

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wiesbaden

**Neuwertige Premium-Doppelhaushälfte (Bj. 2023) | 192 m<sup>2</sup> | 6 Zimmer | Garten | Energieklasse A+**



Objekt-Nr. OM-445534

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.299.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Biwer

Mirabellenweg 13  
65205 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	353,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

In dieser modernen Doppelhaushälfte erleben Sie ein Wohngefühl, das Raum, Komfort und Lebensqualität perfekt vereint. Mit ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Zuhause den idealen Ort für Familien, die Großzügigkeit und hochwertige Ausstattung zu schätzen wissen.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit ca. 42 m<sup>2</sup> – ein Ort für gemeinsame Momente, entspannte Abende und das tägliche Familienleben mit einem schönen Blick in den eigenen grünen Garten.

Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 6 Zimmern eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Kinderzimmer, Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Details, die dieses Haus zu etwas Besonderem machen:

Eine stilvolle Pergola (18qm) im Grünen sowie eine weitere schöne Terrasse verwandeln ihren Garten in eine ganzjährig nutzbare Wohlfühloase mit mehreren Sitzgelegenheiten. Das moderne, verstellbare Lamellendach der Pergola ermöglicht Ihnen jederzeit die Wahl zwischen Sonne und Schatten und bietet gleichzeitig Schutz vor Witterung – für entspannte Stunden im Freien zu jeder Jahreszeit.

Ein weiteres Plus ist das zusätzliche, voll ausgestattete Badezimmer im Dachgeschoss – ideal für den längeren Besuch von Familien und Freunden

Auch der ausgebauter rund 67 m<sup>2</sup> große Keller überzeugt durch seinen hohen Wohnkomfort: Mit Fußbodenheizung ausgestattet, eignet er sich perfekt als Fitnessraum, Hobbybereich oder private Rückzugsoase.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch den energieeffizienten KfW 55 EE Standard mit moderner Wärmepumpe – eine zukunftssichere Investition in nachhaltiges Wohnen.

## Ausstattung

- 6 Zimmer
- Bodentiefer Fenster
- Lichtdurchflutetes Haus
- Moderne Vaillant Luft-Wärmepumpe – effizient, nachhaltig und zukunftssicher
- Fußbodenheizung in allen Geschossen
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Zentrale Wasserenthärtungsanlage
- Hochwertige Eiche-Landhausdielen
- Hochmoderne Leicht Einbauküche (NP 25T €)
- Modern ausgestattete Badezimmer
- Großzügige Duschen
- Zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Pergola mit verstellbarem Lamellendach
- Garage mit integriertem Abstellraum, Wallbox-Vorbereitung sowie elektrischem Garagotor

- Energieeffizienzklasse A+ (KfW 55 EE)
- Endenergiebedarf: 15,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Provisionsfrei für Kaufende da Privatverkauf.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Beratungstermins zur Verfügung.

Hinweis:

Alle Angaben basieren auf Informationen des Bauträgers bzw. den vorliegenden Bauunterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Wiesbaden-Nordenstadt im Neubaugebiet Hainweg, einem der gefragtesten und familienfreundlichsten Wohnstandorte in der Rhein-Main-Region.

In ruhiger Lage in Feldnähe (2. Reihe) genießen Sie naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen ins Grüne, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Wiesbadener Innenstadt erreichen Sie in nur ca. 15 Minuten. Durch die schnelle Anbindung an die Autobahnen A66 und A3 ist auch Frankfurt, Eschborn sowie der Flughafen optimal erreichbar – ideal für Berufspendler und Vielreisende.

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungs- und Freizeitangebot für die ganze Familie:

- mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen in unmittelbarer Nähe
- Fußballverein fußläufig erreichbar
- Ein Tennisclub und T2 Tennisanlage fußläufig erreichbar
- Mehrere Fitnessstudios fußläufig erreichbar, u.a. das T2 mit Sauna, Schwimmbad und Paddeltennis sowie einem breiten Kursangebot
- Musikvereine in unmittelbarer Nähe
- Felder und Bauernhöfe direkt vor der Tür, die zu täglichen Spaziergängen einladen, nicht nur für die Vierbeiner. Inklusive zweier Hollywoodschaukeln für die Sonnenuntergänge am Feld
- Großer Abenteuerspielplatz im nahegelegenen Hainpark sowie große Sonnenterrasse des Eiscafés
- Breite Spielstraße direkt vor der Haustür
- Seniorenwohnanlage mit Mensa und Cafeteria für die ganze Familie sowie Angebot von betreutem Wohnen

Entfernungen (ca.)

- Supermärkte (Lidl, Netto, REWE, Aldi, Globus): ab 0,6 km (5-10 Gehminuten)
- Bäcker: 1,2 km (ca. 14 Gehminuten)
- Eiscafé: 0,4 km (ca. 5 Gehminuten)

- Mehrere Restaurants: ab 0,6 km (ca. 7 Gehminuten)
- Kitas: ab 0,2 km (ca. 2 Gehminuten)
- Grundschule: 1,2 km
- Weiterführende Schule: 2,0 km
- Bushaltestelle: 0,1 km
- Autobahn A66: 1,3 km
- Flughafen Frankfurt: 20 km (ca. 15 Minuten)
- Frankfurt Innenstadt: 30 km (ca. 25 Minuten)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste-WC

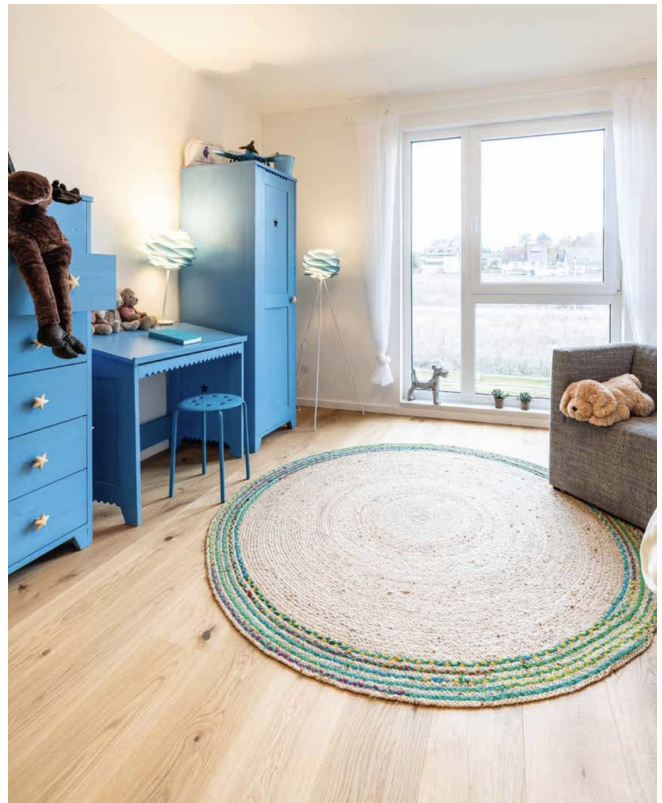


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Kinderzimmer - Beispielbild



Vollbad

# Exposé - Galerie



Vollbad



Hausansicht Rückseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht Vorderseite



Hausansicht Vorderseite

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Feldrandlage

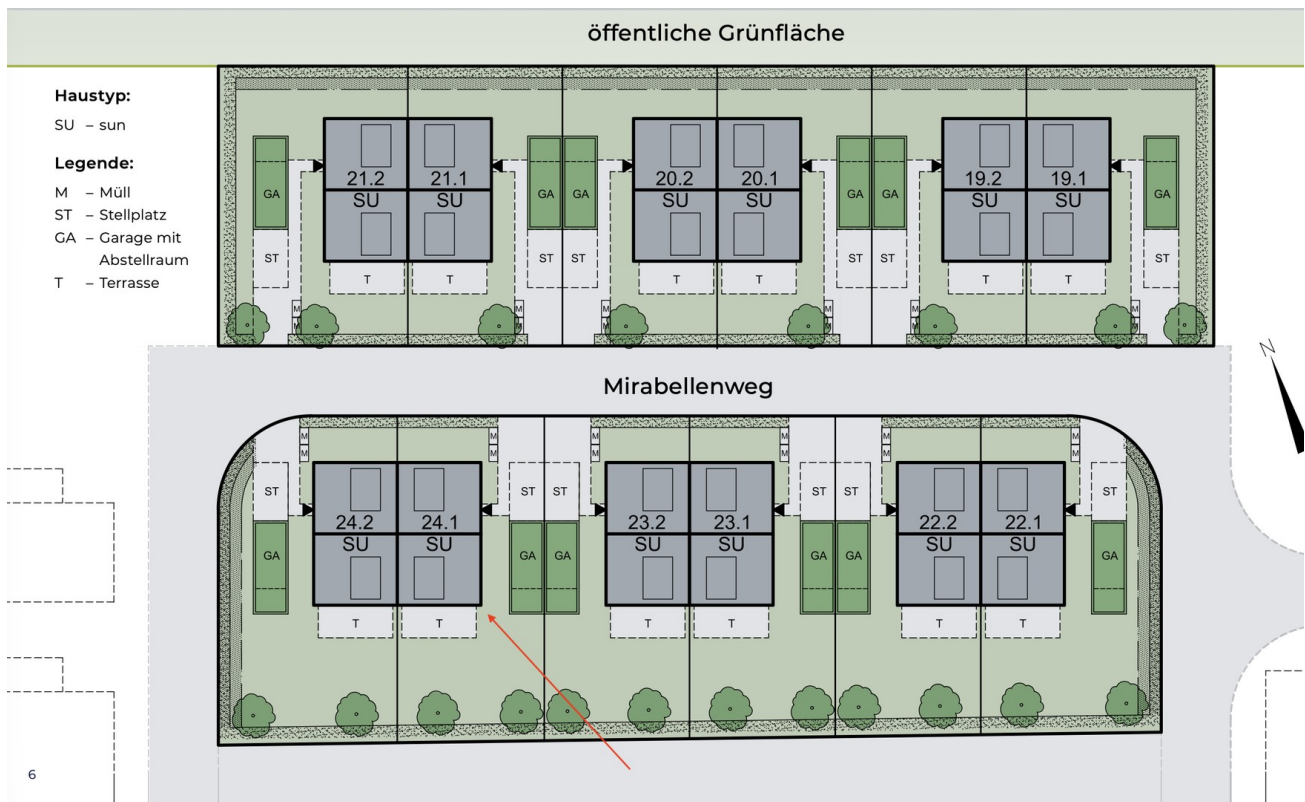


