

# Exposé

## Maisonette in Düsseldorf

**„Zwei Ebenen, zwei Welten – Leben, Entspannen und Arbeiten perfekt getrennt“ Provisionfrei**



Objekt-Nr. OM-460912

### Maisonette

Verkauf: **400.000 €**

Ansprechpartner:  
Hisham Elsharawy

Glocken str. 24  
40476 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972
Etagen	7
Zimmer	3,50
Wohnfläche	92,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	547 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.07.2026
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Etage	1. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Manche Immobilien bieten nur Wohnfläche – diese Wohnung bietet Flexibilität, Freiheit und echte Zukunftsmöglichkeiten.

Diese gepflegte Maisonette erstreckt sich über ca. 92,5 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen und überzeugt durch ein außergewöhnlich klares Wohnkonzept: unten gemeinsames Leben und Alltag, oben Ruhe, Privatsphäre und Rückzug. Diese Struktur schafft im Alltag einen spürbaren Mehrwert – egal ob für Familien, Paare mit Homeoffice oder eine flexible Nutzung als Wohngemeinschaft.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup> bildet das Herz der Wohnung. Hier spielt sich das Leben ab: Kochen, Essen, entspannen, Gäste empfangen oder einfach den Feierabend genießen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ein angenehmes Raumgefühl.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup> erweitert diesen Lebensraum ins Freie und wird schnell zu einem zweiten Wohnzimmer im Sommer.

Die Küche ist vollständig ausgestattet und im Kaufpreis enthalten – inklusive aller Elektrogeräte.

Auf der unteren Ebene befindet sich ein Kinderzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup>. Diese Größe ist bereits sehr komfortabel und vielseitig nutzbar – für Kinder, Gäste oder als Arbeitszimmer. Falls langfristig mehr Platz benötigt wird, besteht die Möglichkeit einer Erweiterung auf ca. 22 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig steht ein großer separater Abstellraum zur Verfügung, der im Alltag enorm praktisch ist und zusätzlichen Stauraum schafft, ohne den Wohnraum zu belasten.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie: Sie ist nicht vermietet und kann sofort selbst genutzt werden. Gleichzeitig eignet sie sich hervorragend als flexible Anlageform oder zur teilweisen Nutzungskombination.

Ein besonders interessantes Nutzungskonzept ergibt sich durch die klare Ebenentrennung: Der untere Bereich mit großem Wohnraum, Balkon und eigenem Badezimmer kann ideal vom Eigentümer selbst genutzt werden, während die obere Ebene mit zwei separaten Zimmern und eigenem Bad beispielsweise als WG oder zur Vermietung genutzt werden kann. Diese Struktur ermöglicht sowohl ein komfortables Eigenwohnen als auch zusätzliche Mieteinnahmen – oder eine Kombination aus beidem.

Die obere Ebene bietet darüber hinaus ruhige, abgeschlossene Räume, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeits- oder Lernbereiche eignen und damit maximale Flexibilität im Alltag schaffen.

Zwei modernisierte Badezimmer (2023 saniert) erhöhen den Wohnkomfort deutlich – eines mit Badewanne, eines mit Dusche.

Insgesamt entsteht ein Wohnkonzept, das sich an den Lebensentwurf seiner Bewohner anpasst – nicht umgekehrt: selbst nutzen, teilweise vermieten oder langfristig als wertstabile Kapitalanlage halten.

## Ausstattung

Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen

ca. 92,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche

großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>

Südbalkon mit ca. 8 m<sup>2</sup>

zwei modernisierte Badezimmer (Sanierung 2023)

Kinderzimmer mit Erweiterungsmöglichkeit auf ca. 22 m<sup>2</sup>

ruhiges Elternschlafzimmer

Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten

neue Vinylbodenbeläge im unteren Wohnbereich

erneuerte Heizkörper

Zentralheizung (Gas)

Energieeffizienzklasse C

Massivbauweise (Baujahr 1972)

Zusätzliche Ausstattung

separater Kellerraum mit praktischem Stauraum

gemeinschaftlicher Fahrradraum in unmittelbarer Nähe zum Keller

zusätzliche abschließbare Zugangstür auf der Etage als Sicherheits- und Komfortmerkmal

gepflegte Wohnanlage mit professioneller Verwaltung

**Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft. Für Käufer entstehen keine zusätzlichen Maklerkosten.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine solide finanzielle Basis. Der aktuelle Stand der Instandhaltungsrücklage beträgt 260.169,10 € und bildet damit eine wichtige Grundlage für den langfristigen Werterhalt der Wohnanlage.

Das monatliche Hausgeld beträgt 547 €. Darin enthalten ist bereits ein Anteil von ca. 140 € für die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Der verbleibende Betrag deckt die laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten einer gepflegten und professionell verwalteten Wohnanlage ab. Diese Struktur sorgt für Transparenz, Planungssicherheit und eine kontinuierliche Instandhaltung des Gebäudes.

Insgesamt profitieren Eigentümer dadurch von einer vorausschauenden Instandhaltungspolitik, die den Substanzwert der Immobilie langfristig sichert und unerwartete Sonderumlagen deutlich reduziert.

Bitte kontaktieren Sie mich ausschließlich schriftlich zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage zwischen Derendorf und Pempelfort – einem der beliebtesten Wohngebiete Düsseldorfs. Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen, gewachsener Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung:

Aldi, Rewe, Netto und Edeka: ca. 4 Gehminuten

Kaufland: ca. 10 Gehminuten

Münsterplatz: ca. 4 Gehminuten

Essener Straße: ca. 5 Gehminuten

Nordstraße: ca. 10 Gehminuten

Darüber hinaus befinden sich zahlreiche Kindertagesstätten sowie Schulen in direkter, fußläufiger Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht und den Alltag deutlich erleichtert.

Auch der Freizeitwert überzeugt: Der Rheinpark ist mit dem Fahrrad in rund 10 Minuten erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden am Wasser.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht schnelle Verbindungen in die Düsseldorfer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in alle weiteren Stadtteile. Die Lage vereint damit urbanes Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit und langfristiger Wohnqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer leer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer leer 2



Diele



Wohnzimmer möbliert

# Exposé - Galerie



Diele



Offen Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badzimmer 1



Badzimmer 1

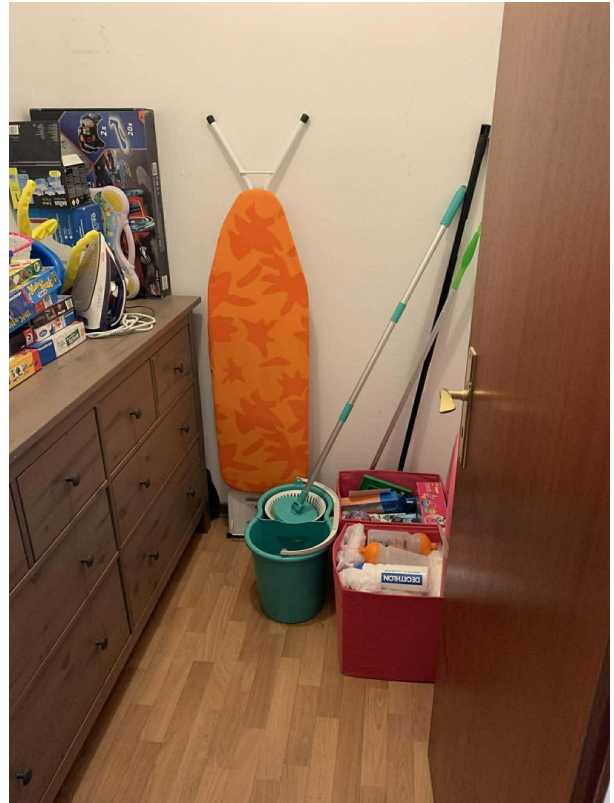


Badzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badzimmer 2



Abstellraum



Gebäudeansicht

# Exposé - Galerie

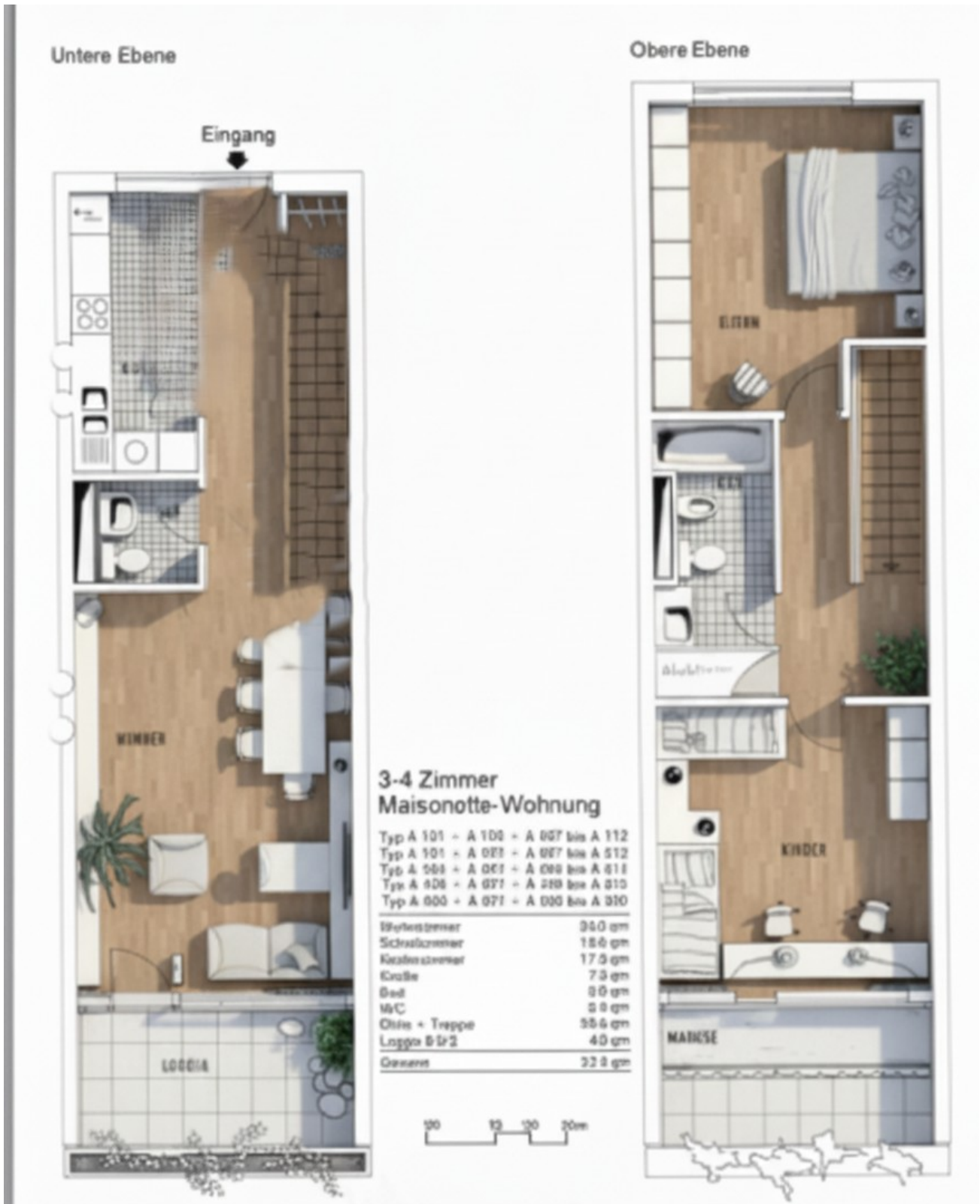


Parkplatz



Umgebung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

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

NW-2019-002448304

Registriernummer <sup>2)</sup>

1318408

ista Energieausweis-Nummer

04.01.2029

Gültig bis

Objektnummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus - Eckhaus

Gebäudetyp

Glockenstraße 24 ; 40476 Düsseldorf

Adresse

Wohnen

Gebäudeteil

1972

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

2004

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

61

Anzahl Wohnungen

5.903,76 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

04.01.2019

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 <sup>1)</sup> 18.11.2013

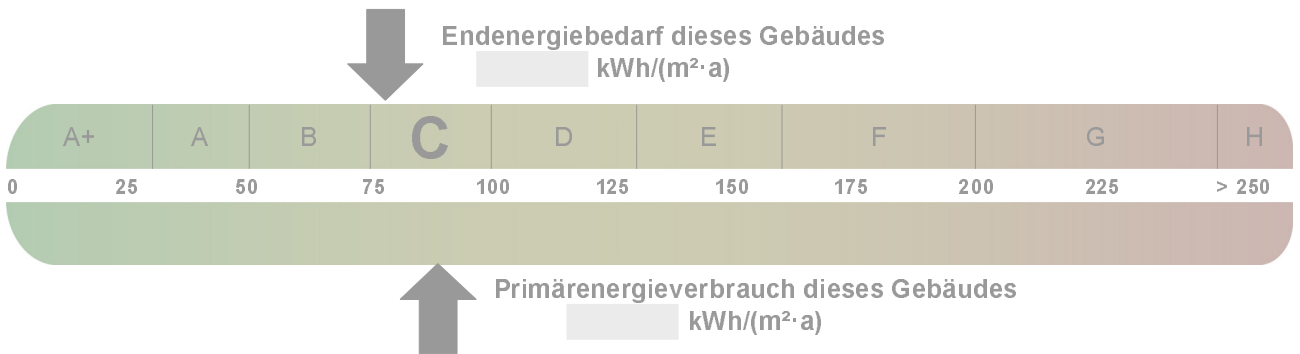
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

NW-2019-002448304

