

Exposé

Dachgeschosswohnung in Frankfurt am Main

Frisch sanierte 1-ZKB Dachgeschosswohnung Frankfurt-Höchst | Stellplatz | privat



Objekt-Nr. OM-461030

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **134.000 €**

Ansprechpartner:
Fabio Roma

Kasinostrasse 20
65929 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1910	Hausgeld mtl.	100 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	30,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese im Zuge einer umfassenden Gebäudesanierung kernsanierte 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten in Frankfurt-Höchst. Die Immobilie wurde im Rahmen der umfangreichen Dachsanierung vollständig modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr guten, zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnung wurde im Zuge der Maßnahmen kernsaniert. Dabei wurden das Badezimmer sowie die Küche neu gefliest und modernisiert, sämtliche Leitungen sowie die Elektrik erneuert und eine neue, durch den Schornsteinfeger abgenommene Gastherme installiert. Die Heizkörper im Bestand wurden erhalten. Insgesamt ergibt sich dadurch ein technisch und optisch modernisierter Wohnstandard ohne kurzfristigen Renovierungsbedarf.

Die Wohnung wurde nach Abschluss der Sanierungsarbeiten möbliert vermietet und erzielte zuletzt eine monatliche Kaltmiete von ca. 830 €. Die Vermietung ist aktuell beendet, sodass die Einheit ab sofort sowohl für Eigennutzer als auch für eine erneute Vermietung zur Verfügung steht. Die vorhandene Möblierung (u. a. Bett, Sofa, Arbeitstisch sowie Küchenausstattung) ist weiterhin Bestandteil des Angebots und kann übernommen werden.

Ergänzend zur Wohnfläche steht ein zur Wohnung gehörender Stellplatz zur Verfügung, der aktuell separat für 50 € monatlich vermietet ist. Der Stellplatz ist der Einheit zugeordnet und wird im Rahmen eines separaten Ablösebetrags berücksichtigt. Zusätzlich verfügt der Außenbereich über eine kleine, ausschließlich dieser Einheit zugeordnete Sitzmöglichkeit im Hofbereich, die derzeit als Parkplatz genutzt wird.

Die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft werden aktuell neu aufgebaut und befinden sich auf einem soliden Niveau. Darüber hinaus bestehen zusätzliche individuelle private Rücklagen der Eigentümer, was die Substanz des Hauses weiter stärkt.

Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Baujahr 1910. Der vorhandene Energieausweis wurde vor der umfassenden Dach- und Fenstersanierung erstellt, sodass die tatsächliche energetische Situation der Immobilie inzwischen verbessert sein dürfte.

Die Wohnung eignet sich sowohl als attraktive Kapitalanlage mit stabiler Vermietbarkeit als auch für Eigennutzer, die eine sofort bezugsfertige, modernisierte Einheit in einem gewachsenen Frankfurter Stadtteil suchen.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem umfassend modernisierten Gesamtzustand und wurde im Zuge einer grundlegenden Dachsanierung des Gebäudes ebenfalls vollständig kernsaniert. Dadurch ergibt sich ein technisch erneuertes Gesamtbild mit deutlich reduziertem kurzfristigem Instandhaltungsbedarf.

Im Zuge der Modernisierung wurden sämtliche relevanten technischen Komponenten der Wohnung erneuert. Dazu zählen insbesondere die komplette Elektrik, die Leitungsführung sowie der Einbau einer neuen, abgenommenen Gastherme. Das Badezimmer sowie die Küche wurden vollständig neu gestaltet und modern gefliest. Die vorhandenen Heizkörper wurden beibehalten.

Die Wohnung ist möbliert ausgestattet und verfügt über eine funktionale Einrichtung (u. a. Bett, Sofa, Schreibtisch sowie Kücheninventar), wodurch sowohl eine direkte Nutzung als auch eine unkomplizierte Wiedervermietung im möblierten Segment möglich ist.

Ergänzend zur Wohnfläche steht ein Stellplatz im Innenhof zur Verfügung, der derzeit separat vermietet ist und zusätzliches Nutzungspotenzial bietet. Der Stellplatz ist der Einheit zugeordnet und kann im Rahmen des Erwerbs berücksichtigt werden. Darüber hinaus besteht eine einfache Abstellmöglichkeit im Dachbodenbereich.

Die durchgeführte Dachsanierung im Rahmen der Gesamtmaßnahme stellt eine wesentliche Investition in die Gebäudesubstanz dar und reduziert den mittelfristigen Instandhaltungsbedarf im Bereich der Gebäudehülle erheblich. In Kombination mit der Modernisierung der Wohnung ergibt sich damit ein nachhaltig aufgewerteter Gesamtzustand des Objekts.

Das Gebäude befindet sich in einem kleinen, überschaubaren Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten, was eine ruhige und stabile Hausstruktur unterstützt.

Hinweis: Im Objektbestand des Eigentümers befinden sich weitere Wohneinheiten im selben Gebäude, die perspektivisch ebenfalls veräußert werden können.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Sonstiges

Bei diesem Angebot handelt es sich ausdrücklich um einen privaten Verkauf. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Besichtigungen sind nach vorheriger Abstimmung grundsätzlich möglich. Um einen reibungslosen und effizienten Ablauf für beide Seiten sicherzustellen, werden Besichtigungstermine ausschließlich mit ernsthaft interessierten Personen vereinbart. Ein Bonitätsnachweis oder eine Finanzierungsbestätigung wird im Vorfeld erbeten.

Dies dient der gegenseitigen Zeitersparnis und ermöglicht eine zielgerichtete Abwicklung des Verkaufsprozesses.

Bei Bedarf kann der Kontakt zu einer unabhängigen Finanzierungsmöglichkeit hergestellt werden, die mit der Immobilie bereits vertraut ist und eine schnelle sowie unkomplizierte Prüfung ermöglichen kann.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Frankfurt-Höchst, einem etablierten und gut angebundenen Stadtteil im Westen Frankfurts. Die Kasinostraße zeichnet sich durch ihre sehr gute Erreichbarkeit sowie die Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich im direkten Umfeld und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist als hervorragend zu bewerten. Der nahegelegene S-Bahn- und Regionalbahnanschluss ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Frankfurter Innenstadt sowie in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Kapitalanleger attraktiv macht.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz im Innenhof. Gerade in zentralen Lagen von Frankfurt stellt ein eigener Parkplatz einen erheblichen Mehrwert dar und erhöht den Alltagskomfort deutlich. Die Kombination aus urbaner Lage und eigener Parkmöglichkeit ist in dieser Form als besonders praktisch hervorzuheben.

Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen städtischen Struktur mit einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung. Dadurch ergibt sich eine lebendige, gut funktionierende Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag und einer hohen Versorgungsdichte.

Die Lage entlang der Kasinostraße bietet insgesamt eine sehr gute städtische Anbindung innerhalb von Frankfurt-Höchst. Die vorhandene Infrastruktur und die direkte Nähe zu den Verkehrsanbindungen sind ein wesentlicher Standortvorteil und tragen zur hohen Alltagstauglichkeit der Immobilie bei.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale Position im Stadtteil, die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie die vollständige städtische Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung. Der zusätzliche Stellplatz im Innenhof rundet das Standortprofil sinnvoll ab und stellt in dieser Lage ein wertvolles Ausstattungsmerkmal dar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Frontansicht Tor

Exposé - Galerie



Qualitativer Bodenbelag Hof



Dach neu, Teil Hofseite

Exposé - Galerie



Schlaf- u. Wohnzimmer



Sitzecke Wohnzimmer



Schlafbereich

Exposé - Galerie



Bad Teil 1



Bad Teil 2

Exposé - Galerie



Bad Teil 3



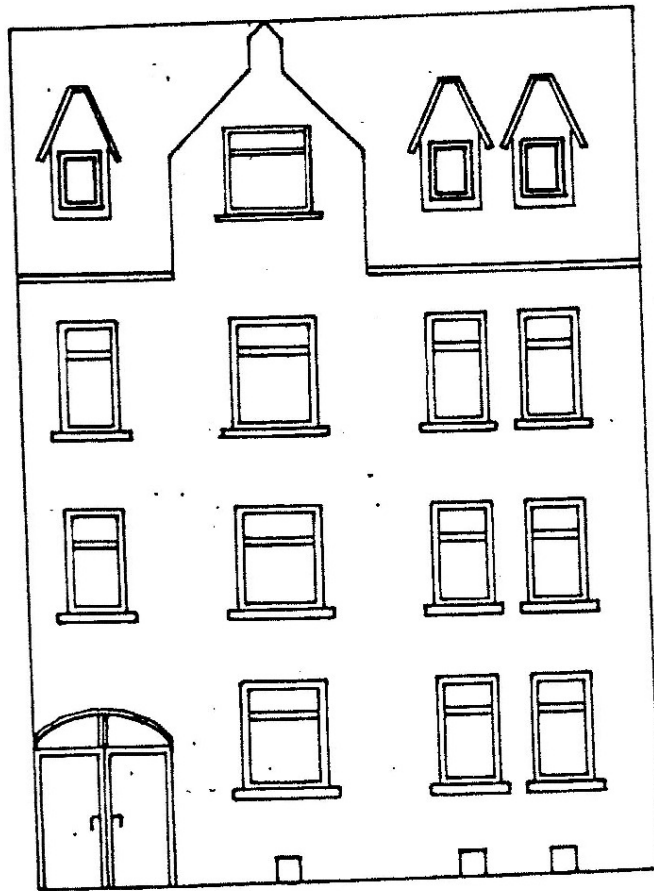
Küche

Exposé - Galerie



Küche Sitzplatz

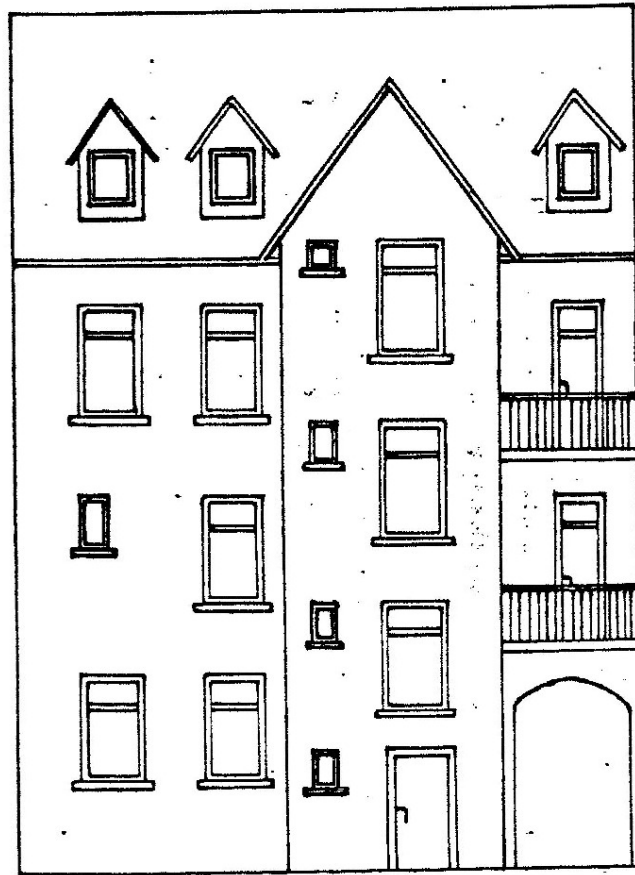
Exposé - Grundrisse



Kasinostr. 20