Feldrand

# Exposé - Galerie

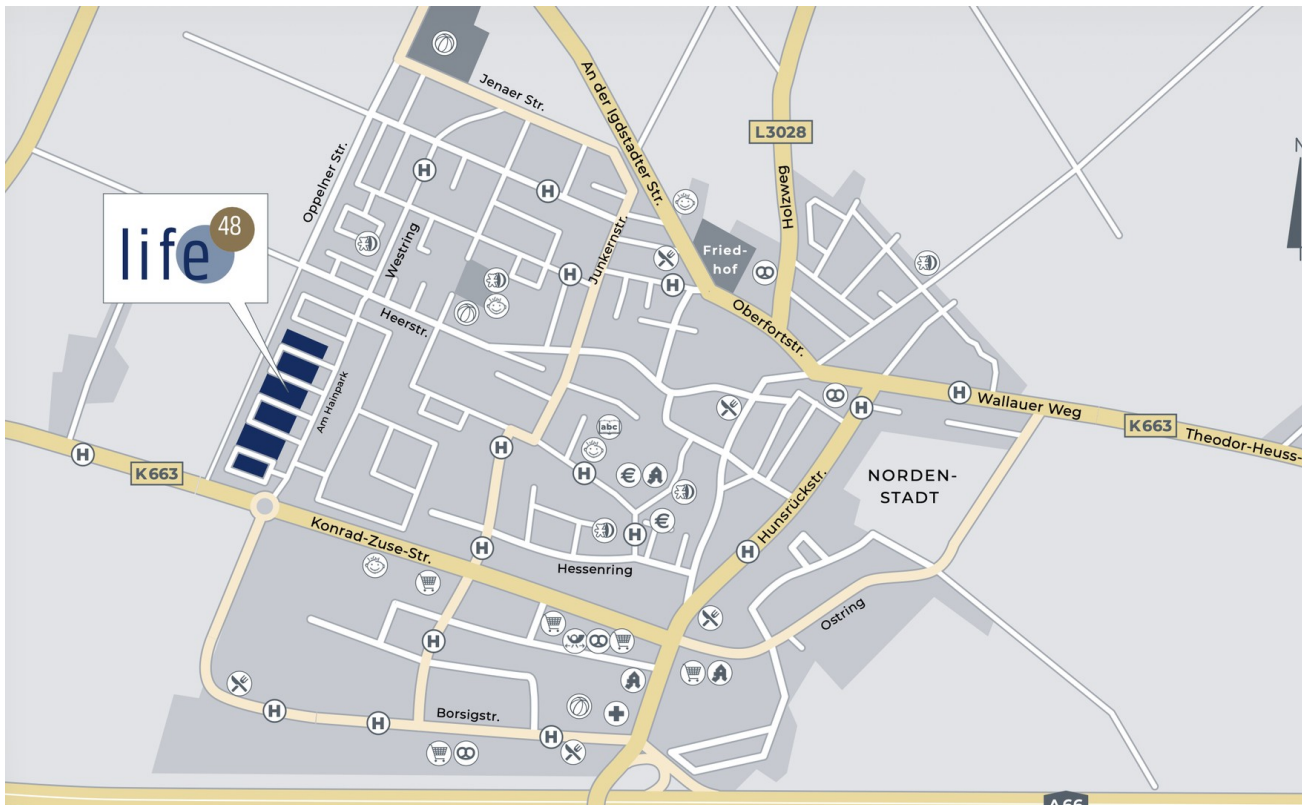


Feldrand

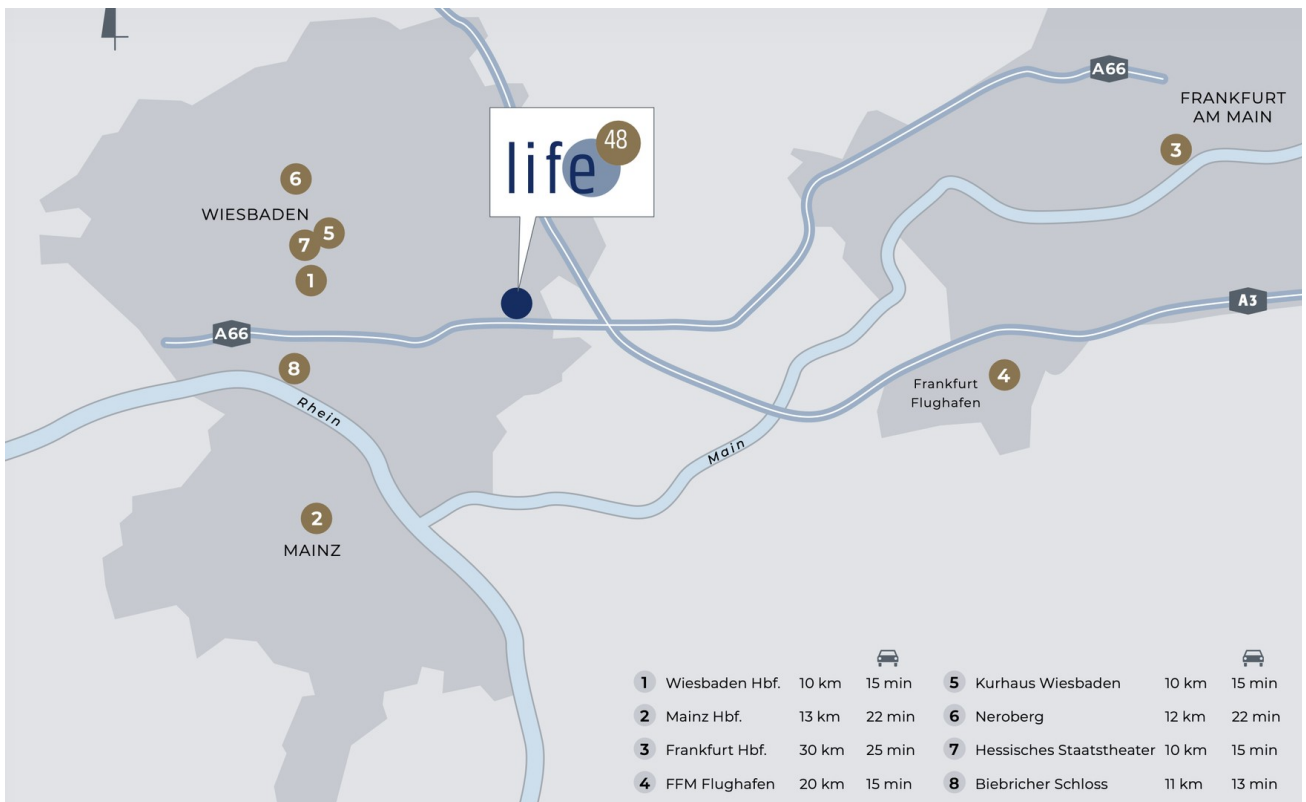


