

Exposé

Erdgeschosswohnung in Harrislee

Exklusive Wohnung mit Jacuzzi, Garten, Große Terasse und zusätzlicher Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-257160

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **640.000 €**

Ansprechpartner:
Jacob T. Enggaard
Mobil: 0172 7907101

Niehuuser Straße 12C
24955 Harrislee
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	224,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Carports	2
Hausgeld mtl.	776 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

VIDEO/BILDER: <https://csbproduction.pixieset.com/niehuuserstr12c24955harrislee/>

Sie träumen von einer Wohnung, die Stil hat, repräsentativ ist und sich von anderen Wohnungen abhebt, und zusätzlich benötigen Sie eine kleinere Wohnung für Ihre Familienmitglieder oder für Ihre Gäste? Dann schauen Sie sich diese Top-Wohnung etwas genauer an! Denn dafür sind diese beiden Wohnungen geradezu perfekt.

Beide Wohnungen haben eine gehobene Ausstattung und die installierten Kameras sorgen für die Sicherheit.

Die große Wohnung erstreckt sich über ca. 174 m² im Hochparterre, die kleine Wohnung liegt im Souterrain und ist 50 m². Beide Wohnungen sind komplett autark voneinander und dennoch können sich die Bewohner auf kurzem Weg sehr nah sein.

Beim Eintreten empfängt Sie bereits die offene und sehr gut durchdachte

Bauweise, die den Blick bis zum großen Erker/Wintergarten mit Blick auf die Terrasse frei gibt.

Der polierte Betonfußboden zusammen mit der perfekt abgestimmten Deckenbeleuchtung gibt

dem Wohnbereich einen sehr edlen Charakter. Trotz der sehr modernen Materialien und der offenen Räume verliert die Wohnung in keiner Weise ihr gemütliches Ambiente.

Im vorderen Bereich der Wohnung liegen die zwei Schlafzimmer, das luxuriöse Masterbad mit Regendusche, ein Gästebad mit Dusche und ein großer Hauswirtschaftsraum mit

Einbauschränken. Bis auf das Gästebad sind alle Räume mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Fußböden der Schlafzimmer sind mit Keramikfliesen in Fischgrät-Holzoptik belegt. Haben

Sie den vorderen Dielenbereich verlassen, gehen Sie fließend in den großen Wohn-Essbereich mit moderner und hochwertiger Einbauküche samt großer Kochinsel, hochwertigen

Elektrogeräten wie sidebyside Kühlschrank, Weinkühlschrank, Eiswürfelautomat, etc. Wenn Sie ein Fan von gutem Klang sind, dann freuen Sie sich über die vorinstallierten Kabel für ein

Soundsystem. Der Wohn-/Essbereich ist so großzügig gestaltet, dass man mit wenig Aufwand

bei Bedarf sogar noch ein weiteres Zimmer einbauen könnte. Durch die großen Fensterflächen und dem Erker ist die Wohnung hell durchflutet. An den wenigen Stellen, an denen die Privatsphäre gestört werden könnte, sind die Fenster foliert oder haben eine Außenjalousie. Im Wohn-/Essbereich haben Sie über zwei Terrassentüren die Möglichkeit, in den komplett eingefriedeten Außenbereich zu gelangen. Hier erwartet Sie eine nicht einsehbare umlaufende rund große Holzterrasse mit Jacuzzi und integrierter Bodenbeleuchtung. Durch die optimale Ausrichtung scheint vom Frühstück bis zum Abendessen hier die Sonne und bei Bedarf gibt es umgekehrt immer ein schattiges Plätzchen. Ein Teil der Terrasse hat zusätzlich eine Markise. In Süd-Westausrichtung liegt zudem eine kleine Rasenfläche, die als Gemeinschaftseigentum dient. Nach Zustimmung der Nachbarn wird sie derzeit von dieser Wohnung alleinig genutzt.

Die kleinere Wohnung erreichen Sie über wenige Stufen des Treppenhauses im Souterrain. Beim Betreten des Eingangs der insgesamt ca. 50 m² großen Wohnung erreichen Sie direkt die hochwertige Pantry-Küche. Das angrenzende Schlafzimmer wird durch eine

Glas-Stahlschiebetür "New York Style" abgetrennt. Durch den auch in dieser Wohnung

polierten Betonfußboden und einer zusätzlich polierten Betonwand erhalten Sie ein

urgemütliches Loft-Gefühl. Das große Bad überzeugt mit einer riesigen Dusche und ebenfalls

hochwertiger Ausstattung. Wenn der Tag hier beginnt, ist die gute Laune vorprogrammiert. Das

Wohn-/Esszimmer dieser außergewöhnlichen Wohnung ist ebenfalls edel ausgestattet und hat einen Zugang auf die eigene, kleine Terrasse. Auch diese Wohnung ist komplett renoviert worden. Bei Bedarf kann das stilvolle moderne Mobiliar der Souterrainwohnung mit übernommen werden.

Ausstattung

Große Wohnung:

Sehr hochwertige Ausstattung

Smarthome

Überall integrierte Deckenbeleuchtung

Polierte Betonfußböden

Keramikfliesen in Fischgrät-Holzoptik in den Schlafbereichen und im Masterbad

In der gesamten Wohnung Fußbodenheizung, bis auf das Gäste-WC

Erker/Wintergarten

Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel

Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug

Sidebyside Kühlschrank

Weinkühlschrank

Eiswürfelautomat und Kaltwasserspender

Teilweise folierte Fenster

Hochwertiges Duschbad mit Regendusche

Gästebad mit Dusche

Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken

Installierte Kameras zur Sicherheit

Kleiner Abstellraum im Keller

Carport mit Platz für zwei Autos

Große Holzterrasse über Eck

Großer, in den Terrassenboden eingebauter Jacuzzi

Integriertes Bodenlicht in der Terrasse

Markise

Kleine Wohnung:

(der Bauantrag für die Umnutzung von Nutz- zu Wohnfläche ist beantragt)

Smarthome

Glasschiebetür "New York Edition"

Moderne Pantryküche mit Induktionsherd

Großes Duschbad mit Regendusche

Wohnzimmer mit Terrassenzugang und Smarthome Installation

Teilweise polierter Betonfußboden

Polierte Betonwand im Schlafzimmer

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zu den Wohnungen gehört ein Carport für zwei Autos, ein abschließbarer Kellerraum von ca. 6 qm und eine gemeinschaftlich genutzte Fläche im Keller für Fahrräder etc.

Die Souterrainwohnung wird derzeit als Kurzzeitmietwohnung für z.B. Airbnb und VRBO. Das ergibt im Durchschnitt ein zusätzliches Einkommen von 1600 Euro. Wenn Sie dieses Geschäft weiterführen möchten, können die Möbel in der Wohnung damit gekauft werden.

Lage

Die Wohnungen liegen in einer Stichstraße am nordöstlichen Ortsrand von Harrislee, einer Gemeinde, die direkt an Flensburg grenzt. Die Umgebung der Wohnungen ist von Einfamilienhäusern, kleinen Doppel- oder Reihenhäusern und viel Grün geprägt.

Dementsprechend ist die Lage eher ruhig. Harrislee ist ein Ort mit ca. 15.000 Einwohnern nahe

der dänischen Grenze. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, so finden sich hier deutsche und dänische Kindergärten sowie eine Zentralschule und zwei dänische Schulen. Lebensmittelläden,

Bäcker, Ärzte und viele andere Dinge des täglichen Lebens sind vor Ort. Zur Gemeinde gehört außerdem der Strand Wassersleben, der nur 3 km entfernt liegt und im Sommer zum Baden einlädt. Ebenso befindet sich dort eine Surfschule und ein Sportboothafen.

Die nächst gelegene Stadt Flensburg mit seinen knapp 90.000 Einwohnern bietet Ihnen Kultur und Gastronomie, sowie historische Architektur. Nur 4,5 km von den Wohnungen entfernt liegt

der schöne Flensburger Innenstadthafen und die verkehrsberuhigte Einkaufsstraße.

Allgemein ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Haltestelle in 50 m) und per PKW über die B200 an die A7 sehr gut.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Jacuzzi

Exposé - Galerie



Souterrainwohnung



Souterrainwohnung

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wintergarten/Office

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Holzterrasse

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Masterbad



Regendusche

Exposé - Galerie



Masterbad



Master Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Master Schlafzimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Flur zum Gästezimmer und -WC

Exposé - Galerie



Flur zum Gästezimmer und -WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Einbauküche



Eingebauter Weinkühler

Exposé - Galerie



BORA Basis Kochfeld



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Allzweckraum

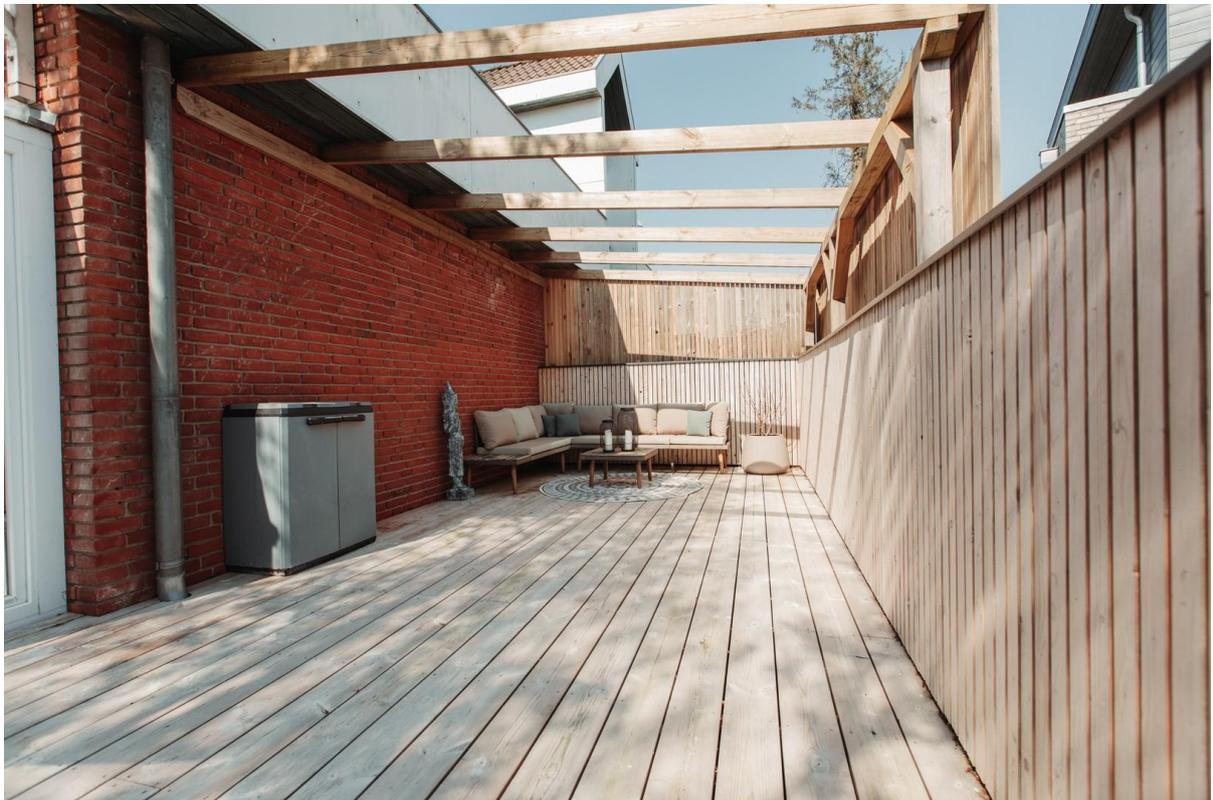


Allzweckraum

Exposé - Galerie



Holzterrasse



Holzterrasse

Exposé - Galerie



Holzterrasse

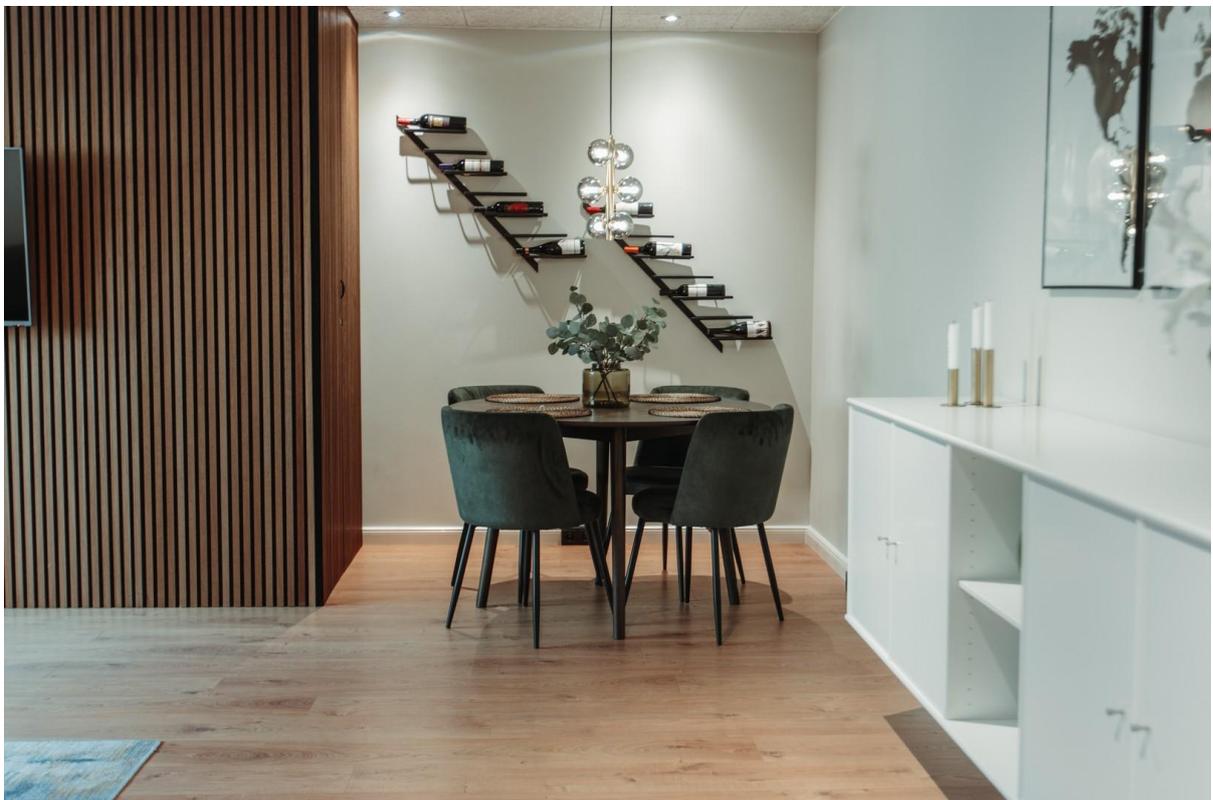


Souterrainwohnung

Exposé - Galerie



Souterrainwohnung



Souterrainwohnung

Exposé - Galerie



Souterrainwohnung

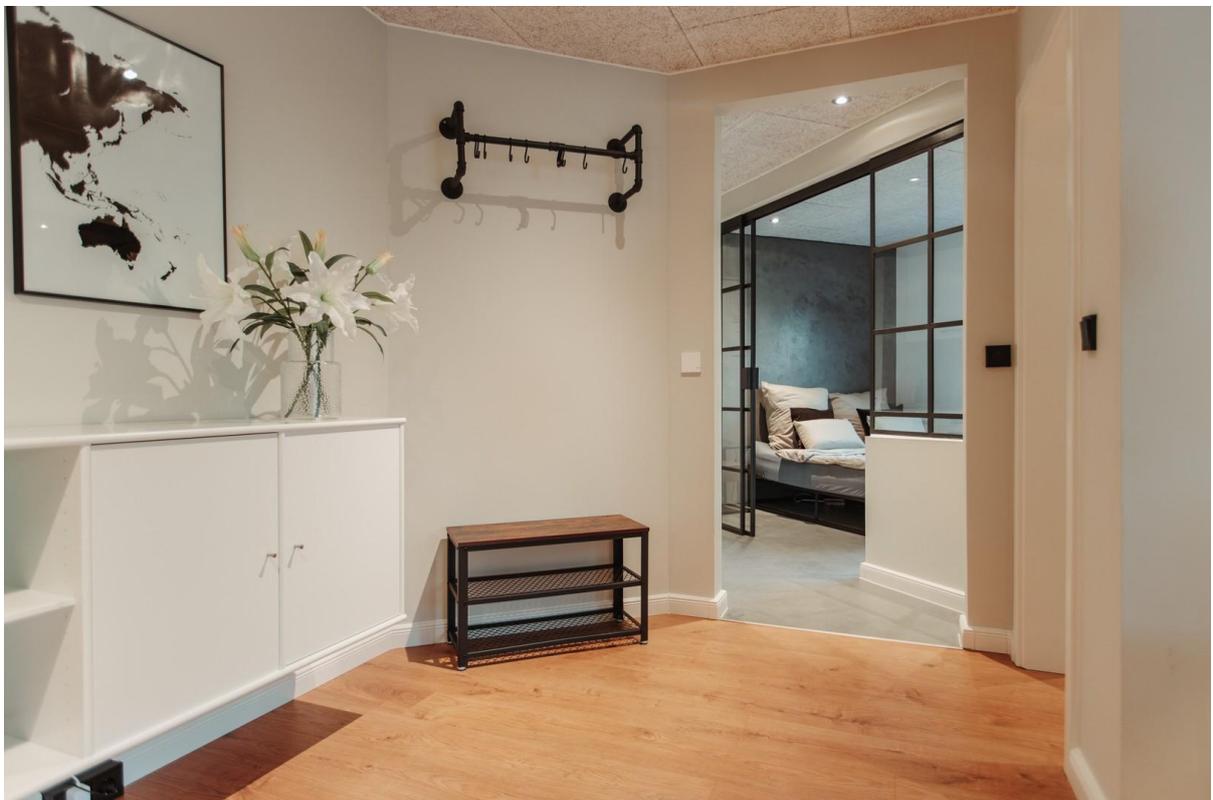


Souterrainwohnung

Exposé - Galerie



Souterrainwohnung



Souterrainwohnung

Exposé - Galerie



Souterrainwohnung



Souterrainwohnung

Exposé - Galerie



Souterrainwohnung



Souterrainwohnung

Exposé - Galerie



Souterrainwohnung

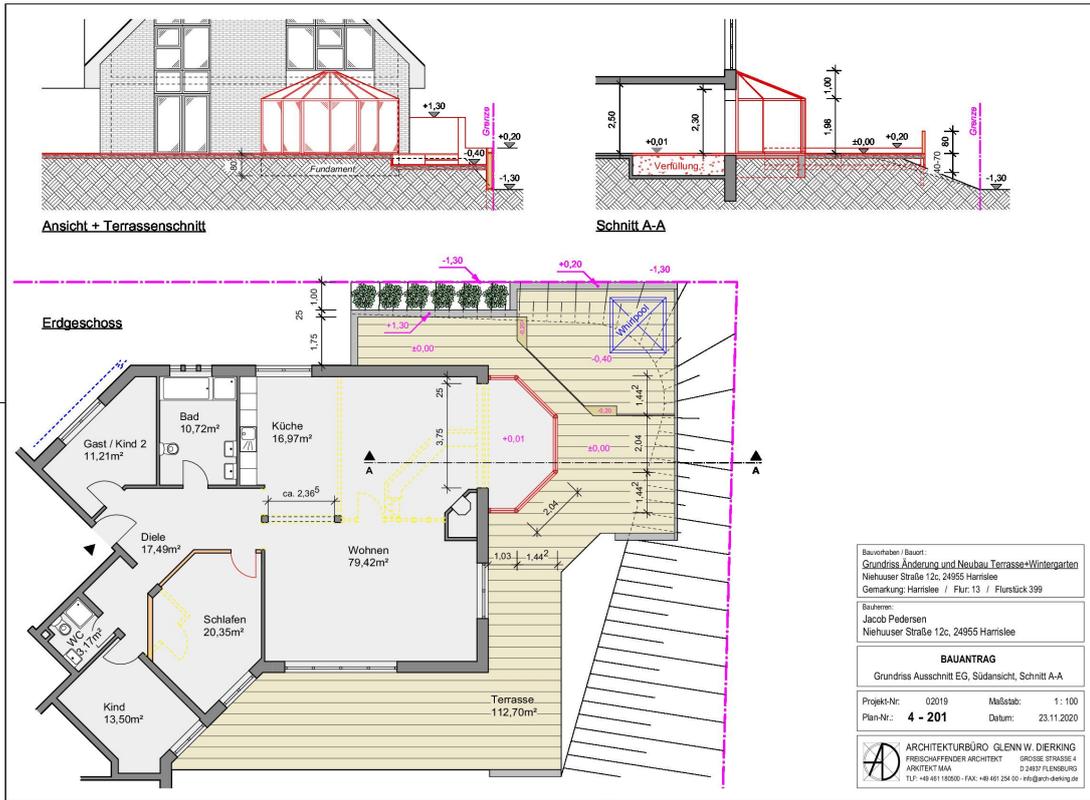


Private Carport

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **10.07.2024**

Registriernummer ²

SH-2014-000104362

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Niehuser Str. 12 c, 24955 Harrislee		
Gebäudeteil	gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1988		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1988		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	681,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	KWK, fossil		
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:

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Wolfgang Behncke
Kreuzkoppel 51
24943 Flensburg

11.07.2014
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; die Registriernummer ist nach deren 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) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

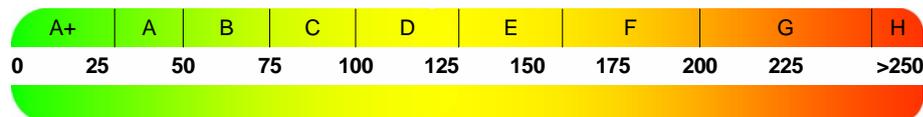
Registriernummer ²

SH-2014-000104362

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m² a) Anforderungswert kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

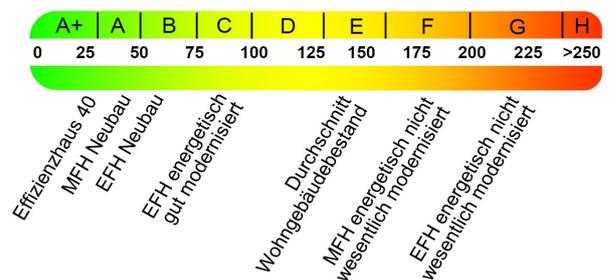
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m² a)

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

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

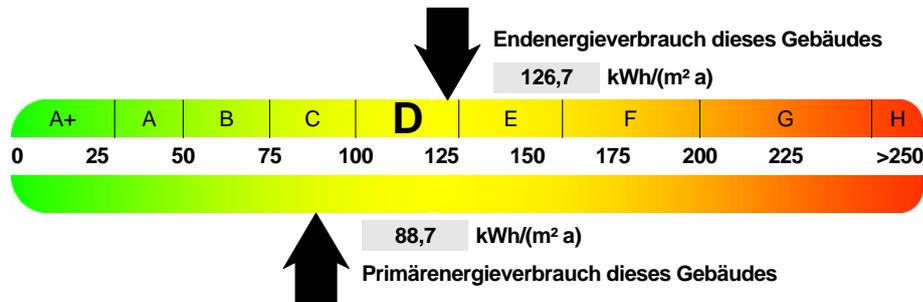
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

SH-2014-000104362

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

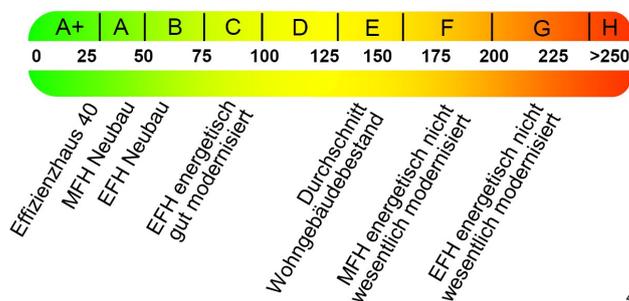
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,7 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						
01.01.2011	31.12.2011	KWK, fossil	0,70	87517	9360	78157	1,02
01.01.2012	28.02.2013	KWK, fossil	0,70	87253	8740	78513	0,85
01.03.2013	31.12.2013	KWK, fossil	0,70	88424	7630	80794	1,08

Vergleichswerte Endenergie



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

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

4

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO²-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung 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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Niehuser Str. 12 c
 PLZ / Ort: 24955 Harrislee
 Gebäudeteil: gesamt
 Nutzfläche: 681,60 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 568,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 4

Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme aus KWK, fossil
 Einheit: kWh
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2011	31.12.2011	87517	87517	78157	89,3	9360	10,7
01.01.2012	28.02.2013	87253	87253	78513	90,0	8740	10,0
01.03.2013	31.12.2013	88424	88424	80794	91,4	7630	8,6

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 24955
 Ort: Harrislee

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2011 - 31.12.2013
 Kennwert: 126,7 kWh/(m² a)