

Exposé

Wohnung in Lahnstein

Modernes Wohnglück mit Panoramablick: Stilvoll & barrierefrei in Lahnstein auf der Höhe



Objekt-Nr. OM-459734

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph Herrmann

Am Kurpark 13
56112 Lahnstein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	135,39 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	9,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	373 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort Bezugsfrei: Einziehen und wohlfühlen!

Diese großzügige 135 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einer sehr gepflegten Wohnanlage in Lahnstein auf der Höhe wartet auf ihre neuen Besitzer. Hier trifft modernes Design auf durchdachte Funktionalität und ein unvergleichliches Freizeitangebot direkt im eigenen Haus.

Die Highlights: Modernes Wohnkonzept & Barrierefreiheit

Genießen Sie zeitgemäßes Wohnen in lichtdurchfluteten Räumen. Diese schwellenlose Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem per Aufzug erreichbar. Dank verbreiterter Türen sowie eines extra großen Badezimmers ist sie perfekt auf die Nutzung mit dem Rollstuhl oder für Familien ausgelegt.

Großzügiges Herzstück: Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf die große, sonnige, 13,60 m² große Loggia mit perfekter Südwestausrichtung. Genießen Sie jeden Tag den atemberaubenden Fernblick über das Lahntal direkt ins Grüne – eine integrierte Markise sorgt für entspannte Stunden im Schatten.

Komfort-Hinweis zur Zugänglichkeit & Parken: Zu der Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz (Erwerb für 15.000 Euro), der Ihnen die lästige Parkplatzsuche erspart. Der Aufzug bringt Sie direkt von der Tiefgaragen-Ebene bis vor die Wohnungstür im 3. Obergeschoss.

Zusätzlicher Stauraum: Ein eigenes, trockenes Kellerabteil im Untergeschoss bietet praktischen Platz für Hab und Gut.

Die Ausstattung im Überblick

- Wellness-Oase: Komfort-Badezimmer mit beheizbarem Bluetooth-Spiegel inklusive integrierter Musikfunktion
- Luxuriöses Duscherlebnis: Große, bodentiefe Regendusche mit praktischer Fußdusche
- Premium-Bodenbelag: Schwellenloser, hochwertiger Designboden mit exzellenter, integrierter Trittschalldämmung
- Individuelles Lichtkonzept: Modernes Beleuchtungsdesign durch flexibel ausrichtbare Licht-Spots in der gesamten Wohnung
- Energieeffizienz auf Top-Niveau: Neue, zukunftsfähige Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung – im April 2026 von einer Fachfirma montiert und von einem Energieberater offiziell abgenommen
- Souveränes Wohnen: Lichtdurchflutetes, offenes Wohnkonzept mit besonders großzügiger Raumaufteilung
- Stilvolle Akzente: Markante, extra breite Türen für ein repräsentatives und elegantes Ambiente

Wellness & Lifestyle im eigenen Haus. Als Bewohner dieser Anlage profitieren Sie von erstklassigen Annehmlichkeiten, die man sonst nur aus gehobenen Hotels kennt:

- Hauseigener Spa-Bereich: Entspannung pur im beheizten Schwimmbad mit angeschlossener Sauna und Tauchbecken.
- Gemeinschaft & Feiern: Ein einladender Gesellschaftsraum steht für private Feiern und gesellige Stunden mit der Hausgemeinschaft zur Verfügung.
- Rundum-Sorglos-Service: Ein professioneller Hausmeisterservice sowie Reinigungskräfte kümmern sich um die lückenlose Pflege der gesamten Anlage, des Schwimmbads und der Außenanlagen – Sie müssen sich um nichts kümmern.

Wirtschaftlichkeit & Haustechnik

Das Objekt ist energetisch hervorragend für die Zukunft aufgestellt. Ein modernes, hauseigenes Blockheizkraftwerk (BHKW) sowie ein zusätzlicher Brennwertkessel sorgen hocheffizient für die Wärme- und Stromversorgung im Haus.

