

Exposé

Stadthaus in Ueckermünde

Fachwerkhaus mit Charme, Garten & Wasserspiel – 265 m² in Ueckermünde



Objekt-Nr. OM-470987

Stadthaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
AF

17373 Ueckermünde
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	232,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	265,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	280,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Fachwerkidylle mit Seele – Ihr neues Zuhause hinter der alten Stadtmauer in Ueckermünde

Manche Häuser verkauft man. Andere lassen einen los – und genau das ist die Geschichte dieses Fachwerkhauses. Über Jahre mit Liebe, Geduld und feinem Gespür restauriert, vereint es die warme Seele eines der ältesten Häuser der Stadt mit dem Komfort des modernen Wohnens.

Wer hier einzieht, übernimmt kein Gebäude – sondern ein Stück Geschichte, das weiterleben möchte. Ankommen und durchatmen. Schon der erste Schritt durch die Tür erzählt eine Geschichte: selbstgeschlagene Balken, mit traditioneller Mineralfarbe veredelt, tragen ein Haus, das Generationen überdauert hat. Drinnen öffnet sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das den Blick sanft in den Garten hinausträgt – innen und außen verschmelzen hier zu einem einzigen, ruhigen Raum.

Platz zum Leben, Raum zum Träumen.

Auf großzügigen 265 m² Wohnfläche, verteilt über vier Ebenen, findet jede Familie – ob mit Kindern, Homeoffice-Wunsch oder Platz für Gäste – genau die Rückzugsorte, die sie sucht. Vom Erdgeschoss (85 m²) über die erste Etage (85 m²) bis zum gemütlichen Dachgeschoss (95 m²) entfaltet sich ein Zuhause, das mitwächst.

Und dann die Terrasse: 50 m² auf zwei Ebenen, mit einem Wasserspiel an der Südseite, das an lauen Sommerabenden für pure Entspannung sorgt. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier morgens Ihren Kaffee trinken, während die Sonne über den japanisch inspirierten Garten hinter der Stadtmauer wandert – nur 20 Meter vom Stadtkern entfernt und doch eine Welt für sich.

Ein Garten wie ein kleines Versprechen

Wer sich nach einem Rückzugsort sehnt, der trotzdem mitten im Leben liegt, wird sich in diesen Garten verlieben. Er ist mehr als Grünfläche – er ist ein kleiner, privater Frieden direkt vor der eigenen Haustür.

Qualität, die man spürt

Naturmaterialien wie Holz und Lehm sowie natürliche Farben prägen das Ambiente im gesamten Haus – ehrlich, warm und zeitlos. Technische Ausstattung in Markenqualität sorgt dafür, dass Charme und Komfort keine Gegensätze sind. Zwei Stellplätze hinter der historischen Stadtmauer runden das Angebot ab – Platz für den Stadtfliitzer ebenso wie für den größeren Wagen.

Für wen dieses Haus gemacht ist

Für alle, die nicht einfach nur eine Immobilie suchen, sondern einen Ort zum Ankommen. Für Familien, die Wurzeln schlagen wollen. Für Paare, die sich einen Ruhesitz mit Charakter wünschen. Für Liebhaber alter Baukunst, die wissen, was echte Handwerkskunst wert ist.

Ausstattung

Erbaut 2002 im Stil eines klassischen Fachwerkhauses, mit selbstgeschlagenen Balken und traditioneller Mineralfarbe veredelt, wurde die Immobilie 2018 umfassend saniert und 2019 um ein zusätzliches Dachgeschoss erweitert. Das Ergebnis: ein Zuhause, das die Handwerkskunst vergangener Zeiten mit dem Komfort und der Substanz eines modernen Baus vereint.

Platz für jede Lebensphase

7 Zimmer und 3 Bäder verteilen sich harmonisch über die 265 m² Wohnfläche – genug Raum für Familie, Gäste, Homeoffice oder einfach das gute Gefühl, nie beengt zu wohnen. Jeder Raum erzählt seine eigene Geschichte, jeder Winkel lädt zum Verweilen ein.

Wohlige Wärme, ganz ohne Kompromisse

Eine Gasheizung mit kombinierter Wand- und Fußbodenheizung sorgt in jedem Zimmer für die passende, gleichmäßige Wärme – kuschelig warme Füße im Wohnzimmer, klassische Heizkörper dort, wo sie gebraucht werden. Praktisch, effizient und komfortabel zugleich.

Küche als Herzstück

Die hochwertige Markentechnik in der Küche macht das gemeinsame Kochen zum Erlebnis – Qualität, auf die Sie sich Tag für Tag verlassen können.

Details, die den Unterschied machen

Doppelverglaste Fenster sorgen für Ruhe, Wärmedämmung und ein behagliches Raumklima – ideal für alle, die Wert auf Energieeffizienz legen, ohne auf den historischen Charme zu verzichten. Ein gültiger Energieausweis liegt bereits vor und schafft von Anfang an Transparenz für Ihre Kaufentscheidung.

Naturmaterialien, die man spürt

Holz, Lehm und natürliche Farben prägen das Ambiente im gesamten Haus – ehrlich, warm und zeitlos, ganz ohne sterile Kälte.

Rückzugsorte drinnen und draußen

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer öffnet sich zum Garten, während die 50 m² Terrasse auf zwei Ebenen mit Wasserspiel an der Südseite zum Verweilen einlädt. Der japanisch inspirierte Garten auf dem 232 m² großen Grundstück, geschützt hinter der historischen Stadtmauer, ist Ihr ganz privater Rückzugsort – nur 20 Meter vom Stadtkern entfernt.

Praktisch gedacht

Zwei Stellplätze hinter der Stadtmauer bieten Platz für Stadtfliker und größeres Fahrzeug – im historischen Altstadtzentrum keine Selbstverständlichkeit.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Preis beinhaltet folgende Parameter: 450.000,00 € Immobilie und 45.000,00 € bewegliche Dinge (Gartenmöbel, Überdachung, Küche etc.)

PREIS ist verhandelbar, da 2-3 Dinge repariert werden müssen, auf Wunsch tun wir das nach Kauf bis Kaufpreiszahlung. Bei Eigeninitiative senken wir den Preis!

Lage

Die Lage – Wallstraße 18, mitten im Herzen von Ueckermünde

Es gibt Orte, an denen die Zeit langsamer läuft – und die Wallstraße 18 liegt genau in einem davon. Geschützt von den Resten der jahrhundertealten Stadtmauer, nur 20 Meter vom pulsierenden Stadtkern entfernt, und doch so ruhig, dass man morgens nur die Vögel im eigenen Garten hört.

Zwischen Wasser und Wald, zwischen Geschichte und Gegenwart

Ueckermünde liegt eingebettet zwischen dem weiten Stettiner Haff und der Ueckermünder Heide – einem tausend Quadratkilometer großen Wald- und Heidegebiet, das sich bis nach Polen erstreckt. Die Stadt ist damit umgeben von Wäldern, Wasser und Wiesen, und genau diese Nähe zur Natur ist es, die einem beim Ankommen sofort das Gefühl gibt: Hier kann man durchatmen.

Ein paar Schritte – und man ist mittendrin

Von der Haustür aus sind es nur wenige Minuten zu Fuß bis zum historischen Marktplatz mit seinen Fachwerkgiebeln, kleinen Läden, Cafés und Restaurants. Häuser aus mehreren Jahrhunderten stehen hier dicht an dicht und versprühen ihren eigenen Charme – und mittendrin, geschützt hinter der alten Stadtmauer, liegt Ihr zukünftiges Zuhause. Wer möchte,

schlendert weiter zum Schloss der pommerschen Herzöge, dem letzten seiner Art auf deutschem Boden, oder verliert sich in den schmalen Gassen der Altstadt.

Wenn der Nebel über dem Haff liegt

Es gibt Momente, die man erst versteht, wenn man sie selbst erlebt hat: früh morgens, wenn dichter Nebel auf dem Stettiner Haff liegt und die feuchte Luft feine Tröpfchen auf der Haut hinterlässt – ein Bild wie aus einem Gemälde, das man plötzlich vor der eigenen Tür hat. Der Stadthafen, nur einen kurzen Spaziergang entfernt, lädt zum Beobachten der Segelboote ein, während der zwei Kilometer entfernte Sandstrand am Haff an warmen Tagen zum Herzstück des Familienlebens wird.

Für Genießer, Naturliebhaber und Familien

Ob Kanutour auf der Uecker, Radausflug entlang der Haffküste bis ins Fischerdorf Altwarp, oder ein Nachmittag im Tierpark mit den Kindern – der über 150.000 Besucher jährlich anzieht – die Region bietet, was Familien und Ruhesuchende gleichermaßen glücklich macht: echte Erholung, ohne auf städtisches Leben verzichten zu müssen.

Angebunden und doch abgeschieden

Wer auf gute Erreichbarkeit Wert legt: Ueckermünde liegt nahe den Autobahnanschlüssen Pasewalk-Nord und Pasewalk-Süd an der A20, mit Regionalbahn-Anschluss über Pasewalk nach Berlin, Stralsund und Neubrandenburg. Nah genug für den Alltag, weit genug weg vom Trubel der Großstadt.

Kurz gesagt: Die Wallstraße liegt nicht einfach nur "gut". Sie liegt an einem Ort, an dem sich Geschichte, Natur und ein echtes Zuhause-Gefühl auf wenigen hundert Metern begegnen – hinter einer Stadtmauer, die seit Jahrhunderten schützt, was ihr anvertraut wird.

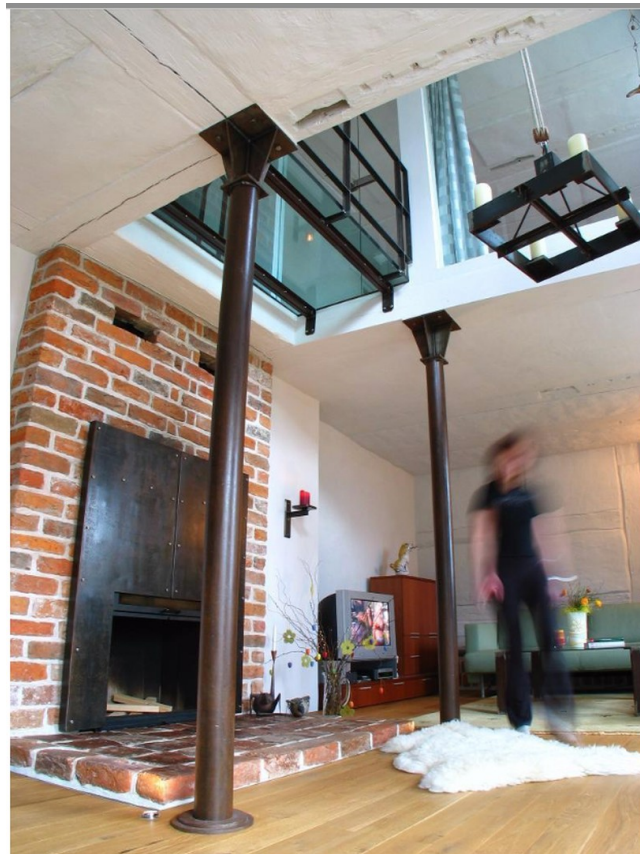
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,27 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Kamin im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche im Erdgeschoss



Schlafen Etage 1

Exposé - Galerie



Vollbad Etage 1



Fläche Etage 2

Exposé - Galerie



Vollbad mit Sauna Etage 2



Schlafen Etage 3

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

! Haus zu verkaufen !

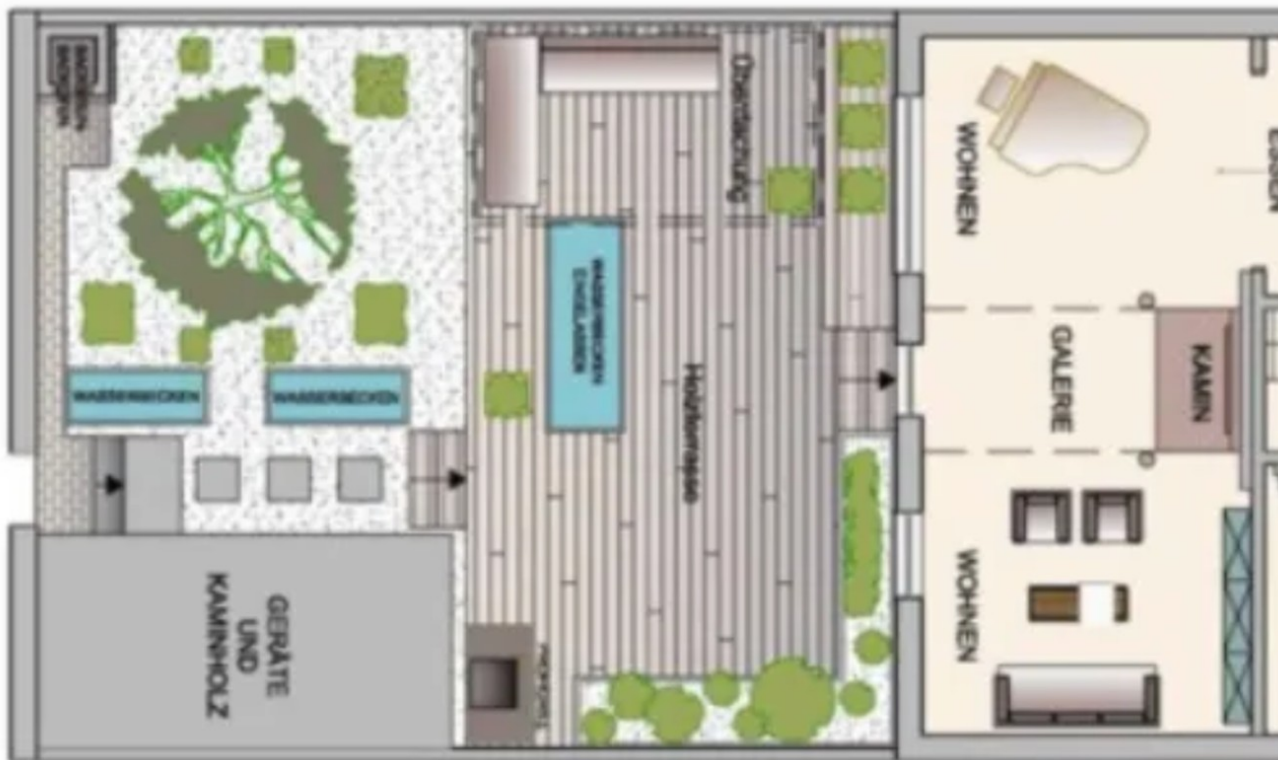
mehr Information scan QR-CODE



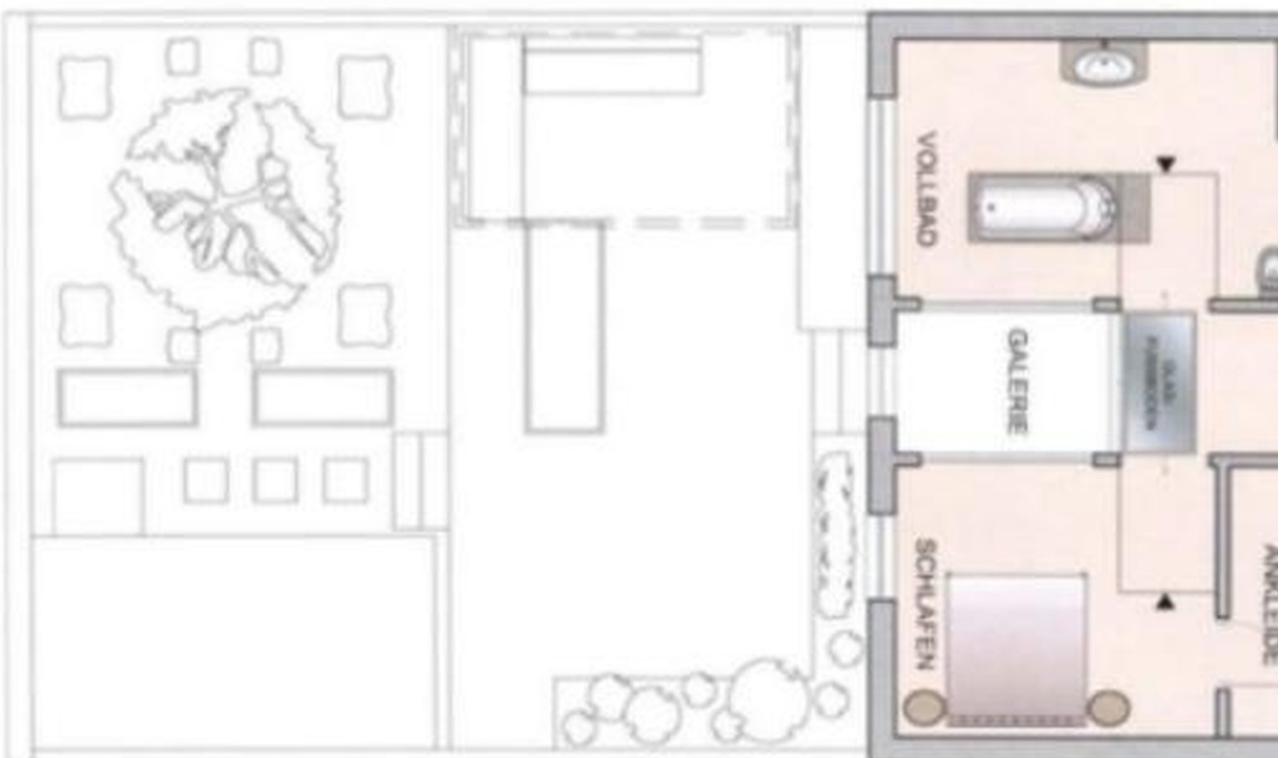
keine Maklerkosten, direkt von Eigentümer

mehr zu sehen !

Exposé - Grundrisse

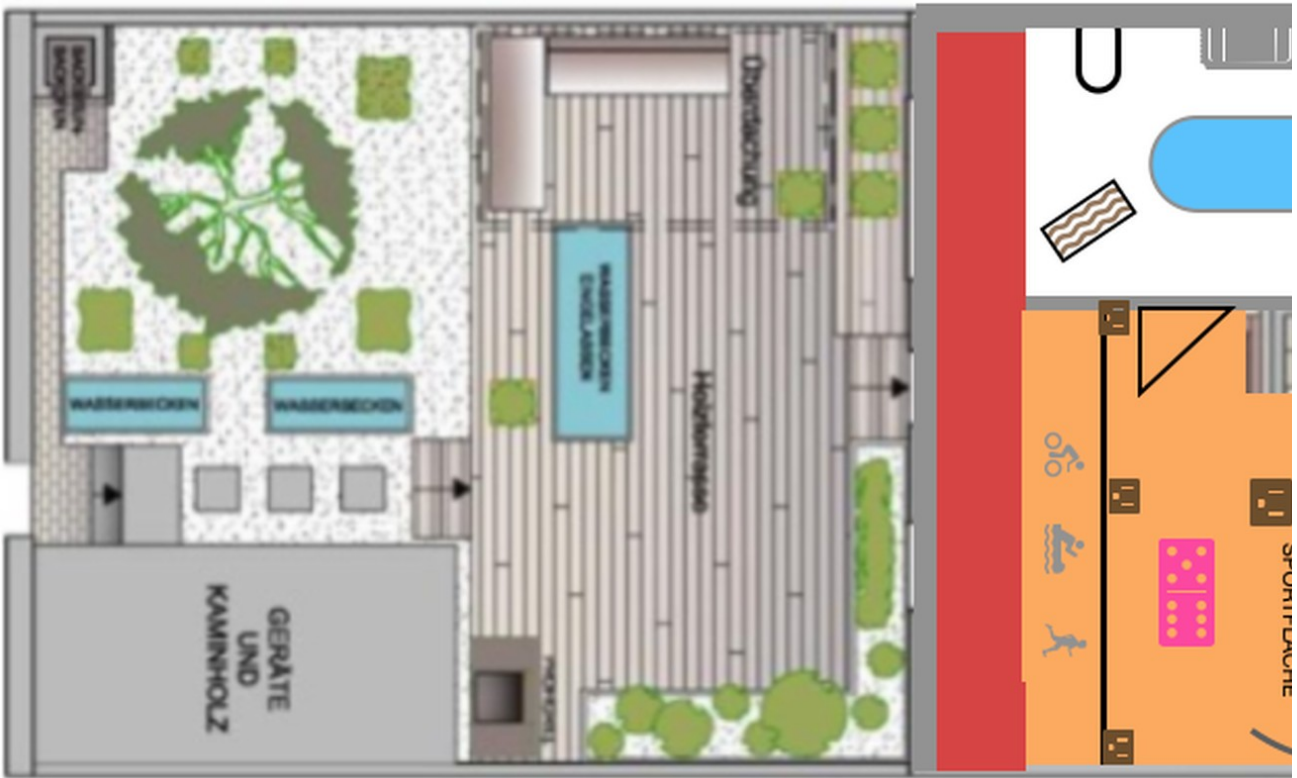


Erdgeschoss



Etage 1

Exposé - Grundrisse



Etage 2



Etage 3

Exposé - Anhänge

1. E - Ausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013 (gültig seit 1.Mai 2014)


Gültig bis: 29.04.2027

Registriernummer ² MV-2017-001278028

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	17373 Ueckermünde, Wallstraße 18		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2002		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2002		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)		<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizung: Erdgas H Warmwasser: Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

1000hands AG
Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin

29.04.2017

Ausstellungsdatum

1000hands AG
Joachimsthaler Straße 12
10719 Berlin
Tel: 030 - 609 8445 - 0
Fax: 030 - 312 65 99

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2017-001278028

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf



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: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

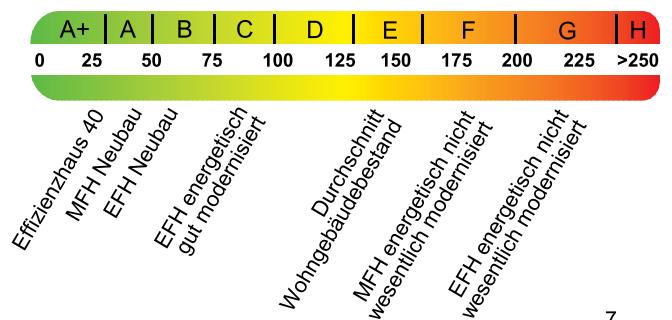
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

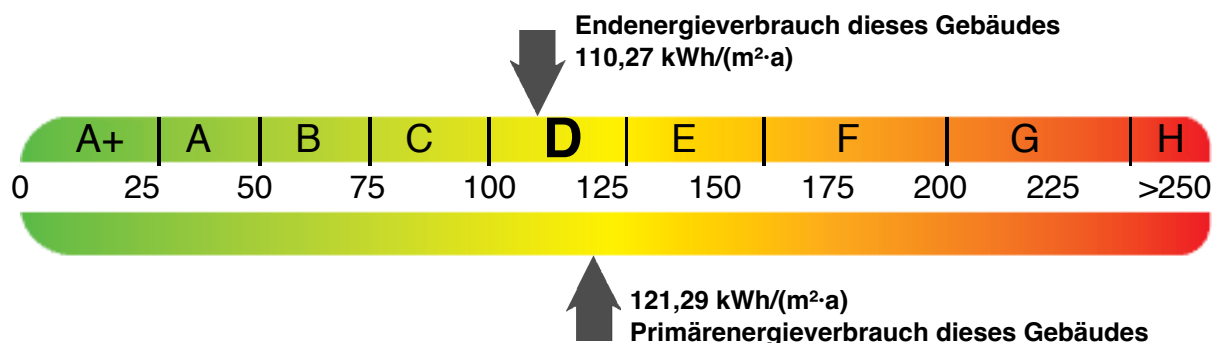
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2017-001278028

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

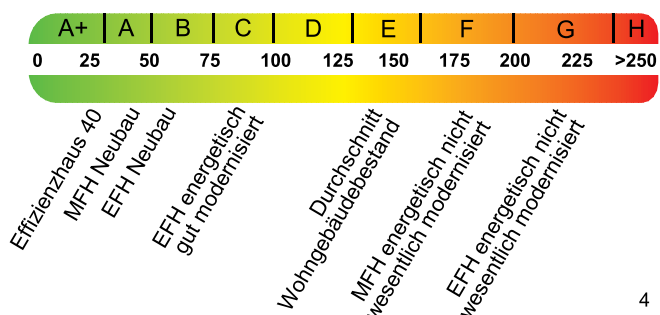
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

110,27 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						
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,10	18.593,10	4.576,00	14.017,10	1,04
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,10	18.262,80	4.576,00	13.686,80	1,04
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H	1,10	17.507,70	4.576,00	12.931,70	1,10

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.

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) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² MV-2017-001278028

(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	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin
Tel. 030-609844525, energie@1000hands.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

In dem Energieausweis zu Grunde liegenden Zeitraum ist keine Nutzungseinheit so lange leer gestanden, dass eine Leerstandskorrektur erforderlich ist.

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