

Exposé

Maisonette in Kabelsketal

Moderne renovierte Galeriewohnung mit Tiefgarage und Außenstellplatz



Objekt-Nr. **OM-442766**

Maisonette

Vermietung: **817 € + NK**

Ansprechpartner:
Elena Hauk
Mobil: 0176 63435320

Am Rebstock 12
06184 Kabelsketal
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	86,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	4. OG
Heizkosten	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	240 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.634 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Maisonette befindet sich im 4. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage und hat eine Nutzfläche ca. 86m². Das Haus verfügt über einen Aufzug sowie eine Tiefgarage, die direkt aus dem Haus zugänglich ist. Alle Wandfenster sind mit Rollladen ausgestattet. Es gibt zusätzlich noch zwei Dachfenster, bei denen spätestens nächstes Jahr neue elektrische, ferngesteuerte Rollladen nachgerüstet werden. Alle Wände und Decken sind neu gestrichen. Der neue Bodenbelag (Vinyl) wurde im Untergeschoss verlegt. Das Bad und Gäste-WC sind komplett gefliest und haben eine neue Toilettenbürstengarnitur, einen neuen Papierrollenhalter sowie einen neuen WC-Sitz. Die Küche ist hell und bieten viel Tageslicht. Der Anschluss für die Spülmaschine ist installiert. Das Schlafzimmer im Untergeschoss wird vom Flur mit einer satinierten, abschließbaren Glasschiebewand getrennt (die Installation der Glastrennwand erfolgt Anfang Juni). Das geräumige Wohnzimmer bietet Zugang zu einem Balkon, dessen Boden neu lasiert wurde. Auf dem Balkon gibt es eine Leuchte und Steckdose. Im zweiten Galeriegeschoss sind zwei weitere Zimmern vorhanden. Der Vermieter ist bereit den Bereich im Galeriegeschoss durch eine feste Glaswand und Glastür auf Wunsch zu trennen bzw. zu verschließen. Zudem gehört zu der Wohnung ein abschließbares Kellerabteil mit einer Steckdose und Beleuchtung sowie ein Waschmaschinenstellplatz im Waschmaschinenraum, die ebenfalls mit dem Fahrstuhl bequem erreichbar sind. Ein DSL-Internetanschluss ist ebenfalls vorhanden. Letztes Jahr wurde eine komplette Strangsanierung im Haus durchgeführt.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 30€ (nach der Torreparatur für 40€) monatlich angemietet werden. Zusätzlich kann ein Kfz-Abstellplatz draußen für 20€ angeboten werden.

Die Reinigung des Treppenhauses und der Eingangstür übernimmt der Hausmeister. Die Bezahlung ist bereits in den Betriebskosten enthalten.

Vereinbaren Sie eine Besichtigung schon jetzt, auch per WhatsApp. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist die Angabe einer Telefonnummer erforderlich.

Ausstattung

Bad:

Boden und Wände gefliest, WC mit einem neuen WC-Sitz (Grohe),

neue Badarmatur (Grohe), neue Toilettenbürstengarnitur und Duscharmatur (Grohe), neuer Papierrollenhalter (Novaservis), neuer Lüfter (Lunos), Handtuchhalterung, Waschbecken, Badewanne

Gäste-WC:

Waschbecken, neue Waschtischarmatur (Grohe), neue Toilettenbürstengarnitur (Grohe), neuer Papierrollenhalter (Novaservis)

Flur:

Audio-Sprechanlage

Küche:

Boden und Rückwand gefliest, Waschmaschinenanschluss vorhanden

Wohn- und Schlafzimmer:

Alle Wände neu gestrichen, neuer Bodenbelag (Vinyl) im Untergeschoss,

Balkon:

Bodenbelag neu lasiert.

Allgemein:

Bodenbelag im Untergeschoss: Vinyl (ist heller als auf den Fotos)

Bodenbelag im Obergeschoss: Laminat

Steckdosen und Lichtschalter (Busch-Jäger), Türstopper

Der Eigentümer bietet an eine Heizkörpersteuerung über Bluetooth mittels einer Handy-App für einige Räume zu installieren.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt in Großkugel Kabelsketal, einer Gemeinde im Saalekreis in Sachsen-Anhalt. Kabelsketal zeichnet sich durch eine günstige Lage in der Nähe der Stadt Leipzig und des Flughafens Leipzig/Halle aus.

Der Flughafen Leipzig/Halle ist etwa 10 Kilometer von der Wohnung entfernt. Mit dem Auto erreicht man den Flughafen in etwa 10 Minuten über die B6 oder mit der S-Bahn S3 + S5. Die Autobahn A14 sorgt außerdem für eine schnelle Verbindungen nach Leipzig, Halle und andere Städte der Region. Des Weiteren liegt die Autobahn A9 in der Nähe.

Das öffentliche Verkehrsnetz zeichnet sich durch regelmäßige Busverbindungen nach Leipzig und Halle aus. Die nächstgelegene S-Bahn-Station ist die Station „Großkugel“, diese ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Sie bietet ebenfalls eine Verbindung nach Leipzig und Halle. Das Zentrum von Leipzig liegt etwa 20 Kilometer entfernt.

Das Wohngebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, die eine ruhige Atmosphäre bilden. Einkaufsmöglichkeiten bieten in der näheren Umgebung u.a. Edeka, Lidl und Netto. Diese sind mit dem Auto in ca. 5-15 Minuten erreichbar. Zudem befinden sich Drogeriemärkte wie Rossmann und dm in ca. 15 Minuten Entfernung mit dem Auto. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das St. Elisabeth-Krankenhaus in Halle, etwa 15 Kilometer entfernt. Auch das Universitätsklinikum Leipzig ist in etwa 20 Kilometern erreichbar.

In Kabelsketal und den umliegenden Ortschaften gibt es mehrere Allgemeinärzte. Fachärzte und spezialisierte medizinische Einrichtungen sind in Halle und Leipzig gut erreichbar.

Die nächstgelegene Grundschule ist die Grundschule Gröbers in Kabelsketal in ca. 1 Kilometer Entfernung. Auch in Großkugel gibt es eine Grundschule, diese ist etwa 3 Kilometer entfernt. Die Fahrt mit dem Auto dauert ca. 5-10 Minuten. Die nächstgelegene Sekundarschule befindet sich in 1 Kilometer Entfernung in Kabelsketal. Schließlich befindet sich ein Kindergarten 750 Meter von der Wohnung entfernt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad

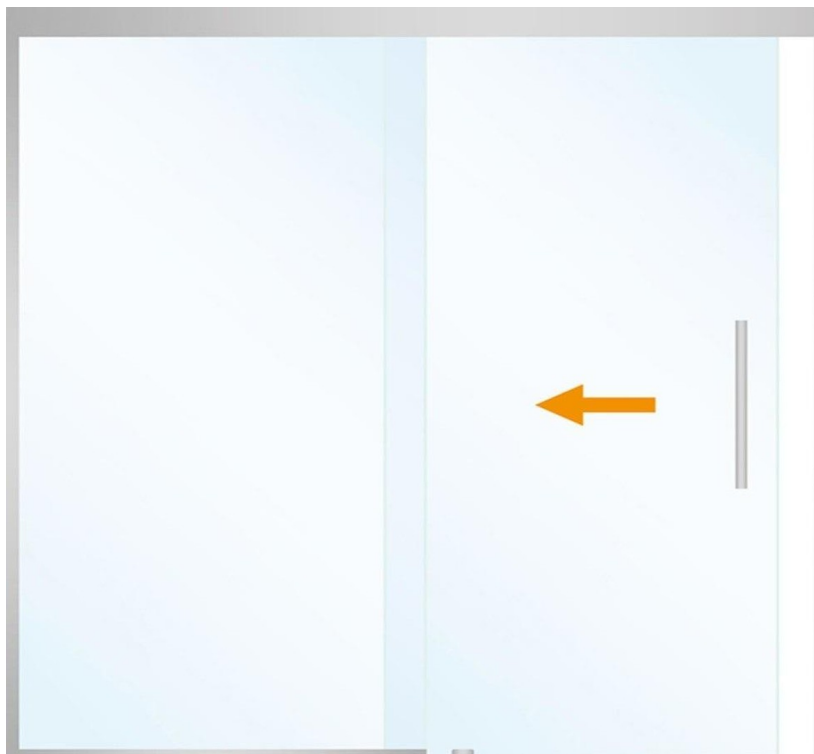


Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (unten)



Glastrennwand

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (unten)



Schlafzimmer (unten)

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon



Sicht vom Balkon

Exposé - Galerie



Sicht vom Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (oben)



Schlafzimmer (oben)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (oben)



Schlafzimmer (oben)

Exposé - Galerie



Sicht aus dem Schlafzimmer

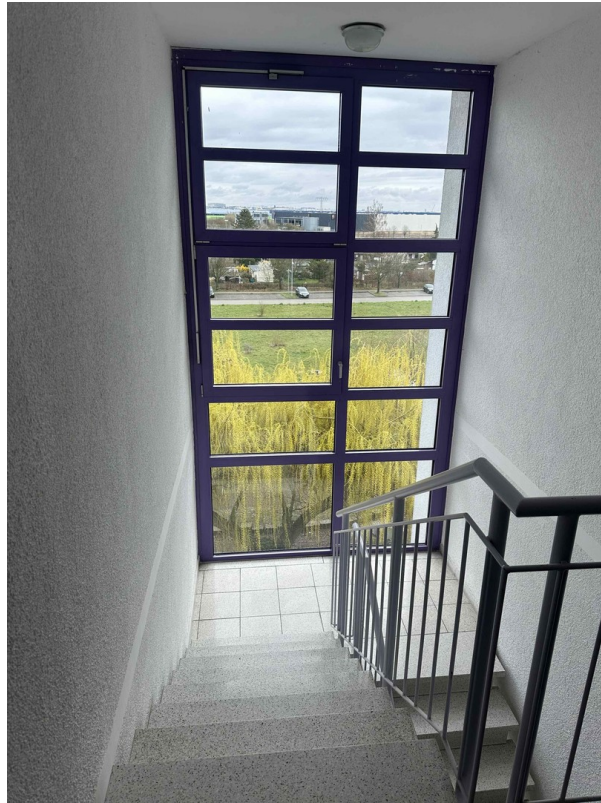


Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus

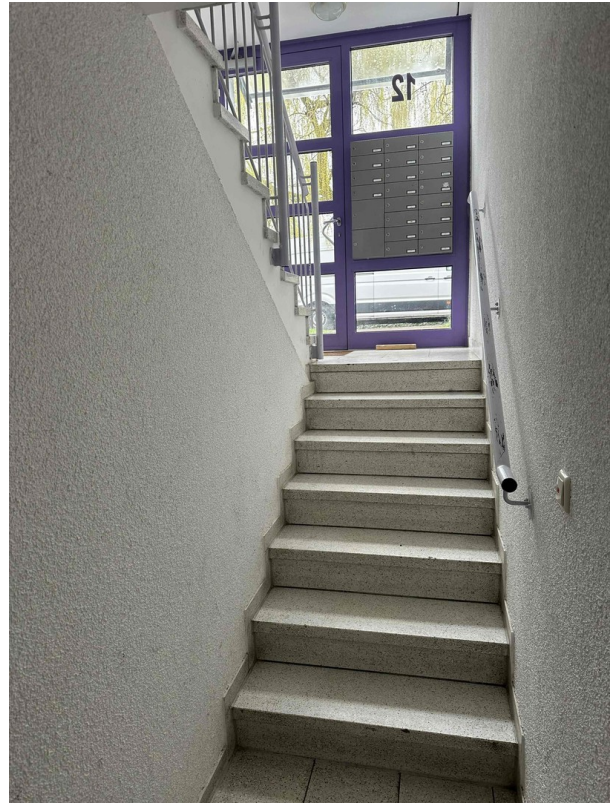


Aufzug

Exposé - Galerie



Aufzug



Treppenhaus



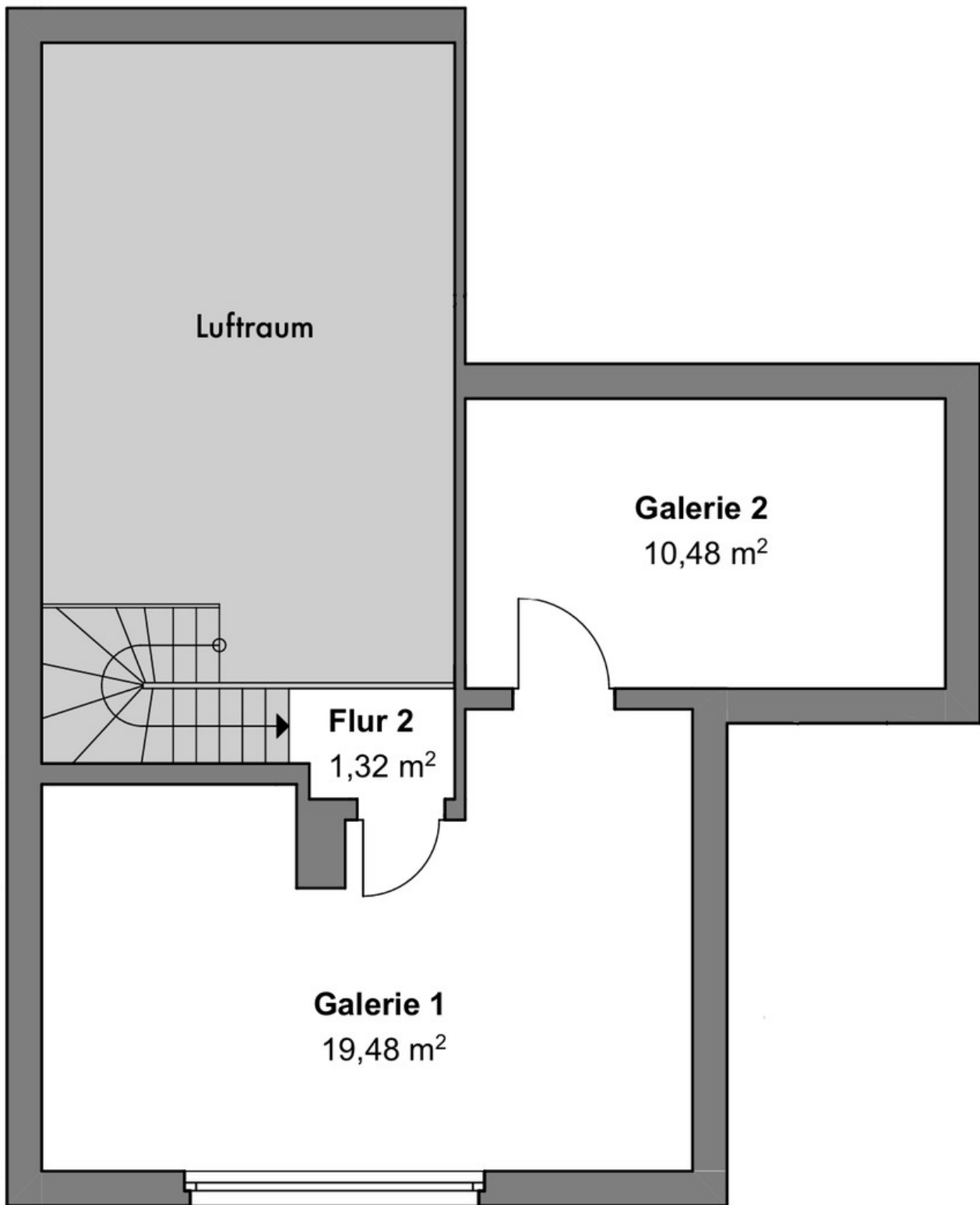
Kellerabteil

Exposé - Galerie



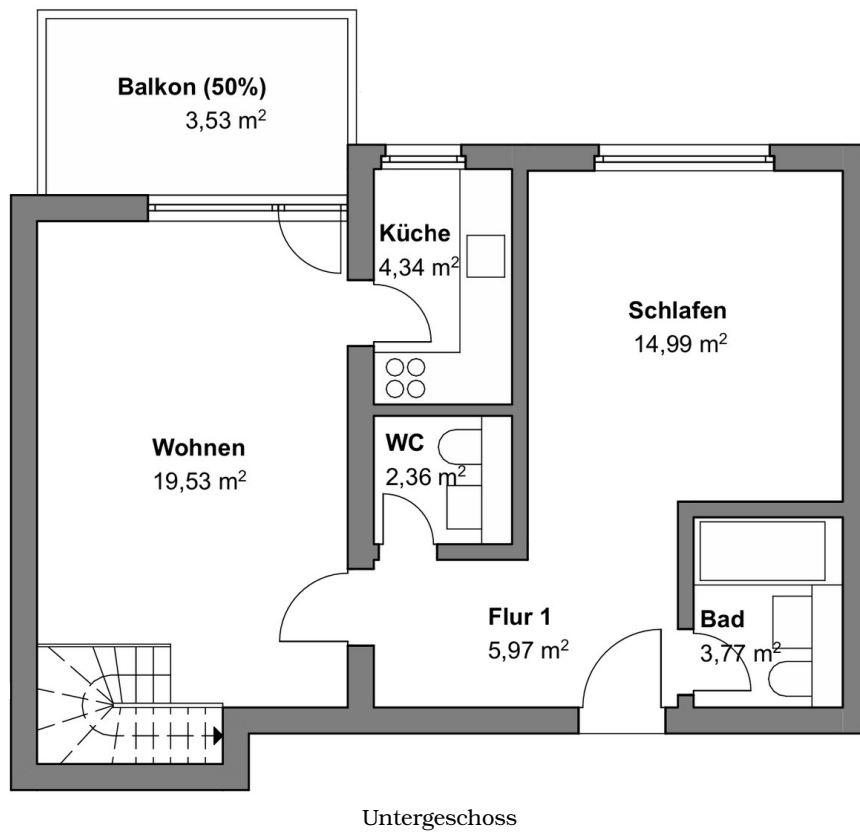
Waschmaschinenraum

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude



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

ST-2018-001800451

Registriernummer ²⁾

06.04.2028

1285534

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Am Rebstock 12 ; 06184 Großkugel