Ihr konkreter Finanz-Vorteil: Laut aktueller Prognose sinken die Heizkosten für diese Wohnung durch die neu installierten 3-fach verglasten Fenster in Zukunft um ca. 45 %!

Monatliche Nebenkosten: Zusätzlich zum Basis-Hausgeld sind monatlich aktuell 237,71 € für Heizkosten sowie 160,89 € für die solide Instandhaltungsrücklage veranschlagt.

Ausstattung

Fazit

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Paare, Familien oder Senioren, die Wert auf großzügiges, komfortables Wohnen in einer ruhigen Top-Lage mit exklusivem Mehrwert legen.

Energieausweis

Ausweisart: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 113 kWh/(m²·a) (Hinweis: Allgemeiner Gebäudewert im Ausweis teils mit 140–150 kWh/(m²·a) angegeben)

Energieeffizienzklasse: D

Wesentlicher Energieträger: Blockheizkraftwerk (BHKW) & Brennwertkessel

Baujahr des Gebäudes: 1972

Gültigkeit des Ausweises: bis 10.04.2029

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Barrierefrei

Lage

Exklusive Mikrolage: Ihr Logenplatz im Grünen

- Die Eigentumswohnung besticht durch ihre exklusive, ruhige und naturverbundene Lage im begehrten Lahnsteiner Stadtteil „Auf der Höhe“.

- Natur & Freizeit direkt vor der Tür: Die Immobilie liegt direkt am Waldrand und bietet einen außergewöhnlich hohen Erholungswert. Der Kurpark erstreckt sich unmittelbar vor der Haustür. Auch der bekannte Premium-Wanderweg Rheinsteig sowie der großzügige Heilwald sind in wenigen Schritten erreicht. Für kulturelle Abwechslung sorgt die geschichtsträchtige Burg Lahneck in der Nachbarschaft.

- Perfekte Anbindung für Pendler: Über die gut ausgebauten Bundesstraßen sind Sie in nur ca. 10–15 Autominuten (ca. 10 km) im Herzen von Koblenz. Der örtliche Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Haltestelle fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Restaurants befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum von Lahnstein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer 1



Großes Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer 3



Großes Schlafzimmer 4

Exposé - Galerie



Kleineres Schlafzimmer 1



Kleineres Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Kleineres Schlafzimmer 3



Kleineres Schlafzimmer 4

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Wohnzimmer - Blick in die Küch

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer & Esszimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer & Esszimmer 2