Lageplan

# Exposé - Galerie

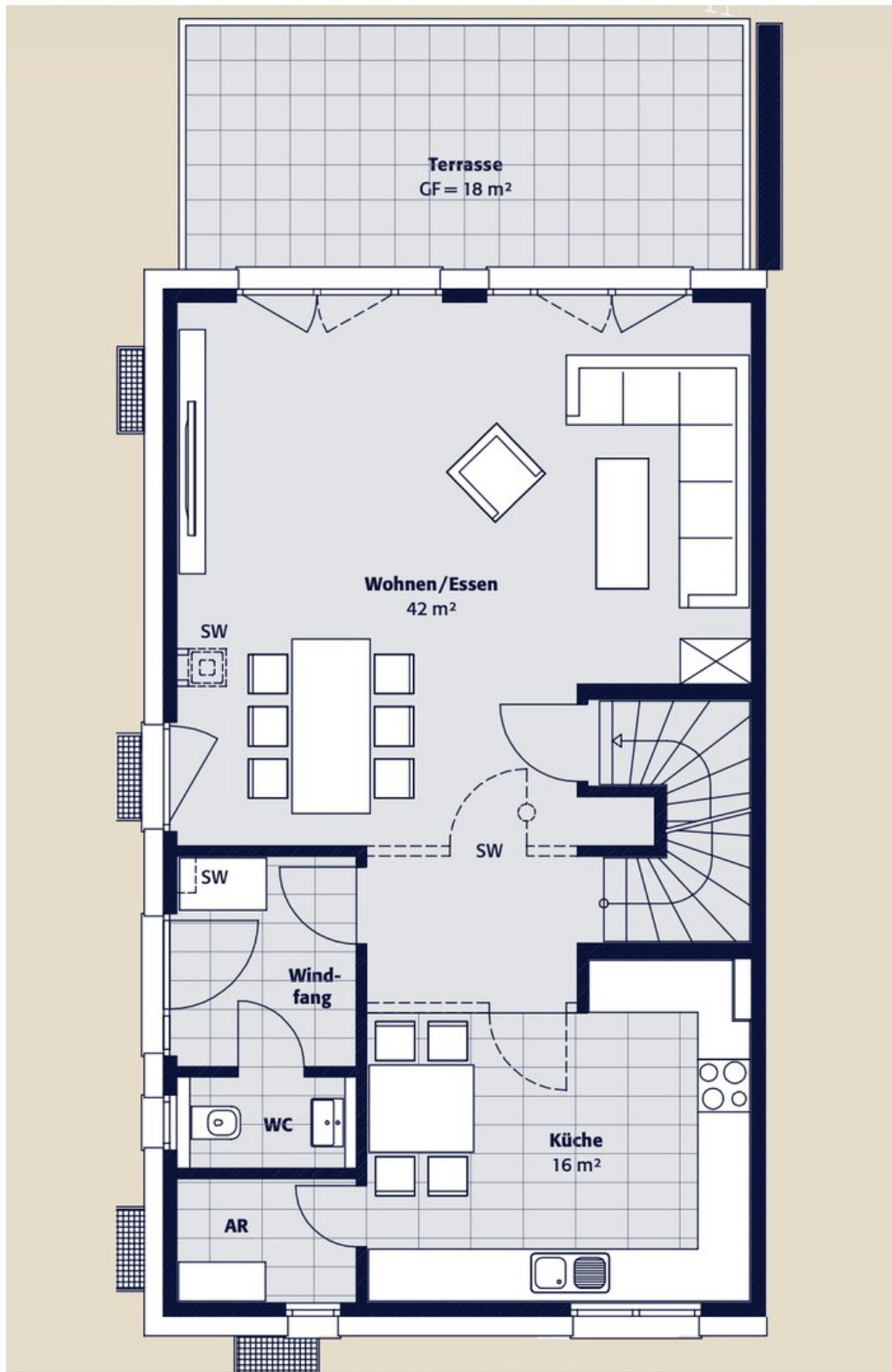


Karte Nordenstadt



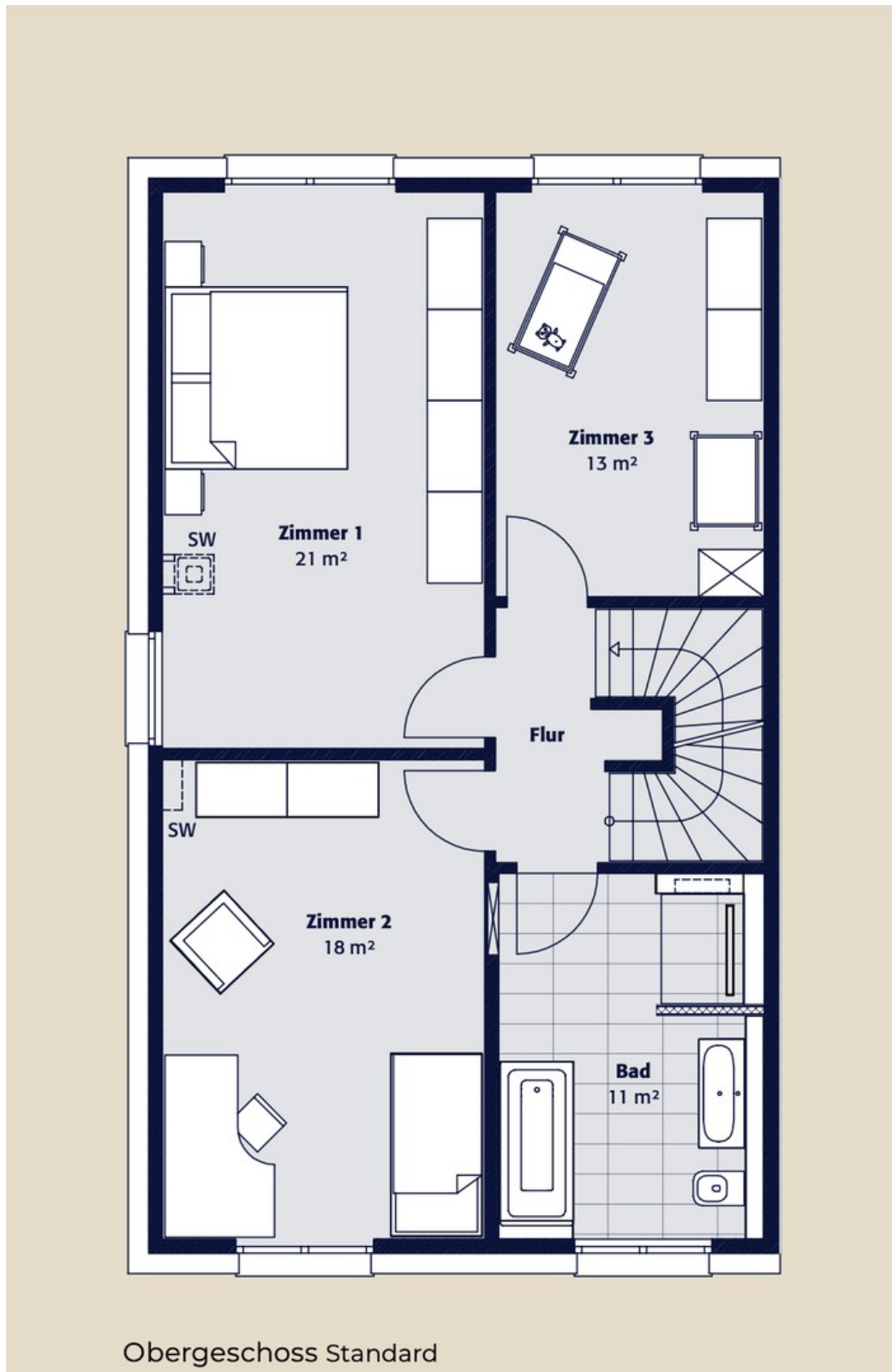
Karte

# Exposé - Grundrisse



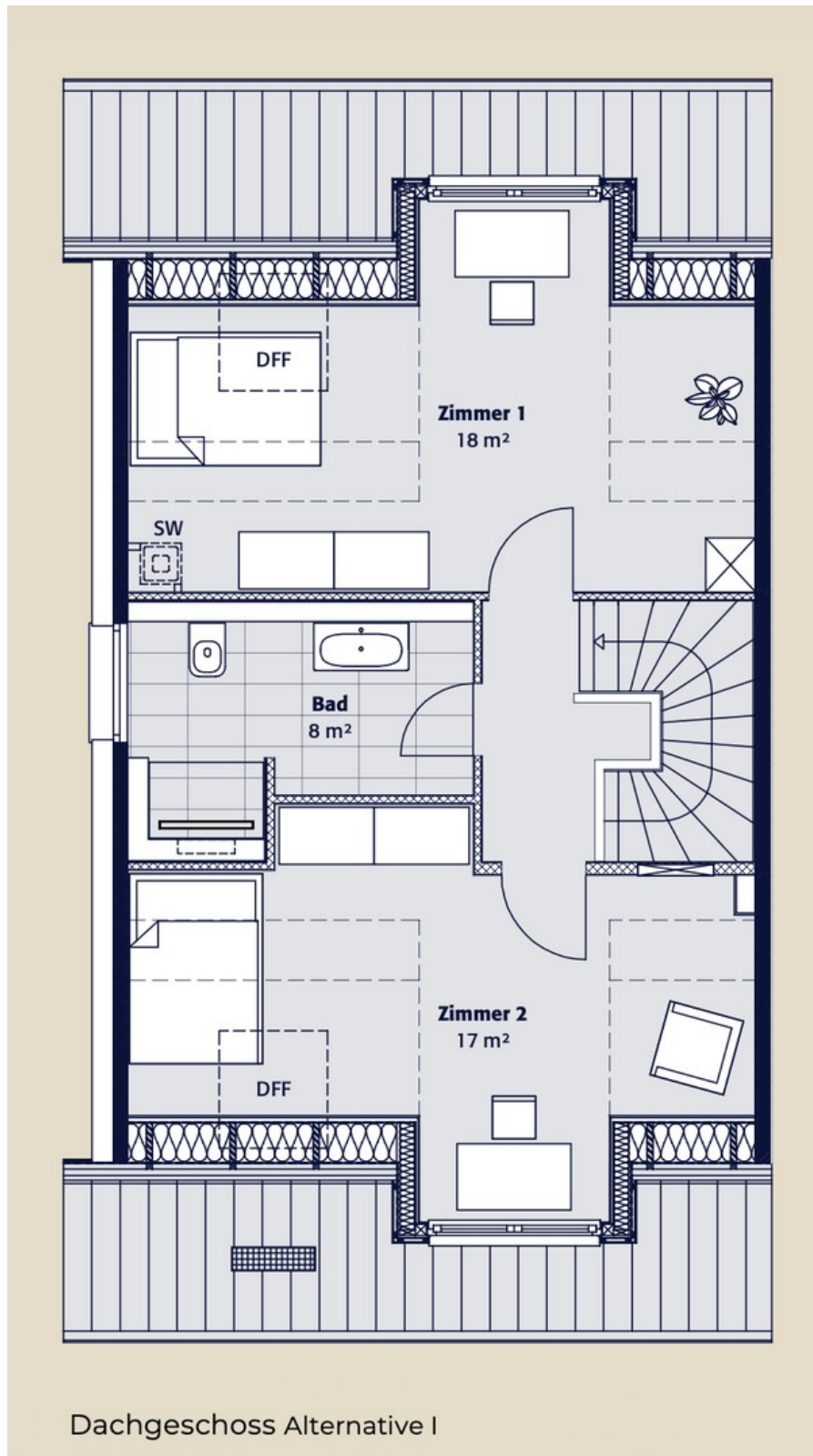
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

