

Exposé

Wohnung in Offenbach am Main

ARCHITEKTUR TRIFFT URBANEN KOMFORT 127 qm in S-Bahn- u. Main-Nähe, ruhig u. barrierefrei



Objekt-Nr. OM-445781

Wohnung

Verkauf: **548.000 €**

63065 Offenbach am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	127,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	290 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese aussergewöhnliche, großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung verbindet Großzügigkeit, Design und perfekte Lage in idealer Weise.

Sie bietet barrierefreies individuelles Wohnen im 3. Stock eines stilvollen Architektenhauses mit Aufzug in direkter S Bahn- und Main-Nähe, die sich nur 1-3 Min. zu Fuß entfernt befinden.

Der geräumige Aufzug fährt bis vor die Tür.

Die offene, helle und mit zwei Fenstern nach Osten belichtete trapezförmig geschnittene ca. 20 qm große Wohn-Ess-Küche in L-Form stammt aus dem Baujahr, ist jedoch gut erhalten und hat erneuerte Fronten und erneuerte Markengeräte aus 2021 und 2022.

Sie ist durch einen Tresen oder andere Gestaltungen erweiterbar und kann auch ggf. abgetrennt werden. Ostsonne scheint in der Küche schon auf den Frühstückstisch, der dort ebenfalls mühelos Platz findet.

Die Wohnung vermittelt ein individuelles komfortables Flair und wirkt inspirierend bei gleichzeitig ruhiger behaglicher Wohnqualität mit Fußbodenheizung, Ahornparkett, Raumthermostaten, Granitböden und bodentiefen Fenstern in den Wohn- und Schlafräumen.

Die 4 großen Zimmer mit Gäste WC und die absolut zentrale aber ruhige Lage im Herzen von Offenbach ermöglichen auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, z.B. eine freiberufliche Nutzung oder Arbeiten im Home Office.

Der Südbalkon vor dem 35 qm Wohnzimmer mit Panoramafenstern erweitert den Wohnraum nach draussen.

Zentrale Lage zwischen Innenstadt und Main:

1 Min zur S-Bahn Markt,

3 min von Fußgängerzone Innenstadt und Main,

2 min zur Fußgängerzone Herronstrasse

Diese Wohnung in dem 2001 in hochwertiger Bauweise mit doppelschaligem Mauerwerk, Rotklinker- Glas-Edelstahlfassade, erbauten Architektenhaus hat niedrige Instandhaltungskosten und vereint viele Vorzüge, die innerstädtisches Wohnen lebenswert machen:

Der individuelle trapezförmige Grundriss ermöglicht eine optimale Raumausnutzung.

Panorama- Blickmöglichkeiten nach Osten, Süden und Westen im Wohnzimmer vermitteln ein großzügiges und atmosphärisch inspirierendes Wohngefühl

Fußbodenheizung, Ahornparkettfußboden und neue Brennwert Heizung 2026 erhöhen den Wohnkomfort behaglich.

Das Tageslichtbad mit Vollbad mit Badewanne und abgetrennter Dusche wird durch ein Gäste WC ergänzt.

Das Haus ist ein echter Hingucker mit seiner architektonisch ansprechenden Rotklinker / Glas/ Holzassade und seiner prominenten Position in einer ruhigen Seitenstrasse ganz nah zur S Bahn Markt und zu den Fußgängerzonen.

Granitgeflieste Treppenhaus mit Edelstahlelemente, Glas und Edelstahlelemente in der Fassade unterstreichen den repräsentativen Charakter des Hauses.

Elektrorollläden der Fenster, Raumthermostate, granitgeflieste Badezimmer und Gäste WC sowie der Aufzug (barrierefrei) vervollständigen die komfortable Wohnsituation mitten in Rhein Main in ruhiger aber zentraler Lage in Offenbachs

Die Wohnung hat durch ihre Rotklinkerfassade und Edelstahlbalkonbrüstungen niedrige Instandhaltungskosten und keinen Renovierungsstau.

BJ 2001, Fassade renoviert 2021, Treppenhaus 2023, Brennwertheizung neu aus 2026.

Sie wird durch eine Gas-Etagen-Heizung mit eigenem Kamin beheizt.

Die Einbauküche ist mit neuen Geräten ausgestattet. Gefrier-Kühlkombination, Ceranherd, GSP. Moderne Tresenelemente können den derzeit klassischen L-Grundriss noch modisch ergänzen.

Im Keller gibt es einen ca. 9 qm großen gefliesten Abstellraum, in dem auch eine eitere Gefriertruhe gestellt werden kann, Abstellmöglichkeit für Fahrräder und einen Waschmaschinenraum, in dem eine eigene WM oder /und Trockner gesellt werden kann.

Ausstattung

Es gibt insgesamt 7 WE im Haus, von denen 2 im Erdgeschoss gewerblich genutzt werden. Eine vermietete Wohnung im 1. OG mit 126 qm steht ebenfalls zum Verkauf.

Es existiert eine nette Hausgemeinschaft, zwei Miteigentümer wohnen im Haus.

Ein Stellplatz auf dem Grundstück wird für 22.000€ mitveräußert. Dieser kann selbst genutzt oder auch vermietet werden. Die derzeitige Vermietung bringt 7200€ pro Jahr.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

In dem Seitenstrassenbereich gibt es Anwohnerparken und evtl kann ein Tiefgaragenplatz im Haus gegenüber angemietet werden.

50 m weiter befindet sich das Parkhaus im franz. Gässchen , so dass auch Besucher leicht parken können.

Lage

Gelegen in ruhiger Seitenstrasse 1 Min zur S Bahn Markt, 2 min zur Fußgängerzone Herrnstrasse und 3 min zu Fuß bis Innenstadt und Mainpromenade.

Mit dem Auto 4 min bis BAB 661 (Kaiserleikreisel),

Direktverbindung mit S Bahn bis HBF Frankfurt und Airport, Direkt- Verbindungen auch bis nach Hanau. Die zentrale aber trotzdem ruhige Lage machen die Wohnung zu einem idealen Standort in Rhein Main.

Geschäfte, Cafes, internationale Restaurants jeder Preisklasse, Banken Apotheken etc. alles im direkten Umfeld. Die lange Mainpromenade, die Offenbacher Fußgängerzone und der gastronomisch hochinteressante Wilhelmsplatz (ca 7 min zu Fuß) bieten viel Ambieten für Naherholung, Spazier- und Bummelgänge.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



37 qm Panorama Wohn- Zimmer

Exposé - Galerie



Wozi mit Südblk.



Große lichtdurchfl. 4 Zi-Whg

Exposé - Galerie



geräumiger Südbalkon



Architektenhaus3 OG m. Aufzug

Exposé - Galerie



Grundriss möbliert, Beispiel



Zi li 19 qm Ahornparkett

Exposé - Galerie



Zi re 19 qm Ahornparkett



Südbalkon

Exposé - Galerie



Südbalkon, individ.Architektur



Hauseingang

Exposé - Galerie



große Räume



Vollbad mit Extra Dusche

Exposé - Galerie



offene Wohn-Essküche



Backwagenherd, Geschirrsp.BJ21



Induktionsherd Siemens

Exposé - Galerie



Kühl Gefrierkombination BJ21



Badezimmer mit Du u Wanne

Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Wanne u Dusch



Separate Dusche im Bad

Exposé - Galerie

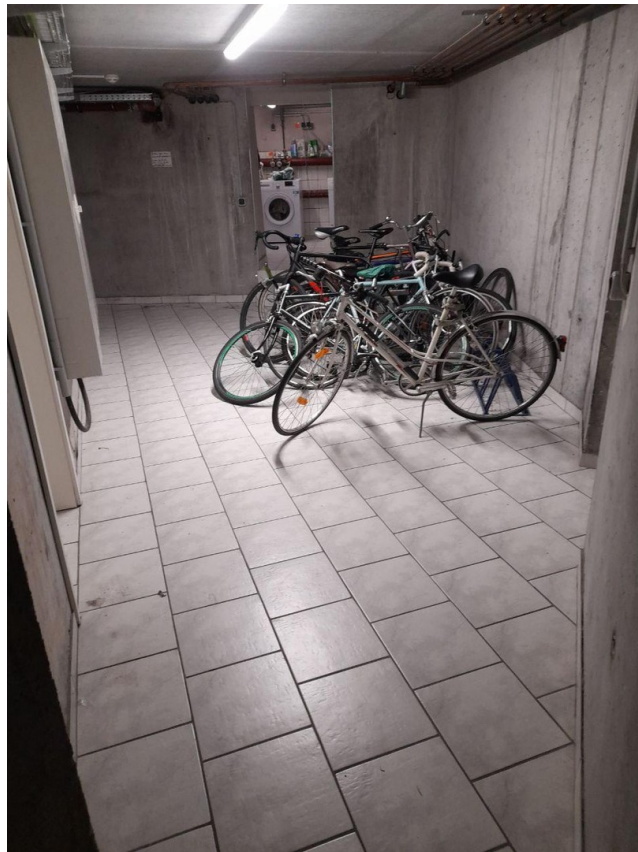


Gäste WC



Keller 9 qm, trocken, gefliest

Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Mainnähe mit Freizeitmöglichke

Exposé - Galerie



Beachclubs in Spaziernähe

Exposé - Grundrisse



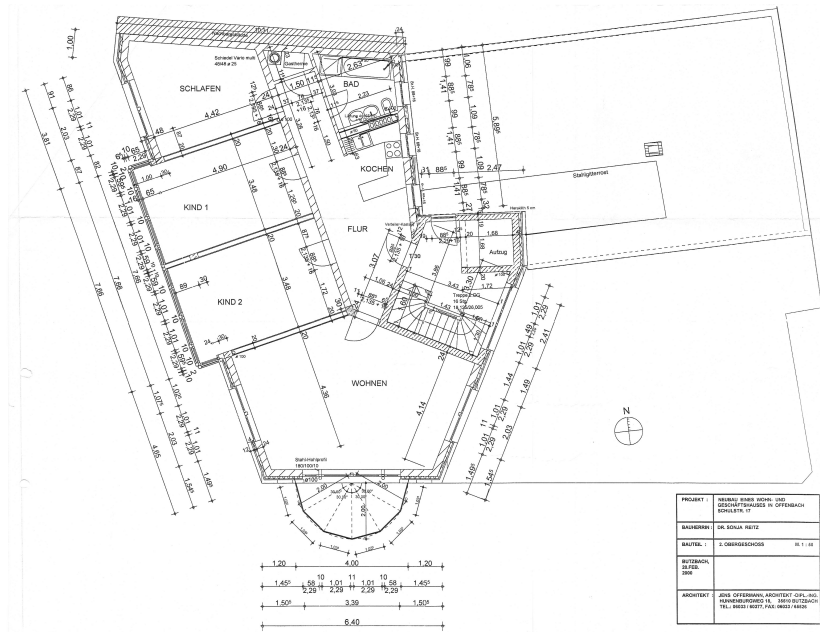
Möblierter Grundriss, Beispiel



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 23.10.2023

Registriernummer: HE-2023-004775519

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut
Adresse	Schulstrasse 17 63065 Offenbach am Main
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	2001
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021
Anzahl der Wohnungen	8
Gebäudenutzfläche (A _N)	919 <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelleferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Anderung/Erweiterung)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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 beigelegt (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)
Dipl.-Ing. Hans - Peter Matzanke
Ingenieurbüro Matzanke
Schwalbenrain 3
63584 Gründau

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 23.10.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004775519

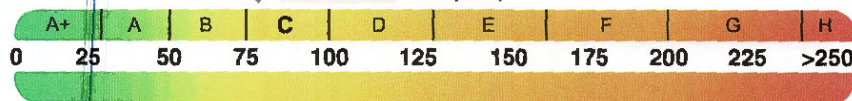
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 19,25 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

79 kWh/(m²·a)



88 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁴

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

79 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

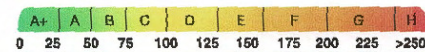
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

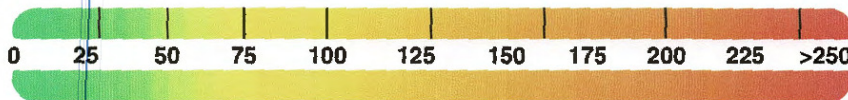
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004775519

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen $\text{kg CO}_2\text{-Äquivalent / (m}^2\text{a)}$



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

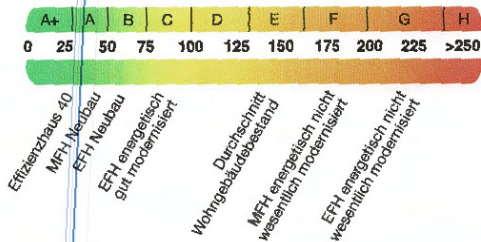
$\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2023-004775519

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	Wärmeerzeuger	Verwendung von Solarthermie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

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 so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe 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 Kälteenergiebedarfs 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 Primärenergiefaktoren 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises