

Exposé

Wohnung in Oberhausen

**Hochwertige Designer Wohnung Romy Schneider,
familienfreundlich, Gartenblick, Balkon, Erstbezug**



Objekt-Nr. OM-456736

Wohnung

Verkauf: **177.700 €**

46117 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung vereint stilvolles, modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und einem besonderen Wohnambiente – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles.

Besonders familienfreundlich ist der sehr große gepflegte Gemeinschaftsgarten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zudem gibt es in der Hofeinfahrt gemeinschaftliche Stellplatzmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge.

Das lichtdurchflutete und hervorragend geschnittene Apartment bietet ca. 75 m² Bodenfläche und wurde in den letzten Jahren und mit viel Liebe zum Detail modernisiert.

Wie auch die Bilder eindrucksvoll zeigen, wurden dabei keine Kosten und Mühen gescheut.

Ein besonderes Highlight ist die historische Besonderheit des Apartments: Eine Gedenktafel erinnert daran, dass sich hier einst ein Drehort eines verschollenen und wiederentdeckten Films mit Romy Schneider und Michel Piccoli befand – ein charmantes Detail mit kulturellem Charakter.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und umfassende Modernisierung sowie eine außergewöhnlich stilvolle Ausstattung:

In den letzten Jahren wurden unter anderem in der Wohnung erneuert:

- * Wasser- und Abwasserleitungen
- * sämtliche Heizkörper inklusive aller Ventile
- * Steckdosen, Schalter, Leuchten sowie der FI-Schalter mit allen Automaten im Sicherungskasten

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne, effiziente Heizungsanlage.

Ein besonderes architektonisches Highlight ist der großzügige Wohnbereich, der durch eine Designer-Kaminwand optisch elegant strukturiert wird. Zusätzlich sorgen halb-offene Wandelemente mit Musterverziertem Sicherheitsglas und Natursteinoptik für ein außergewöhnliches Raumgefühl mit besonderem Lichtspiel.

Das hochwertig modernisierte Badezimmer verfügt über:

- * Whirlpool
- * Designer-Doppelwaschtisch mit beleuchtetem Spiegel
- * moderne Armaturen und WC-Anlage mit einem integrierten Bidet

Das Schlafzimmer ist ein echtes Design-Statement:

- * großer, kreisrunder Decken-Spiegel mit LED-Beleuchtung (Farb- und Helligkeitssteuerung)
- * Wandverkleidung aus natürlichen Bambus- und Kokosfaser-Elementen für ein besonderes Raumklima und Designambiente

Die Wohnung ist mit einem modernen Smart-Home-System (u. a. Xiaomi und eQiva Komponenten) ausgestattet. Über App-Steuerung lassen sich u. a. überwachen und steuern:

- * Sicherheitskamera
- * Licht
- * Alarmanlage

* Heizthermostate

Das System ist flexibel erweiterbar, z. B. für Lichtsteuerung oder Rollläden.

Die Wohnung wird hochwertig teilmöbliert übergeben und bietet zahlreiche maßgefertigte Einbauten:

* Alle maßgeschneiderten designer Gardinen und Tülle

* großer Einbauschränk im Schlafzimmer

* Einbauschränk in der Küche für Waschmaschine und Trockner

* vollständig ausgestattete Einbauküche inkl. Elektrogeräten, u. a. AEG und Bauknecht

* komplett eingerichtetes Kinderzimmer

* Ein Fernseher mit lowboard und zwei Designer-Sessel sowie Couchtisch im Wohnzimmer

* Designer Barhocker mit einem Hochglanz Bartisch

Alle Möbeln sowie Elektrogeräte können zum einem fairen Preis in Höhe von 6.600,00 EUR übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Impressum:

2Makler - Kapital Immobilien

Boris Schwarzmann

Steuernummer: 124/5108/2068

Am Fliederbusch 33

47279 Duisburg

Aufsichtsbehörde (§34c GewO):

Stadt Oberhausen

Bahnhofstr. 66

D-46145 Oberhausen

Tel: +49 175 7 172 172

E-Mail: kontakt@2makler.de;

Erlaubnis nach 34c der Gewerbeordnung durch die Stadt Oberhausen, Bahnhofstr. 66, 46145 Oberhausen

Datenschutzhinweis:

Ihre Daten werden erhoben, verarbeitet und genutzt ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Die von Ihnen zur Verfügung gestellten Daten werden streng vertraulich behandeln. Ohne Ihre ausdrückliche Einwilligung geben wir keine persönlichen Daten weiter, es sei denn, dass wir rechtlich dazu verpflichtet sind. Wir weisen darauf hin, dass es bei der Übermittlung von Daten im Internet immer dazu kommen kann, dass Dritte Ihre Daten zur Kenntnis nehmen oder verfälschen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohnlage von Oberhausen-Borbeck, die sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigem, fast ländlichem Flair und hervorragender Infrastruktur auszeichnet.

In der Nähe befindet sich ein Reiterhof, der Rhein-Herne Kanal, sowie das Haus Ripshorst.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien, Ärzte und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- * schnelle Anbindung an die Autobahnen

- * nahegelegene Bushaltestelle mit direkter Verbindung zum Centro Oberhausen sowie zu den angrenzenden Stadtteilen Essen

Auch die Nähe zu Essen-Frintrop, Bottrop sowie Mülheim-Dümpten macht die Lage besonders attraktiv für Pendler und Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,45 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Romy Schneider



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

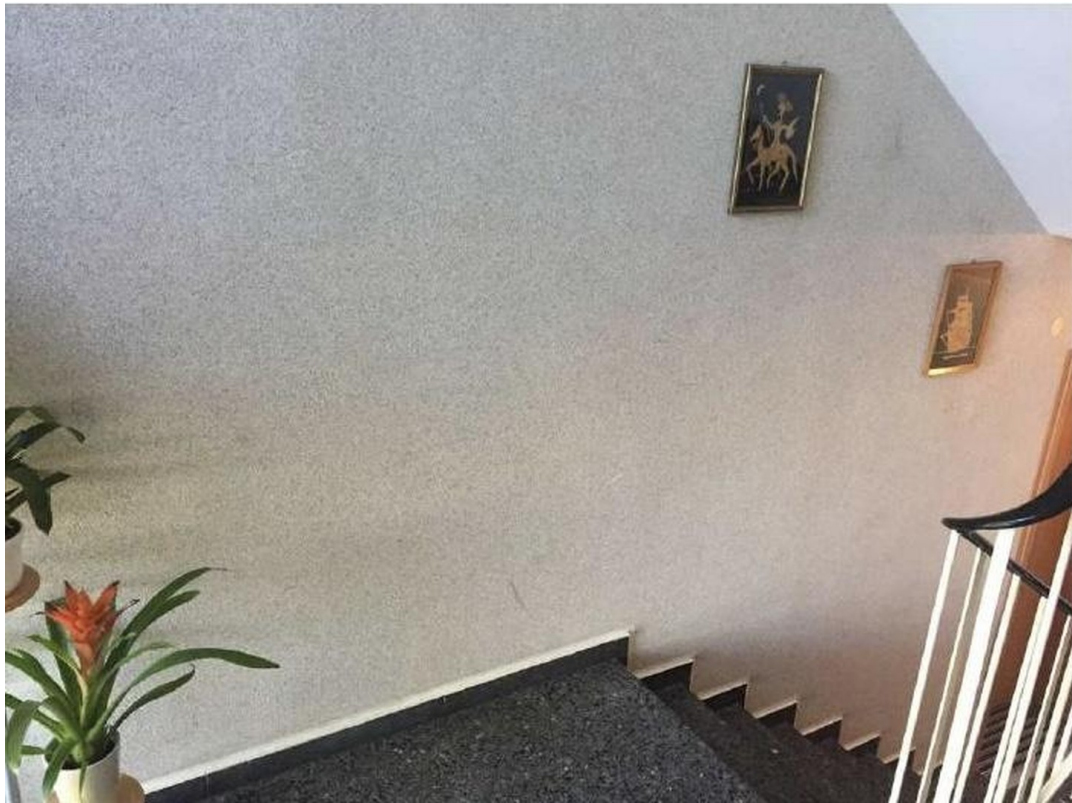


Eingangsbereich



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



Diele

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

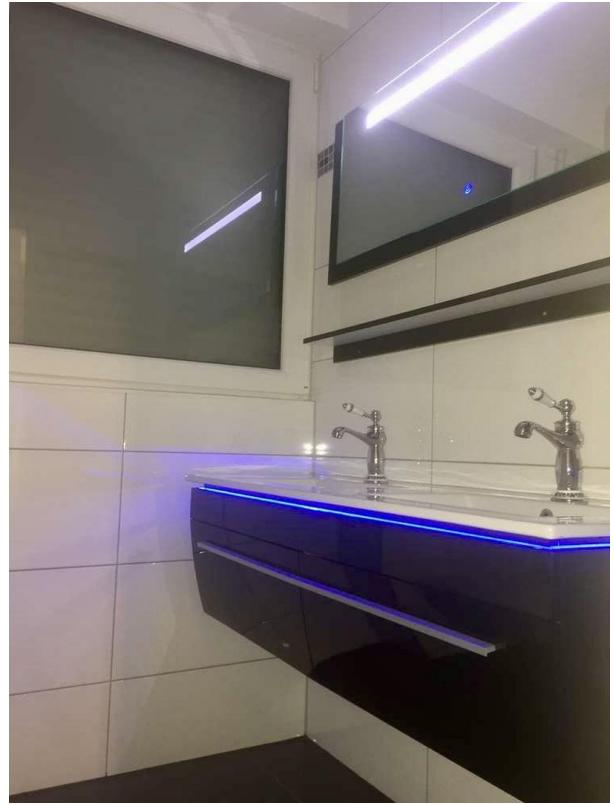


Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Blick auf den Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Kaminwand



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Romy Schneider



Romy Schneider

Exposé - Galerie



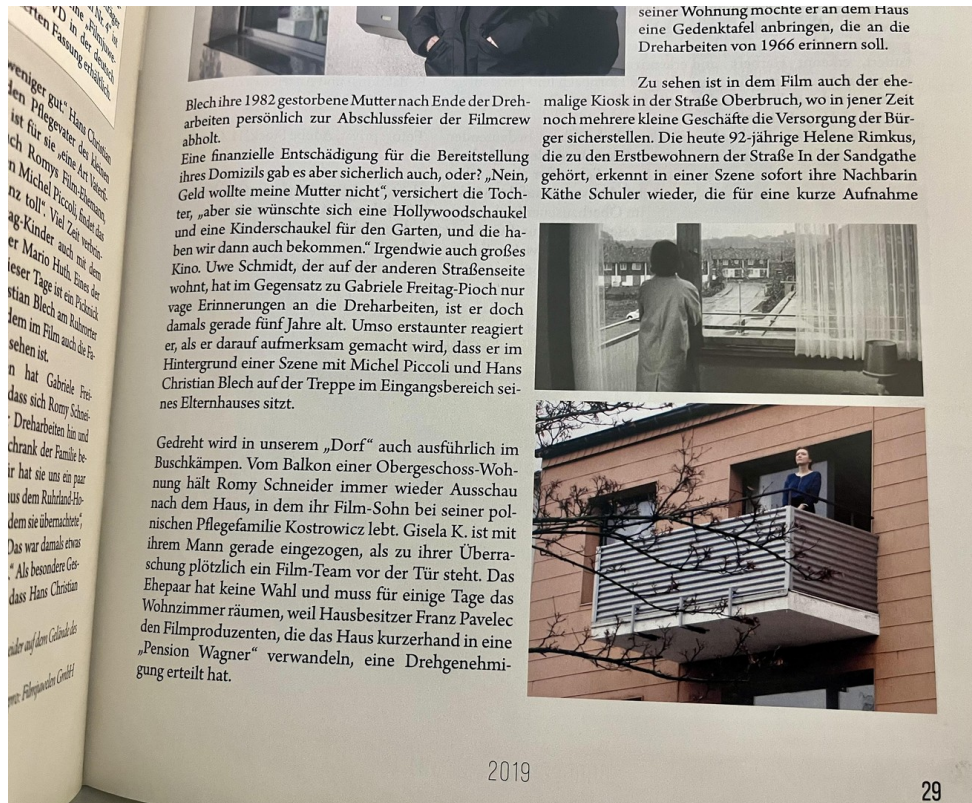
links: Romy Schneider an die Tür des Hauses der Sandgathe 21. Heute wohnt hier Lorena Rappach mit ihrem Mann Uwe.

unten: Vom Balkon der Obergeschosswohnung Buschkämpfen 19 schaut Romy Schneider auf das Haus, in dem ihr kleiner Sohn lebt. Heute hat diesen Ausblick Ecatarina Schwarzmann, die hier mit ihrem Mann Boris wohnt.

Repros: Filmjuwelen GmbH/Fotos: Schüssler

Seit Mai 2018 lebt hier eine junge Familie...

Romy Schneider



2019

29

Romy Schneider

Exposé - Galerie



164

KULTUR

Zum ersten Mal gemeinsam vor der Kamera: Romy Schneider und Michel Piccoli – hier bei Dreharbeiten in der Obergeschoss-Wohnung Buschhämmen 10, in der heute Boris und Catarina Schwarzmann wohnen.

Bade-Nixe Romy Schneider: Im Steinkrader Hüttenbad werden 1966 die Szenen gedreht, in denen die Hauptdarstellerin ihren Film-Sohn entlässt.

Mächtige Kulisse: Mehrere Tausend Kamparen aus Oberhausen spielen bei den Massenszenen im Hüttenwerk mit.

Romy Schneider

NRZ

FRANKREICH
1966

FILM-HISTORIE

Frankreichs Kino-Traumapaar drehte 1966 in Oberhausen NRZ+

Ralph Wiems 06.02.2019 - 08:02 Uhr



Man könnte mal die Zigaretten zählen, die Romy Schneider und Michel Piccoli gemeinsam vor Filmkameras rauchten. Mit dem in Oberhausen gedrehten „Schorstein Nr. 4“ war 1966 der Anfang gemacht.
Foto: Heinz Köster, Quelle: Deutsche Kinemathek

OBERHAUSEN. In Oberhausen filmten Romy Schneider und Michel Piccoli erstmals gemeinsam. Ihr Film geriet fast in Vergessenheit – nun wird er im Kino gezeigt.

Darf man diesen Film eine Wiederentdeckung nennen – 1966 ist schließlich schon mehr als ein halbes Jahrhundert her? Zumindest unter älteren Borbeckern dürften die Dreharbeiten für „Schorstein Nr. 4“ immer mal wieder für Gesprächsstoff gesorgt haben (mehr auf den Panoramasseiten 4 und 5 dieser Ausgabe). Doch, ein Film mit dem genialen Gespann Romy Schneider und Michel Piccoli ist immer eine Wiederentdeckung wert – auch wenn dieses Werk 1966 weder ein Zuschauer-, noch ein Kriker-Erfolg war.

Romy Schneider

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 30.10.2029

Registriernummer ² NW-2019-002943426

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	46117 Oberhausen		
Gebäudeteil	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	624,53 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl		
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 Lüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/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 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 beigelegt (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

Harsche-Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(geprüfter Gebäudeenergieberater
Öko-Zentrum NRW)
Von-Lassaulx-Straße 44, 53424 Remagen

31.10.2019

Ausstellungsdatum


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 für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2019-002943426

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

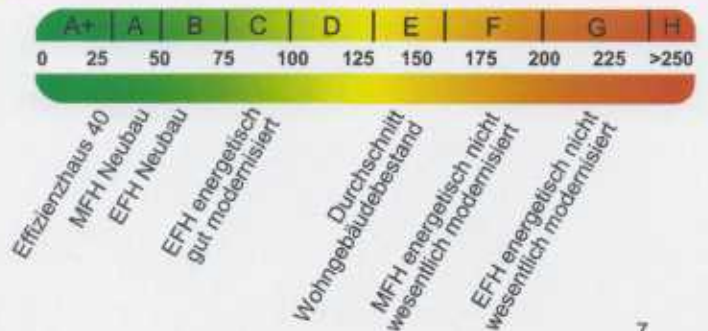
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

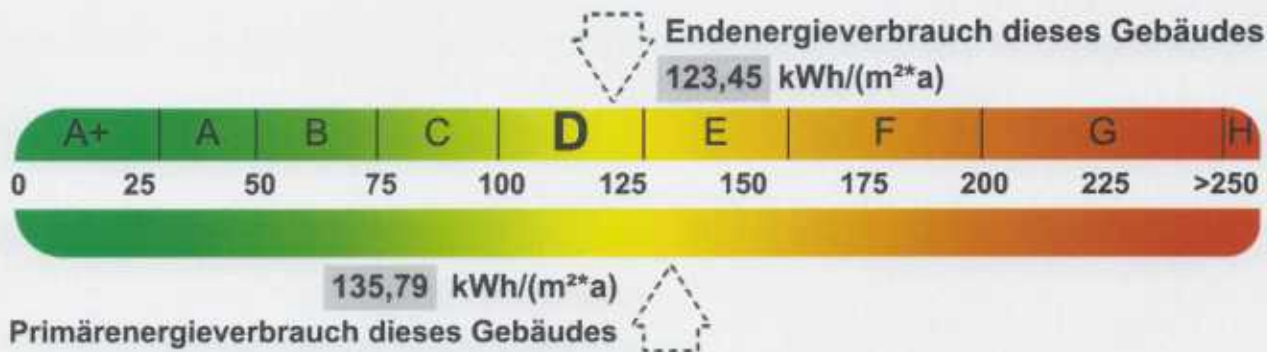
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2019-002843426

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

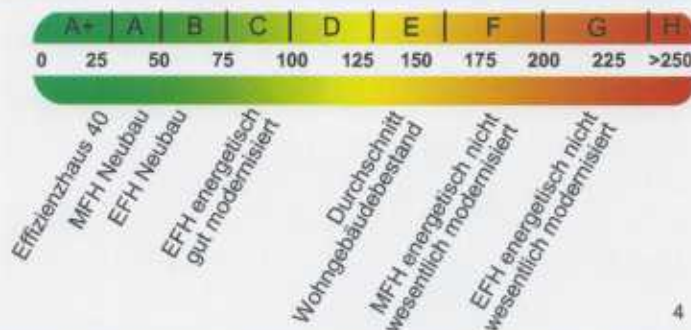
123,45

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	Heizöl	1,10	49142,00	0,00	49142,00	1,19
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl	1,10	51830,00	0,00	51830,00	1,24
01.01.2018	31.12.2018	Heizöl	1,10	41967,00	0,00	41967,00	1,30
01.01.2016	31.12.2018	Warmwasserzuschlag	1,10	37471,68	37471,68	0,00	

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.

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2019-002943426

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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	Dach	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" 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"/>		
			<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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 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 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: 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 künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

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