

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Charmantes Dachgeschoss in Jugendstilhaus direkt am Jenischpark mit eigenem Garten



Objekt-Nr. OM-287015

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.475 € + NK**

Ansprechpartner:

Bernd Kniehl

Mobil: 0162 9392542

Hochrad 33
22605 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1895	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	1	Mietsicherheit	4.725 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	63,00 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	5,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete, geräumige Zweizimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoß eines herrschaftlichen Jugendstilhauses, welches im Fin de Siècle in massiver Bauweise mit Ziegeldach errichtet wurde. Das reine Wohngebäude beherbergt in jedem der drei Geschosse je eine Wohnung und ist umgeben von einer 802 qm großen Grünanlage, auf der sich auch eine alte Linde und andere geschützte Bäume befinden. Von der zentral gelegenen Diele aus gelangt man in das geräumige Wohnzimmer, das Schlafzimmer mit separater Ankleide und die Wohnküche, von der das Tageslichtduschbad abgeht. Alle Räume mit Ausnahme der Diele verfügen über große Fenster, so daß die Wohnung reichlich mit Tageslicht durchflutet wird. Auf halber Etage befindet sich ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß. Ferner bietet der Spitzboden, der von der Diele aus über eine transportable Leiter zugänglich ist, reichlich zusätzliche Abstellfläche. Der ausgedehnte Treppenabsatz vor der Wohnungstür kann jenseits des Fluchtwegs ebenfalls privat genutzt werden. Zur Wohnung gehören auch ein Kellerabteil, eine Gartenparzelle und ein Kfz-Stellplatz zur alleinigen Nutzung. Ein abschließbarer Fahrradkeller steht zur allgemeinen Verfügung.

Demnächst wird die Wohnung um eine ca. 86 m² große Dachterrasse erweitert werden, die auf dem etwas tiefer liegenden Flachdach des rückwärtigen Anbaus angelegt werden wird. Die Baugenehmigung liegt vor. Der Zugang wird über eine Treppe von der Küche aus erfolgen, in dem das vorhandene Fenster durch eine Terrassentür ersetzt werden wird. Diese Dachterrasse wird nach Süden ausgerichtet sein und einen unverbauten Panoramaausblick auf den Jenischpark bieten. Sie wird durch das Vorderhaus und die Linde von der Straße abgeschrmt und nahezu nicht einsehbar sein und so ein Maximum an Privatsphäre bieten. Insgesamt wird sich der Freizeitwert der Wohnung enorm erhöhen.

Ausstattung

Die Decke des Wohnzimmers ist mit Originalstuckelementen verziert. Die neue, hochwertige Profiküche besteht aus zwei maßgefertigten Zeilen mit Vollholzarbeitsplatte (geölte Buche), Apothekerschrank, illuminierter Glasvitrine und dimmbarer Beleuchtung. Die Küchengeräte (Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube, extra große Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine) sind von Bauknecht, die Granitspüle von Franke. Das Duschbad wird über ein seitliches und ein Dachfenster belüftet und mit Tageslicht versorgt und wurde kürzlich saniert. Insbesondere wurden alle Sanitärobjekte und Armaturen durch hochwertige Markenware (Grohe) ausgetauscht, die Dusche mit einer gläsernen Pendeltür ausgestattet und ein Granitboden verlegt. Ansonsten ist die Wohnung mit einem hochwertigen Pitchpine-Vollholzdielenboden ausgelegt. Die Abstellkammer auf halber Etage ist mit Granit ausgelegt und mit einer Waschmaschine und einem Wäschetrockner der Marke Miele ausgestattet. Der Kabelanschluß ist für Hochgeschwindigkeitsinternet (1.000 Mbit/s) tauglich. Das Gebäude verfügt über eine hochmoderne Gasbrennwertanlage (Baujahr 2023) mit zentraler Warmwasserversorgung; der hier veröffentlichte Energieausweis spiegelt diese energetische Modernisierung noch nicht wider. Heizenergie- sowie Kalt- und Warmwasserverbrauch werden separat erfaßt. Elektronische Heizkostenverteiler ersparen lästige Ablesetermine. Die Wohnung wird frisch renoviert übergeben. Die Dachterrasse wird mit einem gußeisernen Terrassenofen bestückt werden.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Von Privat; keine Courtage. Nach Fertigstellung der Dachterrasse werden die Kaltmiete 2.215 € und die Betriebskosten (ohne Heizkosten) 190 € betragen.

Lage

Das Anwesen befindet sich in Top-Lage von Othmarschen. Der aktuelle Bodenrichtwert des Grundstücks liegt laut Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg bei 2.350 €/qm. Das Grundstück grenzt unmittelbar (ohne dazwischenliegende Straße oder sonstige Trennung) an ein Naturschutzgebiet (Jenischpark), welches sich durch seinen besonderen landschaftlichen Charakter auszeichnet. Die Wohnung bietet einen südlichen Ausblick auf diese idyllische Kulisse. Das Ensemble Jenischpark und seine Bauten

steht unter Denkmalschutz. Die Liegenschaft befindet sich in einer Tempo-30-Zone in einem reinen Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung durch exklusive Einfamilienhäuser und freistehende, gepflegte Mehrfamilienhäuser mit niedriger Geschößzahl. Die Einwohnerdichte ist entsprechend niedrig. Das Straßenbild ist sehr gepflegt (starker Grünbezug, vornehme Wohngegend).

Naherholungsmöglichkeiten in geringer Fußentfernung: Jenischpark, Wesselhöftpark, Hindenburgpark, Botanischer Garten, Elbufer.

Gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn- und Bushaltestellen sowie Fähranleger in geringer Fußentfernung) und Fernverkehr (A7, Bahnhof Altona). Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle beträgt ca. 200 m. Gute Versorgung mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs (EEZ, Waitzstraße), Schulen, Krankenhäusern, Sport- und Freizeiteinrichtungen (Golfplatz vis-à-vis, Tennisplätze, Reitturnierplatz/Derby-Park, Poloplatz, Hallenbad Blankenese mit Saunawelt), Kinos (UCI Kinowelt Othmarschen Park, Elbe-Kino, Zeise-Kinos), Theatern (Altonaer Theater, Theater in der Basilika, Thalia Gaußstraße, Jugendtheater, Theater für Kinder, Die 2te Heimat, Fabrik), Museen (Ernst-Barlach-Haus, Bargheer Museum, Altonaer Museum) und diversen Restaurants (To'n Peer Stall, Zur Flottbeker Schmiede, Quellental, Dübelsbrücker Kajüt).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Eßzimmer



Wohn- und Eßzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



begehbarer Kleiderschrank



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Blick aus Küche

Exposé - Galerie



Blick aus Wohn- und Eßzimmer



Wohn- und Eßzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Eßzimmer



Wohn- und Eßzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Eßzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



begehbarer Kleiderschrank



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Tageslichtbad



3D-Grundriß mit Dachterrasse

Exposé - Galerie

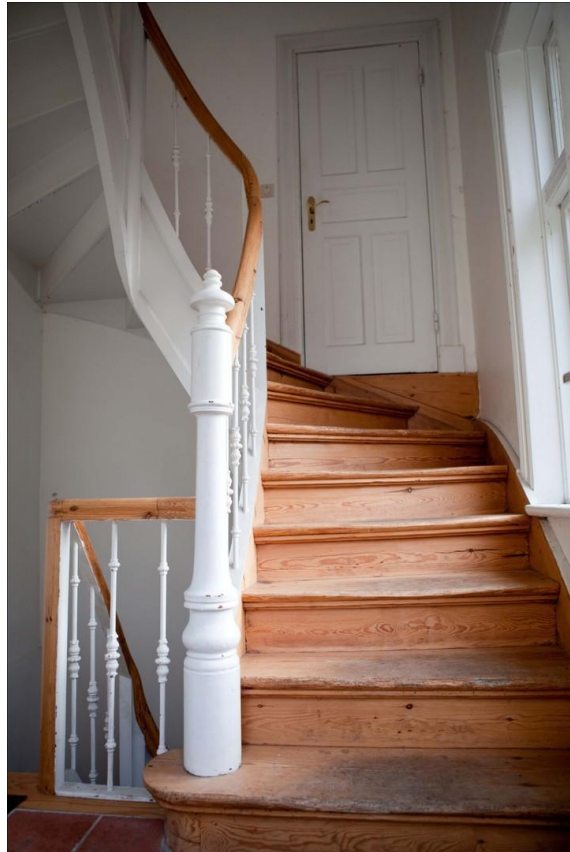


zukünftige Dachterrasse



zukünftige Dachterrasse

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Parkansicht



eigener Gartenbereich

Exposé - Galerie



eigener Gartenbereich



eigener Gartenbereich

Exposé - Galerie

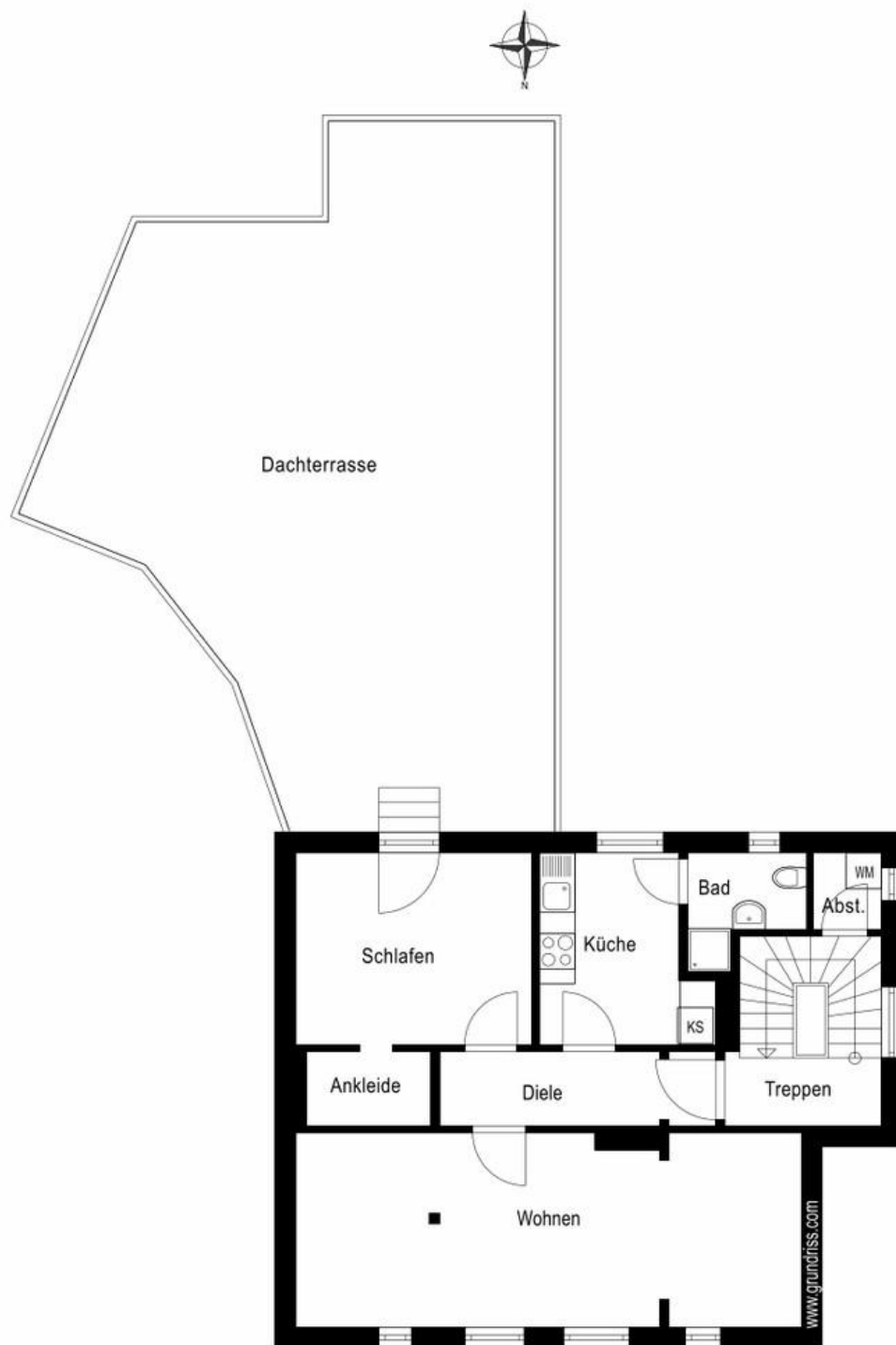


Jenischpark



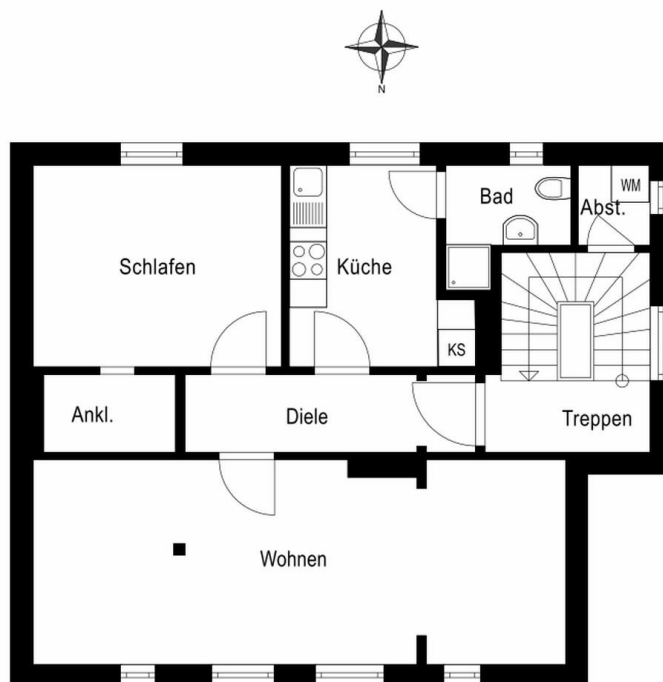
Jenischpark

Exposé - Grundrisse



Grundriß zukünftig

Exposé - Grundrisse



Grundriß jetzt



3D-Grundriß mit Dachterrasse

Exposé - Grundrisse



3D-Grundriß mit Dachterrasse

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 01.11.2020

Gültig bis: 22.12.2032

Registriernummer HH-2022-004359512

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Hochrad 33 22605 Hamburg		
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1895		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	2004		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (AN)	230,08 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 dem GEG, 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: <https://www.blitz-ausweis.de>

SSS-Software Special Service GmbH
Günter Darr
Amselweg 40
56593 Horhausen

22.12.2022
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 01.11.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

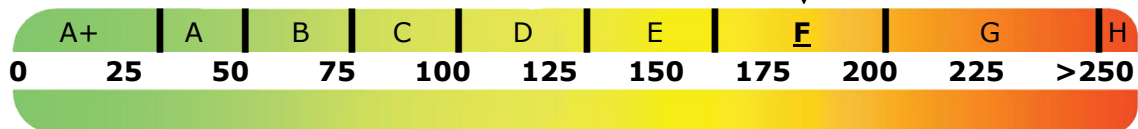
Registriernummer HH-2022-004359512

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 43.30 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
180.4 kWh/(m²·a)



200.4 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 200.4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 74.0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert 0.92 W/(m²·K) Anforderungswert 0.31 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

180.4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

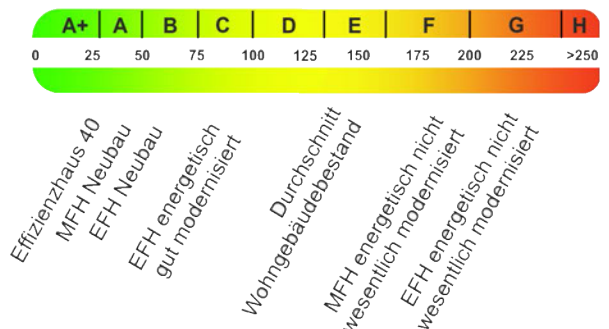
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 01.11.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer HH-2022-004359512

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen _____ kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
_____ kWh/(m²·a)



_____ kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

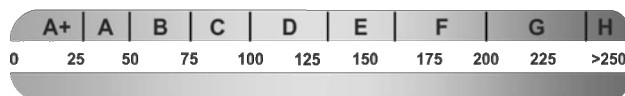
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] _____ kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor ⁴	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, fP = Primärenergiefaktor

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 01.11.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer HH-2022-004359512

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
		Aufgrund der Energieklasse werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1	Heizungsanlage	Erneuerung des Wärmeerzeugers	☐	☒		
2	Außenwände	Nachträgliche Dämmung	☐	☒		

☐ weitere Einträge in Anlage

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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 01.11.2020

Erläuterungen

Registriernummer HH-2022-004359512

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Maßnahmen zur Einsparung" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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