Adresse

Gebäudeteil

1995

Baujahr Gebäude ³⁾

1995

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

20

Anzahl Wohnungen

1.194,00 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Fern-/ Nahwärme

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

06.04.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

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

Energieausweis für Wohngebäude



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

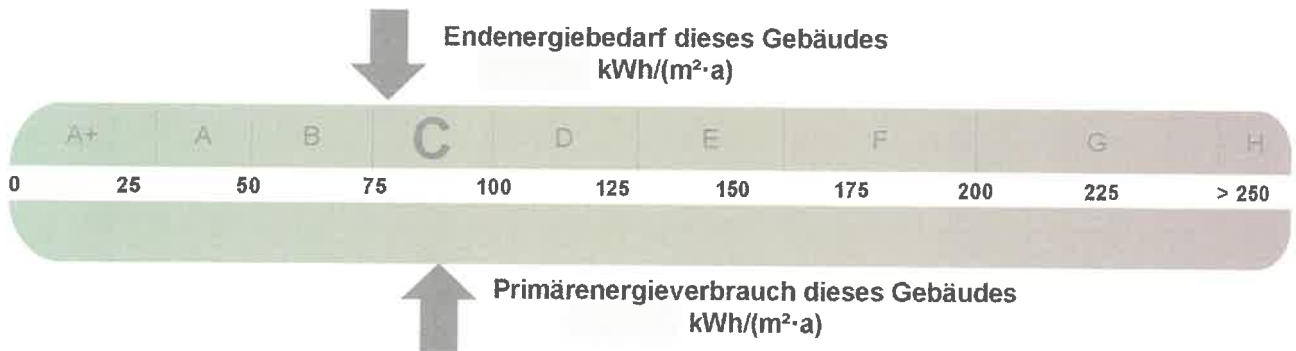
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

ST-2018-001800451

Registriernummer ²⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

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

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Verfahren nach DIN V 18599

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

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

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⁾

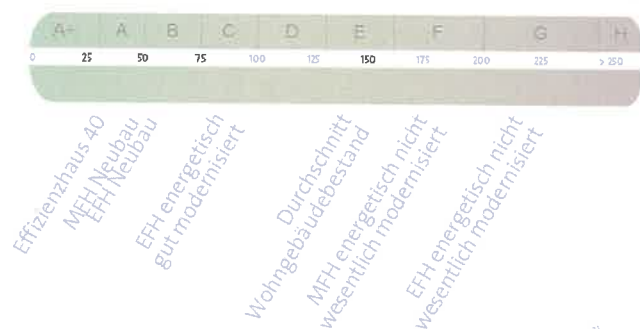
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_T' : 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

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Energieausweis für Wohngebäude

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

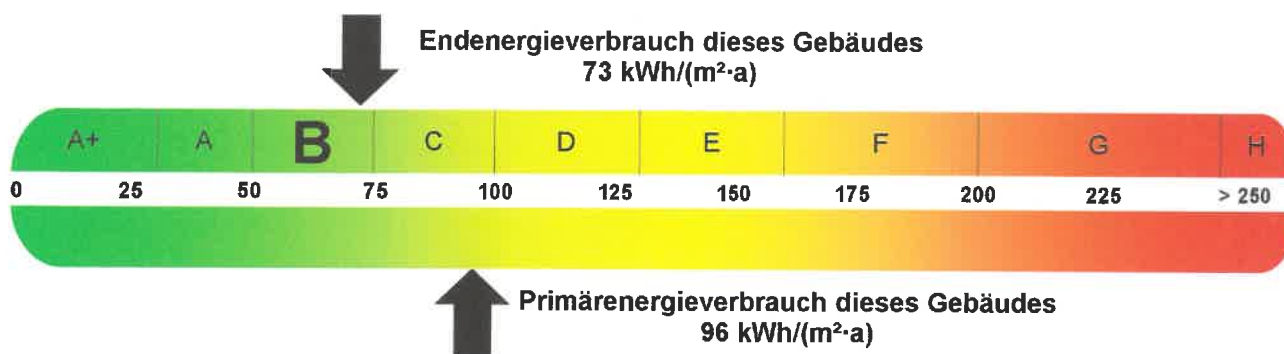


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

ST-2018-001800451

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

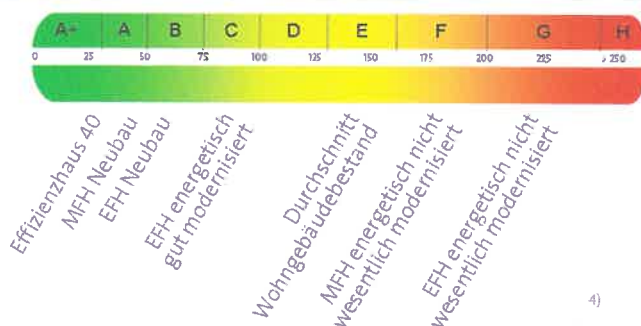
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

73 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						
01.01.15	31.12.17	Fern-/ Nahwärme	1,30	263.380	83.190	180.190	1,06

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_{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

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

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



ST-2018-001800451

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input 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:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1894850/E-000013/P-001100012000105

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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 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 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: HT'). 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 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