

Exposé

Doppelhaushälfte in Elchingen OT: Thalfingen

PROVISIONSFREI!! Modernes Einfamilienhaus zum Preis einer Wohnung



Objekt-Nr. **OM-255400**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **349.000 €**

89275 Elchingen OT: Thalfingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1922	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	139,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	113,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zuerst wünsche ich Ihnen einen wunderschönen guten Tag, liebe/r Interessent/in!

Ich freue mich sehr, dass ich, ein sehr hübsches und modernes Einfamilienhaus, Ihre Aufmerksamkeit wecken konnte. Da ich etwas schüchtern bin, hält mich mein großer Bruder (angrenzendes Haus) immer gut fest und passt auf mich auf.

Zu finden bin ich in begehrter Wohnlage von Elchingen, im Ortsteil Thalfragen.

Aber nun noch ein bisschen mehr von mir und meinen inneren Werten. Meine Grundmauern sind von 1922. Meine Besitzer haben mich all die Jahrzehnte stets sehr gut gepflegt. 2003 habe ich sogar ein nigelnagelneues Makeover erhalten. Das bedeutet ich wurde größtenteils durch neue Wasser- und Stromleitungen, neue Türen und Fenster, Parkett und Fliesen, etc. nahezu kernsaniert. Von meinem alten Ich ist sozusagen nicht mehr viel übrig und ich stehe absolut top da!

Meine Wohnfläche von 94m² verteilt sich auf 4 Zimmer und 2 Ebenen. Natürlich bin ich voll unterkellert. Dort bin ich ebenfalls ein absolutes (Stau-)Raumwunder mit einem offenen Kellerbereich und zwei weiteren gefliesten Zimmern, wovon eins sogar beheizbar ist. Und sollte Ihnen der Stauraum im Keller noch immer nicht ausreichen, so können Sie gerne auf meinen geräumigen Dachboden ausweichen.

Mein Grundstück hat pflegeleichte 139m², wovon ca. 25m² Rasenfläche sind und der Rest mit schönen quadratischen Pflastersteinen gepflastert ist.

Selbstverständlich lasse ich Sie nun aber auch ein bisschen in mich hinein spicken. Treten Sie ein!

Nachdem Ihnen die hochwertige, weiße Glashaustüre geöffnet wurde, stehen Sie nun im Flur, durch den Sie rechter Hand in das geräumige Wohn-/Esszimmer gelangen. Dort befindet sich auch ein schöner Schvedenofen, der an kalten Tagen eine wohlige Wärme zaubert. Über den Essbereich, der sich im hinteren linken Flügel des Hauses befindet, gelangen Sie sowohl auf den Balkon, als auch in das Herzstück des Hauses, in die großzügig geschnittene Küche, welche erst 2016 zum Leben erweckt wurde. Ich bin mir sicher, sie wird Sie außerordentlich begeistern.

Durch die Küche kommen wir nun auch direkt in den Flur, um über die Treppen nach oben zu gelangen. Aber nicht so eilig! Zwischen dem Erdgeschosses und dem Obergeschoss, auf halber Etage, gibt es noch ein besonderes Schmankerl - ein kleines Räumchen, das beispielsweise Schuhliebhaber/innen-Hezen höher schlagen lässt. Aber vielleicht findet es bei Ihnen ja ein ganz anderen Wirkungskreis? Nun lassen Sie uns weiter in das OG gehen. Von hier aus gelangen Sie linker Hand in das modern ausgestattete Bad, geradeaus kommen Sie in das überaus großzügig geschnittene Schlafzimmer, durch das Sie auch in das Kinderzimmer erreichen. Einen Dachboden habe ich, wie bereits erwähnt, ebenfalls.

Natürlich ist das noch nicht alles, was ich zu bieten haben. Also lassen Sie uns in das Untergeschoss spicken. Ebenfalls auf halber Etage zwischen EG und UG befindet sich die modern renovierte Gästetoilette. Somit biete ich Ihnen zwei Toiletten. Welche Vorzüge das hat, das wissen Sie vermutlich selbst. Hier im UG gelangen Sie geradeaus in den ersten Kellerraum, dieser beheizbar ist. Durch diesen Kellerraum gelangen Sie noch zu einem weiteren Raum, der Ihnen genügend Stauraum bietet. Beide Räume sind gefliest. Vom Kellerabgang linker Hand sind sie nun im sehr großzügigen, dritten Kellerraum. Er wird von meinen aktuellen Besitzern als Waschküche, Holzlager, Fahrradüberwinterung und -zubehörlager und als Essens- und Getränkelager genutzt. Wie sie sehen, mein Platzangebot ist überwältigend! Ach, und natürlich können Sie auch über den Kellerausgang direkt nach draußen gelangen.

Sind Sie nun richtig neugierig geworden? Dann kommen Sie mich doch mal besuchen. Ich freue mich auf Sie!

Ihr zauberhaftes gemütliches (zukünftiges?) Häuschen

Ausstattung

Nice to have:

- voll unterkellert
- Gäste-WC
- Balkon
- Eingezüunt
- Separater Kellereingang
- Hochwertige Küche mit Granitarbeitsplatte (nicht im Kaufpreis enthalten)

Nice to know:

→ Diese Immobilie ist für ein Paar bzw. für Paar mit EINEM Kind geeignet. Platz für ein weiteres Kinderzimmer ist ausschließlich durch einen Umbau des Schlafzimmers möglich. Jedoch ergeben sich daraus zwei Durchgangszimmer, was erfahrungsgemäß als nicht ganz optimal empfunden wird.

→ Der Außenbereich ist für Menschen wie mich, die einen braunen, statt einen grünen Daumen haben, optimal. Wer sich allerdings gärtnerisch austoben möchte, der sollte sich die Beschreibung eventuell nochmals genauer durchlesen ;-)

→ unsere beiden Autos parken auf dem verbreiterten Gehweg entlang der Hecke. Weitere Parkmöglichkeiten gibt es direkt an der Straße entlang. Eine Option für eine Garage oder einen Carport gibt es nicht.

Energieträger:

- Gas

Heizungsart:

- offener Kamin, Zentralheizung

Privatverkauf!

Gerne können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren. Hierfür wird benötigen Sie eine aktuelle Finanzierungsbestätigung (die genauen Angaben hierfür erhalten Sie selbstverständlich).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

ERGÄNZUNGEN:

- der nachträgliche Bau einer Garage ist aufgrund der Grundstücksfläche nicht möglich

- das Grundstück hat, wie beschrieben, pflegeleichte 139qm (beinhaltet ca. 25qm Rasenfläche, Rest ist gepflastert)

Lage

Die Immobilie liegt in Thalfingen, ein Ortsteil von Elchingen (ca. 6 km von Ulm bzw. Neu-Ulm entfernt). In unmittelbarer Laufnähe der Immobilie sind die Buslinien 591/592 und 597, sowie für die überregionalen Ziele die nahe verkehrende Bahnlinie RE 57 gut erreichbar. Sowohl Bushaltestelle, als auch Bahnhof sind in weniger ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Thalfingen verfügt über eine direkte Autobahnanbindung an die A8 Stuttgart/München und ist durch das Elchinger Kreuz unweit von der A7 (Kempten/Würzburg) entfernt.

Thalfingen besitzt alles, was man in der direkten Umgebung benötigt: eine Kindertagesstätte (0-3-jährige), einen Kindergarten (3-6-jährige), gute ärztliche Versorgung durch Zahnarzt, Hausarzt, Physiotherapie, Apotheke, etc., mehrere Restaurants, zwei Bäckereien und einen Supermarkt. Auch verschiedene Grün- und Parkanlagen, ein kleiner Schreibwarenladen mit

Postannahmestelle sind durch kurze Distanzen gut zu Fuß erreichbar. Kultureinrichtungen und Ausgelmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	62,75 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Treppenhaus - Schuhdepot



Schuhdepot

Exposé - Galerie



Dachboden



Treppenhaus - Gästetoilette

Exposé - Galerie

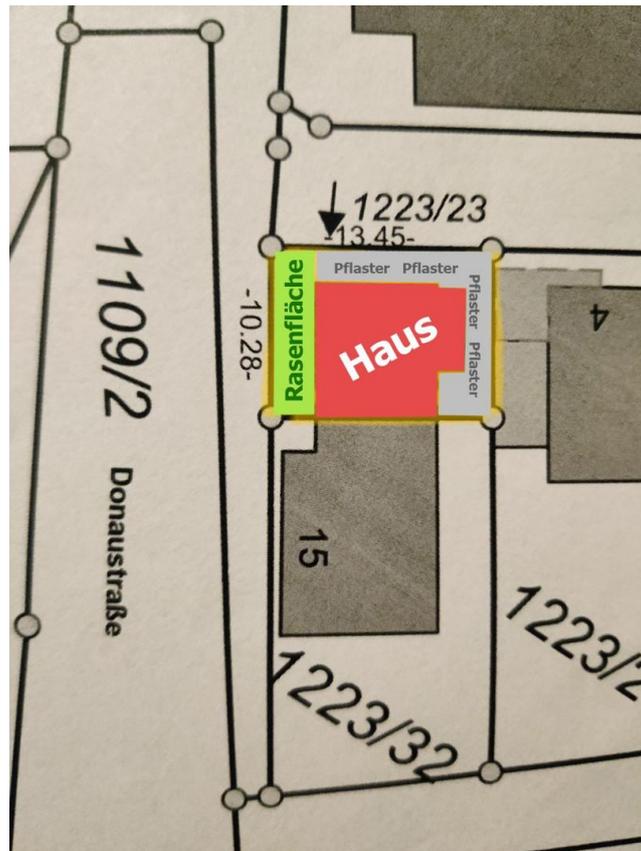


Gästetoilette

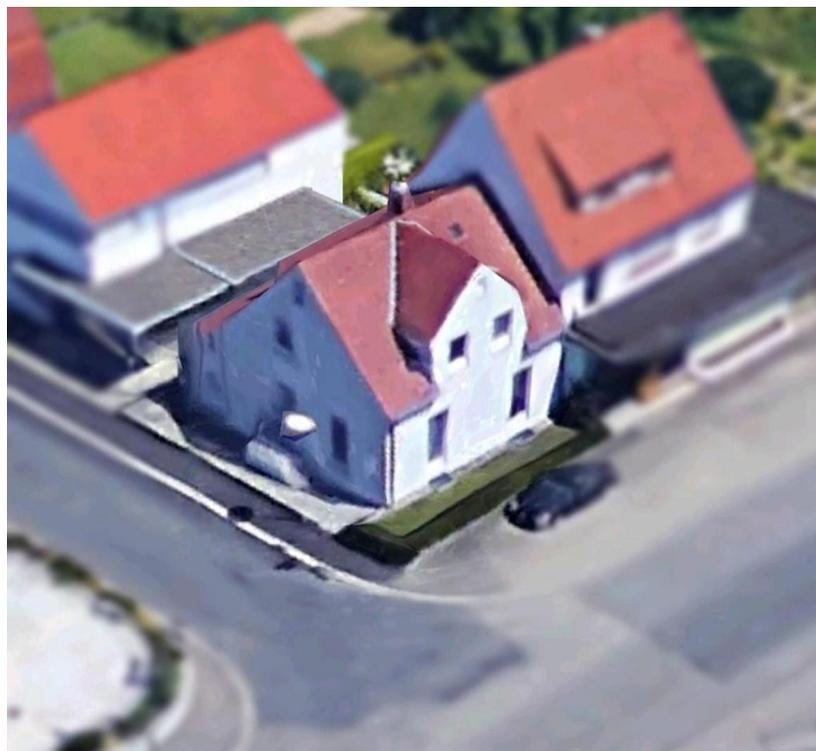


Flurstück, Grundstücksgrenzen

Exposé - Galerie

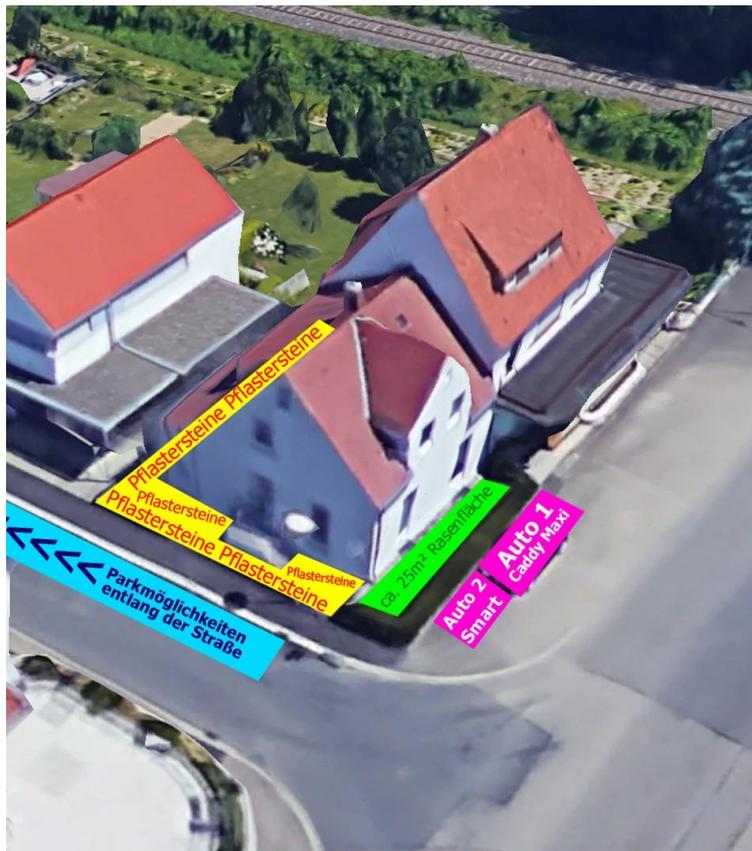


Lageplan Details



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht Details



Exposé - Galerie



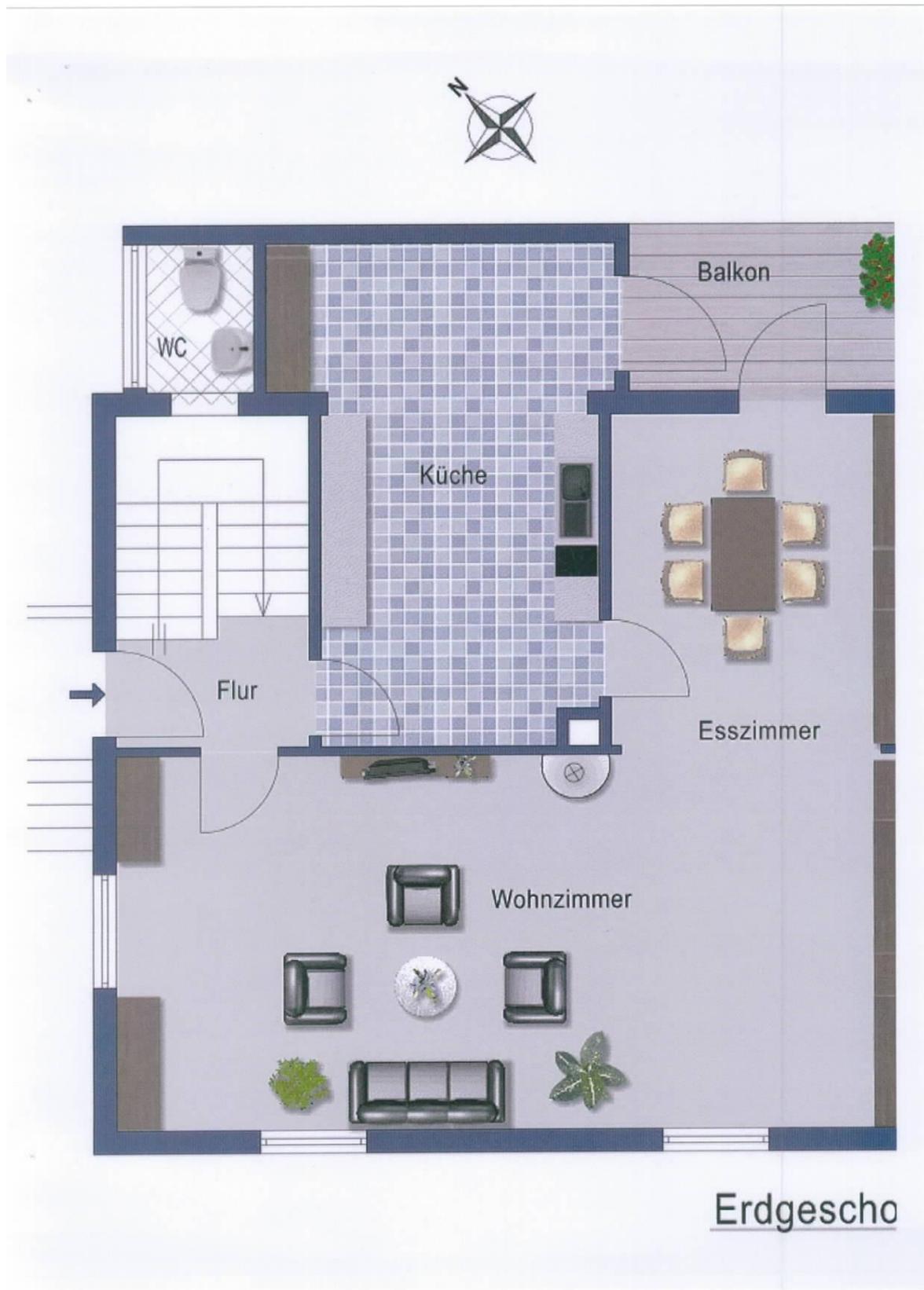
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieverbrauchsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 07.09.2025

Registriernummer ² BY-2015-000637624

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	89275 Elchingen, Austrasse 2		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1922		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2003		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	113 m ²	<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 beigefügt (freiwillige Angabe).

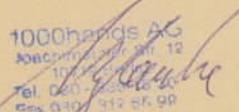
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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
1000hands AG
Dipl.-Ing. Martin Unglaube
Joachimstaler Str. 12
10719 Berlin

1000hands AG
Anlagenstr. 12
10719 Berlin
Tel. 030-20004000
Fax 030-20004000

07.09.2015
Ausstellungsdatum


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 BY-2015-000637624

(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:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

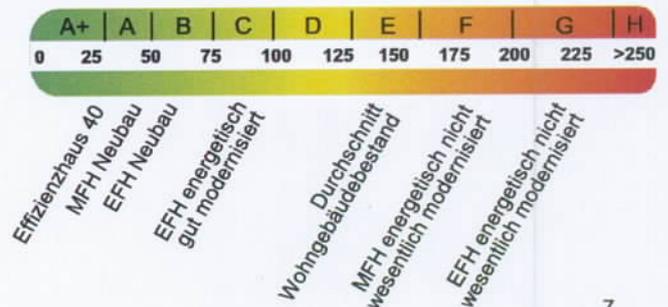
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

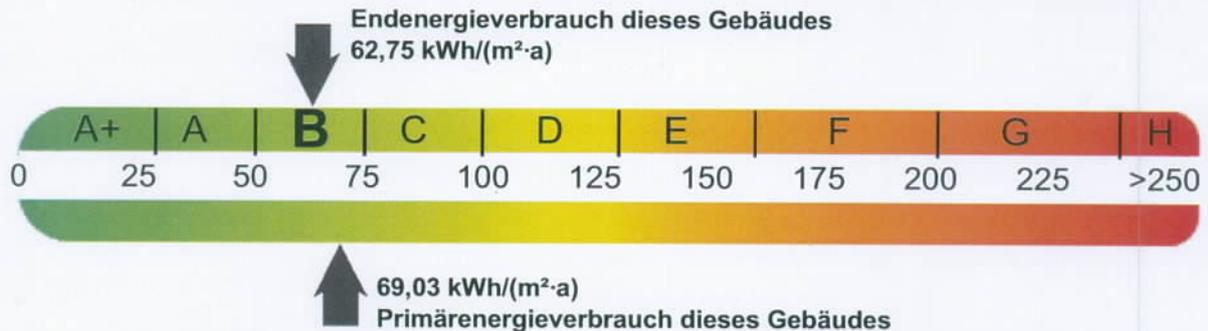
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2015-000637624

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

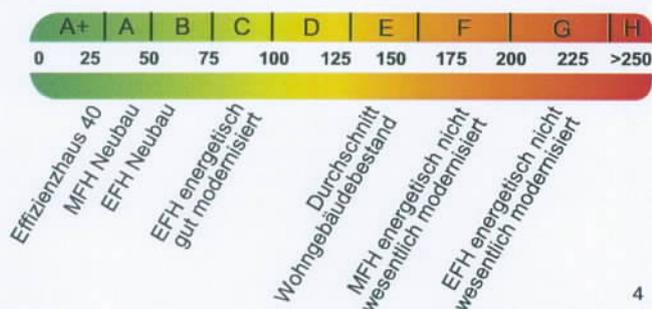
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

62,75 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						
01.07.2014	30.06.2015	Erdgas H	1,10	8.120,70	3.008,00	5.112,70	0,99
01.07.2013	30.06.2014	Erdgas H	1,10	6.567,30	3.008,00	3.559,30	1,03
01.07.2012	30.06.2013	Erdgas H	1,10	6.966,00	3.008,00	3.958,00	0,88

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 BY-2015-000637624

(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"/>		
2	Kellerdecke	Es wird eine Dämmung der Kellerdecke von unten mit einer Stärke von 8 cm bis 10 cm empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kessel	Empfehlung für den Einbau eines Brennwertkessels.	<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"/>		

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, Joachimstaler 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 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 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