

Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

**Wohnen mit besonderem Flair: helle 2-Zimmerwohnung
mit offenen Holzbalken in Ensen-Westhoven**



Objekt-Nr. OM-472999

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:
Fröhlich

Viktoriastr. 13
51149 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994
Etagen	5
Zimmer	2,00
Wohnfläche	61,00 m²
Energieträger	Öl
Hausgeld mtl.	319 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.10.2026
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	5. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manche Wohnungen sind einfach mehr als vier Wände – sie haben Persönlichkeit. Diese liebevoll gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung begeistert mit besonderem Charme durch die im Wohnbereich offene Decke. Ein Zuhause, das spontan zum Wohlfühlen einlädt.

Auf rund 61 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Aufteilung, die jeden Quadratmeter sinnvoll nutzt und großzügige Stellflächen für Ihre individuelle Einrichtungsgestaltung bietet. Die hellen Räume mit großen Gaubenfenstern schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre, während die offenen Dachbalken der Wohnung einen unverwechselbaren Charakter verleihen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Hier lässt sich Wohnen, Entspannen und Genießen auf harmonische Weise verbinden.

Das Schlafzimmer überzeugt ebenfalls durch seine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie einen gemütlichen Rückzugsort.

Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche mit Markengeräten ermöglicht einen unkomplizierten Einzug oder stellt einen Bonus zur schnellen Vermietung dar.

Ein weiteres Highlight ist das großzügige Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne und separater Dusche – eine Ausstattung, die in dieser Wohnungsgröße keineswegs selbstverständlich ist.

Laminatböden in den Wohnräumen sowie pflegeleichte Fliesen in Küche und Bad unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung.

Ein eigener Kellerraum, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner in der Waschküche (Keller) sowie zusätzlicher Stauraum im Spitzboden bieten praktische Abstellmöglichkeiten und runden das Angebot ab.

Ausstattung

Ausstattung

- ca. 61 m² Wohnfläche
- 2 helle, optimal geschnittene Zimmer
- Dachgeschoss mit sichtbaren Holzbalken
- Lichtdurchflutete Räume mit besonderem Wohnambiente
- Laminatböden/Fliesen
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Einbauküche
- Eigener, großer und abschließbarer Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden
- Bezugsfrei ab Oktober
- Aufzug (Keller bis 4. Etage)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Solide Eigentümergeinschaft – nachhaltig verwaltet und zukunftsorientiert instand gehalten:

Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Eigentümergeinschaft mit insgesamt 34 Wohneinheiten, verteilt auf zwei unmittelbar nebeneinanderliegenden Mehrfamilienhäusern.

Das Baujahr der Häuser ist 1962, die Dachgeschosswohnungen (jeweils 2 pro Haus) wurden nachträglich 1994/95 erstellt und heben sich daher von den restlichen Wohnungen ab.

Die Wohnanlage wird professionell und vorausschauend verwaltet und zeichnet sich durch eine solide finanzielle Basis aus. Ein Sanierungsstau besteht nicht – notwendige Maßnahmen werden kontinuierlich geplant und umgesetzt.

Zu den in den vergangenen Jahren durchgeführten Investitionen gehören unter anderem:

- Erneuerung der Dacheindeckung vor rund 10 Jahren
- Neue zentrale Heizungsanlage (2023) umstellbar von Öl auf Gas
- Umfangreiche Sanierung der Trink- und Abwasserleitungen im Keller (2025) einschließlich Rückflussverhinderer, Wasserfilter und Umsetzung der aktuellen brandschutzrechtlichen Anforderungen
- 2017 Erneuerung der Elektroinstallation im Keller inkl. Schalter in den Einzelkellern

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft betrug zum 31.12.2025 insgesamt 220.673 € und bildet eine solide Grundlage für den langfristigen Werterhalt der Immobilie.

Auch die laufende Bewirtschaftung überzeugt: Die Jahresabrechnungen liegen regelmäßig unter den Ansätzen des jeweiligen Wirtschaftsplans so dass auch für 2025 ein Guthaben erstattet wird und das Hausgeld somit deutlich unter den gezahlten monatlichen Beträgen liegt. Dies bedeutet ein hohes Maß an Planungssicherheit sowie stabile Nebenkosten für Mieter.

Wissenswertes:

Die Wohnung verfügt über keinen Balkon. Dafür profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zum Rhein mit seinen weitläufigen Grünflächen und Promenaden. Die Poller Wiesen, das Rheinufer sowie der Rheinradweg liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten ideale Möglichkeiten für Erholung, Spaziergänge, Sport und Freizeit im Freien.