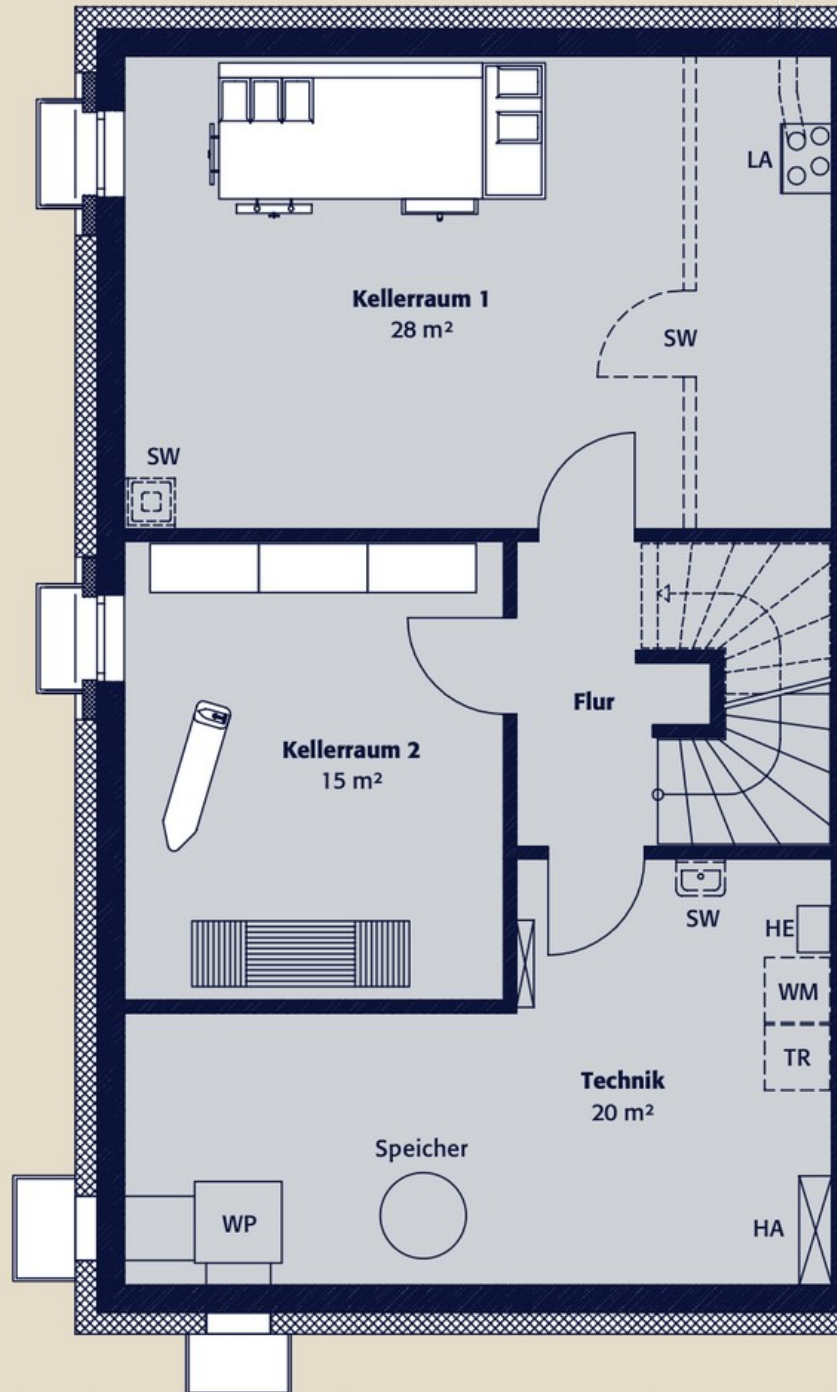
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