Südansicht
M. 1 : 100

Kuor

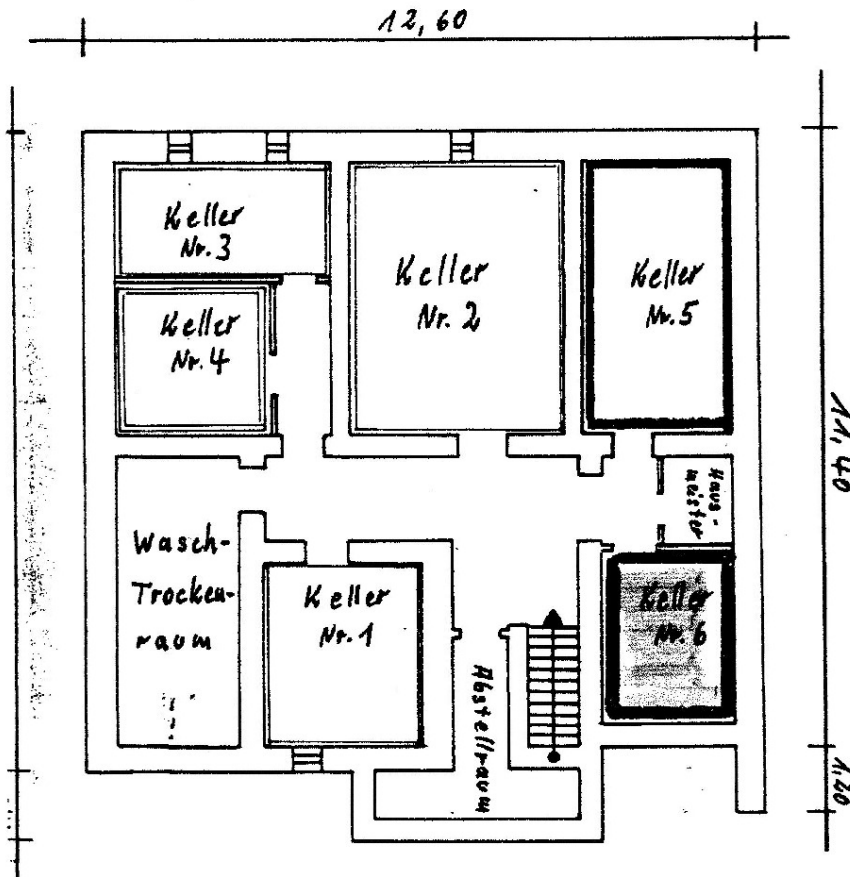
Exposé - Grundrisse



Kasinostr. 20
Nordansicht
M. 1 : 100

Kreuer

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Kasinostr. 2

M. 1: 100

Es wird hiermit bescheinigt, daß der vorliegende Plan den Erfordernissen des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.51 in der derzeit gültigen Fassung entspricht.