Wohnzimmer & Esszimmer 3

Exposé - Galerie

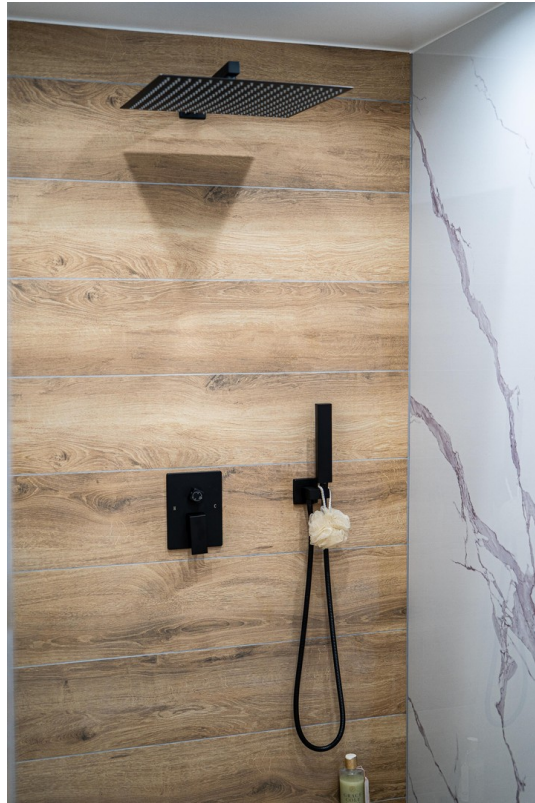


Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 3



Bad 4

Exposé - Galerie



Bad 5



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Ausblick 1

Exposé - Galerie



Ausblick 2



Ausblick 3

Exposé - Galerie



Abstellraum



Schwimmbad 1

Exposé - Galerie



Schwimmbad 2



Schwimmbad 3



Sauna 1

Exposé - Galerie



Sauna 2



Sauna 3

Exposé - Galerie



Sauna 4

Exposé - Grundrisse

Wohnzimmer:	7,37 x 4,71	34,74 m ²	42
	3,76 x 2,17	8,17 m ²	
Küche:	2,10 x 3,52		7
Waschraum:	1,63 x 2,10	3,44 m ²	5
	1,00 x 0,45	0,45 m ²	
Schlafzimmer:	4,66 x 6,00		27
Kinderzimmer:	4,67 x 4,27		19
Flur:	6,68 x 1,73	11,56 m ²	19
	1,50 x 1,32	1,98 m ²	
	1,83 x 3,49	6,40 m ²	
Bad:	1,69 x 2,72	4,59 m ²	6
	1,57 x 1,23	1,93 m ²	
Loggia	6,80 x 2,00	13,60 m ²	6
Netto- Wohnfläche:			135

Zahlen zum Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Grundriss - Am Kurpark 13 - Wohnung 413



Wohnzimmer:	7,37 x 4,71	34,74 m ²	42,91 m ²
	3,76 x 2,17	8,17 m ²	
Küche:	2,10 x 3,52		7,40 m ²
Waschraum:	1,63 x 2,10	3,44 m ²	3,89 m ²
	1,00 x 0,45	0,45 m ²	
Schlafzimmer:	4,66 x 6,00		27,99 m ²
Kinderzimmer:	4,67 x 4,27		19,94 m ²
Flur:	6,68 x 1,73	11,56 m ²	19,94 m ²
	1,50 x 1,32	1,98 m ²	
	1,83 x 3,49	6,40 m ²	
Bad:	1,69 x 2,72	4,59 m ²	6,52 m ²
	1,57 x 1,23	1,93 m ²	
Loggia	6,80 x 2,00	13,60 m ²	6,80 m ²
Netto- Wohnfläche:			135,39 m²

Dieser Grundriss dient lediglich der Illustration. Trotz sorgfältiger Erstellung wird keine Gewähr für die Maßstabsgetreue sowie die Richtigkeit der Flächenangaben und Grundrissdarstellungen übernommen. Die Raumaufteilung kann vom Ist-Zustand abweichen. Rechtsansprüche aus dieser Darstellung sind ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Angaben im Kaufvertrag.

Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude



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

RP-2019-002642835

Registriernummer ²⁾

10.04.2029

PH10998

1334975

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Am Kurpark 7 - 13 ; 56112 Lahnstein

Adresse

Gebäudeteil

1972

Baujahr Gebäude ³⁾

1972, 2008

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

119

Anzahl Wohnungen

11.528,27 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

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

11.04.2019

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 ¹⁾ 18.11.2013

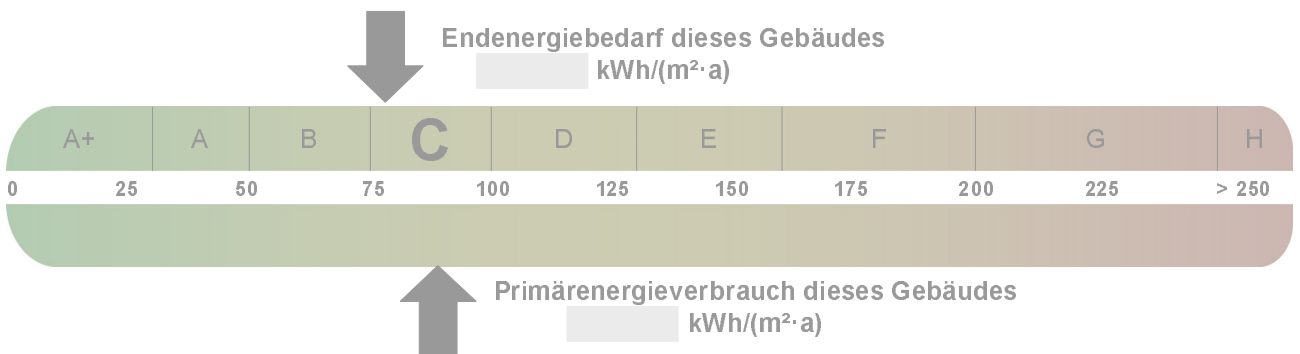
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

RP-2019-002642835

Registriernummer ²⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

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

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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

Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

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⁾

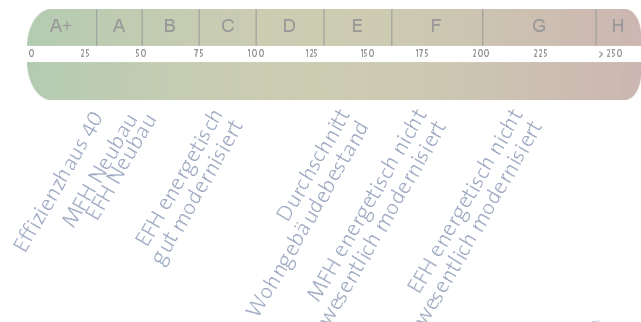
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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 Endenergiebedarf



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.

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

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

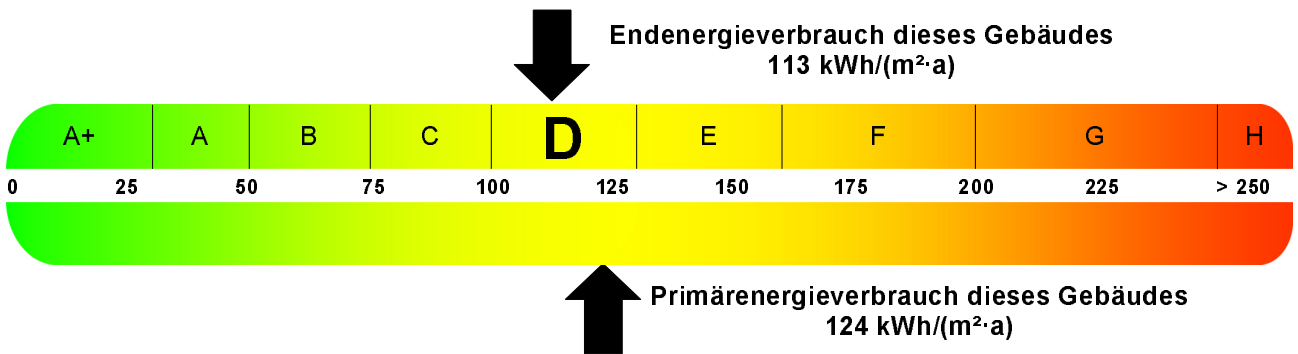
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

RP-2019-002642835

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

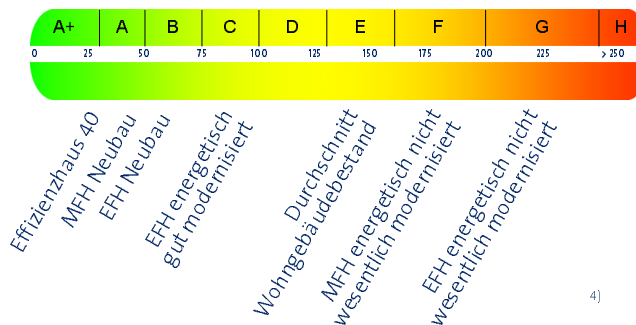
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

113 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						
01.01.16	31.12.18	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	3.900.164	1.007.523	2.892.641	1,16

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



RP-2019-002642835

Registriernummer ²⁾

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<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)

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 gute Ressourcennutzung 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 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.