

Exposé

Wohnung in Bayreuth

Lichtdurchfluteter Wohnkomfort in Uni-Bestlage – 90 m² mit 3 Balkonen & TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-476245

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
A. Zahn

Emil Warburg Weg 28
95447 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	297 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Absolute Bestlage: Nur ca. 200 Meter (3 Gehminuten) zum Campus der Universität Bayreuth.
- Provisionsfrei vom Eigentümer.
- Sofort bezugsfertig: Frisch gestrichen und mit hochwertigen, neuen Busch-Jaeger Steckdosen ausgestattet.
- Exklusiver Außenbereich: 3 sonnige Balkone mit ungestörtem Blick ins Grüne.
- Erstklassige Substanz: Fenster und Fassade wurden in den letzten Jahren komplett erneuert.
- Sorglos-Paket: Neues Müllhaus im Bau – die Sonderumlage wird komplett vom Verkäufer übernommen!
- Komfortables Parken: Eigener Tiefgaragenstellplatz (separater Verkauf, gehört fest zum Angebot).

Bilder sagen mehr als Worte - RUNDGANG VIDEO auf Anfrage falls nicht angezeigt bzw. siehe PDF oder Link in Anzeige.

Einziehen und Wohlfühlen: Wohnglück am Campus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bayreuth-Süd! Diese großzügig geschnittene ca. 90 m² große 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ein fantastisches Raumgefühl, exzellenten Lichteinfall und eine unschlagbare Lage direkt an der Universität. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem top-gepflegten und zukunftsicheren Zustand: In den letzten Jahren wurden sowohl die Fassade als auch die Fenster des Gebäudes komplett erneuert. Dies sorgt nicht nur für eine moderne, ansprechende Optik, sondern optimiert auch die Energieeffizienz des gesamten Objekts spürbar.

Hochwertige Details im Innenraum

Die Wohnung wurde gerade frisch gestrichen und erstrahlt in neuem Glanz und bietet Ihnen Optionen zum sofortigen Einzug oder der weiteren Verwirklichung Ihrer Träume. Alle Räumlichkeiten präsentieren sich frisch gestrichen in reinem Weiß und sind sofort bezugsfertig – hier müssen Sie nur noch Ihre Möbel aufstellen! Schon beim Betreten des weitläufigen Wohnbereichs fällt der Blick auf den hochwertigen Echtholz-Parkettboden, der dem Raum eine warme, edle Atmosphäre verleiht. Dank der großen, modernisierten Fensterfronten wird das Wohnzimmer regelrecht mit Tageslicht durchflutet. Auch im Detail wurde konsequent auf Qualität gesetzt: Im Zuge der jüngsten Auffrischung wurden im gesamten Objekt neue, hochwertige Steckdosen der Qualitätsmarke Busch-Jaeger installiert sowie neue Sicherungen / FI und ein Check durchgeführt, Fenster und Türen nachgestellt.

Seltenes Highlight: Drei Balkone im Grünen

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal: Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Balkone. Diese bieten Ihnen zu jeder Tageszeit die Möglichkeit, die Sonne zu genießen, die Seele baumeln zu lassen und den Blick ungestört in die umliegenden, gepflegten Grünflächen schweifen zu lassen.

Zukunftssicher, ohne versteckte Kosten & inklusive Stellplatz

Die Eigentümergemeinschaft investiert kontinuierlich in den Erhalt der Anlage. Aktuell entsteht auf dem Grundstück ein neues, modernes Müllhaus. Ein riesiger finanzieller Vorteil für Sie als Käufer: Die hierfür beschlossene Sonderumlage wird vollständig vom jetzigen Eigentümer übernommen und ausgeglichen. Sie profitieren ab dem ersten Tag von einer modernisierten Infrastruktur, ohne dass Ihr Budget belastet wird. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz. Der Stellplatz wird separat erworben, gehört jedoch fest zum Angebot dazu.

Ein weiterer, unschätzbarer Vorteil für Sie: Die Wohnung steht aktuell komplett unbewohnt und wird vollständig lastenfrei übergeben. Hier steht einem schnellen Einzug ohne unkomplizierten Bankenabwicklung absolut nichts im Wege.

Aufzug

Kellerabteil

Die Fotos vermitteln zusammen mit dem Video einen guten Eindruck. Bitte keine Makler.

Hausgeld aktuell 297,00€ und ca 115€ Hausgeldrücklage für Wohnung/Aufzug sowie ca 25€ für TG

Ausstattung

Aufzug

Einbauküche

Einbauschränk

Bodenbeläge & Wandgestaltung:

Wohnbereich: Hochwertiger, langlebiger Echtholz-Parkettboden.

Wände: Alle Räume wurden frisch mit Caparol Markenfarbe gestrichen.

Übergabe: Komplett bezugsfertig, sauber und unbewohnt.

Elektrik & Technik:Schalter & Steckdosen:

Im gesamten Objekt komplett erneuert mit hochwertigen Marken-Komponenten von Busch-Jaeger.

Anschlüsse: Highspeed-Internet und TV-Anschlüsse vorhanden, Glasfaser liegt direkt bis vor die Wohnung, daher nur Vertrag abschliessen. (ideal für Homeoffice oder WGs).

Fenster & Außenbereich:Fenster: In den letzten Jahren vollständig erneuert (moderne Isolierverglasung für optimalen Schall- und Wärmeschutz).

Balkone: Insgesamt 3 separate Balkone mit idealer Sonnenausrichtung und ungestörtem Blick in die umliegenden Grünanlagen.

Gebäude & Energetischer Zustand:

Aufzug

Kellerabteil

Fassade: In den letzten Jahren energetisch komplett saniert und modernisiert.

Infrastruktur: Ein neues, modernes Müllhaus befindet sich aktuell im Bau.

Sonderumlage: Die Sonderumlage für das neue Müllhaus wurde/wird vom Verkäufer bereits vollständig bezahlt und übernommen – keine versteckten Nachkosten für den Käufer!

Parken: Eigener, sicherer Tiefgaragenstellplatz (wird separat in Kombination mit Wohnung erworben).

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei Fragen erreichen Sie mich ab 13.30 Uhr unter 0151-72250178

Lage

Perfekte Campusnähe für Studierende und Dozenten, 3 Zimmer Wohnung mit Aufzug.

Das absolute Highlight dieser Lage ist die unschlagbare Nähe zur Universität Bayreuth: In nur rund 200 Metern bzw. knapp 3 Gehminuten stehen Sie direkt auf dem Campus. Für Studierende, Professoren und Universitätsangestellte bietet diese Wohnung somit die perfekte Ausgangslage für den Alltag ohne lästige Pendelzeiten.

Ein Kindergarten und Grundschule in direkter Lage.

Hervorragende Infrastruktur und Nahversorgung

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Einkauf: Supermärkte (wie Edeka und Netto), Bäcker und Apotheken sind nur wenige Minuten entfernt. Mobilität: Eine Bushaltestelle befindet sich fast direkt vor der Haustür. Die Buslinien bringen Sie in weniger als 10 Minuten schnell und unkompliziert in die historische Bayreuther Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof.

Autobahnanbindung: Auch Autofahrer profitieren von der strategisch günstigen Lage. Die Auffahrt zur Autobahn A9 (Bayreuth-Süd) ist in wenigen Fahrminuten erreicht, was eine perfekte Anbindung an die Region garantiert.

Ruhiges Wohnen im Grünen

Trotz der zentralen Stadtlage bietet das direkte Umfeld des Emil-Warburg-Wegs viel Ruhe und Grün. Die Wohnung ist umgeben von gepflegten Grünflächen und Bäumen, die Sie direkt von Ihren drei Balkonen aus genießen können. Der nahegelegene Ökologisch-Botanische Garten der Universität sowie umliegende Spazierwege bieten zudem einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Der Röhrensee mit Tierpark ist fußläufig erreichbar, ebenfalls der Studentenwald und eine perfekte Fahrradankunft.

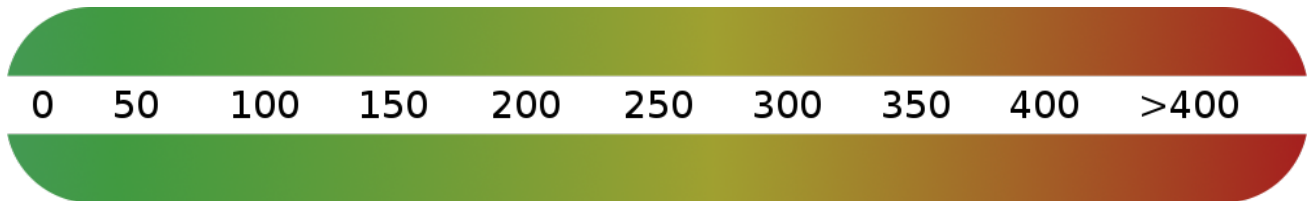
Die Wohnung befindet sich am begehrten Emil-Warburg-Weg. Diese Adresse vereint maximale Campusnähe mit einer hervorragenden Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Universität Bayreuth: Nur ca. 200 m (ca. 3 Minuten zu Fuß) – perfekt für Studierende und Dozenten. Nahversorgung: Supermärkte (Edeka, Netto), Bäcker, Apotheken und Ärzte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Anbindung: Eine Bushaltestelle liegt fast vor der Haustür. Die Linien bringen Sie in unter 10 Minuten in die historische Innenstadt oder zum Bahnhof. Die Autobahnauffahrt A9 (Bayreuth-Süd) ist in wenigen Fahrminuten erreicht. Erholung: Der nahegelegene Ökologisch-Botanische Garten der Universität sowie umliegende Spazierwege bieten Natur pur direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	127,20 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick Balkon



Aussenansicht Fussweg Uni

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Hinterhof mit Grünanlage

Exposé - Galerie



Blick aus dem Hinterhof



Blick Balkon



Blick Balkon

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Gebäude



Balkon Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer



Schlafzimmer Foto 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Foto 2



Schlafzimmer Foto 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Foto 4



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Balkon Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Bad Foto 1

Exposé - Galerie



Bad Foto 2



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Balkon Wohnzimmer Grünanlage



Balkon Wohnzimmer Grünanlage

Exposé - Galerie



Balkon Wohnzimmer Grünanlage



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Flur



Flur Foto Richtung Eingangstür

Exposé - Galerie



Blick in Flur von Eingangstür



Büro Kinderzimmer Foto 2

Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Strom

Exposé - Galerie



Neue Busch Jaeger Dosen



Briefkastenanlage neu

Exposé - Galerie



Keller mit Kellerabteil



Trockenraum

Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Eingang zur TG

Exposé - Galerie

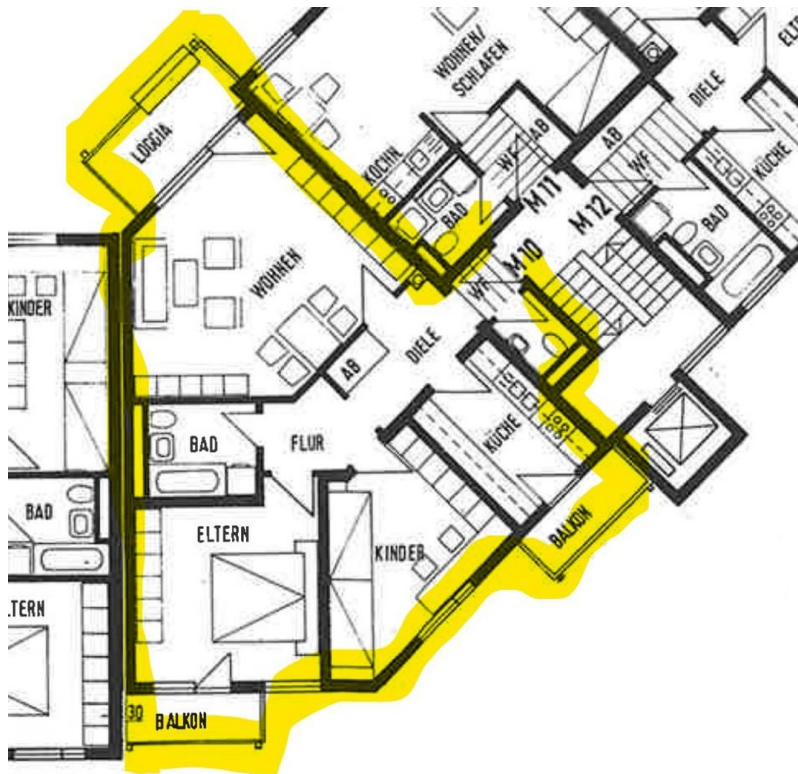


Eingang TG Einfahrt



Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Gesamtgrundriß

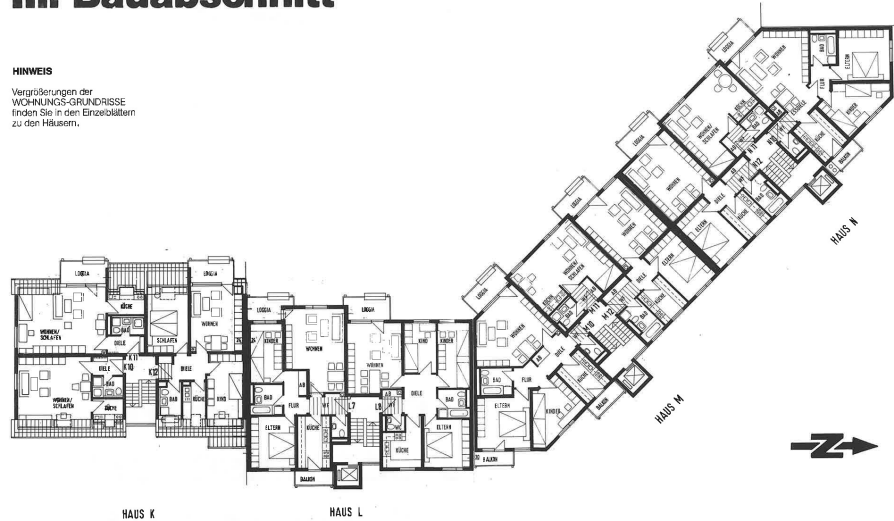
3. OBERGESCHOSS

III. Bauabschnitt



HINWEIS

Vergrößerungen der
WOHNUNGS-GRUNDRISSSE
finden Sie in den Einzelplänen
zu den Häusern.



Technische Änderungen
und verbriefliche Auflagen
Müssen vorbehalten
Zur Maßnahme nicht geeignet.
Dauergestaltung Mithras
ist die Einrichtungsmaßstäbe
des Architekten.

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Videorundgang 4 Min Link

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

19.05.2030

Registriernummer ²

BY-2020-003199191

1

Gebäude

Gebäudetyp	Gemischt genutztes Gebäude	
Adresse	Emil-Warburg-Weg 28, 95447 Bayreuth	
Gebäudeteil	Wohnungen (ohne Gewerbeeinheiten des EG)	
Baujahr Gebäude ³	1983	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2006	
Anzahl Wohnungen	15	
Gebäudenutzfläche (A _N)	978 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
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 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:

Energieberatung Kolb
Gerhard Kolb
Leopoldstr. 61
90439 Nürnberg

Energieberatung Kolb
Leopoldstr. 61 • 90439 Nürnberg
Tel.: 0911/95322335
www.energieberatung-kolb.de

20.05.2020
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; der Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

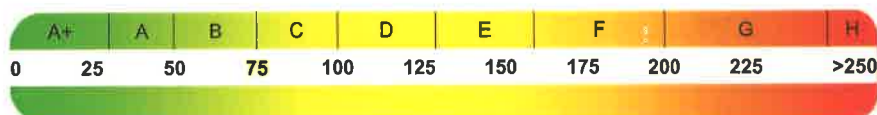
Registriernummer²

BY-2020-003199191

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

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 EEWärmeG⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

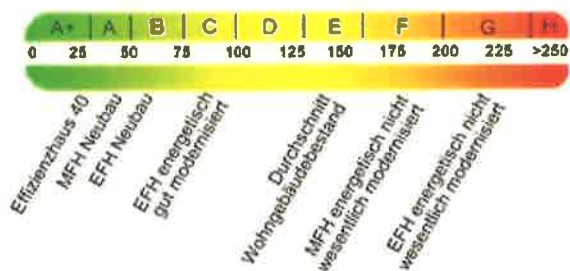
Ersatzmaßnahmen⁶

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

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

Verschärfter Anforderungswert	
Primärenergiebedarf:	kWh/(m ² ·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H _T ⁵	W/(m ² ·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

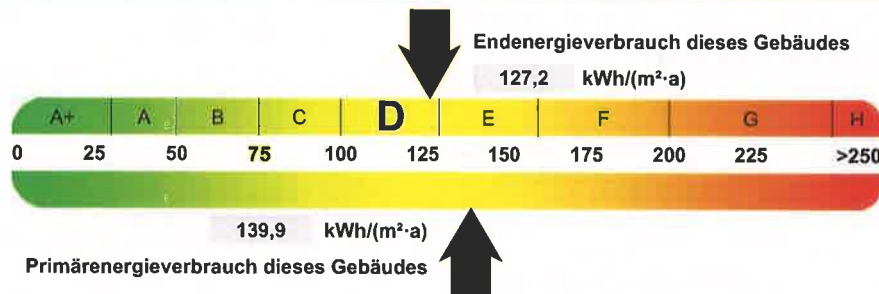
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2020-003199191

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

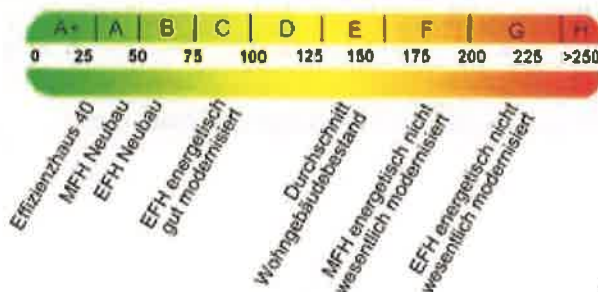
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

127,2 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						
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas E	1,10	372816	98155	274661	1,00

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

BY-2020-003199191

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 der Unterseite der Kellerdecke mit mindestens 8 cm starken Dämmplatten WLG 035.	☐	☒		
2	Hydr. Abgleich	Während der Heizperiode sollten die Systemtemperaturen der Heizungsanlage gemessen werden. Gegebenenfalls sollte ein hydraulischer Abgleich durchgeführt werden.	☐	☒		

☐ 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:

Energieberatung Kolb, Gerhard Kolb
Leopoldstr. 61, 90439 Nürnberg

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 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 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 gute Ressourcennutzung 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

Videorundgang 4 Minuten

URL:

<https://youtu.be/fvvbc2x27HE?si=K5WEgZZ4jmmRbyxK>