Gerade in Verbindung mit der charmanten Dachgeschossatmosphäre, den hellen Räumen, der hervorragenden Lage und den stabilen monatlichen Nebenkosten/zuverlässig kalkulierten Hausgeldzahlungen entsteht ein attraktives Gesamtpaket. Sowohl als behagliches Zuhause für Singles oder Paare oder als attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Wertpotenzial und schneller Vermietbarkeit.

Der Energieausweis wurde vor Austausch der Heizungsanlage (2023) erstellt, die neue Brennwerttechnik dürfte zu einer Verbesserung der im Energieausweis von 2018 aufgeführten Werte geführt haben.

Lage

Der rechtsrheinische Stadtteil Ensen/Westhoven im Süden Kölns steht für das, was viele Menschen an Köln besonders schätzen: eine gewachsene Veedelstruktur mit Herz, Geschichte und echter Nachbarschaft. Eine Wohnlage, die urbanes Leben und naturnahe Erholung ideal miteinander verbindet und eine angenehme Alternative zum Trubel der Innenstadt bietet.

Die Versorgung für den täglichen Bedarf – darunter Discounter, Apotheke, Supermarkt, Bäckerei, Getränkemarkt, Friseur, Allgemein- und Fachärzte – befindet sich in fußläufiger Entfernung. Kindergarten und Grundschule sind ebenfalls bequem erreichbar.

Die Wohnung liegt ruhig aber zentral in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße (Tempo 30-Zone). Kostenfreie Parkmöglichkeiten sind im Umfeld zahlreich vorhanden. Das gewachsene Umfeld ist geprägt durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Stadtbahnlinie 7 (knapp 5 Minuten Fußweg bis zur Haltestelle Gilgaustr. oder Berliner Str.) bringt Sie schnell in die

Kölner Innenstadt oder zu den DB Bahnhöfen Köln-Porz und Köln-Deutz. Die Autobahnen A4 und A59 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung.

Nur wenige Minuten entfernt lädt das Rheinufer zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Der Rheinradweg führt Richtung Süden bis Zündorf und Richtung Norden über die Poller Wiesen bis nach Köln-Deutz. Zahlreiche Sportvereine, Freizeitangebote und eine angenehme Nachbarschaft machen den Stadtteil besonders lebenswert. Ein besonderer Treffpunkt ist der historische Engelshof mit seinem Bürgerzentrum Engelshof e.V.. Die denkmalgeschützte Hofanlage ist heute ein beliebter Ort für Kultur, Veranstaltungen, vielfältige Kursangebote und Begegnungen.

Ensen-Westhoven – ein Kölner Veedel mit Geschichte, Gemeinschaft und Lebensqualität. Ein Ort, an dem man ankommt und sich zuhause fühlt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmerfenster



Ausblick Wohnen 2

Exposé - Galerie



EBK mit Spülmaschine



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Blick aus Küchenfenster

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Platz für 2. Arbeitsplatz



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Bad 2

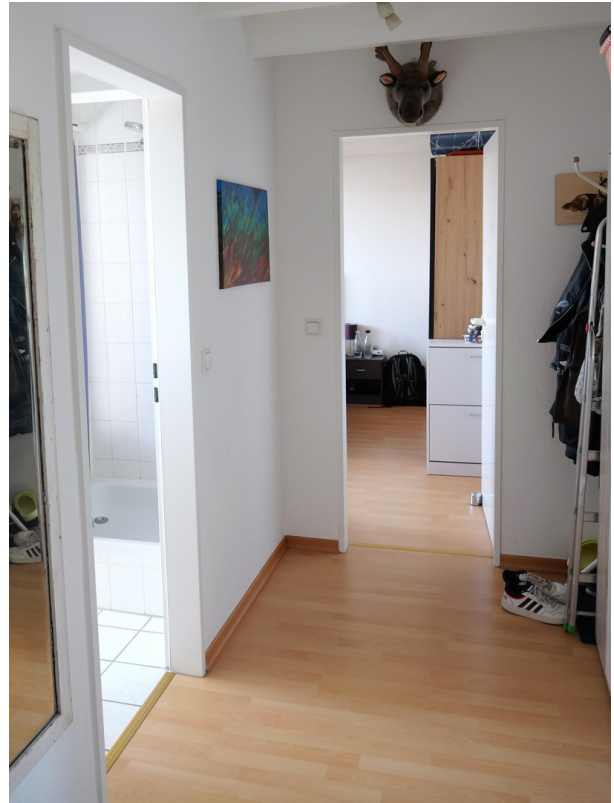


Bad 3

Exposé - Galerie



Flur mit Eingangstür



Flur Richtung Schlafzimmer



Raumaufteilung

Exposé - Galerie



Hausansicht



Haus mit Grünanlage

Exposé - Galerie



Rückseite des Hauses



Hier geht es zum Rhein

Exposé - Galerie



Historische Nikolauskapelle



Biergarten Engelshof

Exposé - Galerie



Kultur- und Begegnungszentrum



Urlaubsgefühl am Rhein

Exposé - Galerie



Radweg Richtung Poller Wiesen

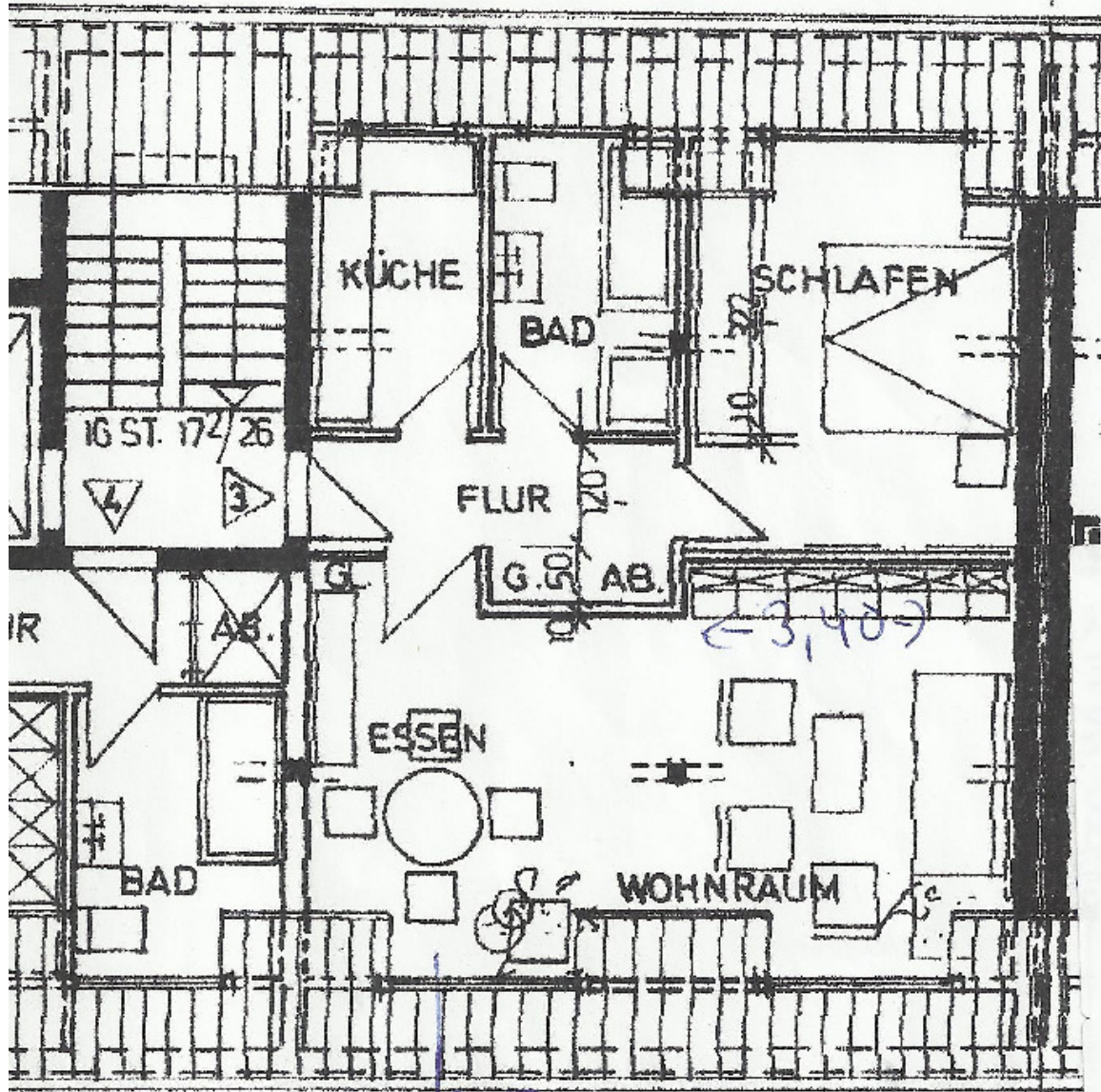


Radweg Richtung Zündorf/Groov

Exposé - Grundrisse

2075

24	226	24	176	10	202	10	352	24	2
480		101	75	101	160		201	30	90
		126		126			126		
460		121	55	121	140		221	80	80



151	16				221	190	90
151	173	201	200	201	100	10	
126		126		126			

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis von 2018

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² NW-2018-001996779

Gültig bis: 30.06.2028

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	VIKTORIASTR. 11-13, 51149 KÖLN		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1990		
Anzahl Wohnungen	34		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2487 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	ÖL		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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

Dipl.-Ing.(TH)
Ramon Jovani Wendt
Helmertstr. 9
76131 Karlsruhe

01.07.2018

Ausstellungsdatum

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 NW-2018-001996779

(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: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

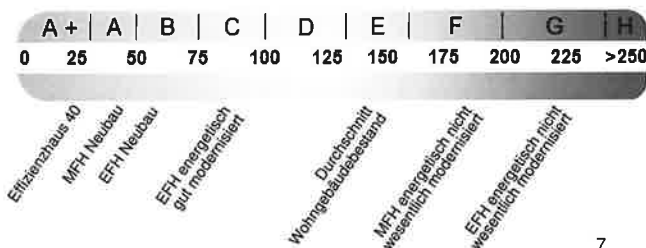
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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



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

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

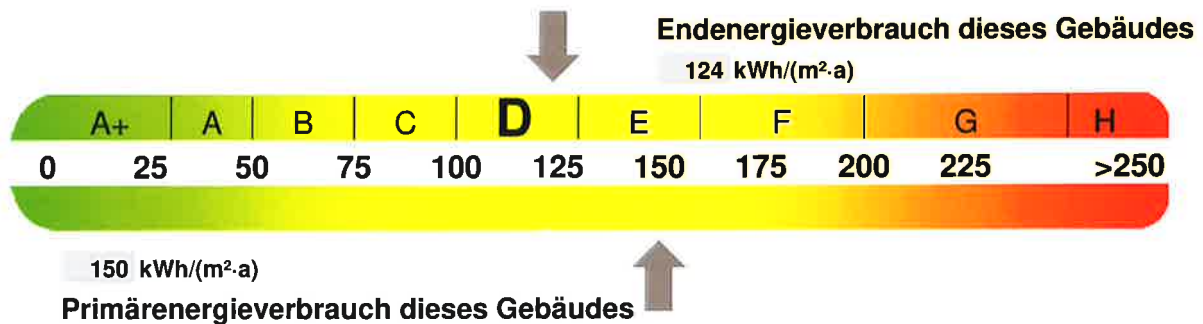
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2018-001996779

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

3

Energieverbrauch



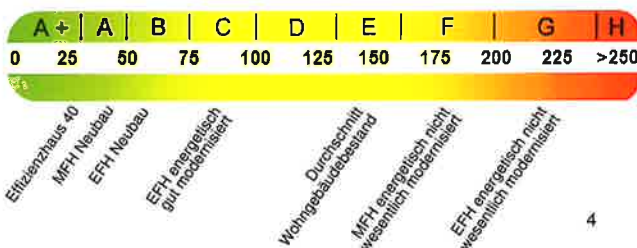
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

124 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	207230		207230	1,19
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl EL	1,1	243820		243820	1,17
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl EL	1,1	205210		205210	1,2
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,8	149220	149220		

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 NW-2018-001996779

(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	Dach	Isolierung prüfen und ggf. verbessern	☐	☒		
2	Fenster	Dichtheit und K-Wert prüfen und ggf. verbessern	☐	☒		
3	Kellerdecke	Isolierung prüfen und ggf. verbessern	☐	☒		
4	Anlagenregelung	Einstellung prüfen und ggf. verbessern	☐	☒		
5	Wärmeerzeuger	Modernisierung prüfen und ggf. umsetzen	☐	☒		
6	Warmwasserbereitung	Einsatz alternativer Energiequellen prüfen	☐	☒		

☐ 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:

Ramon Jovani Wendt, Helmertstr. 9, 76131 Karlsruhe

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Liegenschaftsnummer: 06-0849
Warmwasser elektrisch dezentral

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 Wärmegevinne 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

