Großzügiges Erdgeschoss mit durchgehendem Designbelag und eleganten Milchglasschiebetüren.
- Garten & Wintergarten: Ein nach Süden ausgerichteter, pflegeleichter Garten mit einem lichtdurchfluteten Wintergarten (inkl. Schiebeglastüren), der Sie wetterunabhängig macht.
- Moderne Technik: Neuer Strom-Verteilerkasten (2018) und eine regelmäßig gewartete Gas-Zentralheizung.
- Moderne-Küche (2017): Die erst 2017 komplett erneuerte Einbauküche lässt keine Wünsche offen.
- Wohlfühl-Böden: Edles Fertigparkett im 1. OG und ein strapazierfähiger Vinylboden (2018).
- Sicherheit & Komfort: Für Ihr Sicherheitsgefühl sorgen abschließbare Fensterrollläden, zusätzliche Einbruchschutzelemente an der Eingangstür sowie elektrische Rollläden (mit Zeitschaltuhren) im gesamten Erd- und Obergeschoss (im Gäste WC manuell). Im Kellergeschoss sind ebenfalls Rollläden (manuell) vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus vereint auf ideale Weise eine ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft mit der unmittelbaren Nähe zur Elbe und einer hervorragenden Anbindung an die Hamburger Metropole. Das Haus liegt in einer beschaulichen und verkehrsberuhigten Sackgasse im Herzen von Wedel, deren gewachsene Struktur von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern sowie viel Grün geprägt ist. Hier können Kinder noch unbeschwert vor der eigenen Tür spielen, während Sie eine angenehme Privatsphäre abseits des Durchgangsverkehrs genießen.

Das absolute Highlight ist die Erholung direkt vor der Haustür: In nur wenigen Geh- oder Fahrradminuten erreichen Sie das malerische Elbhochufer. Ob ausgedehnte Spaziergänge am Sandstrand des Wedeler Strandbads, maritimes Flair am Yachthafen – einem der größten Sportboothäfen Nordeuropas – oder ein Besuch der weltberühmten Schiffsbegrüßungsanlage „Willkomm-Höft“: Die Natur liegt Ihnen hier buchstäblich zu Füßen.

Abgerundet wird diese besondere Lage durch eine hervorragende Infrastruktur. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und die gemütliche Wedeler Innenstadt, sind schnell erreicht. Familien profitieren zudem von der Nähe zu verschiedenen Kindergärten und sämtlichen Schulformen, die teils fußläufig oder sicher mit dem Rad erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten das Erlebnisbad „Badebucht“, zahlreiche Sportvereine und die umliegenden Parks ein abwechslungsreiches Programm für jedes Alter.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wintergarten

Exposé - Galerie



Garten



Flur/Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC Erdgeschoss



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

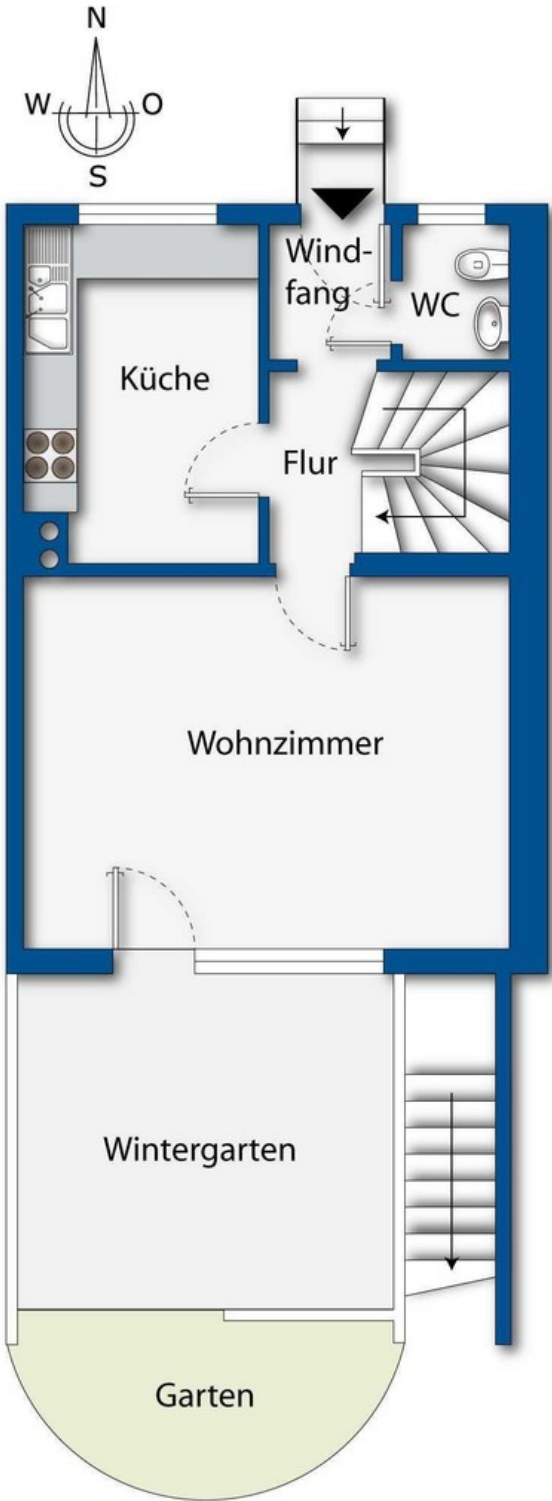


Bad Obergeschoss



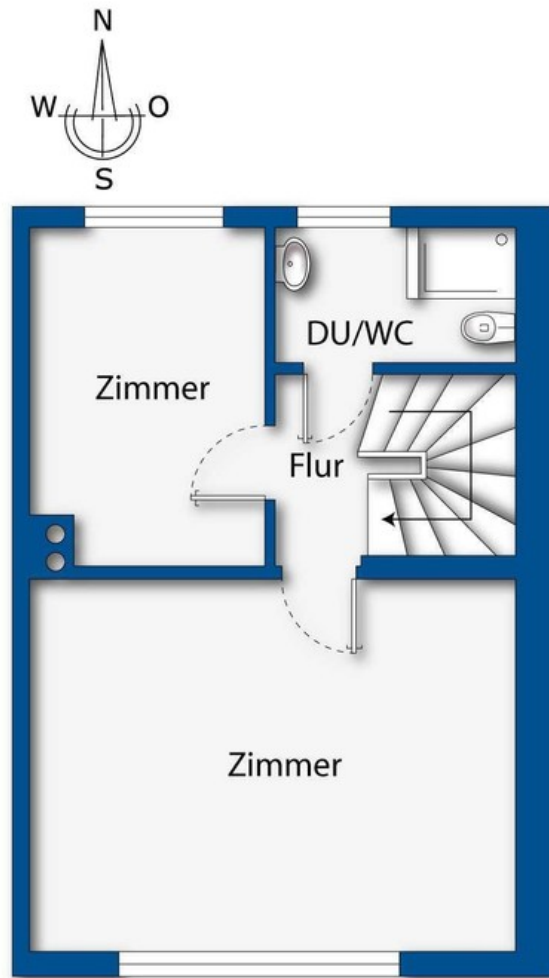
Bad Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



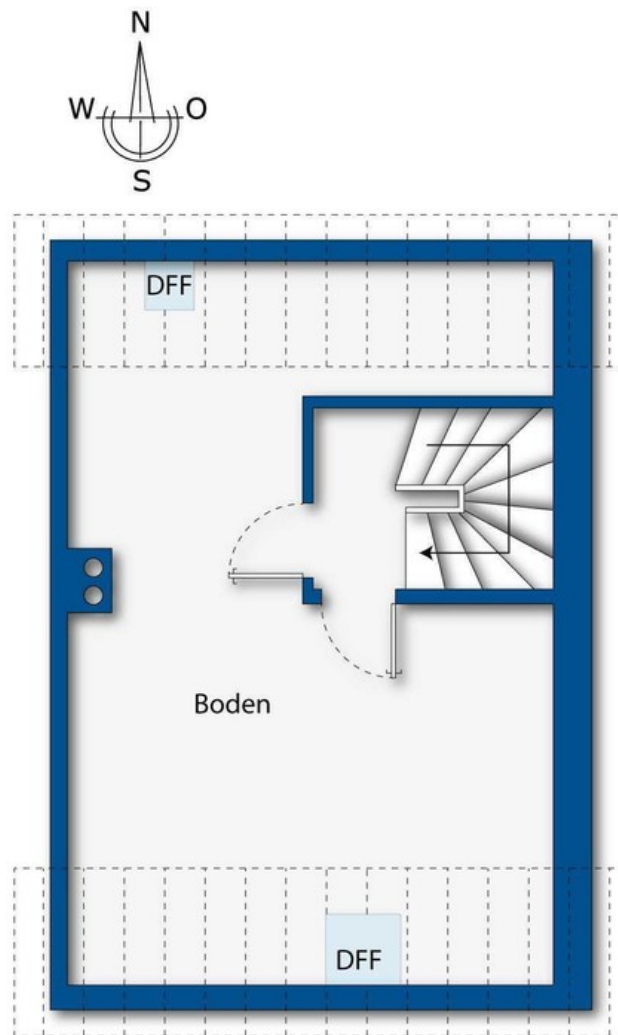
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



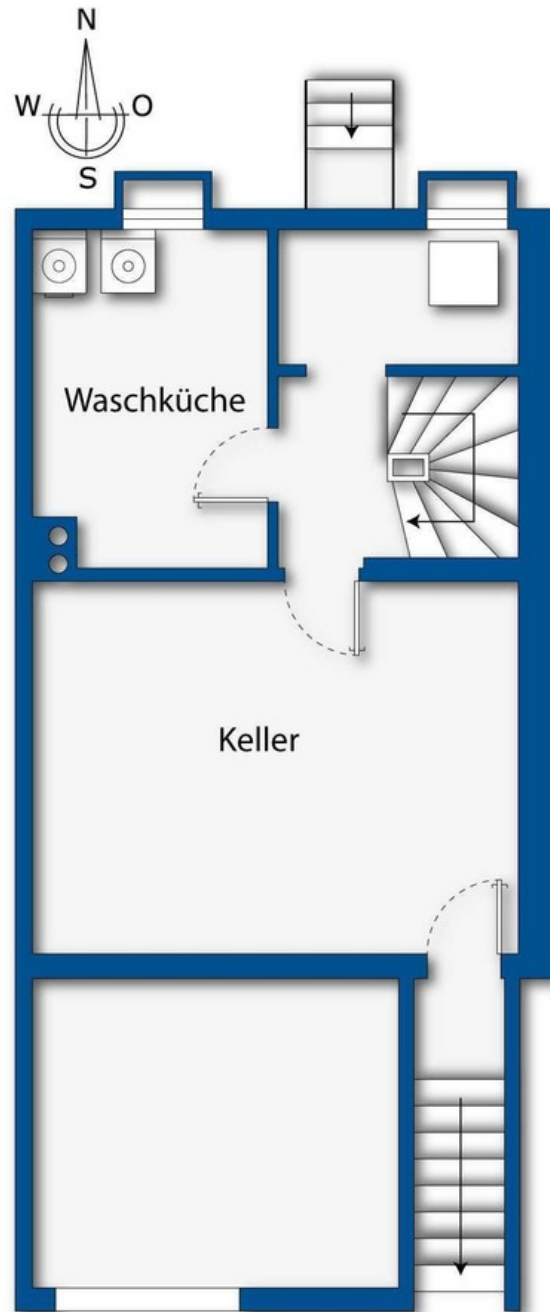
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



ausgebautes Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Sanierung und Modernisierung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Registriernummer ² SH-2017-001171500

1

Gültig bis: 23.01.2027

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

Gebäude

Gebäudetyp	zweiseitig angebautes Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1994		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	102 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <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

McEnergieausweis

Ein Unternehmen der **McMakler** Gruppe

McMakler GmbH
Dipl.-Ing. Tim Sommerwerk
Torstraße 19
10119 Berlin

24.01.2017

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

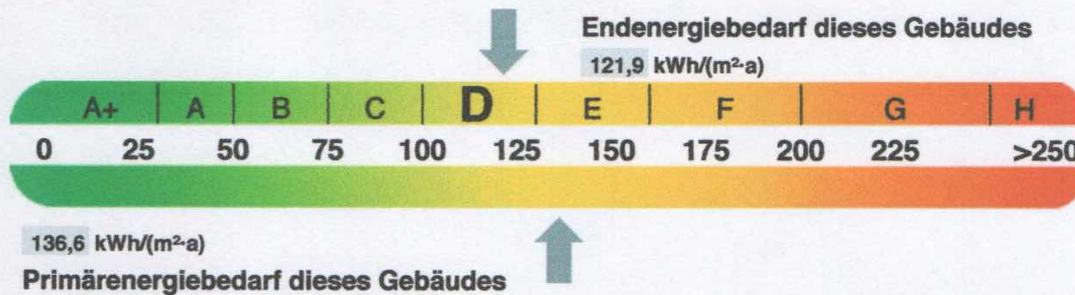
Registriernummer ² SH-2017-001171500

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

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 32 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

121,9 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:	Value (%)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

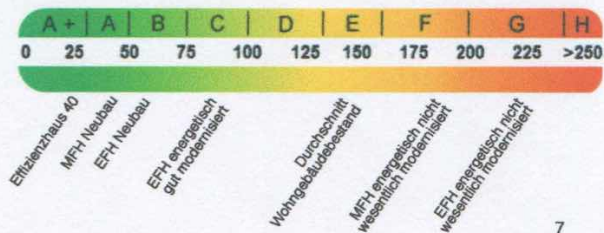
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_T⁻: W/(m²-K)

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

⁴ nur 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 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

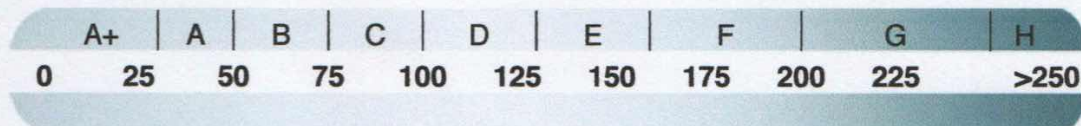
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2017-001171500

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

3

Energieverbrauch



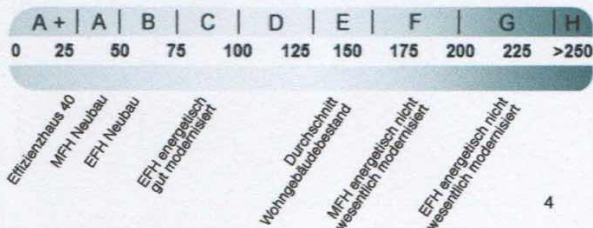
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

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

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² SH-2017-001171500

(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	Kellerdecke	nachträgliche Dämmung an der Kellerdecke anbringen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeuger	Modernisierung mit modernem Anlagenkonzept (z. B.: Brennwert-Kessel, Nah-/Fernwärme, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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 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 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 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

Angabe 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

Aufstellung vergangener Modernisierung und Sanierung

1994: Grundsanie rung Innenbereich

- **Wasserleitungen:** Umstellung aller Leitungen auf Kupferrohre.
 - **Heizung:** Ersatz der Ölbeheizung durch eine Gaszentralheizung (Junkers Gastherme). Aktuelle Messprotokolle zeigen keine Auffälligkeiten.
 - **Warmwasser:** Zentralisierung der Warmwasserversorgung.
-

2012: Dachgeschossausbau

- **Bodenbelag:** Verlegung von Laminat im Dachgeschoss.
 - **Wände:** Bekleben des Dachbodens mit Raufasertapete.
-

2014: Umfassende Modernisierung und energetische Sanierung (Außen & Innen)

Außenbereich & Gebäudehülle:

- **Dach:** Komplette Sanierung mit neuen Pfannen (Mooschutz), 14 cm Dämmung, neuen Velux-Fenstern und neuen Dachrinnen.
- **Fassade:** Installation eines Wärmedämmverbundsystems (12 cm Dämmschicht).
- **Fenster & Türen:** Neue doppelverglaste Wärme- und Lärmschutzfenster sowie neue Eingangstür, jeweils mit Einbruchschutz.
- **Rollläden:** Erneuerung aller Rollläden (verdeckt in der Fassade), überwiegend elektrisch bedienbar.
- **Eingang:** Neuverlegung der Treppen mit Natursteinen und Installation von Außenbeleuchtung
- **Terrasse:** Sanierung der Terrasse (inkl. Kellerstufen) und Einbau einer Glastrennwand.

Innenbereich:

- **Böden:** Erdgeschoss, Keller und Bad neu gefliest; Verlegung von Fertigparkett im 1. OG.
- **Wände/Decken:** Schliff aller Flächen, Glasfaser-Vliestapete und Neuanstrich (EG, 1. OG, Flure).
- **Sanitär:** Grundsanie rung von Bad und Gäste-WC mit hochwertigen Objekten und Einbauspülkästen.
- **Türen & Treppen:** Austausch der Innentüren (teils Glasschiebetüren); Aufarbeitung der Holztreppe und Öffnung der Stufen zum 1. OG.
- **Elektro & Heizung:** Neue Lichtschalter, Steckdosen und teilweise erweiterte Stromleitungen; Austausch der Heizkörper im EG und 1. OG.
- **Raumaufteilung:** Anpassung des Ankleidezimmers im Schlafzimmer.

2015 – 2016: Ergänzungen im Außenbereich

- **2015:** Anbringung eines Vordaches über die gesamte Hausbreite (Vorderseite)
- **2015:** Montage eines offenen Wintergartens mit vier Schiebeglastüren.
- **2015:** Erneuerung der Außenhandläufe im Vorgarten mit Edelstahl.
- **2016:** Neugestaltung des Vorgartens
- **Raumaufteilung:** Anpassung des Ankleidezimmers im Schlafzimmer.

seit 2017:

- **11/2017:** neue Einbauküche
- **2018:** Sicherungskasten/Unterverteilung im Keller erneuert
- **2018:** neues Garten-/Gerätehäuschen
- **2019:** Einbau einer zusätzlichen Badewanne
- **2020:** einheitlicher Vinylboden im gesamten Erdgeschoss
- **2021:** Vinylboden im Dachgeschoss