Stadt Frankfurt am Main

Der Magistrat
Bauaufsichtsbehörde

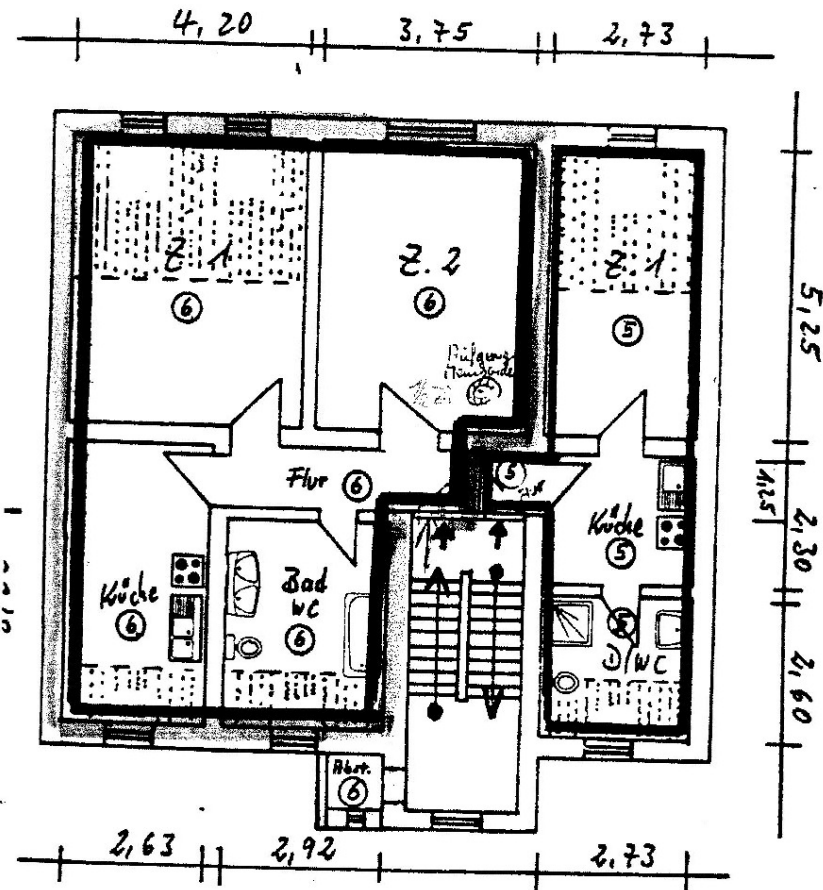
Frankfurt a. M., den 27. 7. 1980

Im Auftrage:



[Handwritten signature]

Exposé - Grundrisse



Kasinostr. 30
Dachgeschoss
M. 1:100

Es wird hiermit bescheinigt, daß der vorliegende Plan den Erfordernissen des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.51 in der derzeit gültigen Fassung entspricht.

Stadt Frankfurt am Main

Der Magistrat
Bauaufsichtsbehörde



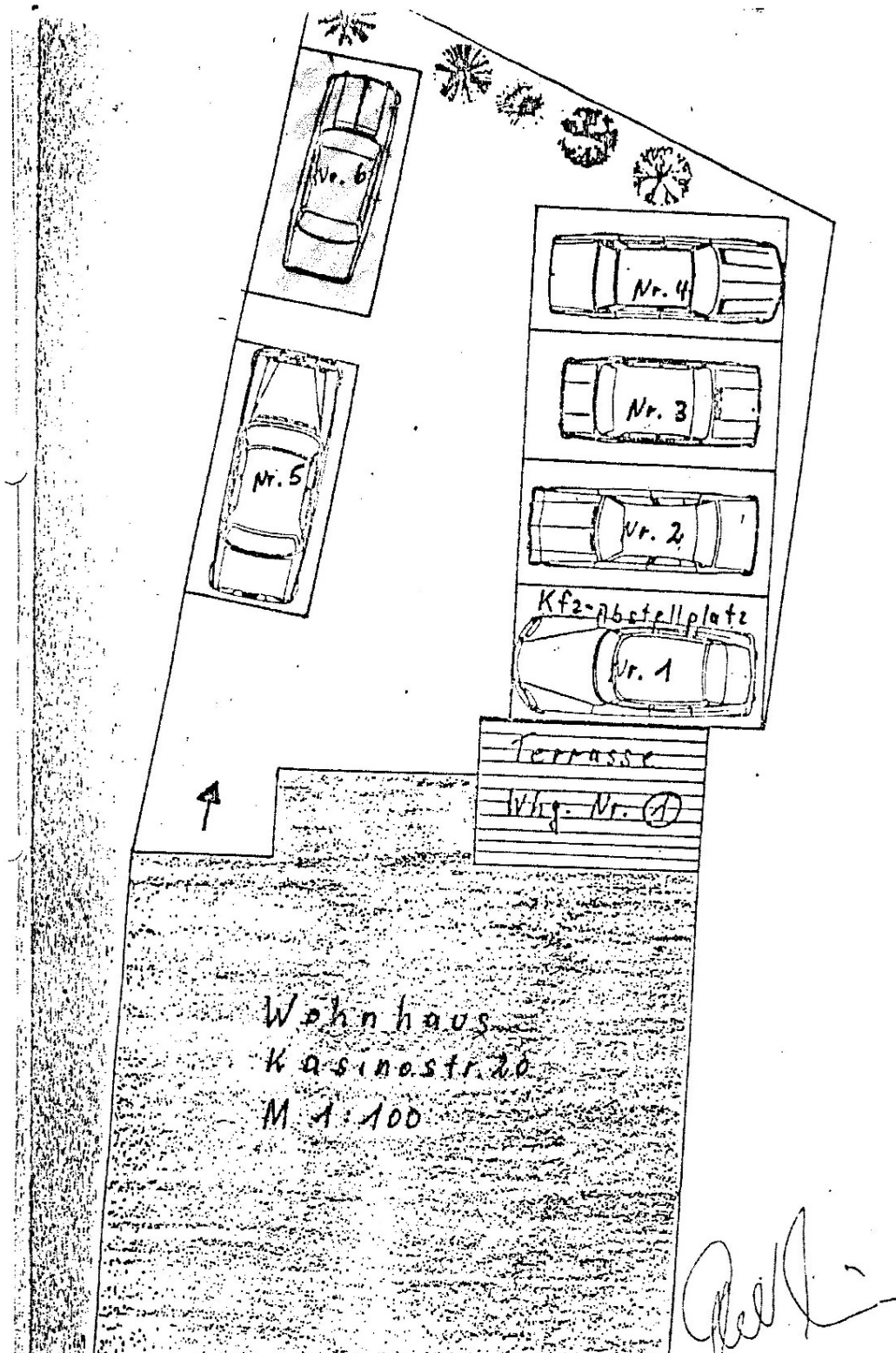
6.11.1914

Im Auftrage:

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Aktueller Energieausweis

31/01.19 A.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **23.01.2029**

Registriernummer² HE-2019-002489294

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Kasinostraße 20, 65929 Frankfurt		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1910		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	versch.		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _n)	440,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> 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:

Bernd Becker
Gebäudeenergieberater (HWK)
Rheinallee 25a
65439 Flörsheim

24.01.2019
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

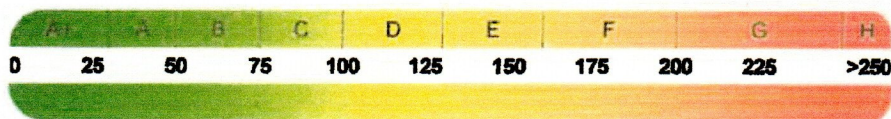
Registriernummer²

HE-2019-002489294

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

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_T⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert

W/(m²·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

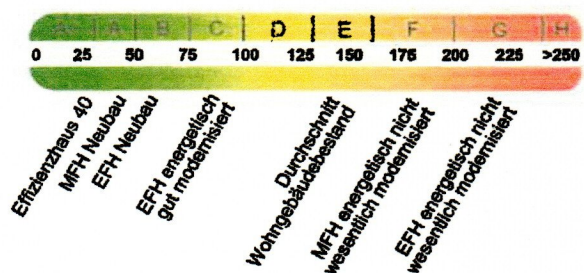
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 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_T⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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

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. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom¹ 18. November 2013

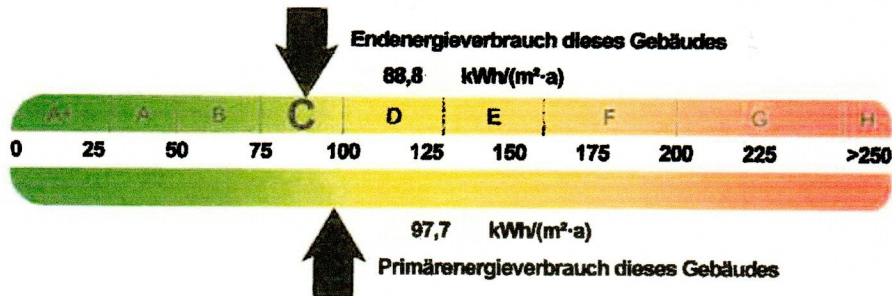
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

HE-2019-002489294

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

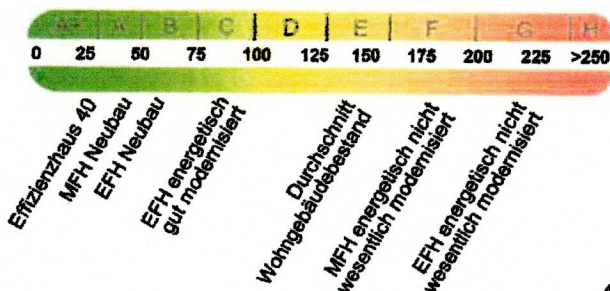
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

88,8 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						
01.05.2014	01.05.2018	Erdgas E	1,10	135042	35250	99792	1,21

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 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. Energieeinsparverordnung(EnEV)vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

HE-2019-002489294

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	Wärmeerzeugung	Gas-Brennwert-Kessel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Bernd Becker, Gebäudeenergieberater (HWK)
Rheinallee 25a, 65439 Flörsheim

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. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom¹ 18. November 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 Wärmequellen 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 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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Kasinostraße 20
 PLZ / Ort: 65929 Frankfurt
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 440,40 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 367,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 7

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
 Einheit: kWh Brennwert
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H₂

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H ₂	kWh	kWh	%	kWh	%
01.05.2014	01.05.2015	36940	33279	24453	73,5	8826	26,5
02.05.2015	01.05.2016	37444	33733	24925	73,9	8808	26,1
02.05.2016	01.05.2017	40709	36675	27867	76,0	8808	24,0
02.05.2017	01.05.2018	34804	31355	22547	71,9	8808	28,1

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 65929
 Ort: Frankfurt

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.05.2014 - 01.05.2018
 Kennwert: 88,8 kWh/(m² a)

22/01.19 fr.



Mainova AG • 60623 Frankfurt am Main

Hausverwaltung Horst Kümmel
Herr Horst Kümmel
Alte Falterstraße 2
65933 Frankfurt

Mainova Aktiengesellschaft
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt am Main

ServiceLine 0800 11 444 88
kostenfrei aus dem dt. Festnetz

ServiceLine 069 800 88 0000
kostenpflichtig aus dem dt. Mobilfunknetz

ServiceFax 0800 11 555 88
kostenfrei aus dem dt. Festnetz

ServiceMail service@mainova.de
ServiceCenter Stiftstraße 30
Internet www.mainova.de

16.01.2019

Verbrauchsdatenauswertung: Kasinostr. 20, 65929 Frankfurt

Sehr geehrter Herr Kümmel,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 15.01.2019.

Der Gesamtverbrauch stellt sich wie folgt dar:

Liegenschaft: Kasinostr. 20, 65929 Frankfurt– Erdgas			
05/2014 - 05/2015	05/2015 - 05/2016	05/2016 - 05/2017	05/2017 - 05/2018
36.940 kWh	37.444 kWh	40.709 kWh	34.804 kWh

Bitte beachten Sie, dass der Verbrauch von Vorder- und Hinterhaus ggf. nicht einzeln auswertbar ist. Die Rechnung über die Aufwandspauschale in Höhe von brutto 21,42 EUR erfolgt mit separater Post.

Gerne stehen wir Ihnen unter unserer E-Mail Adresse energieausweis@mainova.de zur Verfügung. Ebenfalls haben Sie die Möglichkeit, uns unter unserer ServiceLine 0800 58 954 80 (kostenfrei aus dem deutschen Festnetz).

Freundliche Grüße

Mainova AG
Ihr EnergieEffizienz Team

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.