

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schwäbisch Gmünd

Sonnige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche & Stellplatz in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-462608**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Bastian von Kurnatowski

Egerländer Str. 23
73527 Schwäbisch Gmünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	94,35 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.850 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten eine helle, sehr gepflegte 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügigem Südbalkon.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten 3-Familienhauses. Durch die überschaubare Hausgemeinschaft bietet das Haus ein angenehmes ruhiges und persönliches Wohnumfeld.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre freundliche Atmosphäre, die hellen Räume und den gut durchdachten Schnitt. Die Dachgeschosslage verleiht der Wohnung einen besonderen Charme und schafft ein gemütliches Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit Südausrichtung zur Gartenseite. Durch die großen Balkontüren gelangt viel Tageslicht in die Wohnung, während der Blick ins Grüne für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Der Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem der Schlafzimmer aus zugänglich und erweitert den Wohnbereich auf schöne Weise ins Freie. Durch seine sonnige Ausrichtung eignet er sich ideal zum Entspannen, Frühstücken oder für gemütliche Stunden im Freien.

Die geräumige Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Das Wohnzimmer verfügt über einen gepflegten Parkettboden, der frisch abgeschliffen und versiegelt wurde und dem Raum eine warme, hochwertige Ausstrahlung verleiht. Auch die übrigen Räume präsentieren sich hell, freundlich und einladend.

Die Wohnung wird derzeit zusätzlich aufgewertet: Es werden eine neue Duschkabine sowie eine neue Wohnungseingangstüre eingebaut. Dadurch entsteht ein insgesamt sehr gepflegter und moderner Eindruck. Je nach Besichtigungstermin kann es sein, dass einzelne Arbeiten noch nicht vollständig abgeschlossen sind.

Auch im Alltag überzeugt die Wohnung durch praktische Details: Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich sowohl im Keller als auch direkt in der Wohnung, sodass flexibel entschieden werden kann, welche Lösung besser passt. Ein privater PKW-Stellplatz direkt am Haus rundet das Angebot komfortabel ab.

Die Wohnung eignet sich ideal für ein bis drei Personen, die ein helles, gepflegtes Zuhause mit angenehmem Wohnambiente, sonnigem Balkon und ruhigem Hausumfeld suchen.

Ausstattung

- ✓ Helle, freundliche Räume
- ✓ Gepflegtes Wohnumfeld
- ✓ Ruhiges Haus mit nur 3 Parteien (davon 2 Eigentümer)
- ✓ Privater PKW-Stellplatz direkt am Haus
- ✓ 1 Duschbad, 1 Wannenbad, 1 separates WC
- ✓ Dachgeschosslage mit besonderem Charme
- ✓ großer Kellerraum und viele weitere Abstellmöglichkeiten
- ✓ Waschmaschinenanschluss im Keller und direkt in der Wohnung
- ✓ geräumige Einbauküche mit Elektrogeräten

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
- Besichtigung: nach Terminvereinbarung möglich
- Voraussetzungen: SCHUFA-Auskunft, Einkommensnachweis, Nachweis einer privaten Haftpflichtversicherung (inkl. Mietsachschäden), Nachweis einer Hausrat-/Glasversicherung

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage mit kurzer Vorstellung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Egerländer Straße 23 im beliebten Schwäbisch Gmünder Ortsteil Herlikofen. Die Wohnlage verbindet ein ruhiges, angenehmes Umfeld mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Herlikofen bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien, ärztlicher Versorgung, Zahnarzt und Apotheke. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben; die Buslinie 71 verbindet Herlikofen mit Schwäbisch Gmünd. Die Innenstadt von Schwäbisch Gmünd ist nur wenige Kilometer entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus gut erreichbar.

Die Egerländer Straße selbst ist eine ruhige Wohn- bzw. Anliegerstraße und eignet sich daher besonders für Mieter, die ein gepflegtes und entspanntes Wohnumfeld schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Ortsteil Herlikofen, guter Nahversorgung und schneller Verbindung nach Schwäbisch Gmünd.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer Bild 2



Schiebetür zur Küche

Exposé - Galerie



Küche Bild 1



Küche Bild 2

Exposé - Galerie



Balkon Bild 1



Balkon Bild 2



Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro Bild 1



Kinderzimmer/Büro Bild 2



Schlafzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 2



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne



Waschmaschinenanschluss im Bad

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Duschbad Bild 1



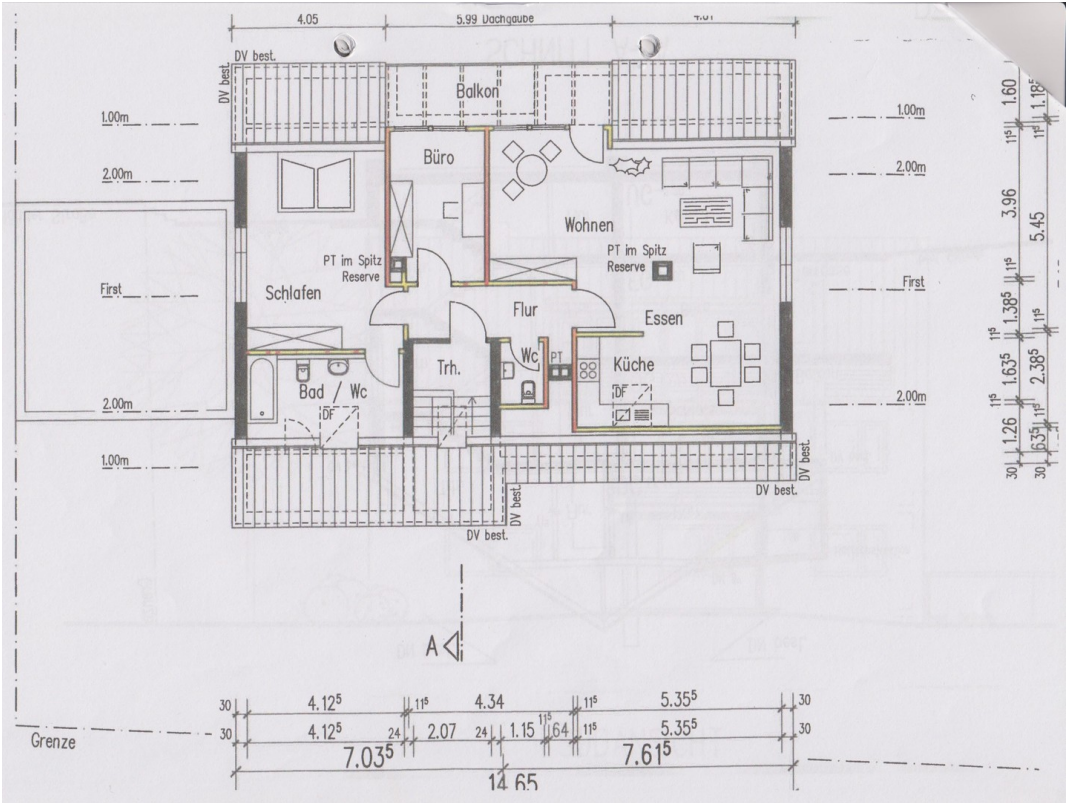
Duschbad Bild 2

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Dachgeschosswohnung Egerländer Straße 23, 73527 Schwäbisch Gmünd Herlikofen

Flächenermittlung Wohnflächenberechnung

Schlafzimmer:

3,650*1,365*0,5	=	2,49		
4,475*3,650*1,0	=	16,33		
1,650*0,475*1,0	=	0,78	=	19,6

Büro:

2,510*3,960*1,0	=	9,94		
-0,665*0,430*1,0	=	-0,29	=	10,72

Bad / Schlafen:

1,040*4,25*0,5	=	42,21		
4,125*1,470*1,0	=	6,06	=	8,27

Gäste WC:

1,635*1,150*1,0	=	1,88	=	1,88
-----------------	---	------	---	------

Bad:

1,893*1,893*1,0	=	3,58	=	3,58
-----------------	---	------	---	------

Küche:

3,242*3,330*1,0	=	10,80		
-3,330*0,525*0,5	=	-0,874	=	9,93

Wohn/Esszimmer:

1,295*0,457*1,0	=	0,59		
2,841*5,234*1,0	=	14,87		
3,116*3,958*1,0	=	12,33		
-4,565*0,525*0,5	=	-1,20	=	26,59

Flur:

6,229*1,370*1,0	=	8,53		
0,948*0,489*1,0	=	0,46	=	8,99

Balkon:

5,99*1,60*0,5	=	4,79	=	4,79
---------------	---	------	---	------

Keller:

