

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Ein Wohntraum im schönen Pempelfort! 2024 teilsanierte
2 Zimmer mit 2 Balkonen in edlem Altbau**



Objekt-Nr. OM-470879

Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Gabriele Stobbe

Fischerstr. 45
40477 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1930	Mietsicherheit	4.200 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	100,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich schöne und gepflegte Immobilie befindet sich im bei Jung und Alt beliebten Stadtteil Pempelfort.

Der Hauseingang vermittelt schon etwas Hochherrschaftliches! Der Charme dieses Hauses wird Sie um den Finger wickeln.

Im Haus-Entrée erfahren Sie eine bereits eine Großzügigkeit, die sich in der gesamten Wohnung fortsetzt.

Von der mit wunderschönem Massiv-Eiche Fischgrät-Parkett ausgelegten Diele mit Einbauschränk gelangen Sie links in die Küche mit bestechend schönem schwarz-weißen Fliesenboden im Schachbrettformat, was sich wunderschön in das gesamte Ambiente der liebevoll 2024 zum Teil renovierten Wohnung einfügt. Die Speisekammer in der Küche bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Die wunderschöne Einbauküche kann auf Wunsch gerne gegen eine Anzahlzahlung übernommen werden. Von der Küche aus haben Sie Zutritt zu einem der beiden im hinteren Teil der Wohnung gelegenen Balkone, welcher über eine praktische Abstellkammer verfügt. Die Aussicht in den großen gepflegten Garten ist sensationell.

Weiter ebenfalls zur Gartenseite gelegen, betritt man das geräumige Schlafzimmer, auch hier ist der Fußboden mit hochwertigem Massiv-Eiche Fischgrät-Parkett ausgelegt. Angrenzend an das Schlafzimmer liegt das hell geflieste Wannen-Bad mit Tageslichtfenster. Die weißen Wandfliesen und die weißen Sanitäreinrichtungen sind geschmackvoll und zeitlos. Das WC ist separiert vom Vollbad und hat ebenfalls ein Tageslichtfenster.

Das lichtdurchflutete große Doppelwohnzimmer erstreckt sich von der Frontseite bis zur Gartenseite und hat wie das Schlafzimmer Zugang zu dem größeren der beiden Balkone. Um die Großzügigkeit des Doppelwohnzimmers deutlich zu machen, habe ich hierzu einige Fotos aus meinem Archiv hinzugefügt. Die Böden sind hier wie in den anderen Räumen mit dem gleichen Massiv-Eiche Fischgrät-Parkett ausgelegt. Alle Böden wurden im Zuge der Teilsanierung 2024 komplett aufgearbeitet.

Eine Deckenhöhe von 2,90 m geben den Räumen zusätzliche Großzügigkeit.

Das Haus hat eine zentrale Warmwasser-Versorgung,
eine neue energie-effiziente Gas-Zentralheizung (BJ 2015) und einen
Unitymedia Kabelanschluss.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Der Aufzug bringt Sie jeweils bis zur halben Etage.

Hier werden Ihnen in der Tat die optimalen Bedingungen

geboten, um sich rundum wohl zu fühlen. Auf Wunsch kann die Wohnung auch zu einem früheren Zeitpunkt zur Verfügung gestellt werden.

Ein wunderschönes Haus und eine traumhafte Wohnung.

Ausstattung

Wohnungseingangstüre mit Sicherheits-Schloss und Gegensprechanlage

Die Deckenhöhe 2,50m bis 2,90 m

Wandschränke in der Diele, in der Küche und auf dem Balkon

1 Kellerraum gehört zur Wohnung

Diele mit aufgearbeitetem Original Massiv-Eiche Fischgrät-Parkett

Küche mit Speisekammer und schwarz-weißem Fliesenboden im Schachbrettmuster

Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit Massiv-Eiche Fischgrät-Parkett versehen und hat Zutritt zu einem Balkon

Das an das Schlafzimmer angrenzende Vollbad hat ein Tageslichtfenster, das WC ist vom Bad separiert.

Auch im lichtdurchfluteten Wohnzimmer finden Sie den Original Massiv-Eiche Fischgrät-Parkettboden, vom Wohnzimmer aus gelangen Sie ebenfalls auf einen der 2 Balkone

Das gesamte Original Massiv-Eiche Fischgrät-Parkett wurde komplett aufgearbeitet.

Zentrale Warmwasser-Versorgung.

Neue energie-effiziente Gas-Zentralheizung (BJ 2015).

Aufzug zur "halben Etage".

Ein herrschaftliches Haus-Entrée im Art-Déco-Stil der 30er Jahre runden das Bild ab.

Ein zu Hause zum Wohlfühlen!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Gerne vereinbare ich einen Besichtigungstermin für Sie.

Bitte teilen Sie mir per E-Mail Ihre Kontaktdaten mit, ich melde mich zur Abstimmung eines Termins bei Ihnen.

Eigentümerangaben: Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber, eine Haftung hierfür kann daher nicht übernommen werden. Wir bitten freundlich um Ihr Verständnis.

Impressum:

gs-immovermittlung

Gabriele Stobbe

Bergschenweg 33

47506 Neukirchen Vluyn

Mobil 0163 6033 278

info@gs-immovermittlung.de

UST-IDN#: 61 530 897 261

Gewerbeerlaubnis gem. § 34c GewO wurde erteilt 28.11.2011 durch die Stadt Krefeld Am Hauptbahnhof 5 in 47798 Krefeld

Zuständige Aufsichtsbehörde

Ordnungsamt der Stadt Neukirchen Vluyn

Lage

Die Fischerstraße liegt in Pempelfort, nahe an der City und am Rhein. Hier wird Kulturelles und Kulinarisches in unmittelbarer Nähe geboten. Die nicht weit entfernte Nordstraße bietet an Geschäften alles, was das Herz begehrt, unabhängig davon, dass die City nur ca. 2,5

KM entfernt ist. Die Altstadt erreichen Sie nach 2 KM, das Rheinufer nach 2,7 KM und der Flughafen ist ca. 6,5 KM entfernt, hier sind Sie mit dem Auto in ca. 6-8 Minuten. Zur U-Bahn sind es nur wenige Schritte, Straßenbahnen und Busse bringen Sie in alle Richtungen.

Nördlich erhalten Sie über den Zubringer Kennedydamm Anschluss an die Autobahnen und südlich dient der Rheinufertunnel für den Autobahnanschluss.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Entrée



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Wohnzimmer Archivbild

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Archivbild



Wohnzimmer Archivbild

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Archivbild



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Diele

Exposé - Galerie

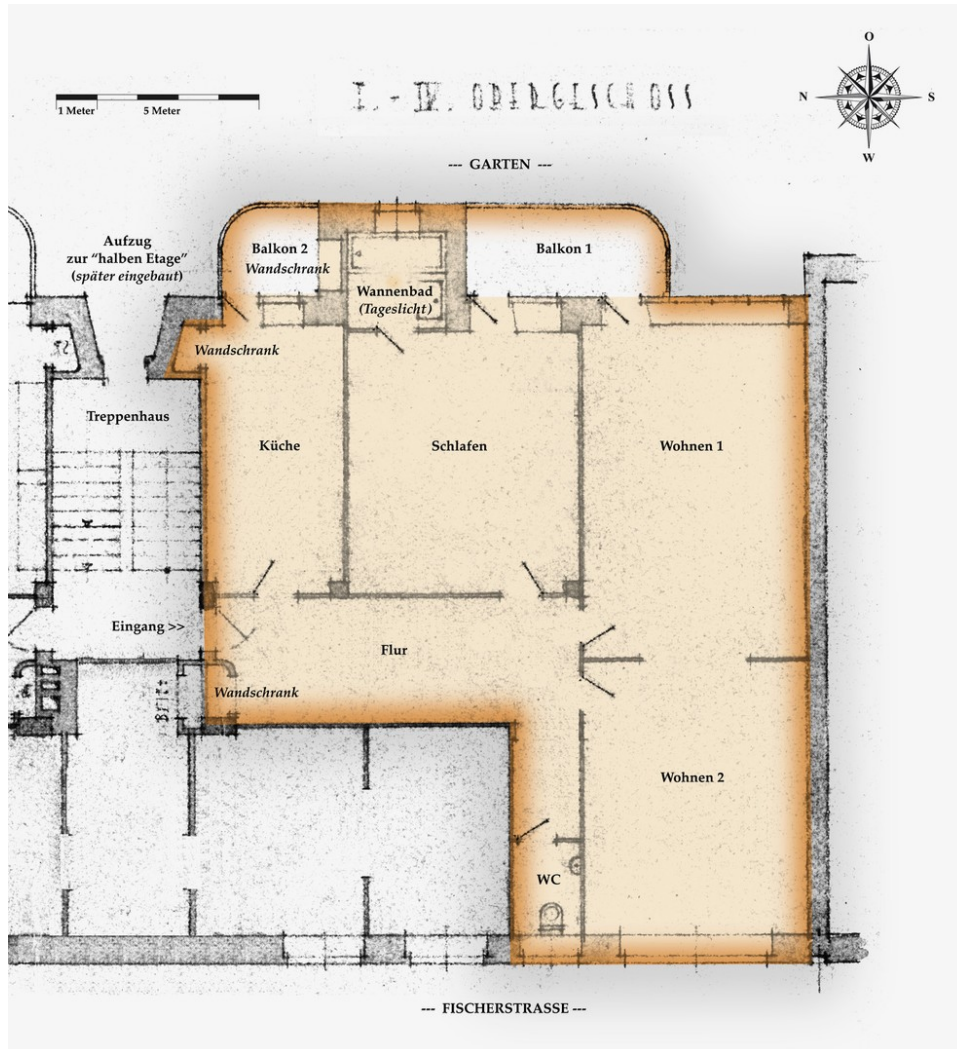


Bad



separate WC

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **23.10.2028**

Registriernummer ² **NW-2018-002298527**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Fischerstr. 45, 40477 Düsseldorf		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1930		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015		
Anzahl Wohnungen	18		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.802,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL		
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 type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" 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:

Bausachverständigenbüro Josef Magiera

Schwalmweg 4
40670 Meerbusch

24.10.2018
Ausstellungsdatum



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 der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

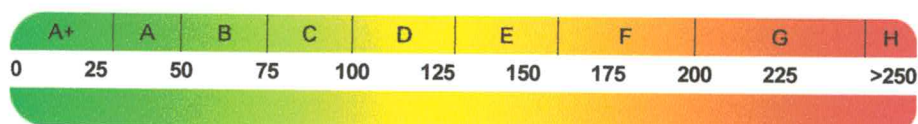
Registriernummer ²

NW-2018-002298527

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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

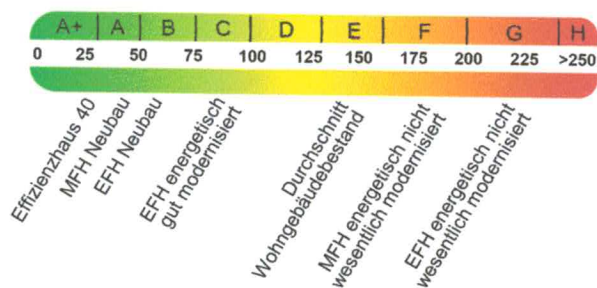
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte 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

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. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom ¹ 18. November 2013

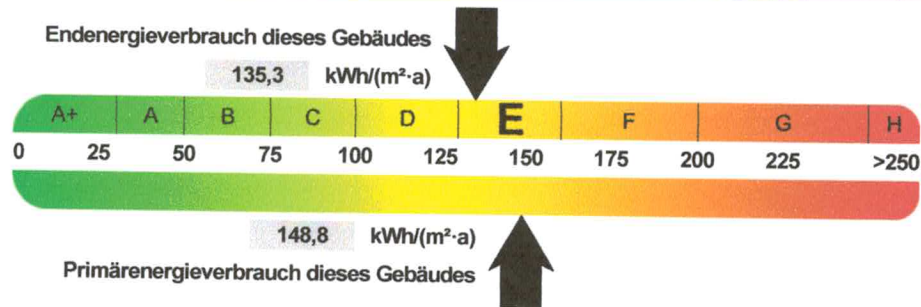
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NW-2018-002298527

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

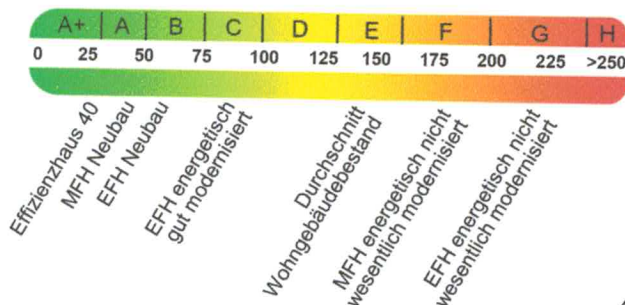
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

135,3 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						
01.05.2015	30.04.2018	Erdgas LL	1,10	498687	—	498687	1,25
01.05.2015	30.04.2018	Warmwasserzuschlag	1,10	108144	108144	—	

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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) 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. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

NW-2018-002298527

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	Kellerdecke	Dämmung 8 cm WLG 035	<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:

Bausachverständigenbüro Josef Magiera
Schwalmweg 4, 40670 Meerbusch

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) vom ¹ 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. 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: Fischerstr. 45
 PLZ / Ort: 40477 Düsseldorf
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 1802,40 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 1502,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 18

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas LL
 Einheit: kWh Heizwert
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H_i

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _i	kWh	kWh	%	kWh	%
01.05.2015	30.04.2016	158730	158730	158730	100,0	—	—
01.05.2016	30.04.2017	173633	173633	173633	100,0	—	—
01.05.2017	30.04.2018	166324	166324	166324	100,0	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 40477
 Ort: Düsseldorf

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.05.2015 - 30.04.2018
 Kennwert: 135,3 kWh/(m² a)