

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bobingen

**Frisch sanierte 3-ZKB mit Süd-Terrasse und Garten in ruhiger Lage, Bobingen, provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-292641**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Moritz Limmer  
Telefon: 0152 56457660

Grenzstraße 2  
86399 Bobingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	314 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in dieser exquisiten 3-Zimmer-Wohnung, die sich in einer ruhigen Lage am Waldrand befindet und ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität bietet. Diese großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Gesamtfläche von 75 Quadratmetern verfügt über zahlreiche Annehmlichkeiten, die das Wohnen zum Genuss machen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den geräumigen Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Hier werden Sie sofort von der frisch sanierten und hochwertig ausgestatteten Atmosphäre begrüßt. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen herrlichen Blick auf den angrenzenden Garten.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Highlight der Wohnung. Sie bietet ausreichend Stauraum und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, die das Zubereiten von Mahlzeiten zum Vergnügen machen.

Das Badezimmer ist ebenfalls ein Ort der Entspannung und Erholung. Eine großzügige Badewanne lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu relaxen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Besonders hervorzuheben ist die Terrasse mit Südausrichtung, die einen wunderbaren Blick auf den umliegenden Garten bietet und sich perfekt für gemütliche Stunden im Freien eignet. Hier können Sie die Sonne genießen, entspannte Grillabende verbringen oder einfach nur die Ruhe und Naturidylle am Waldrand genießen.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei praktische Kellerabteile, die zusätzlichen Stauraum bieten, sowie ein Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug.

Sowohl das Haus als auch die Wohnung selbst wurden zurückliegend umfangreich energetisch saniert, was nicht nur zu einer verbesserten Energieeffizienz führt, sondern auch zu einem angenehmen Wohnklima beiträgt.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein einzigartiges Wohngefühl in idyllischer Lage und mit erstklassiger Ausstattung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern!

## Ausstattung

Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien und moderne Ausstattung gelegt. Der Bodenbelag besteht aus Vinyl in Eichenoptik, was nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch pflegeleicht und strapazierfähig.

Die Schalter und Steckdosen wurden erneuert und die gesamte Beleuchtung wurde auf LED-Technik umgestellt, was für eine energieeffiziente und angenehme Beleuchtung sorgt. Ein E-Check wurde kürzlich durchgeführt, um höchste Sicherheitsstandards zu gewährleisten.

Weiterhin verfügt die Wohnung über eine schöne Einbauküche, die ausreichend Platz für die Zubereitung von Speisen bietet.

Zwei große Kellerabteile mit Licht und Strom bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Limmer & Kreis Immobilien GmbH ist Eigentümer der Wohnung und kein Makler.

Beim Erwerb der Immobilie fällt für Sie folglich keine Provision an.

Weitere attraktive Angebote finden Sie auf unserer Internetseite unter:

<https://limmer-kreis-immobilien.de>

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Limmer & Kreis Immobilien GmbH

Haunstetter Straße 188

86161 Augsburg

Vertreten durch:

Moritz Limmer

Felix Limmer

Thomas Kreis

Kontakt:

Mobil: 0162-9305603

Email: [info@limmer-kreis-immobilien.de](mailto:info@limmer-kreis-immobilien.de)

Registereintrag

Registergericht: Amtsgericht Augsburg

Registernummer: HRB 37328

Redaktionell Verantwortlicher:

Felix Limmer

EU-Streitschlichtung:

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:

<https://ec.europa.eu/consumers/odr>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Disclaimer

Das Impressum gilt auch für folgende Social Media Profile:

Instagram

## Lage

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Grenzstraße 2, in der begehrten Bobingen-Siedlung. Die Lage am Waldrand bietet eine idyllische Umgebung und lädt zu Spaziergängen in der Natur ein.

Bobingen-Siedlung ist ein beliebter Stadtteil von Bobingen und zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Die Nähe zum Wald bietet nicht nur eine erholsame Umgebung, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Freien wie Wandern, Radfahren oder Joggen.

Die Stadt Bobingen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Supermärkte, Apotheken und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von Bobingen. Die Autobahn ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt, was Ihnen eine bequeme Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder- Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Terrasse

# Exposé - Galerie



Südansicht



Ansicht straßenseitig

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 272018

<http://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 25.11.2029

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002978308  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	Grenzstraße 2+4, 86399 Bobingen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1940		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1997		
Anzahl Wohnung	8 (Wohnfläche: 500,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	600,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer     Aussteller

### 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

Express-Pass  
Lüchow 8  
17179 Altkalen

25.11.2019  
Datum

Dr. Johannes Liess



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

# Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 272018

<http://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

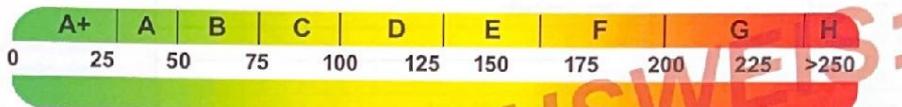
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002978308  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> \_\_\_\_\_ kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

EnEV-Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

EnEV-Anforderungswert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG

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

Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %

### Ersatzmaßnahmen

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

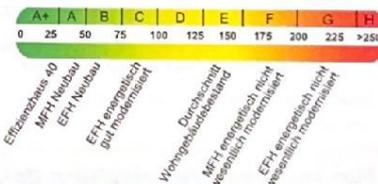
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Verfahren

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<sub>n</sub>), 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

# Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 272018

<http://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

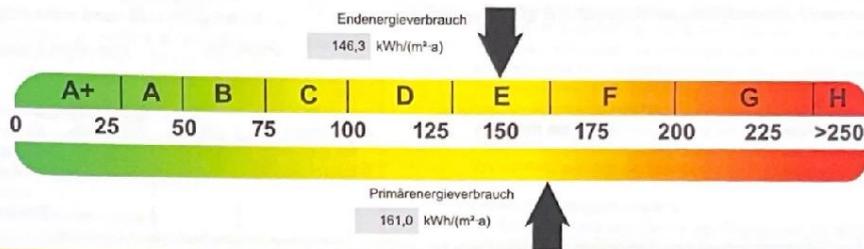
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002978308  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch

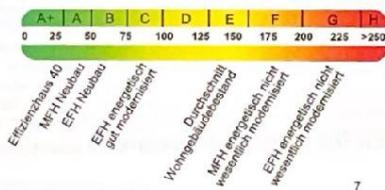


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 146,30 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.2018	12.2018	Gas / -	1,1	76545	k. A.	64545	1,07
01.2017	12.2017	Gas / -	1,1	95006	k. A.	83006	0,94
01.2016	12.2016	Gas / -	1,1	95658	k. A.	83658	0,96

### 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 (AN) 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.

<sup>1</sup>) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup>) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup>) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 272018

<http://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

### Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002978308  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich

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
		Der Dämmstandard des Gebäudes entspricht mindestens der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995.	<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:

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 272018

<http://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

### Erläuterungen

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002978308  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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 EE-WärmeG) 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 Baubestimmungen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen 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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundene CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben 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 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 verschärfte 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.

<sup>1</sup>) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises