

# Exposé

## Wohnung in Norderstedt

### Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Glashütte (Norderstedt / Hamburg)



Objekt-Nr. OM-456382

#### Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Arne Lauth

Grüner Weg  
22851 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltenes Fundstück in Norderstedt! Schöne, modernisierte und perfekt geschnittene 3-Raum-Wohnung mit Garten in gefragter grüner Lage (Glashütte).

Glashütte gehört zu den gefragtesten Wohnlagen für u.a. Familien in Norderstedt. Der Stadtteil besticht u.a. durch ein „dorfähnliches“ Wohngefühl mit viel Grün, einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer schnellen Anbindung an Hamburg (5 Min.).

Aber nicht nur die Lage, auch die Mikrolage ist perfekt. Es gibt hier keine Hochhäuser, viele Einfamilienhäuser, Reiterhöfe / Tiere, tolle Wege für lange Spaziergänge im Grünen und keine laute Straße.

Wir haben lange gesucht, um eine 3-Raum-Wohnung in so einer tollen Lage zu finden, da wir eigentlich für immer in Norderstedt bleiben wollten. Daher haben wir die Wohnung auch mit hohem Budget für uns selbst umfassend modernisiert.

Die Modernisierungen haben einen Wert von ca. 100.000 € und wurden erst Ende 2025 abgeschlossen. Dies beinhaltet alle Gewerke, viele Premium-Materialien, Planung und alle weiten Kosten für die ca. 1-jährige Modernisierung.

- Elektrik (NEU) 2025
- Bad (NEU) 2025
- Küche (NEU) 2025
- Böden (NEU) 2025
- Einbauschränk Flur (NEU) 2025
- Einbauschränk Schlafzimmer (NEU) 2025
- Dach (NEU) 2017 inkl. Dämmung
- Heizung (NEU) 2014

Übersicht:

- 3-Räume (ca. 62 qm) perfekt geschnitten
- Endetage (1 OG.) tolles Licht
- Modernisierung im Wert von ca. 100.000 €
- Baujahr Gebäude lt. Energieausweis: 1978
- Grundstück: 953 m<sup>2</sup>
- Garten / Gartenmitbenutzung
- Nur 2 Geschosse (kleines sympathisches MFH)
- Parkplätze vor dem Gebäude
- Es muss kein Stellplatz gekauft werden
- Überdachter Fahrradstand
- Nur ca. 330 €/m. Hausgeld inkl. Heizkosten / Wasser
- Sehr ruhige & grüne Lage
- Trotzdem nur 5 Minuten von Hamburg
- Viele Reiterhöfe in der Umgebung (Pferde laufen vor dem Fenster)

- Dorfähnliches Lebensgefühl

## Ausstattung

Die komplette Möblierung (fast alles, was Sie auf den Fotos sehen) kann für nur 10.000 € übernommen werden. Die Wohnung wäre dann kurzfristig zur Übergabe bereit und direkt bezugsfertig.

Da wir in die alte Heimat meiner Frau ziehen und dort für den Kauf eines anderen Objekts Liquidität benötigen, bevorzugen wir Käufer, welche alles übernehmen.

Nicht vergessen darf man auch die Kosten für Montage und Einbau, Lieferungen (einiges kam per Spedition, etc.) und der endlosen Planungszeit (z.B. perfekte Maße für Einbauschränke, welches Gerät passt in die einheitlichen Küchenfronten, Spezialscharniere und weitere Detaillösungen). Da wir nach Fertigstellung der ca. 1-jährigen Modernisierung 3 Monate in Spanien waren, ist alles weniger als 6 Monate in Benutzung.

- Einbauküche inkl. Sonderanfertigung „Insel“ ca. 7.500 € (NEU)
- Einbauschränke basierend auf Ikea PAX (SZ + Flur) ca. 3.000 € (NEU)
- Kühlschrank Siemens ca. 1.000 € (NEU)
- Spülmaschine IKEA 699 € (NEU)
- Waschmaschine AEG 599 € (NEU)
- Backofen IKEA 449 € (NEU)
- Induktionskochfeld IKEA 199 € (NEU)
- Mischbatterie mit Brause 129 € (NEU)
- GROHE Euphoria 810,96 € (NEU)
- Duravit L-Cube Waschtischunterschrank 783,82 € (NEU)
- Villeroy & Boch Tiefspül-WC + CeramicPlus 409,36 € (NEU)
- TECE drainline 330,37 € (NEU)
- Duravit ME by Starck Wandwaschtisch + WonderGliss 309,79 € (NEU)
- hansgrohe Unterputz Armatur 195,09 € (NEU)
- Wandschrank Bad (NEU) ca. 100 €
- MALM 4x Kommode Schlafzimmer (NEU) ca. 400 €
- 4K Smart-TV (SAMSUNG) ca. 250 €
- Nachttische 2x Wandmontage 215,91 € (NEU)
- Deckenlampen / Wandlampen / Küche / Schränke ca. 500 € (NEU)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der faire Kaufpreis beträgt 285.000 € bzw. 295.000 € inkl. der kompletten Ausstattung (siehe oben), da wir bevorzugt mit Ausstattung verkaufen wollen.

Der Verkauf erfolgt von Privat, Sie sparen dadurch ca. 10.531,5 € (3,57%) Maklerprovision !!!

Es gibt aktuell keine vergleichbaren Objekte in dieser bevorzugten Mikrolage. Realistisch ist ein Wert / Quadratmeterpreise von ca. 5.500 (wegen der Modernisierung) was bei 62 qm

341.000 € ohne Ausstattung bedeutet bzw. 351.000 € mit. Wir denken, dass dieser Wert realistisch ist, wenn man noch neue Fenster einbauen lässt (ca. 7.500 €) und ein paar Details optimiert sowie die Wände nochmal nacharbeiten lässt von einem Maler. Alle Wände und die komplette Decke sind bereits mit hochwertigem Material gespachtelt und frei von Tapete, sie sind aber nicht perfekt. Wir haben allerdings keine Zeit mehr dafür, weil wir bereits ein neues Objekt haben für das wir Liquidität benötigen (in der alten Heimat meiner Frau). Daher verkaufen wir für faire 295.000 inkl. Ausstattung.

Wenn Sie Preise vergleichen wollen beachten Sie bitte immer die Mikrolage (zB keine Hochhäuser, kein Straßenlärm, etc.), die Qualität der Modernisierung (Elektrik, Bad, Küche, Heizung, Dach, etc.) und vergleichen Sie nur 3-Raum-Wohnungen mit 3-Raum-Wohnungen.

Barrierefreiheit:

Unserem Verständnis nach (ohne Garantie) wäre es möglich, dass Objekt Barrierefrei zu gestalten. Es gibt nur eine Treppe (recht breit und gerade) wo man nach Zustimmung der WEG einen Treppenlift montieren könnte und die Dusche bräuchte nur kleine Rampe.

Kontakt:

Bitte schreiben Sie mir über die Nachrichtenfunktion mit ein paar Worten über sich bzw. ihre geplante Nutzung und ob Sie bereits eine Finanzierung haben. Nachrichten / Fragen bitte nur schriftlich, keine Anrufe.

## Lage

Sonnige Wohnung in schöner und gefragter Lage in Norderstedt Glashütte.

Sehr hohe Lebensqualität – Glashütte gehört zu den gefragtesten Wohnlagen für u.a. Familien in Norderstedt. Der Stadtteil besticht u.a. durch ein „dorfähnliches“ Wohngefühl mit viel Grün, einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer schnellen Anbindung an Hamburg (5 Min.).

Aber nicht nur die Lage, auch die Mikrolage ist perfekt. Es gibt hier keine Hochhäuser, viele Einfamilienhäuser, Reiterhöfe / Tiere, tolle Wege für lange Spaziergänge im Grünen und keine laute Straße.

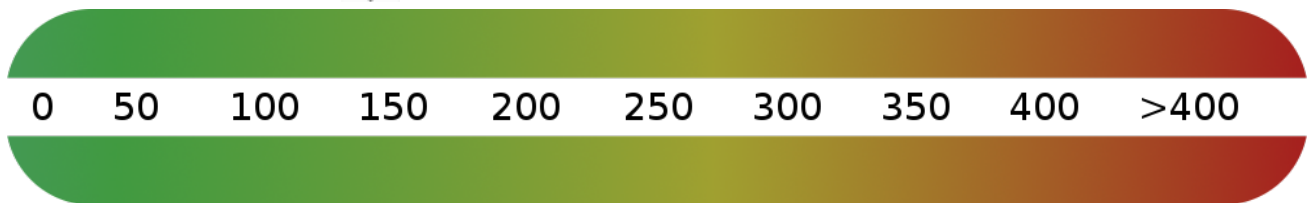
Wir haben lange gesucht, um eine 3-Raum-Wohnung in so einer tollen Lage zu finden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche (NEU)

# Exposé - Galerie



Küche (NEU)



Küche (NEU)

# Exposé - Galerie



Küche (NEU)



Küche (NEU)

# Exposé - Galerie



Bad + Heizkörper (NEU)



Flur / Bad

# Exposé - Galerie



Bad (NEU)



Bad (NEU)

# Exposé - Galerie



Bad (NEU)



Bad (NEU)

# Exposé - Galerie



Bad (NEU)



Bad (NEU)

# Exposé - Galerie



Bad (NEU)



Bad (NEU)

# Exposé - Galerie



Bad (NEU)



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Küche (NEU)

# Exposé - Galerie



Küche (NEU)



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur / Eingang



Weg hinter dem Gebäude

# Exposé - Galerie

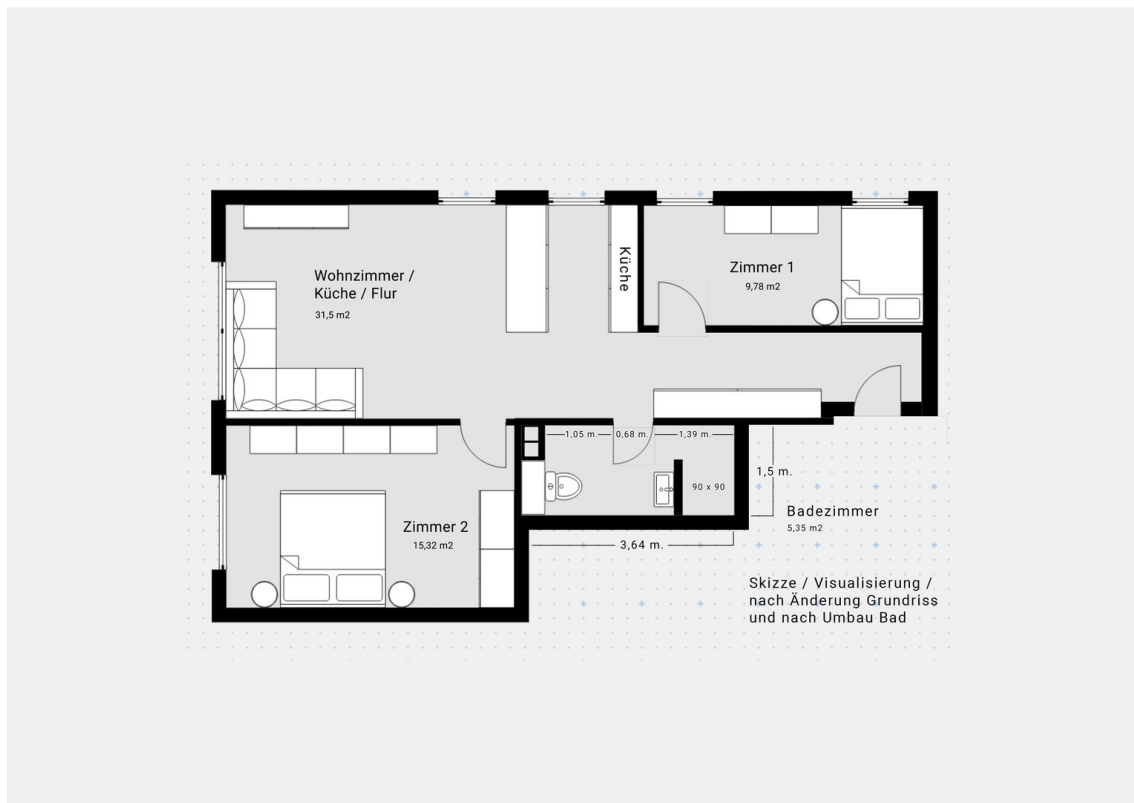


Gemeinschaftsgarten + Gärtner



Gemeinschaftsgarten + Gärtner

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Skizze

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

SH-2018-002092040

Registriernummer <sup>2)</sup>

1305311

ista Energieausweis-Nummer

03.08.2028

Gültig bis

Objektnummer



## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Grüner Weg 69a ; 22844 Norderstedt

Adresse

Gebäudeteil

1978

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

2014

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

7

Anzahl Wohnungen

654,82 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

03.08.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013



## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

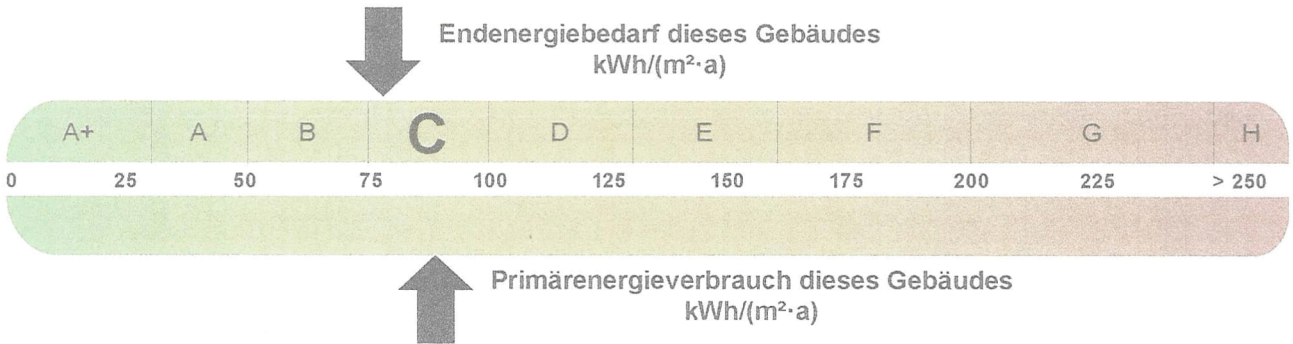
SH-2018-002092040

Registriernummer <sup>2)</sup>



### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3)</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5)</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zum EEWärmeG <sup>5)</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

#### Ersatzmaßnahmen <sup>6)</sup>

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

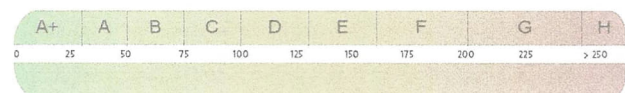
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5)</sup>: W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

#### 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<sub>n</sub>), 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) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013



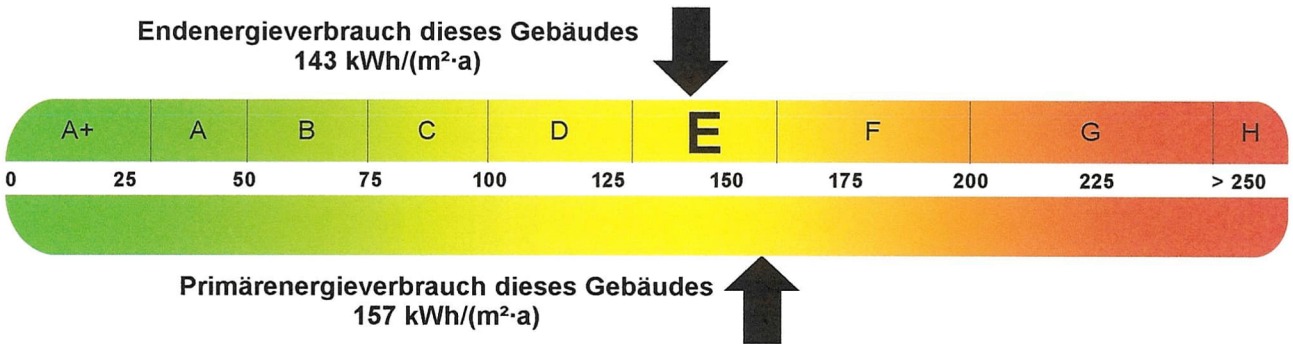
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

SH-2018-002092040

Registriernummer <sup>2)</sup>



### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

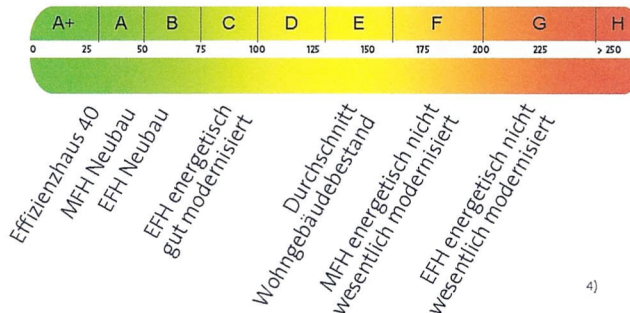
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**143 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	280.813	58.260	222.553	1,08

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013



SH-2018-002092040

Registriernummer <sup>2)</sup>

## Empfehlungen des Ausstellers



### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<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"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1975160/E.000034/P.00060007/000327

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## Erläuterungen

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne 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 CO<sub>2</sub>-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<sup>\*</sup>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.



1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises