

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

**Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Garten und Tiefgarage,
sofort bezugsfertig und von privat**



Objekt-Nr. **OM-279112**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Eva Reimann
Telefon: 0176 61041937

Farmsener Landstraße 64
22359 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	471 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne, helle und barrierearme Erdgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten (Erstbezug 2011) und ist dank der durchdachten Raumaufteilung für Familien wie auch Singles geeignet.

Insgesamt besteht die Wohnungseigentümergeinschaft aus vier Häusern und 38 Wohneinheiten.

Sie betreten die Wohnung über ein gepflegtes, helles Treppenhaus und gelangen in den geräumigen Flur, von dem Sie Zugang zu allen Räumen der Wohnung haben.

Die Küche verfügt über helle Einbaumöbel und hochwertige Marken-Elektrogeräte (Spülmaschine, Dunstabzugshaube, Cerankochfeld und Backofen mit Backwagen). Es ist weiterhin Platz für einen freistehenden Kühlschrank mit bis zu ca. 1m Breite.

Das danebenliegende „Zimmer1“ (Bezeichnung laut Grundriss) wurde als Esszimmer genutzt und verfügt über eine Durchreiche zur Küche, die beide Zimmer optimal verbindet und ein geräumiges Ambiente schafft. Im Falle einer zukünftig anderweitigen Nutzung (z.B. als Kinderzimmer) ließe sich die Durchreiche einfach wieder zurückbauen (Leichtbauwand).

Von „Zimmer1“ aus gelangen Sie auf die vordere Terrasse (Ausrichtung nach Nord-West), auf der Sie die Spätnachmittags- und Abendsonne genießen können. „Zimmer2“ hat ebenfalls Zugang zur vorderen Terrasse und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. als Schlafzimmer, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das „Wohn-/Esszimmer“ ist mit ca. 22qm großzügig geschnitten. Es kann wie im Grundriss vorgesehen als kombiniertes Wohn- und Esszimmer genutzt werden oder z.B. als Schlafzimmer mit separierbarem Home-Office-Bereich in der Nische.

Das zweite rückwärtige Zimmer ("Schlafen") bietet ebenfalls eine ideale Größe und Schnitt für ein Schlafzimmer.

Die großzügige rückwärtige Terrasse (Ausrichtung nach Süd-Ost) lässt sich von beiden anliegenden Zimmern aus betreten und verläuft über die gesamte Breite der Wohnung. Durch den darüberliegenden Balkon ist sie teilweise überdacht. Für den angrenzenden Garten besteht ein Sondernutzungsrecht und die hohen Ligusterhecken schaffen einen zusätzlichen privaten Rückzugsort im Grünen.

Der große Gemeinschaftsgarten wird liebevoll ehrenamtlich durch Miteigentümer sowie professionelle Garten- und Landschaftsgärtner gepflegt. Die Kinderspielgeräte wurden im Jahr 2022 errichtet.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, separater Dusche, WC, Waschbecken sowie einem Handtuchtrockner und einer leistungsfähigen elektrischen Belüftung ausgestattet. Außerdem befindet sich hier der Waschmaschinen-Anschluss.

Darüber hinaus gibt es ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen, trockenen Kellerraum (ca. 6m²). Außerdem gibt es gemeinschaftlich genutzte Kellerräume (Fahrradraum und Trockenraum). Der zur Wohnung zugehörige Tiefgaragen-Stellplatz mit fernbedienbarem Garagentor ist für zzgl. 25.000 EUR zu erwerben und rundet das Angebot ab.

Energieinformationen:

Beheizung und Warmwasserbereitung über Fernwärme. Verbrauchsausweis:

Endenergieverbrauch: 82KW/h (m²-a), Energieeffizienzklasse C. Wesentlicher Energieträger: H-Gas/Schweres Erdgas.

Kaufpreis Wohnung: 599.000 EUR

Kaufpreis Tiefgaragen-Stellplatz: 25.000 EUR

Wohngeld: 471 EUR pro Monat, inkl. Heizung

Ausstattung

- + Erdgeschoss mit barrierearmem Zugang und Aufzug
- + 2 Terrassen und Sondernutzungsrecht für einen eigenen, abgegrenzten Garten
- + sehr gepflegter und ansprechend gestalteter Gemeinschaftsgarten
- + durchdachter Grundriss mit großzügiger Raumaufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- + helle Räume mit bodentiefen Fenstern
- + drei Innentüren mit großflächigem Glaseinsatz
- + hochwertiger, pflegeleichter Bodenbelag (Feinsteinzeug/Fliesen)
- + Küche mit modernen Marken-Einbaugeräten
- + Vollbad mit Badewanne und separater Dusche sowie Handtuchheizkörper und elektrische Belüftung
- + Platz für die Waschmaschine und Trockner im Badezimmer
- + separates Gäste-WC mit elektrischer Belüftung
- + Telefon- und Kabelanschluss in jedem Raum
- + Video-Gegensprechanlage (Farbe)
- + alle Fenster/Türen sind im Jahr 2017 mit Sicherheitsbeschlägen gemäß Widerstandsklasse RC2 (ehemals WK2) nachgerüstet worden und bieten einen besonderen einbruchshemmenden Schutz
- + abschließbare Fenster- und Türgriffe
- + Installation von elektrischen Rolläden möglich
- + Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern
- + Glasfaseranschluss im Haus
- + umfangreiche Fassadensanierung in 2021/2022 erfolgt
- + Kellerraum und Nutzung gemeinschaftlicher Kellerräume (Fahrrad- und Trockenraum)
- + Kinderspielplatz
- + Fußbodenheizung in jedem Raum individuell regulierbar, Fernwärme
- + Installation einer Wallbox in der Tiefgarage möglich
- + Besucherparkplätze auf dem Grundstück
- + Tiefgaragenstellplatz zzgl. 25.000,- €

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell leerstehend und ist sofort bezugsfertig.

Bei Kontaktaufnahme geben Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer an.

Lage

Umgeben vom Volksdorfer Wald überzeugt Ihr neues Zuhause durch das naturnahe Wohnenerlebnis und ist dennoch äußerst verkehrsgünstig gelegen.

Volksdorf ist ein sehr schöner und gewachsener Stadtteil in den Walddörfern im Nordosten der Stadt und ein idealer Standort zum Wohnen für alle Generationen. Der charmante Ortskern erfreut sich bei jungen Familien wie auch bei Senioren großer Beliebtheit. Neben dem bekannten Wochenmarkt (Mittwoch+Samstag) finden sich dort alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, vielfältige Gastronomie, Ärzte aller Fachrichtungen und abwechslungsreiche Freizeitangebote wie das Bäderland Parkbad, die Bücherhalle oder der Walddorfer Sportverein mit seinem umfangreichen Angebot.

Die U-Bahn-Station Meiendorfer Weg liegt in unmittelbarer Nähe und bietet Zugang zu den zentralen Stadtteilen Hamburgs wie auch zu den angrenzenden Naherholungsgebieten Schleswig-Holsteins. So ist die Innenstadt (Hauptbahnhof) mit der U1 in nur 26 Minuten erreichbar. Zur Hauptverkehrszeit verkehren 3 Bahnen innerhalb von 10 Minuten. Mit der Buslinie 24 ist man z.B. in 18 Minuten im beliebten Alstertal-Einkaufszentrum.

Die Albertinen Kindertagesstätte (Krippe und Elementar) liegt direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Gelände des "Albertinen Gesundheitscampus Volksdorf" mit dem Amalie Sieveking Krankenhaus, Seniorenresidenz und Therapiezentrum.

Die Grundschulen Teichwiesen und Islandstraße befinden sich je ca. 1,6km entfernt, die weiterführenden Schulen Walddorfer Gymnasium/Stadteilschule Walddorfer 2,4km bzw. Gymnasium Meiendorf 2,2km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



EG links mit kleiner Terrasse

Exposé - Galerie



Küche1



Küche2

Exposé - Galerie



Zimmer1-1



Zimmer1-2

Exposé - Galerie



Zimmer1-3



Zimmer2-1

Exposé - Galerie



Zimmer2-2



Zimmer2-3

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer1



Wohn/Esszimmer2

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer3



Wohn/Esszimmer4

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer3



Bad1

Exposé - Galerie



Bad2



Bad3

Exposé - Galerie



Gäste WC1



Gäste WC2



Gäste WC3

Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus1

Exposé - Galerie



Treppenhaus2



barrierearmer Hintereingang

Exposé - Galerie



Rückansicht1



Rückansicht2

Exposé - Galerie



großer Gemeinschaftsgarten



Tiefgarageneinfahrt

Exposé - Galerie



Eingang zum eigenen Garten



Terrasse im Sommer

Exposé - Galerie



große Terrasse 1



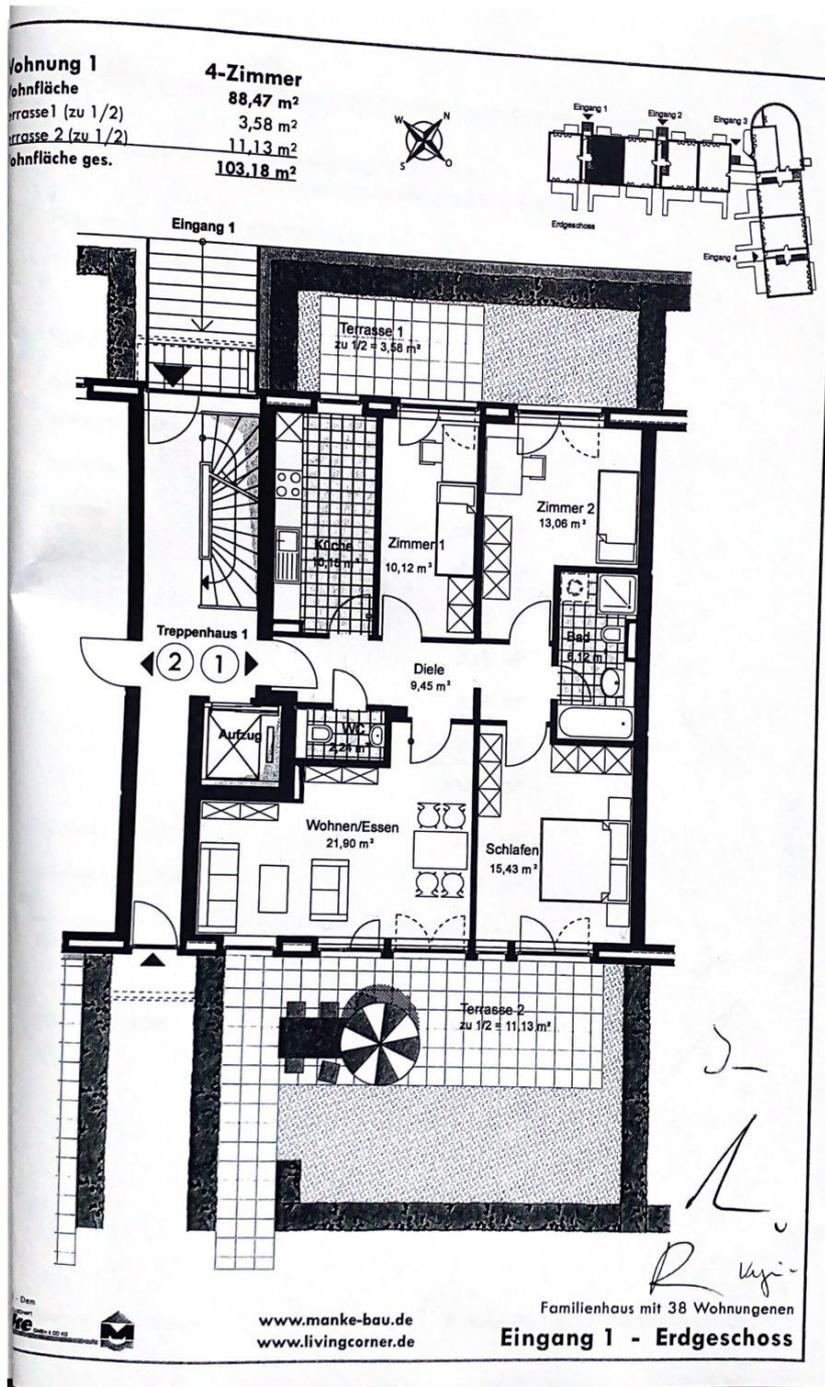
große Terrasse 2

Exposé - Galerie

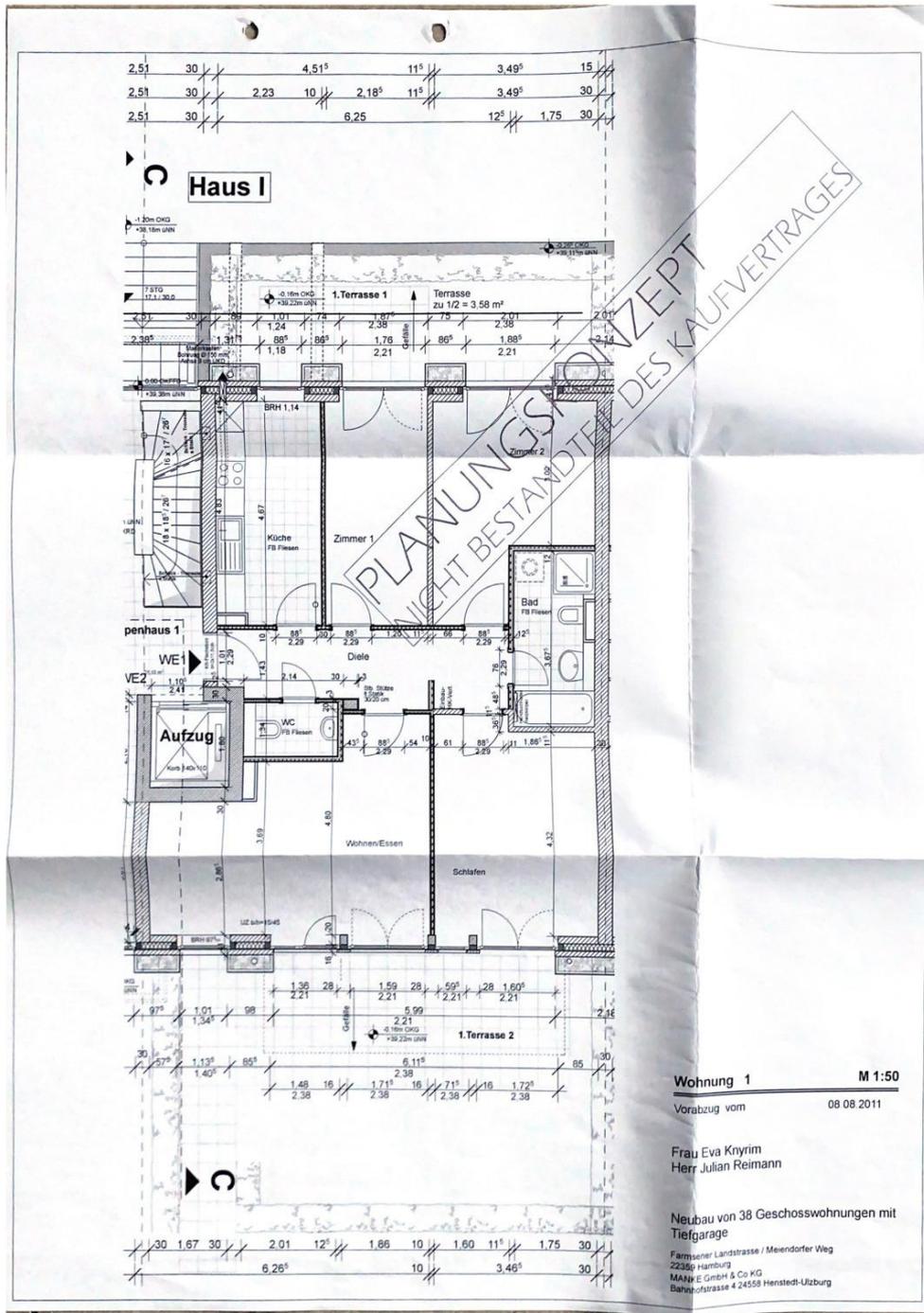


Farmsener Landstr. 64

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude

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

HH-2019-002913629

Registriernummer ²⁾

09.10.2029

Gültig bis

105

Objektnummer

1355148

ista Energieausweis-Nummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Farmsener Landstrasse 64-70 ; 22359 Hamburg

Adresse

Farmsener Landstraße 64-66

Gebäudeteil

2010

Baujahr Gebäude ³⁾

2010

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

16

Anzahl Wohnungen

1.684,12 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

Solarthermie

Art der erneuerbaren Energien

Warmwasserbereitung

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

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

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

10.10.2019

Datum, 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 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 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

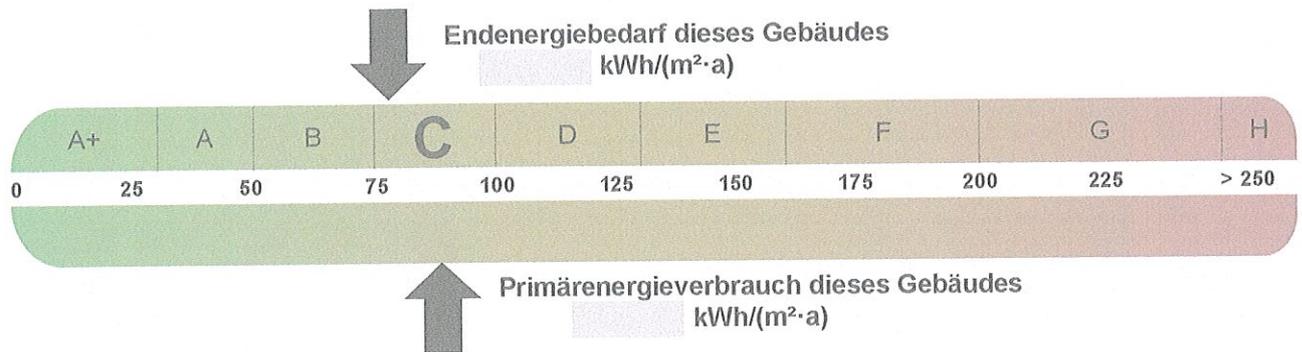
HH-2019-002913629

Registriernummer 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·a)

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.

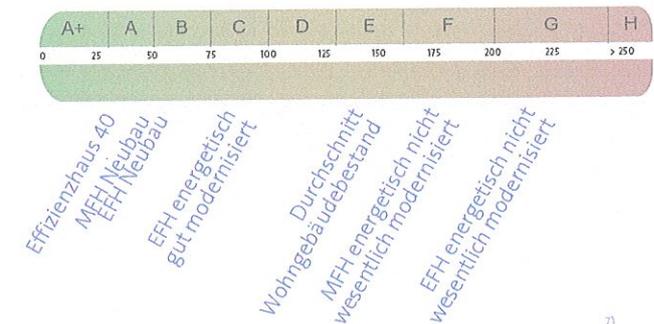
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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 Endenergiebedarf



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

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Energieausweis für Wohngebäude

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

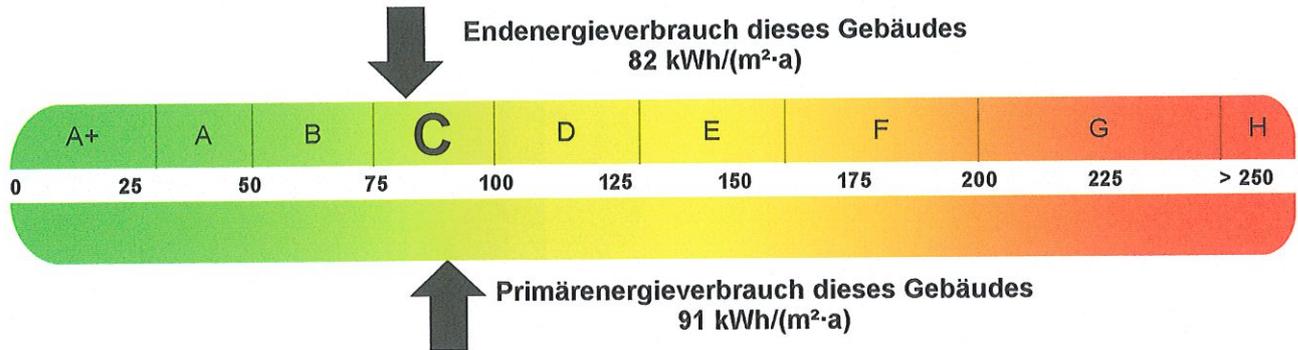
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HH-2019-002913629

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

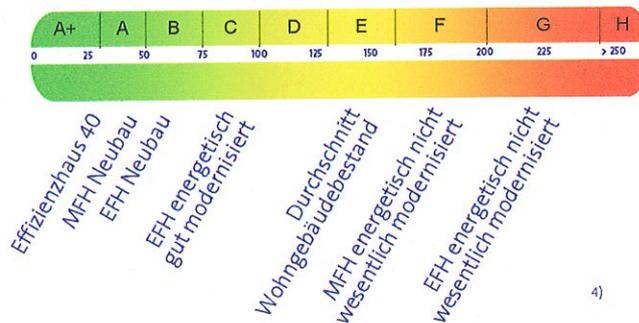
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

82 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						
01.01.16	31.12.18	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	416.812	81.157	335.655	1,09

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 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



HH-2019-002913629

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers



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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<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:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

2239989/E.000012/P.00060012/000113

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Erläuterungen

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: HT^{*}). 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 insgesamt 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.

