

Exposé

Wohnung in Stein

**Provisionsfrei: Exklusive 3-Zi-Whg mit Panoramablick
über Nürnberg, frisch renoviert, sofort frei**



Objekt-Nr. OM-447558

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Albrecht

Goethering 54
90547 Stein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	16	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	315 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern der Metropolregion Nürnberg

Diese hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 8. Obergeschoss vereint urbanen Komfort, Ruhe und einen außergewöhnlichen Ausblick, den man in dieser Form nur selten findet. Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die besondere Qualität: Helligkeit, Großzügigkeit und ein durchdachter Grundriss schaffen ein Wohngefühl auf hohem Niveau.

Das absolute Highlight ist der unverbaubare Panoramablick über Nürnberg, der sowohl vom lichtdurchfluteten Wohnbereich als auch vom großzügigen Süd-Ost-Balkon aus begeistert. Hier genießen Sie sonnige Morgenstunden und entspannte Abende mit Weitblick – ein echtes Alleinstellungsmerkmal, das diese Wohnung klar vom Durchschnitt abhebt.

Der offene Wohn- und Essbereich mit neuer, moderner Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Großzügigkeit sowie die harmonische Verbindung von Design und Funktionalität. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme, helle Wohnatmosphäre.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer.

Das frisch sanierte Badezimmer mit Dusche und Badewanne erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Stil. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Alltagskomfort.

Ausstattung

- Einzigartiger Panoramablick über Nürnberg (8. Obergeschoss)
- Großzügiger Süd-Ost-Balkon mit optimaler Sonnenausrichtung
- Frisch renovierter Zustand – sofort einziehen, kein Aufwand
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Neue, moderne Einbauküche im offenen Wohnkonzept
- Stilvolles Badezimmer mit Dusche & Badewanne + separates WC
- Barrierefreier Zugang & Aufzug
- Beheizter Pool im Haus – seltenes Premium-Extra
- Gepflegte Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft
- E-Auto-Ladesäule direkt vor dem Gebäude

Viele Wohnungen bieten Quadratmeter – diese Wohnung bietet Erlebnis, Ausblick und Lebensqualität.

Gerade der Panoramablick, die Höhe und der renovierte Zustand sorgen dafür, dass sich diese Immobilie deutlich vom üblichen Angebot im Raum Stein abhebt. Vergleichbare Wohnungen mit dieser Kombination aus Lage, Ausstattung und Besonderheiten sind nur selten verfügbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

-Impressum-

Albrecht & Scherer Immobilien GmbH

Volkhardtstraße 18

90513 Zirndorf

Deutschland

Handelsregister:

Amtsgericht Fürth, HRB 22205

Aufsichtsbehörde gemäß § 34c GewO:

IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Str. 2

80333 München

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV:

Florian Albrecht (Anschrift wie oben)

Lage

Wohnen mit Lebensqualität und perfekter Anbindung

Der Goethering 54 befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen von Stein-Deutenbach – einer ruhigen, grünen Umgebung mit gewachsener Nachbarschaft und gleichzeitig unmittelbarer Nähe zur Metropole Nürnberg.

Die verkehrsberuhigte Anliegerstraße sorgt für ein entspanntes Wohngefühl fernab vom Trubel des Alltags. Gepflegte Wohnanlagen, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft prägen das Umfeld und schaffen eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die Ruhe schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen.

Ein besonderes Highlight ist die E-Auto-Ladesäule direkt vor dem Haus, die modernes und nachhaltiges Wohnen perfekt ergänzt und den Standort zukunftssicher macht.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe ist hier besonders gelungen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz.

Die Nürnberger Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und eröffnet ein vielfältiges Angebot an Kultur, Gastronomie und Arbeitsplätzen. Damit eignet sich die Lage ideal für Berufspendler, die zentrumsnah wohnen und dennoch die Ruhe einer gewachsenen Wohnlage genießen möchten.

Abgerundet wird das attraktive Umfeld durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen – perfekt für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Abschalten.

Fazit:

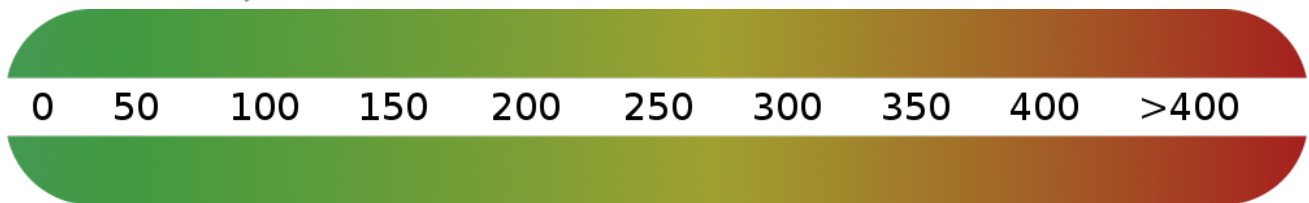
Eine Lage, die urbanes Leben, Ruhe, Natur und moderne Infrastruktur auf ideale Weise vereint – und damit höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen erfüllt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	95,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Koch-Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Panorama



Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badewanne

Exposé - Galerie



Waschtisch



Dusche

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Büro / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



WC

Exposé - Galerie



Panorama



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Beheiztes Schwimmbad

Exposé - Galerie



E-Auto Ladesäule



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:


30.09.2028

Registriernummer ²

BY-2018-002242884

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Goethering 54, 90547 Stein		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2004 (Fernwärmeübergabestation)		
Anzahl Wohnungen	81		
Gebäudenutzfläche (A _N)	7.871 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme		
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 checked="" 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 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:

Energieberatung Kolb
Gerhard Kolb
Hasenlohe 6
91257 Pegnitz

KOLB
ENERGIEBERATUNG
Hasenlohe 6 • 91257 Pegnitz
Tel. 09241/808458 • Fax 808116
www.energieberatung-kolb.de

01.10.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ 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. ³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

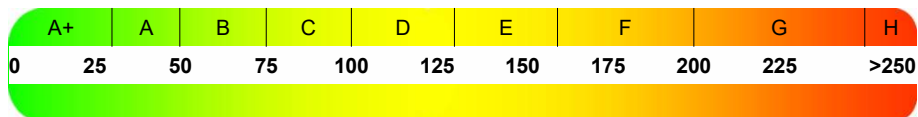
Registriernummer ²

BY-2018-002242884

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

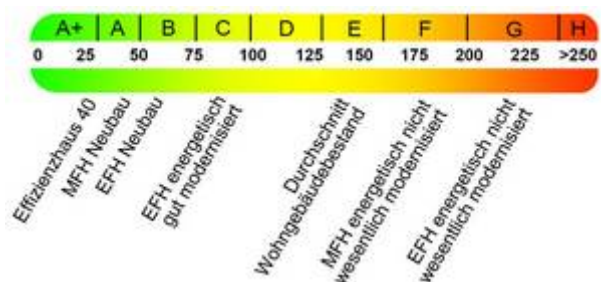
Ersatzmaßnahmen ⁶

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 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_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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

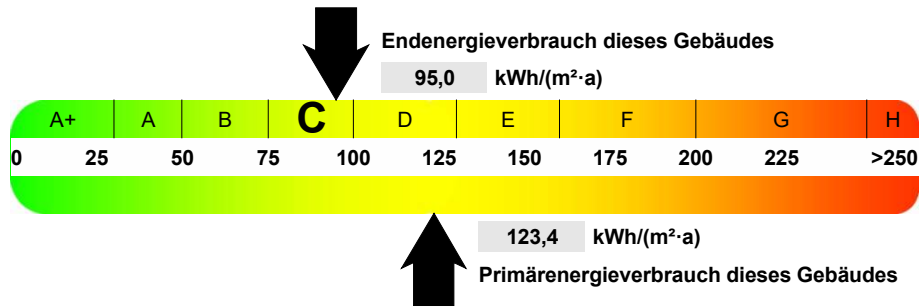
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-002242884

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

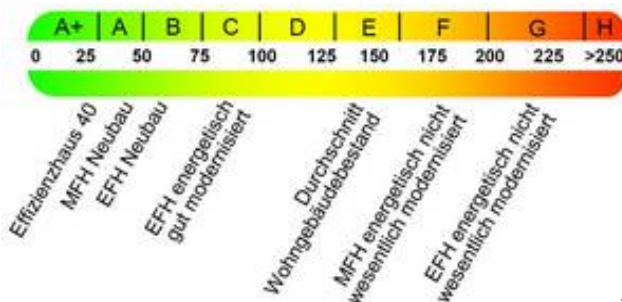
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

95,0 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						
01.07.2015	30.06.2018	Fernwärme	1,30	2104290	443686	1660604	1,08

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) 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2018-002242884

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	Heizung	Während der Heizperiode sollten die Systemtemperaturen der Heizungsanlage gemessen werden. Gegebenenfalls sollte ein hydraulischer Abgleich durchgeführt werden. Ebenfalls sollte der Anschlußwert der Fernwärmeübergabestation überprüft werden. Dazu sollte der Heizbedarf nach DIN EN 12831 ermittelt werden oder dieser anhand der Verbrauchswerte überprüft werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fassade	Bei einer Sanierung der bereits vorhandenen Vorhangfassade sollte eine zusätzliche Dämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

Energieberatung Kolb, Gerhard Kolb
Hasenlohe 6, 91257 Pegnitz

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2018-002242884

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

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
		aus Mineralfaserplatten eingebracht werden. Dabei sind die Vorgaben des § 9 sowie der Anlage 3 der Energieeinspar-VO (EnEV) 2016 zu beachten.				

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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: H_T). 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises