

Exposé

Wohnung in Donaueschingen

Grosse Traum-Wohnung -- Ruhig und dennoch Mitten in der Stadt



Objekt-Nr. OM-447821

Wohnung

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Phila House Real Estate

Lehenstr. 25
78166 Donaueschingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	220,00 m ²	Badezimmer	4
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive 5–6 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Loggia, 2 Stellplätzen & Top-Lage in Donaueschingen

Diese ideal geschnittene Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss ist die Eigentümer-/Unternehmerwohnung eines sehr gepflegten und professionell verwalteten Mehrfamilienhaus in zentraler Bestlage von Donaueschingen.

Highlights der Wohnung

Ca. 5–6 Zimmer – flexibel nutzbar (ideal auch für WG oder Homeoffice. teilbar in 2 Wohnungen)

Großzügiges Badezimmer + zusätzliches separates WC im 2. OG, zwei weitere Baeder im 3. OG

2 große Schlafzimmer/Kinderzimmer im Dachgeschoss (mit eigenen Baedern)

Helle Räume mit sehr gutem Schnitt

Große Loggia / Terrasse zum Entspannen

Viel Stauraum im Dachbereich

Kellerraum inklusive

2 PKW-Stellplätze (oder mehr) moeglich

Digitaler Rundgang verfügbar – jetzt ansehen!

Energie & Effizienz

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Die Energiewerte sind überdurchschnittlich gut und sorgen für niedrigere Nebenkosten.

Ausstattung

Besonderheit

Ein kurz- oder mittelfristiger Erwerb der Wohnung ist möglich.

Ggf. ist sogar eine Verkäuferfinanzierung (interessant für Kapitalanleger oder Eigennutzer). Nutzung vorab als Mieter mit späterem Kauf oder Mietkauf sind ebenfalls ebenfalls denkbar.

Weitere Highlights

+ Helle Räume

+ Separates WC im 1. OG -- drei grosse Baeder (renoviert)

+ Balkon bzw. Terasse

+ Keller/Stauraum

+ Gute Wärmeverbrauchswerte / Energieausweis

+ TG/ KFZ-Stellplätze moeglich

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Um den Prozess so einfach, sicher und verbindlich zu halten, schlagen wir folgende Vorgehensweise vor

- 1.) Ganze Anzeige lesen und den digitalen Rundgang ansehen
- 2.) Dann telefonieren wir und beantworten alle Fragen, schicken auch einen MV-Entwurf.
- 3.) Dann besichtigen wir natürlich auch gerne vor Ort, wer will schon unnötig Zeit verziehen!

Unser Ziel ist, alle Fragen zu beantworten und effizient für Sie und uns vorzugehen und der digitale Rundgang hilft dabei enorm.

Lage

Die Wohnung liegt in bester Innenstadtlage von Donaueschingen, aber dennoch ruhig und super verkehrsgünstig

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Infrastruktur fußläufig erreichbar

Sehr gute Verkehrsanbindung (ideal für Pendler)

Attraktiv für Mitarbeiter der deutsch-französischen Garnison sowie Unternehmen in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

Neuer Kindergarten & moderne Infrastruktur in unmittelbarer Nähe+ nur 200m bis Rathaus/ Stadtzentrum

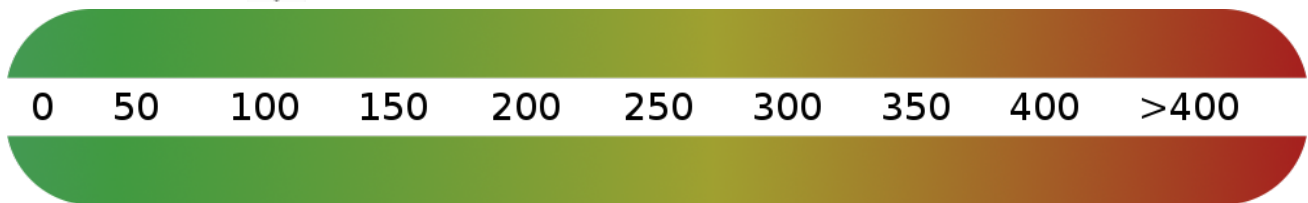
- + sehr gute öffentliche Anbindung (Haltestelle gegenüber)
- + Kindergarten/Schulen in der Nähe (mehr entstehen gerade gerade)
- + versch. Supermärkte zu Fuß erreichbar
- + zu Fuß in die Stadt ist kein Problem
- + ÖPNV und alle Verkehrsanschlüsse in unmittelbarer Umgebung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	107,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



