

Exposé

Wohnung in Frankfurt am Main

Großzügige Altbauwohnung mit Balkon und Option zur späteren Neuaufteilung



Objekt-Nr. OM-461156

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Fabio Roma

Kasinostrasse 20
65929 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	322 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung im 2. Obergeschoss vereint klassischen Altbaucharme mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung wird derzeit als eine zusammenhängende Wohneinheit mit ca. 100 m² genutzt, besteht jedoch aus zwei rechtlich eigenständigen Einheiten mit separaten Grundbüchern und eigenen Stromzählern.

Die aktuelle Raumaufteilung bietet zwei großzügige Hauptzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Durchgangszimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein zusätzliches Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie einen langen, zentralen Flur mit einer deckenhohen Abstellkammer am Kopfbende. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Balkon.

Typisch für den Altbaucharakter sind die angenehmen Raumhöhen und die großzügigen Fensterflächen, die für ein helles und freundliches Wohngefühl sorgen. Die vorhandene Grundrissstruktur eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und bietet zugleich Potenzial für individuelle Anpassungen an persönliche Wohn- oder Nutzungskonzepte.

Besonders hervorzuheben ist die bestehende rechtliche Trennung der beiden Einheiten. Da zwei eigenständige Grundbücher sowie separate Stromzähler vorhanden sind, bietet die Immobilie interessante Perspektiven für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte. Derzeit werden beide Einheiten als großzügige Wohnung genutzt.

Zum Angebot gehören zudem zwei Stellplätze im Innenhof, die insbesondere in dieser zentralen Lage einen erheblichen Mehrwert darstellen. Ergänzend steht Kellerfläche sowie weitere Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Das Gebäude befindet sich in Familienbesitz und wurde in den vergangenen Jahren umfangreich in die Gebäudesubstanz investiert. Insbesondere die umfassende Erneuerung des Daches stellt eine nachhaltige Maßnahme zur langfristigen Werterhaltung des Gebäudes dar.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die großzügiges Wohnen in einem klassischen Altbau schätzen, als auch für Käufer, die die vorhandene Struktur und die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten langfristig nutzen möchten.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit dem 15.12.2017 und verläuft bislang störungsfrei. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt seit dem 01.09.2025 1.050 € und erhöht sich vertragsgemäß ab dem 01.09.2026 auf 1.250 €.

Die Mieter sind über den beabsichtigten Verkauf informiert. Ein etwaiges Vorkaufsrecht wurde geprüft und nicht in Anspruch genommen.

Ausstattung

- Ca. 100 m² Wohnfläche
- Aktuell als eine Wohneinheit genutzt
- Zwei eigenständige Grundbücher vorhanden
- Zwei separate Stromzähler vorhanden
- Balkon
- Zwei Stellplätze im Innenhof
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Zusätzliches Tageslichtbad mit Dusche/WC
- Großzügiger Flur mit deckenhoher Abstellkammer
- Keller- und Abstellmöglichkeiten vorhanden
- Klassische Altbaudecken mit großzügigen Raumhöhen

- Rauputz in sämtlichen Wohnräumen
- Fliesenböden in den Wohn- und Nutzbereichen
- Laminatboden im Schlafzimmer
- Helle Raumgestaltung durch großzügige Fensterflächen
- Kleines Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten
- Umfangreiche Investitionen in die Gebäudesubstanz, insbesondere die vollständige Dachsanierung
- Weitere Wohneinheiten im Gebäude können perspektivisch ebenfalls zum Erwerb angeboten werden

Die Kombination aus Altbaucharakter, großzügigem Raumangebot, zwei Stellplätzen sowie der vorhandenen rechtlichen Struktur mit zwei Grundbüchern macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit innerhalb eines kleinen und überschaubaren Mehrfamilienhauses.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Frankfurt-Höchst, einem traditionsreichen und hervorragend angebundenen Stadtteil im Westen Frankfurts.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar. Die gewachsene Infrastruktur macht den Standort besonders alltagstauglich.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Frankfurt-Höchst mit S-Bahn-, Regionalbahn- und Busanbindungen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Frankfurter Innenstadt, des Flughafens sowie des gesamten Rhein-Main-Gebiets. Auch die Autobahnen A66 und A3 sind in kurzer Zeit erreichbar.

Ein besonderer Vorteil der Immobilie sind die beiden zur Wohnung gehörenden Stellplätze im Innenhof. Eigene Parkmöglichkeiten stellen in dieser zentralen Lage einen erheblichen Komfortgewinn dar und sind ein zunehmend gefragtes Ausstattungsmerkmal.

Frankfurt-Höchst verbindet den Charme eines gewachsenen Stadtteils mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an die wirtschaftsstarke Metropolregion Frankfurt Rhein-Main.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bild Dach neu Innseite Hof

Exposé - Galerie

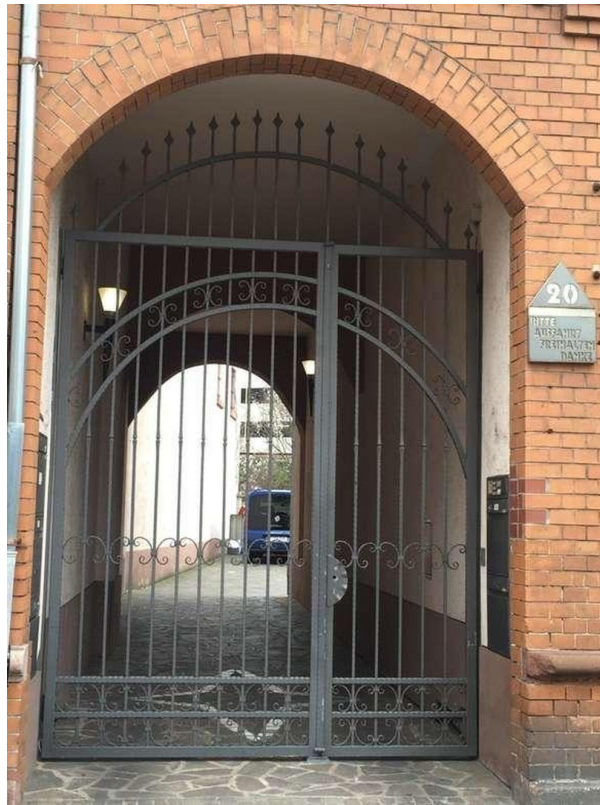


Belag Innenhof

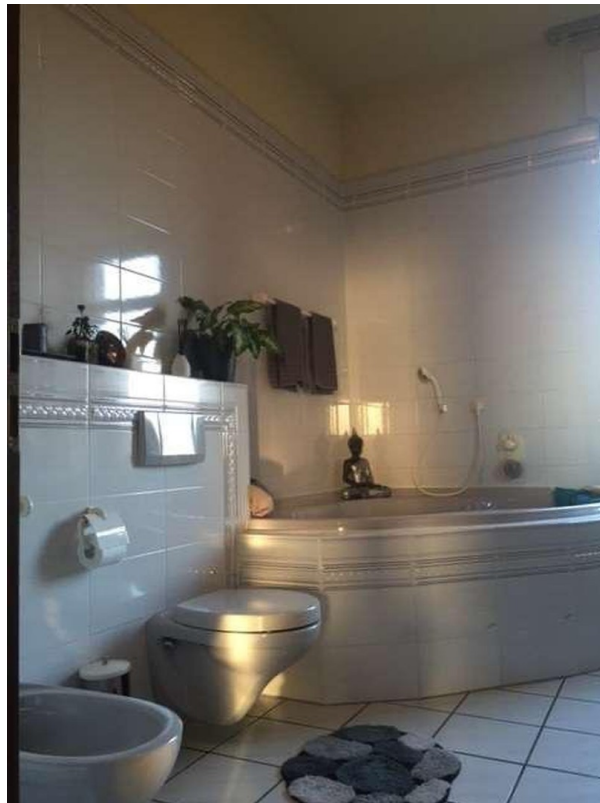


Aussensicht Hifseite, Balkon

Exposé - Galerie



Haupteingang Tor

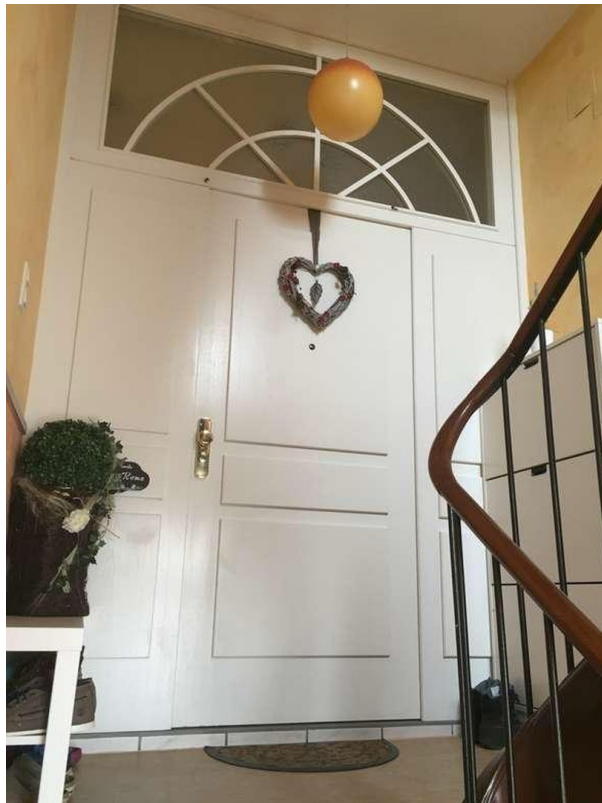


Grosses Bad

Exposé - Galerie



Grosses Bad Teil 2



Wohnungseingangstür

Exposé - Galerie



langer Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



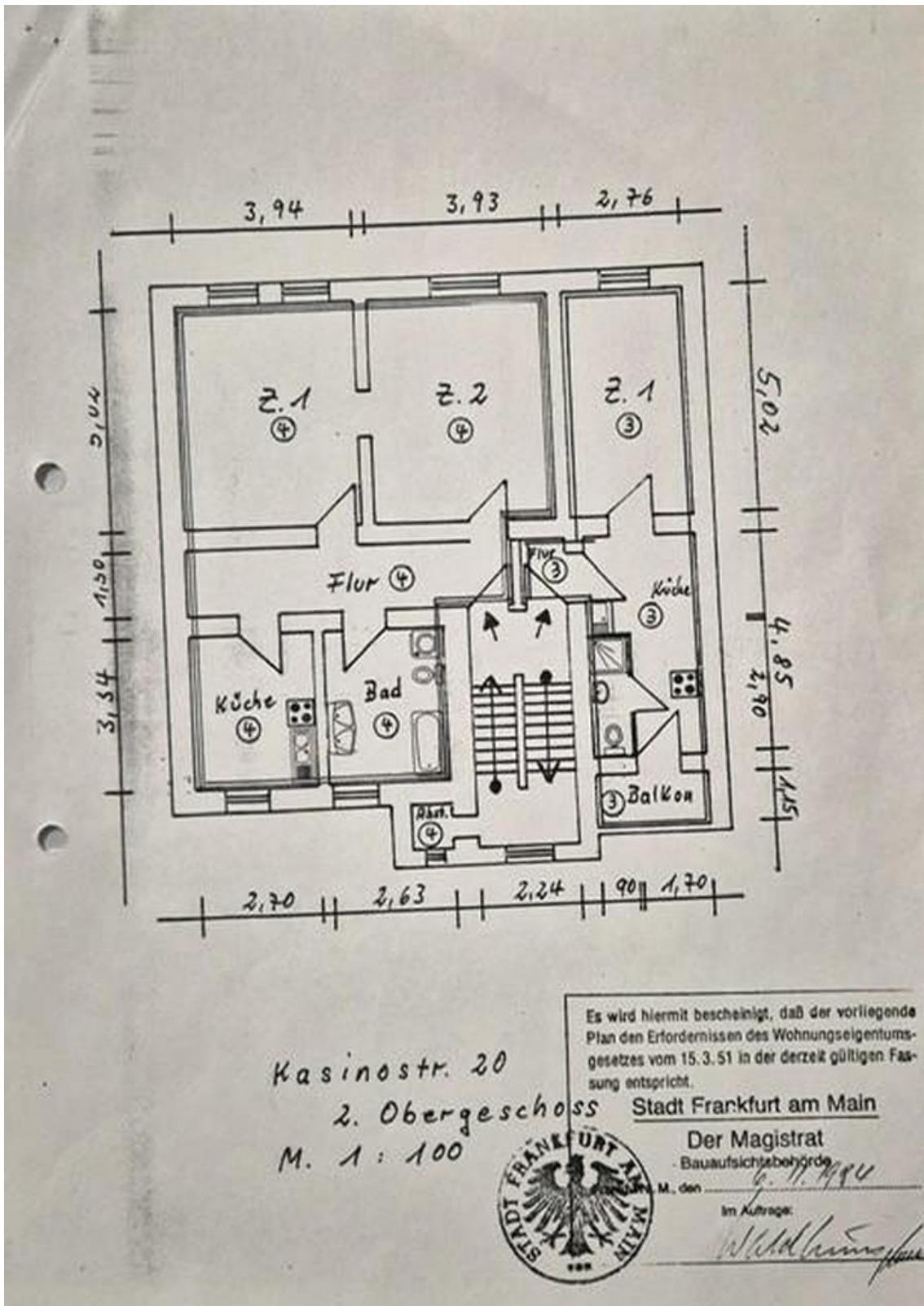
Bad klein Teil 1

Exposé - Galerie



Bad Klein Teil 2

Exposé - Grundrisse



Kasinost. 20
 2. Obergeschoss
 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

M. den

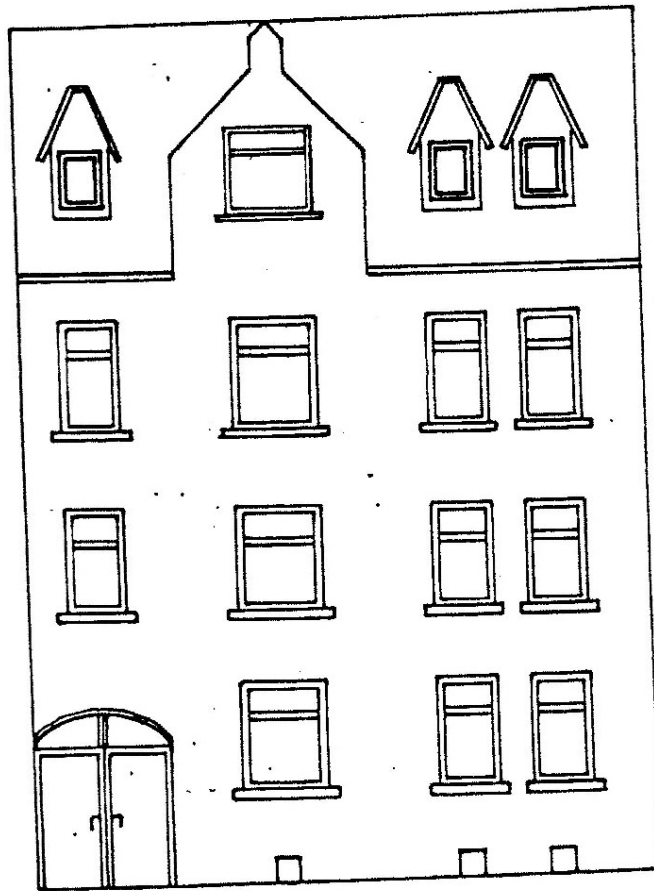
9. 11. 1990

Im Auftrage:



W. K. ...

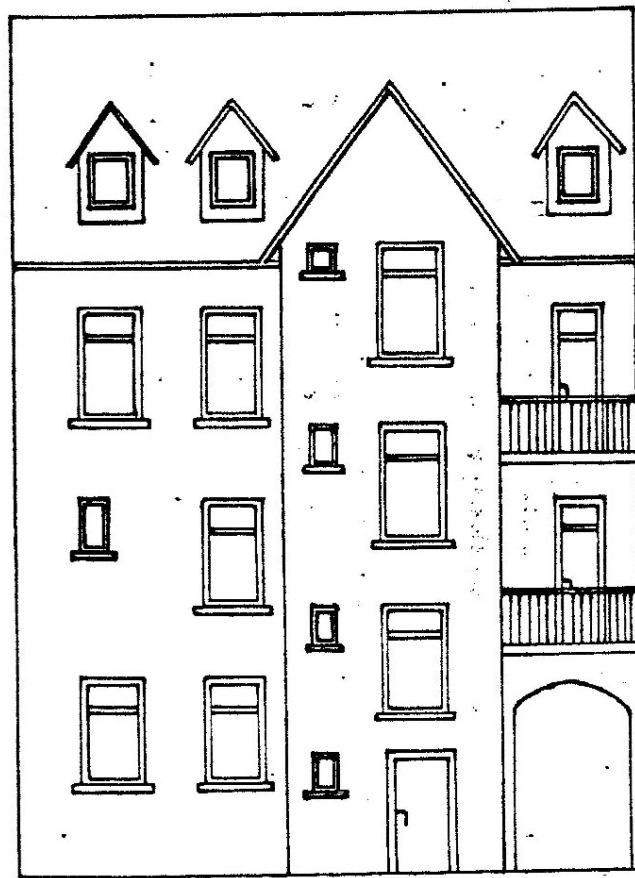
Exposé - Grundrisse



Kasinostr. 20
Südansicht
M. 1 : 100

Kuor

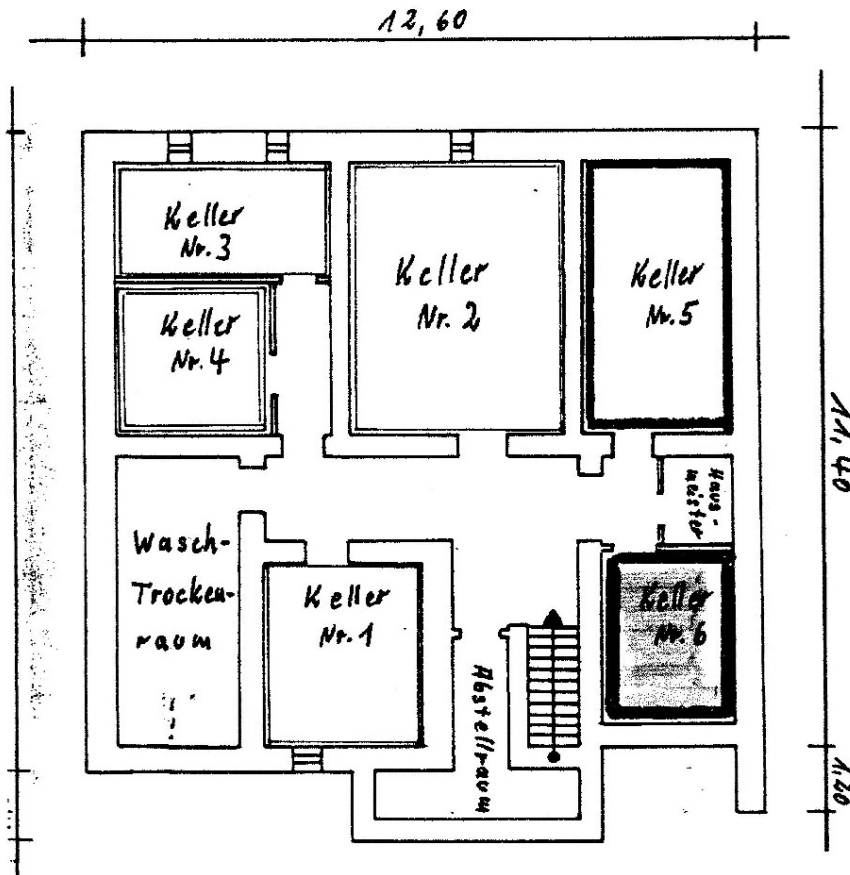
Exposé - Grundrisse



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

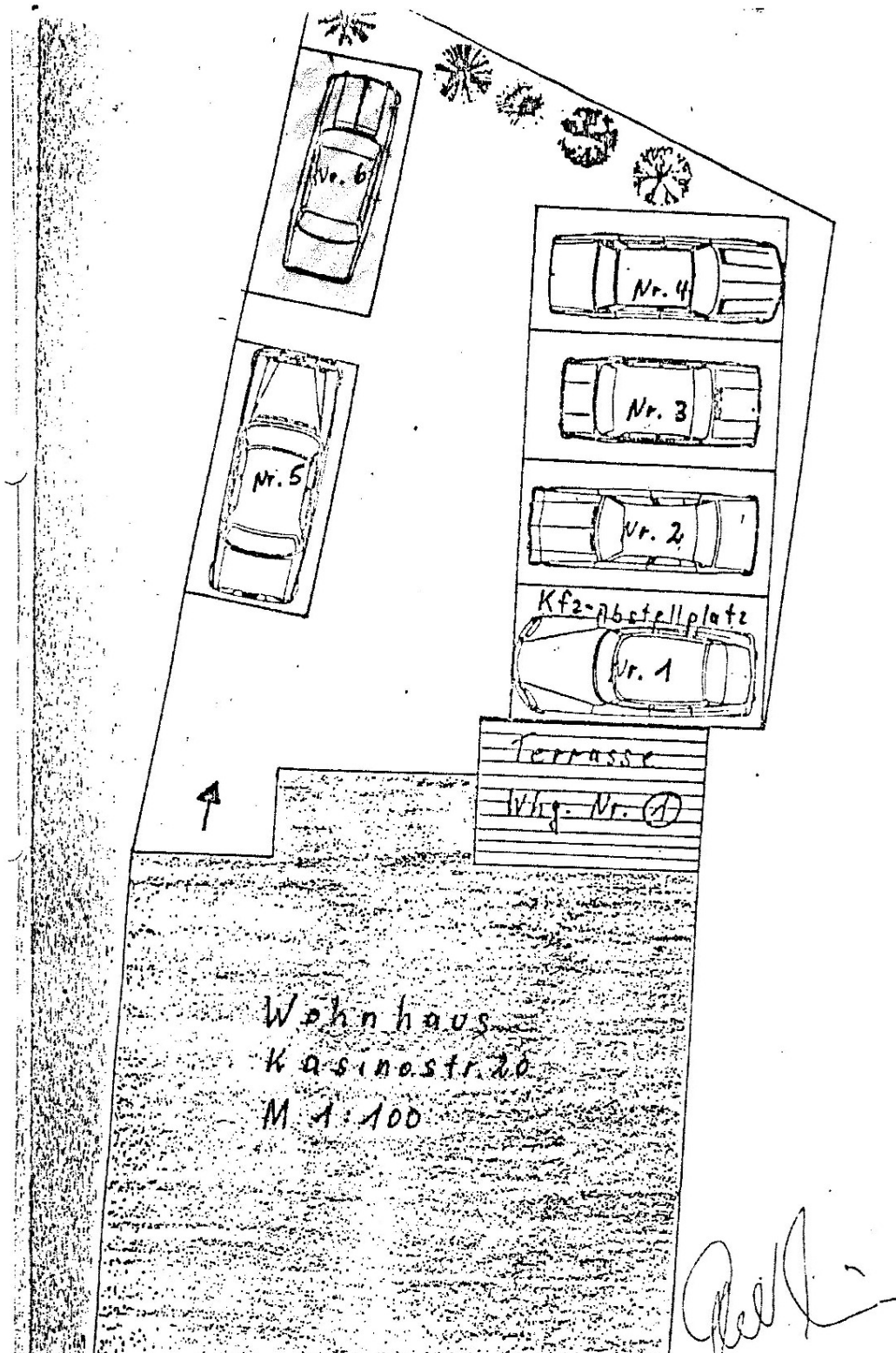
Im Auftrage:



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis aktuell

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 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:

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

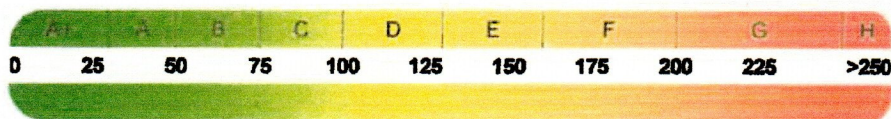
Registriernummer²

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_T'

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

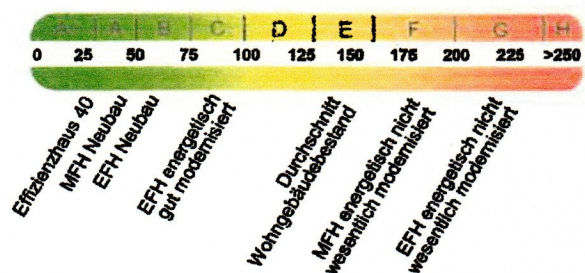
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_T' 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

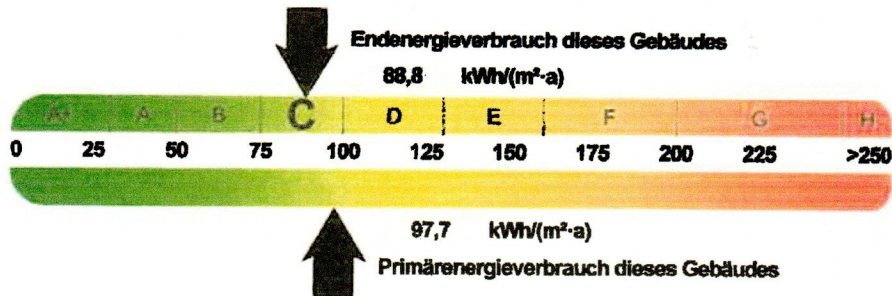
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

HE-2019-002489294

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

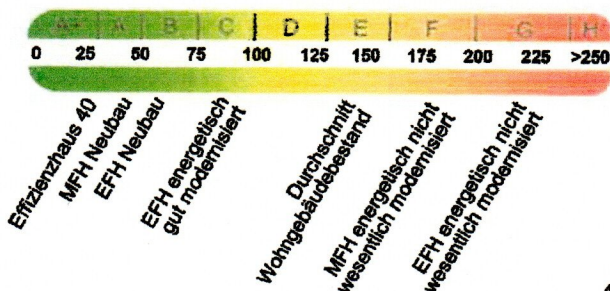
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 Wärmegewinne 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.