

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

### Stilvolle Split-Level-Loftwohnung mit Garten in sanierter Fabrik mit TG Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-442549**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **414.000 €**

Ansprechpartner:  
Scheid

Koppelskamp 27  
40489 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,32 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	354 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung befindet sich in einem stilvoll sanierten ehemaligen Fabrikgebäude im begehrten Düsseldorfer Stadtteil Angermund und vereint modernen Wohnkomfort mit architektonisch anspruchsvollem Loft-Charakter.

Die ca. 66,32 m<sup>2</sup> große Split-Level-Wohnung überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung sowie eine klare Trennung von Wohn- und Rückzugsbereich. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Zentrum der Wohnung und zeichnet sich durch eine großzügige Raumwirkung sowie eine moderne, hochwertige Gestaltung aus.

Das Schlafzimmer ist bewusst ruhig gelegen und bietet eine angenehme Rückzugsatmosphäre – ein klarer Vorteil gegenüber klassischen Grundrissen.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Sämtliche wesentlichen Bereiche wurden erneuert, wodurch ein sofortiger Einzug ohne weiteren Aufwand möglich ist.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil, der die Wohnqualität deutlich erhöht und zusätzlichen Freiraum bietet.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragen Stellplatz.

Der Garagenstellplatz ist durch seine Lage sehr einfach zu befahren.

Das Gesamtbild der Immobilie wird durch ein attraktives, gepflegtes Treppenhaus sowie den komfortablen, wettergeschützten Zugang direkt aus der Tiefgarage abgerundet.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch eine durchdachte, alltagstaugliche und teilweise seniorengerechte Gestaltung.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über lediglich vier Stufen, wodurch ein komfortabler und unkomplizierter Eintritt gewährleistet ist. Auch innerhalb der Wohnung ist das Split-Level-Konzept mit nur wenigen Stufen umgesetzt. Ein stabiles Edelstahlgeländer sorgt dabei für zusätzliche Sicherheit und angenehme Begehbarkeit.

Der gewählte Vinyl-Bodenbelag ist extrem belastbar und bestens geeignet für Besitzer mit Haustieren.

Das großzügig geschnittene Badezimmer bietet ausreichend Bewegungsfreiheit und unterstreicht den komfortablen Charakter der Wohnung.

Ein weiterer praktischer Vorteil ist der direkte Zugang von der Tiefgarage über das Treppenhaus zur Wohnung, sodass Sie auch bei schlechtem Wetter trocken und geschützt in die Wohnung gelangen.

Der pflegeleichte Gartenanteil ermöglicht entspannte Nutzung ohne großen Aufwand. Die umliegenden, parkähnlich angelegten Außenflächen werden professionell durch einen Gärtner gepflegt.

Zusätzlich wird das Objekt durch einen Reinigungsservice für das Treppenhaus betreut, wodurch ein dauerhaft gepflegter Gesamteindruck sichergestellt ist.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Zur Wohnung gehört ein großzügig geschnittener Kellerraum, der bereits mit stabilen und belastbaren Industrieregalen ausgestattet ist und somit optimale Lagermöglichkeiten bietet.

Ergänzend steht eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung, in der sich ein eigener, fest zugeordneter Stellplatz für Waschmaschine und Trockner befindet. Der Stromverbrauch wird dabei über separate Zähler direkt dem wohnungseigenen Stromzähler zugeordnet, was eine transparente und faire Abrechnung gewährleistet.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 19 Einheiten und wird überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt. Dies spiegelt sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand der Immobilie sowie in einer angenehmen und ruhigen Hausgemeinschaft wider.

## Lage

Die Immobilie liegt in Düsseldorf-Angermund, einem der gefragtesten und einkommensstärksten Stadtteile im Norden der Landeshauptstadt <sup>[Obj]</sup>. Die Umgebung ist geprägt von Ruhe, viel Grün und einer gewachsenen Wohnstruktur.

Die Anbindung ist überdurchschnittlich gut:

- Der S-Bahn-Haltepunkt Angermund bietet eine direkte Verbindung sowohl zum Düsseldorfer Hauptbahnhof als auch zum Flughafen <sup>[Obj]</sup>
- Die Düsseldorfer Innenstadt ist schnell und unkompliziert erreichbar
- Gute Anbindung an das regionale Autobahnnetz

Im direkten Umfeld befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte und Apotheken
- Schulen und Kindergärten

Diese sind größtenteils fußläufig erreichbar.

Zusätzlich bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert, unter anderem durch den nahegelegenen Angermunder See sowie weitläufige Grün- und Naherholungsflächen

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	100,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



ruhige Nordseite



Schlafzimmer zum Park

# Exposé - Galerie



Flur / Eingangsbereich



Flur / Eingangsbereich

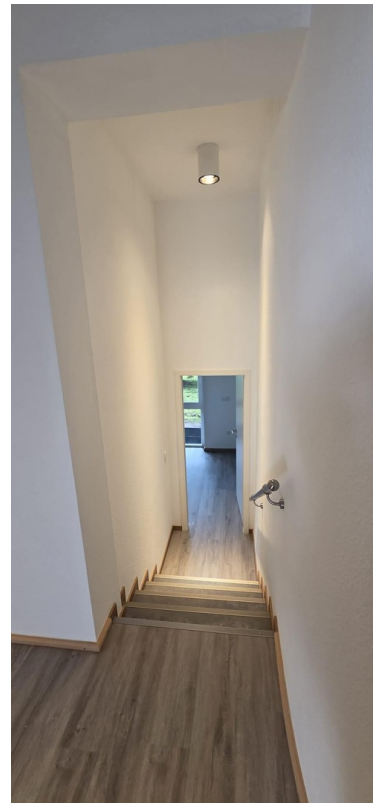
# Exposé - Galerie



Flur Richtung Schlafzimmer

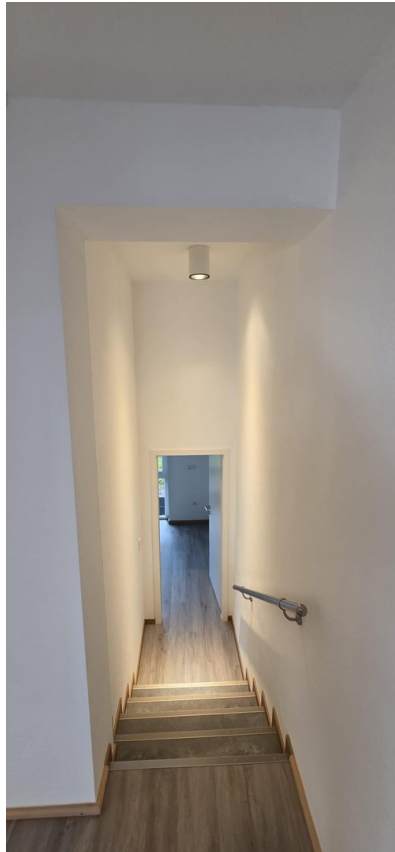


Abstellkammer / Ankleide



Split-Level zum Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Split-Level zum Schlafzimmer



Panorama Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Küche



Wohnzimmer / Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Geberit



Hans-Grohe

# Exposé - Galerie



Abstellkammer / Ankleide



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Kellergang



Kellerraum



Tiefgarage № 7

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Waschküche



Wohnungseingangstür

# Exposé - Galerie



Ki-Beispiel Wohnzimmer



Ki-Beispiel Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

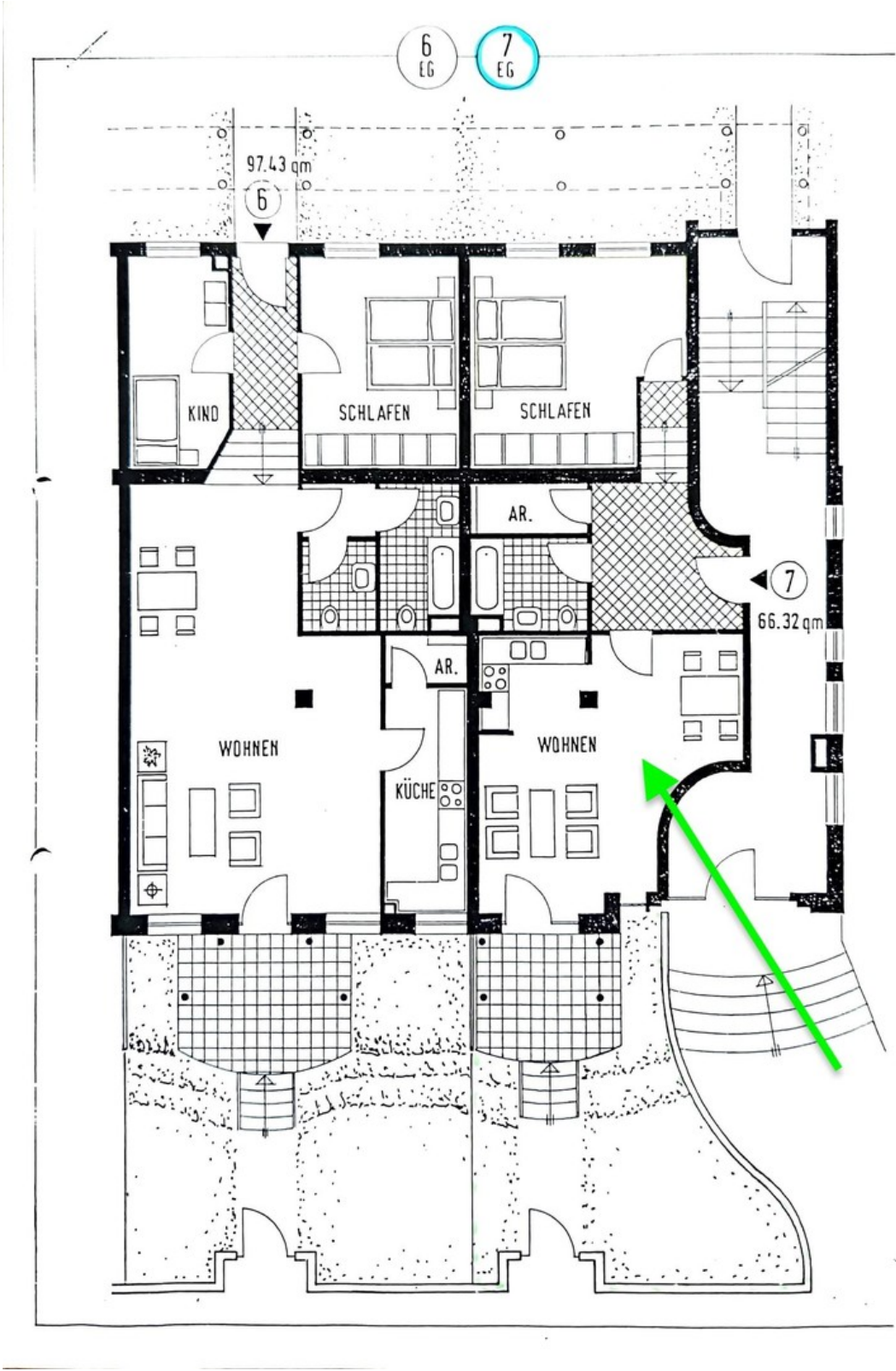


Ki-Beispiel Badezimmer



Ki-Beispiel Badezimmer

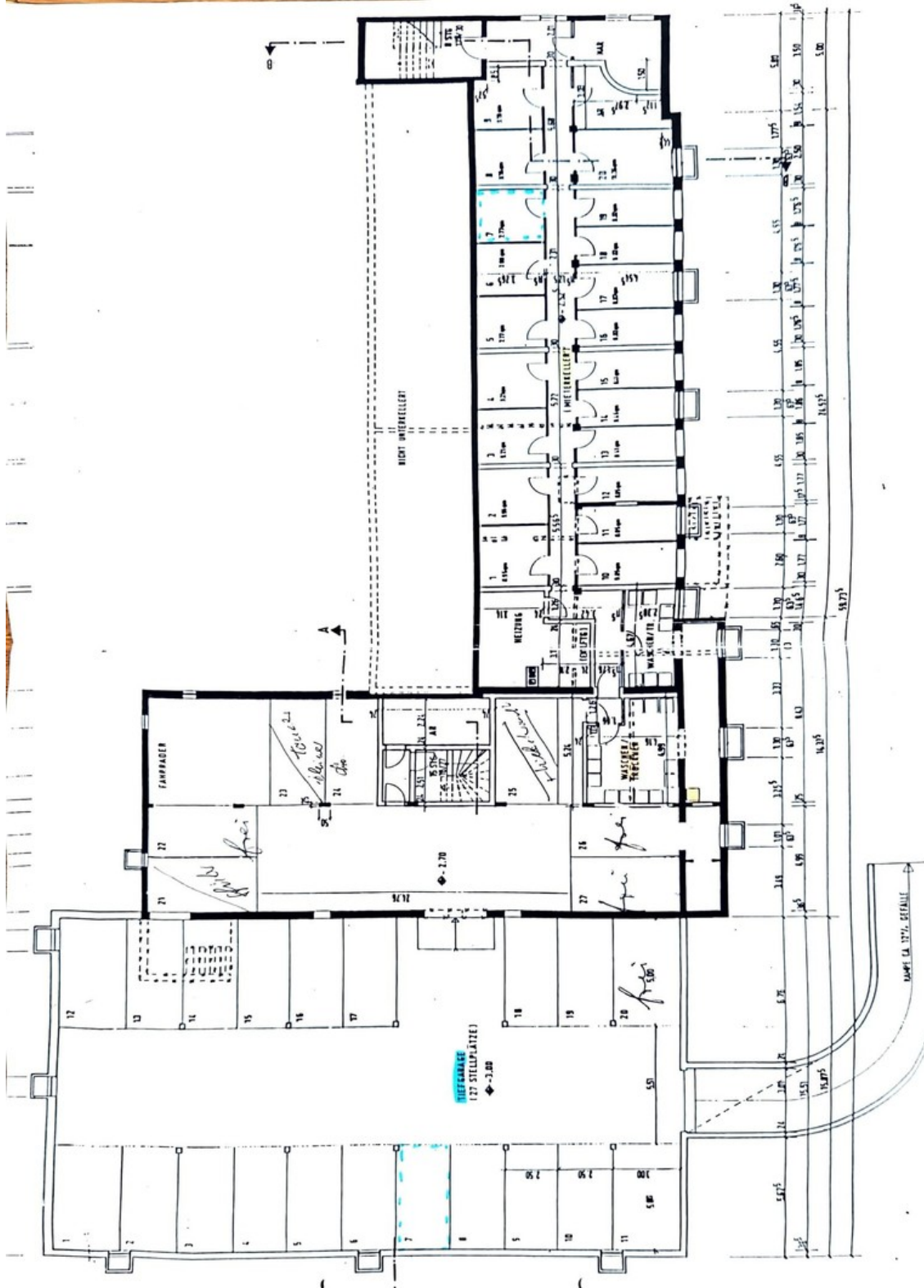
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung № 7



# Exposé - Grundrisse



Lageplan Keller und Garage

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wohnflächenberechnung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **08.05.2028**

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001870918

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Koppelskamp 25-27, 40489 Düsseldorf	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1992	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2013	
Anzahl Wohnungen	19	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2.214,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> 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 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:

Tenié u. Gores GmbH  
Dipl.-Ing. (FH) Heinrich Buss - Aussteller Nr. 461293  
Am Schornacker 23  
46485 Wesel

09.05.2018  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

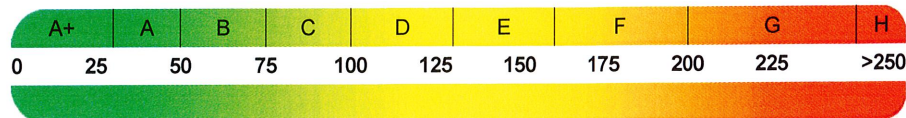
Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2018-001870918

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

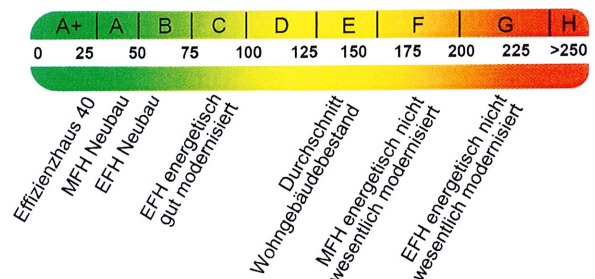
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

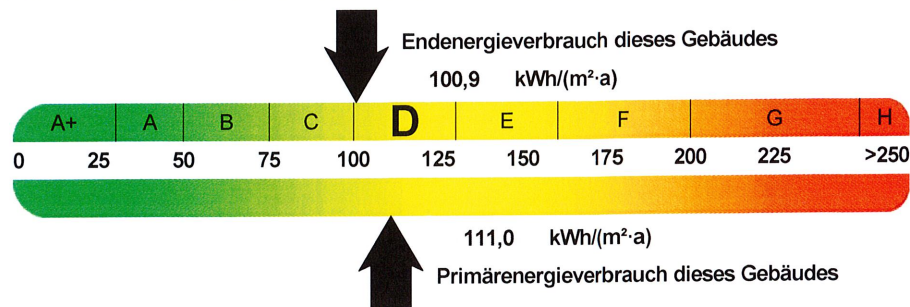
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2018-001870918

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

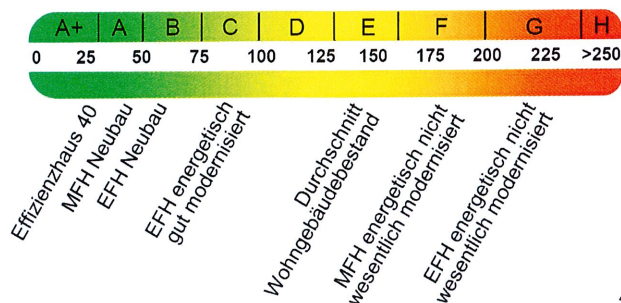
100,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	589668	140308	449360	1,18

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2018-001870918

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	Wärmeübergabe	Erneuerung der Thermostatventile Erneuerung der Einzelraumregelung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Tenié u. Gores GmbH, Dipl.-Ing. (FH) Heinrich Buss - Aussteller Nr. 461293  
Am Schornacker 23, 46485 Wesel

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 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 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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-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:  $H^1$ ). 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 künftigen 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Koppelskamp 25-27  
 PLZ / Ort: 40489 Düsseldorf  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 2214,00 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 1845,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 19

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	226961	204469	150884	73,8	53585	26,2
01.01.2016	31.12.2016	209340	188595	146755	77,8	41840	22,2
01.01.2017	31.12.2017	218230	196604	151721	77,2	44883	22,8

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 40489  
 Ort: Düsseldorf

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
 Kennwert: 100,9 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Betr.: Makara - Gebäude in Angermund

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnung 7 ( 2-Zimmer-Wohnung )

Wohnen +

Küche  $5,70 \times 5,985 - (0,35)^2 \times 1,5$   
 $- 0,51 \times 2,975 \times 1,125 \times 1,75$   
 $- \overline{TP} \times (1,75)^2 \times 0,25 = 28,04 \text{ m}^2 \times 0,97 = 27,20 \text{ m}^2$

Schlafen  $4,725 \times 4,48 - 1,125 \times 2,00 = 18,92 \text{ m}^2 \times 0,97 = 18,35 \text{ m}^2$

Bad  $2,51 \times 2,135 - 0,75 \times 0,375 = 5,08 \text{ m}^2 \times 0,97 = 4,93 \text{ m}^2$

Abstellr.  $1,01 \times 2,51 = 2,54 \text{ m}^2 \times 0,97 = 2,46 \text{ m}^2$

Vorraum

Schlafzimmer  $1,01 \times 1,05 = 1,06 \text{ m}^2 \times 0,97 = 1,03 \text{ m}^2$

Diele  $3,325 \times 3,26 - \overline{TP} \times (1,06)^2$   
 $\times 0,25 - 0,425 \times 0,085$   
 $- 1,06 \times 0,085 = 9,83 \text{ m}^2 \times 0,97 = 9,54 \text{ m}^2$

Terrasse ( Typ D )  $= 5,62 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{2,81 \text{ m}^2}$

Wohnung 7 gesamt 66,32 m<sup>2</sup>  
=====