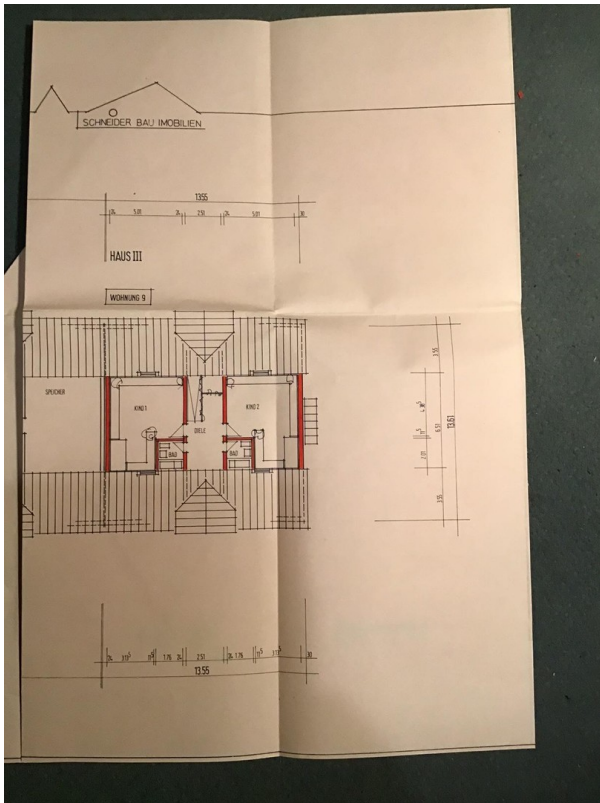
Exposé - Galerie



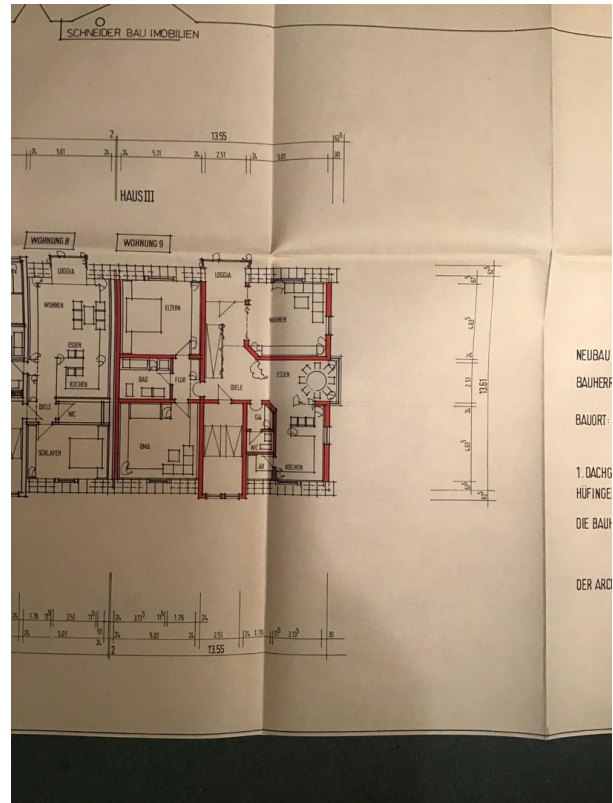
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss 2. OG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Renoviertes MasterBad

Exposé - Galerie



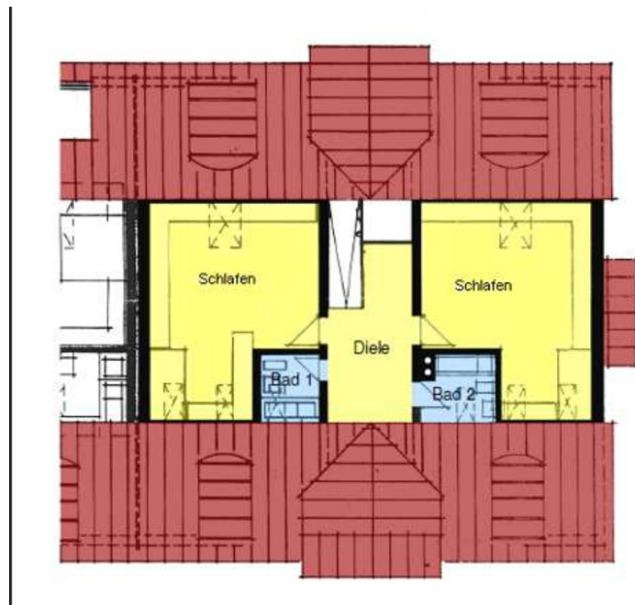
3-Rundgang (in der Anzeige)

Exposé - Grundrisse

Grundriss 2. OG



Grundriss DG



Exposé - Anhänge

1. Selbstauskunft
- 2.

Selbstauskunft

(bitte vertraulich behandeln)

1. Mietbereich / Mietobjekt										
2. Persönliche Angaben des Mieters										
Nachname							Vorname			
Geburtsdatum					Geburtsname					
Beruf							Netto - Einkommen, mtl.			Euro
Arbeitgeber							seit			
Familienstand			<input type="checkbox"/> ledig	<input type="checkbox"/> verheiratet	<input type="checkbox"/> geschieden	seit				
3. Ehegatte										
Nachname							Vorname			
Geburtsdatum					Geburtsname					
Beruf							Netto - Einkommen, mtl.			Euro
Arbeitgeber							seit			
4. Weitere Angaben zum Haushalt										
Zum Haushalt gehört/gehören?										
Haustiere? Wenn ja welche? Wieviele ?										
5. Bei Selbständigen! Anschrift und Art des Unternehmens										
6. Jetzige, aktuelle Anschrift <small>(Bitte mit Strasse, Hausnummer, Postleitzahl und Ort)</small>										
7. Sie sind persönlich zu erreichen unter										
Telefon						Mobil				
eMail										
8. Name und Anschrift des jetzigen Vermieters										
9. Angaben zum bisherigen Mietverhältnis										
Bisherige Monatsmiete					Euro					
Erhalten Sie einen Mietzuschuss?			<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Mietzuschuss - Höhe			Euro		
Mietzuschuss von										
Behördlicher Ansprechpartner			<small>(mit Erreichbarkeit)</small>							
10. Referenzen										
a.										
b.										
11. Mobilität										
Sind sie im Besitz eines Kfz?			<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Fabrikat					
12. Sind in den letzten drei Jahren gegen Sie Zwangsvollstreckungsmassnahmen durchgeführt worden?										
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Sonstige wichtige Angaben								
13. Erklärung										
Ich versichere ausdrücklich, dass meine Angaben auf Wahrheit beruhen Mir ist bekannt, dass diese Erklärung vom Vermieter zur Grundlage einer Vertragsannahme gemacht wird.										
Ort / Datum							Unterschrift (Mieter)			

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

<https://www.blitz-ausweis.de>

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

Gültig bis: 14.11.2029

Registriernummer² BW-2019-002964294

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Lehenstr. 25, 78166 Donaueschingen	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1986	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	2018	
Anzahl Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (AN)	763,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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:

SSS-Software Special Service GmbH
Amselweg 40
56593 Horhausen

14.11.2019

Ausstellungsdatum


SSS-Software Special Service GmbH
Amselweg 40
56593 Horhausen

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 5 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

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

<https://www.blitz-ausweis.de>

für Wohngebäude

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

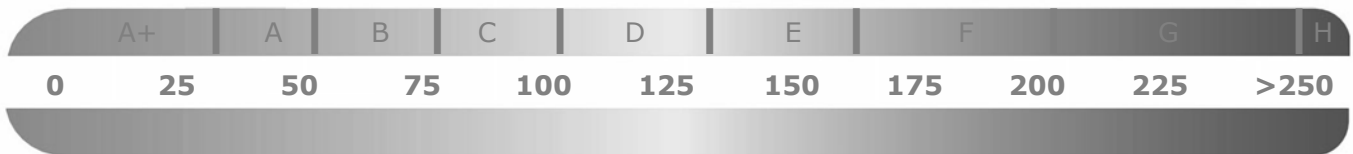
Registriernummer² BW-2019-002964294

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
_____ kWh/(m²·a)

CO₂-Emissionen³ _____ kg/(m²·a)



_____ kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

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

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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

_____ kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

_____ %

Ersatzmaßnahmen⁶

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

- Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.
- 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 HT': _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

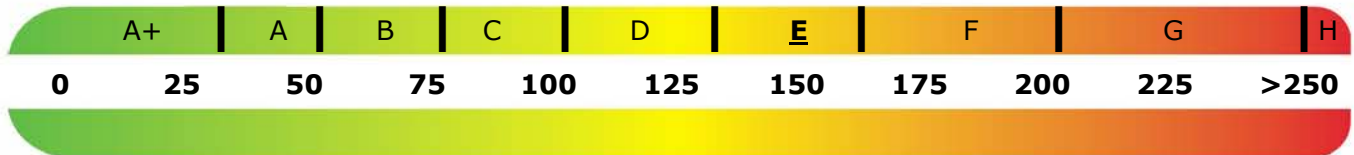
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² BW-2019-002964294

3

Energieverbrauch

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
134,5 kWh/(m²·a)



148 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

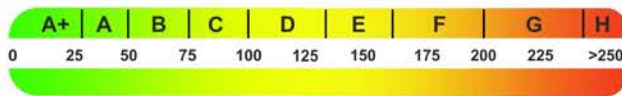
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

134,5 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						
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas	1,10	99 510	19 902	79 608	0,90
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas	1,10	117 290	23 458	93 832	0,90
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,10	107 670	21 534	86 136	1,01

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

4

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 (AN) 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

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

<https://www.blitz-ausweis.de>

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer² BW-2019-002964294

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
		Aufgrund der Energieklasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		werden folgende Maßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		vorgeschlagen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1	Heizungsanlage	Erneuerung des Wärmeerzeugers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Isolier- oder Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Dach	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		Wenn unbeheizter Keller vorhanden:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

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

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 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. 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 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 zugehört 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 ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, bedarf 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