- SW = Sonderwunsch
- WM = Waschmaschine
- TR = Trockner
- WP = Wärmepumpe
- HA = Hausanschlüsse
- LA = Lüftungsanlage
- HE = Hebeanlage
- AR = Abstellraum



## Kellergeschoss

(Versorgung Straßenseite – gilt für Zeile 22+23+24)

Kellergeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 28.12.2033

Registriernummer:

HE-2023-004875510

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte	
Adresse	Mirabellenweg 13 65205 Wiesbaden-Nordenstadt	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2023	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2023	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	296,6 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Wärmepumpe
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input 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 dem GEG, 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

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr.-Ing. Andreas Bemeiser  
igbs Ingenieurgesellschaft für Bauwesen Bad Soden  
Auf der Krautweide 30  
65812 Bad Soden

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum

29.12.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

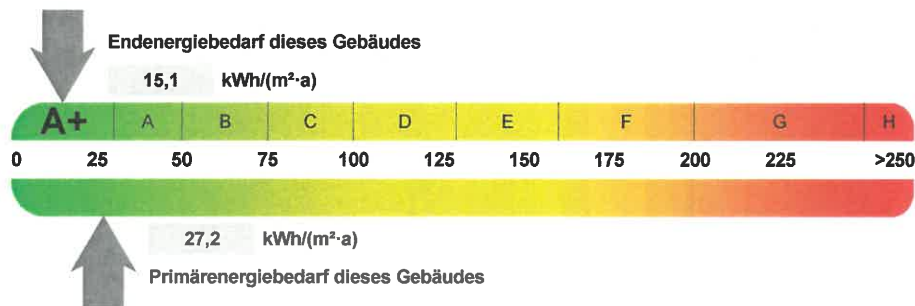
Registriernummer:

HE-2023-004875510

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 27,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 43,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,27 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

15,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

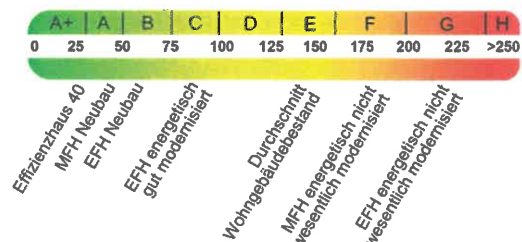
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	63,5 %	127,0 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	32,1 %	64,3 %
Summe:	95,6 %	191,2 %

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

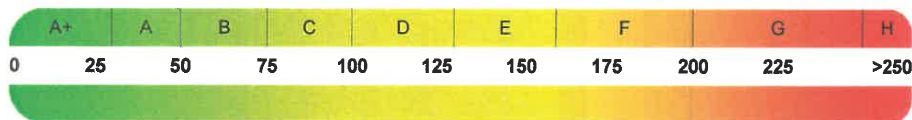
HE-2023-004875510

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

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



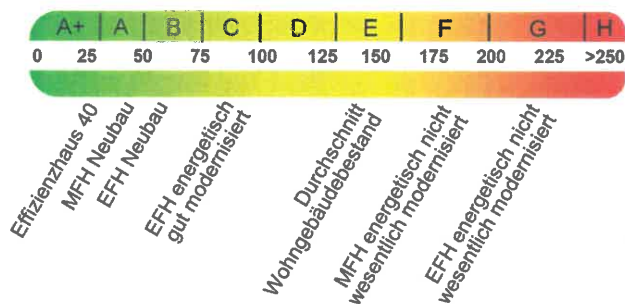
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## 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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### 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.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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