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>'

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.

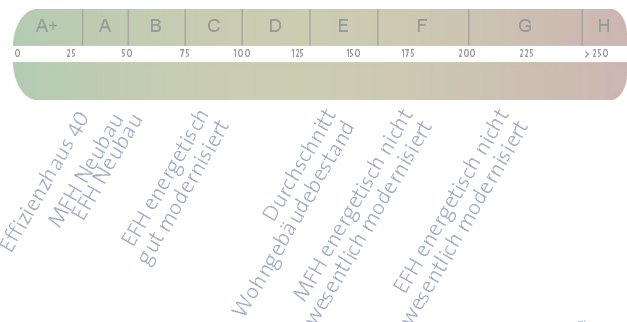
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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>' :  W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), 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

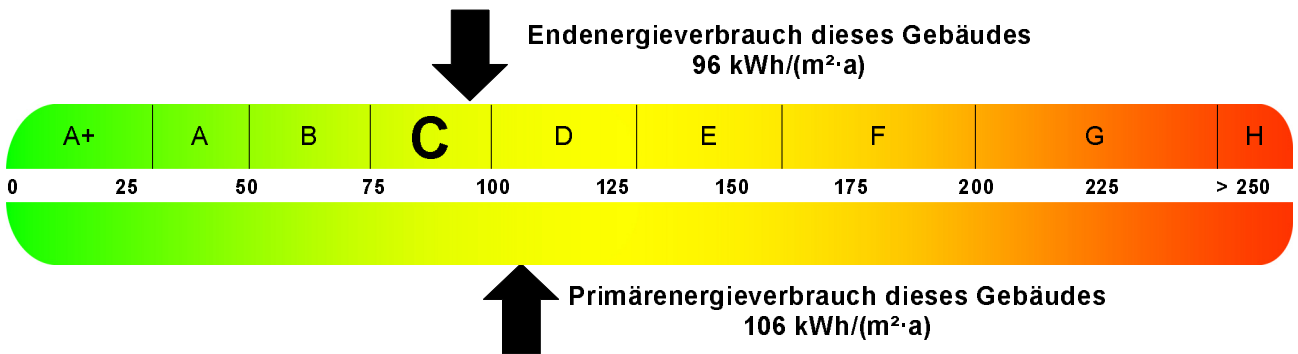
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2019-002448304

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

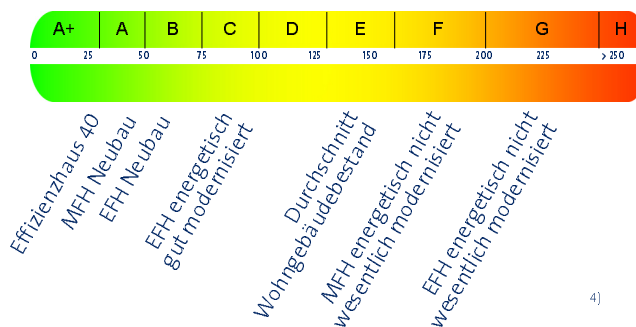
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**96** 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	1.698.861	472.302	1.226.559	1,23

### 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.

<sup>4)</sup>

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) 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



NW-2019-002448304

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	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	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"/>		

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 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.