

Exposé

Wohnung in Nahe

Ein echtes Schmuckstück - Traumhafte Komfort-Eigentumswohnung in Nahe



Objekt-Nr. OM-442307

Wohnung

Verkauf: **267.000 €**

Ansprechpartner:
Roland Scheida
Mobil: 0176 27090793

23866 Nahe
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	351 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

DAS HAUS

Unsere angebotene Komfort-Eigentums-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 24 Wohneinheiten, die sich auf zwei separate Hauseingänge verteilen.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend saniert und modernisiert und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. So wurde bereits im Jahr 2018 eine neue, effiziente Gasheizungsanlage installiert. Im Jahr 2021 erfolgte die vollständige Erneuerung des Daches. Im Jahre 2025 wurden die rückwärtigen Balkone umfassend saniert.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch eine nachhaltige Instandhaltung sowie kontinuierliche Investitionen in die Substanz – ein klarer Vorteil für zukünftige Eigentümer.

DIE WOHNUNG

Die zum Verkauf stehende exklusive Komfort-Eigentums-Wohnung verfügt über 2,5 Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, Flur sowie einem sehr großzügigen Balkon. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² bietet der durchdachte Grundriss optimal gestalteten Lebensraum und ist ideal auf die Bedürfnisse eines Singlehaushalts oder eines Pärchens zugeschnitten.

Die Wohnung wurde vor ca. 8 Jahren umfassend renoviert und kernsaniert und seitdem ausschließlich vom Eigentümer selbst bewohnt – entsprechend präsentiert sie sich in einem äußerst gepflegten und hochwertigen Zustand.

Der im Zuge der umfassenden Sanierung optimierte Grundriss, überzeugt durch eine moderne, offene Raumgestaltung und ein großzügiges Wohngefühl.

Die ursprünglich separat gehaltene Küche wurde zum Wohnbereich hin geöffnet und harmonisch in das Gesamtkonzept integriert und ist mit einer hochwertigen Nolte Küche ausgestattet. Die durchdachte Neugestaltung schafft fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen und verleiht der Wohnung eine zeitgemäße, einladende Atmosphäre mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Zudem wurde die Trennwand zwischen dem Schlafzimmer und dem Kinderzimmer erweitert und neu gestaltet. Dadurch entstanden zwei vollständig separate Zimmer, die jeweils über einen eigenen Zugang verfügen.

Der Zugang zu den Räumen erfolgt über stilvolle Glasschiebetüren, die nicht nur platzsparend sind, sondern gleichzeitig für eine moderne, lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen.

Die neu geschaffenen Räume eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer und bieten somit maximale Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das helle Tageslichtbad mit begehrter (Regen) Dusche präsentiert sich zeitlos elegant und ist mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet. Neben einem Designer-Handtuch-Heizungshalter verfügt das Badezimmer über einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss mit Überbau.

Der einladende Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und punktet zusätzlich mit einem praktischen Einbauschränk.

HIGHLIGHTS & EXTRAS

Ein besonderes Highlight bietet der großzügige Balkon (ca. 24 m²) mit Süd-/West-Ausrichtung. Wie die gesamte Wohnung, straßenseitig abgewandt, bietet er eine ruhige und sonnige Atmosphäre – ideal zum Entspannen nach Feierabend.

Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller des Hauses sowie ein PKW-Aussenstellplatz inklusive direkt am Grundstück.

Der Hausgemeinschaft dient ein Fahrradkeller sowie ein Trockenraum zur allgemeinen Nutzung.

DIE KOSTEN

Das monatliche Hausgeld beträgt 351,00 €, davon fließen 154,00 € in die Instandhaltungsrücklage. Heiz- und Wasserkosten sind bereits enthalten.

DAS FAZIT

Diese stilvoll modernisierte Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Wohnlage. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer mit gehobenen Ansprüchen oder als wertstabile Kapitalanlage. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Traumwohnung überzeugen.

Ausstattung

DIE AUSSTATTUNG

- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit optimierter Raumaufteilung
- Hochwertige Milchglas-Schiebetüren in den Wohnräumen sowie

Milchglasdrehtür im Bad

- Moderne Einbauküche von Nolte inklusive:
 - Kühl-/Gefrierkombination
 - Glaskeramikkochfeld und Backofen
 - Dunstabzugshaube
 - Geschirrspüler
 - Spüle mit ausziehbarer Armatur
- Praktischer Eckunterschrank mit $\frac{3}{4}$ -Drehteller
- Tageslichtbad mit:
 - begehbare, pflegeleichte Dusche
 - Decken-Rainshower
- Designer Heizungshandtuchhalter
- Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner mit Überbau
- Erneuerte Ausstattungsmerkmale:
 - Komplette Wasser- und Elektroinstallation
 - Modernes Design-Schalter- und Steckdosenprogramm
- Hochwertiger Vinylboden und Feinsteinzeugfliesen
- Neue Fenster

Sonstiges

Der Grundriss ist noch in Bearbeitung und wird in Kürze eingepflegt.

IMPRESSUM:

Roland Scheida/SCHEIDA Immobilien

Am Markt 8

23867 Sülfeld

Telefon: 04537-7074868

Mobil: 0176-27090793

E-Mail: info@scheida-partner.de

Geschäftsführer:

Roland Scheida

Aufsichtsbehörde: Amt Itzstedt, Segeberger Str. 41, 23845 Itzstedt

Lage

DIE LAGE

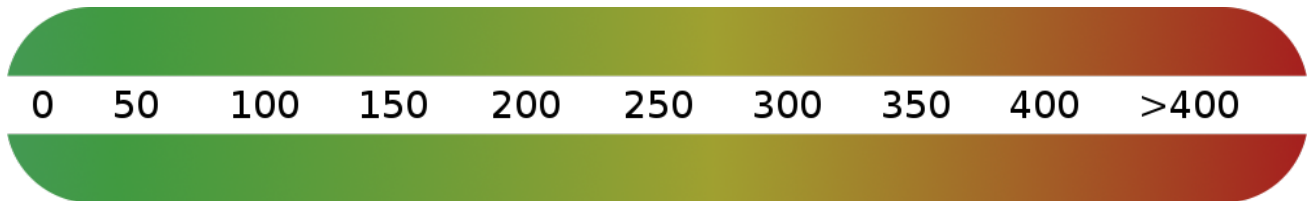
Die Wohnung befindet sich in Nahe, einer kleinen Gemeinde im Kreis Segeberg im Süden des Bundeslandes Schleswig-Holstein. Der gewachsene Ort mit seinen ca. 2800 Einwohnern, verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und ist über die B 432 (Bäderstraße zur Ostsee) erreichbar, und liegt zwischen Norderstedt und Bad Segeberg. Über den öffentlichen Nahverkehr ist Nahe zudem gut in den Hamburger Verkehrsverbund eingebunden, wodurch auch Pendler von einer komfortablen Verbindung profitieren.

Der Ort selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Lebens. Alle Einkaufsmöglichkeiten (REWE, ALDI, Lidl), Kindergarten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Aufgrund des hohen Freizeitwertes und der Nähe zu Hamburg und der Ostsee erfreut sich Nahe großer Beliebtheit. Der idyllische Itzstedter See mit Badeanstalt ist in wenigen Autominuten erreichbar. Nach Norderstedt, Bad Segeberg, Bad Oldesloe und Kaltenkirchen sind es ca. 20 km. Zum Flughafen sind es ca. 35 km. Busverbindungen in die benachbarten Orte sind vorhanden.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	114,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnbereich Ansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnbereich Ansicht 3



Essbereich

Exposé - Galerie



offene Küche



Schlafzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur Ansicht 1

Exposé - Galerie



Flur Ansicht 2



Süd West Balkon

Exposé - Galerie



Aussicht balkon



Hausvorderansicht

Exposé - Galerie



Hausrückansicht

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

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



SH-2017-001589372

Registriernummer ²⁾

13.12.2027

1270422

Gültig bis

Objektnummer

Ista Energieausweis-Nummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Segebergerstr. 53/53a ; 23866 Nahe

Adresse

Segebergerstr. 53

Gebäudeteil

1994

Baujahr Gebäude ³⁾

1994

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

12

Anzahl Wohnungen

1.039,08 m²

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau

☐ Vermietung/Verkauf

☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

☒ Sonstiges (freiwillig)

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

ista Deutschland GmbH

Ronny Thieme

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

13.12.2017

Datum, Unterschrift des Ausstellers

Ronny Thieme

1819813/E-0000086/P-0263-001/2000553

1

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

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

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



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

SH-2017-001589372

Registriernummer 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_{tr}

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

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.

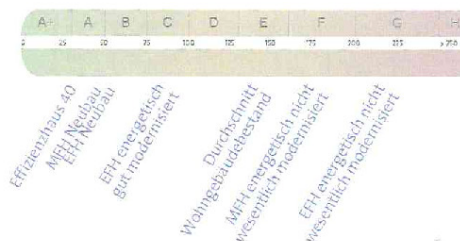
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ 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_{tr}: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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⁾ 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

16198131C.000098/F.00C-50V.2000554

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

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



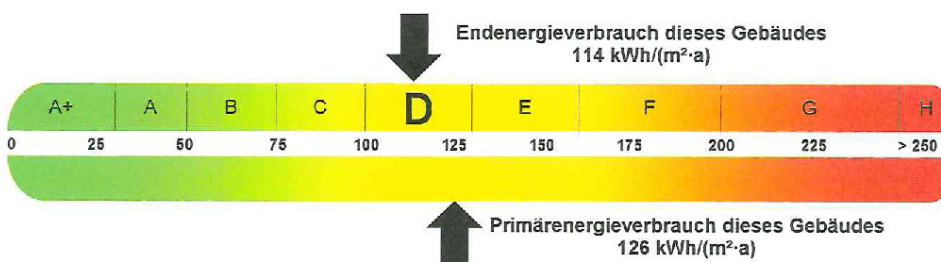
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

SH-2017-001589372

Registriernummer 2)



Energieverbrauch



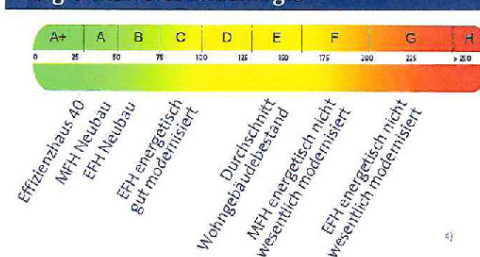
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

114 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						
01.01.14	31.12.16	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	356.095	99.282	256.813	1,07

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 Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{in}) 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.

3

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

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

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



Empfehlungen des Ausstellers

SH-2017-001589372

Registriernummer ²⁾



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	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	☒	☐		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	☒	☐		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	☒	☐		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	☒	☐		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	☒	☐		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐ 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:			Keine weiteren Angaben möglich.			

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

18196113/E-000669/P-000660/12/0005/6

4

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

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



Erläuterungen

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 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

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_{tr}). 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 insgesamt 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 modelhaft 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.

18196131E000059P-0047-600120020-57