3,711*4,001*1,0	=	14,85	=	14,85
-----------------	---	-------	---	-------

Wohnfläche Dachgeschoss = 94,35 m²

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 01.08.2028

Registriernummer ² **BW-2018-002089348**

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Egerländerstraße 23 , 73527 Herlikofen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1962 / saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2009		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	410 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

SenerCon GmbH
Dipl. Ing. Kristina Werner
Hochkirchstr. 11
10829 Berlin

02.08.2018

Ausstellungsdatum

Kristina Werner

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
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 der Registriernummer ist nach deren Eingang ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

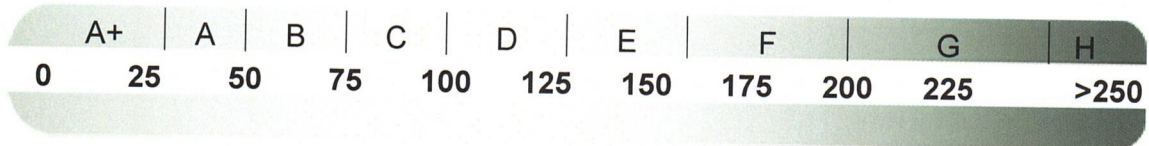
Registriernummer ² BW-2018-002089348

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

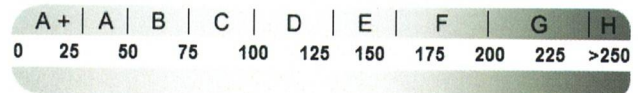
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

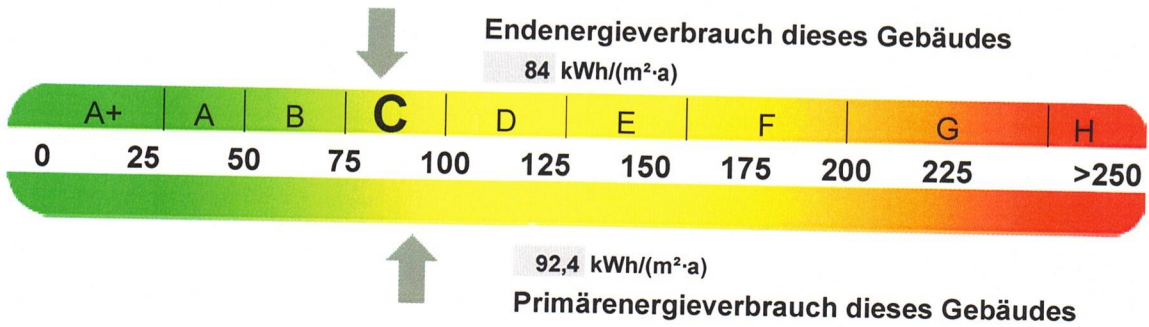
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2018-002089348

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



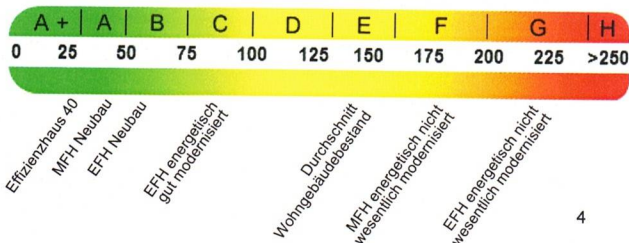
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84 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						
01.01.2015	31.12.2015	Heizöl EL	1,1	44070	11375	32695	1,02
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl EL	1,1	37040	13750	23290	0,99
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl EL	1,1	22000	11338	10662	0,99

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BW-2018-002089348

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	nachträgliche Fassadendämmung auf EnEV-Standard oder besser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke bzw. der Kelleraußenwände	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Warmwasserbereitung	Einbau einer Solaranlage für Warmwasser Raumheizung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

SEnerCon GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Vorgangsnummer: 32662

Die Gebäudenutzfläche (An) ist nicht gleichzusetzen mit Wohnfläche oder der Nettogrundfläche. Ist die Gebäudenutzfläche (An) nicht bekannt, ist sie nach den Regeln der Energieeinsparverordnung bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller pauschal mit dem 1,35fachen Wert der Wohnfläche, bei sonstigen Wohngebäuden mit dem 1,2fachen Wert der Wohnfläche angesetzt worden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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 so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises