

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hamburg

**freistehendes Haus mit 2 Wohneinheiten unterkellert auf
901 qm Grundstück in zentraler Lage**



Objekt-Nr. **OM-296056**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:
Leonhard Riedesel
Telefon: 040 30935812
Mobil: 0178 7323039

22113 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1905	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	901,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	7,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	160,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses schöne Zweifamilienhaus im südöstlichen Stadtteil Moorfleet eignet sich für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen. Aktuell sind beide Wohneinheiten für eine JNKM von 20.400,00 € vermietet. Perspektivisch können Sie hier ebenso Ihren Traum vom Mehrgenerationenhaus erfüllen. Die beiden Wohneinheiten in Erd- und Obergeschoss der Immobilie nehmen eine Wohnfläche von ca. 160 m² ein.

Der gepflegte Zustand, der große Garten, Holzparkettboden sowie die gut

angebundene Lage gehören zu den Highlights dieses Angebots. Besonderen Wohnkomfort versprechen eine Terrasse bzw. ein geräumiger Balkon.

Die beiden jeweils vom Hausflur zugänglichen 3Zimmer und 3 1/2 Zimmer-Wohnungen kennzeichnen sich durch eine gute Raumaufteilung und schönes Tageslicht. Die Räumlichkeiten eignen sich gut für jeweils ein Paar bzw. eine kleine

Familie. Die beiden Küchen sind je mit einer Einbauküche ausgestattet, pro Wohneinheit ist ebenso ein Tageslichtbad mit Duschbadewanne vorhanden. Die obere Wohneinheit verfügt außerdem über ein Gäste-WC.

Außer Abstellräumen in den Wohnungen bieten 4 Räume im ca. 65 m² großen Keller des Hauses genügend Stauraum für jeglichen Hausrat.

Das Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1905 präsentiert sich außerdem in einem ordentlichen Zustand. Das Gebäude ist an 3 Fassadenseiten verklindert, und an einer Fassadenseite verputzt. An der verputzten Seite sind Schönheitsreparaturen zu verrichten. Weiter benötigt der Keller einen neuen Anstrich an Wänden und Böden. Dies würde von uns durch eine Fachfirma noch erfolgen, oder könnte bei der Preisverhandlung berücksichtigt werden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Eine Besichtigung kann nach Vereinbarung erfolgen. Da die Immobilie noch vermietet ist, werden Besichtigungen von innen nur nach Vorlage eines Nachweises zur Finanzierung des Kaufpreises zugelassen. Wir bitten hier um Verständnis !!! Alles weitere gerne nach telefonischer Rücksprache unter 0178-7323039.

Es handelt sich bei diesem Angebot um einen Privatverkauf !!! Es werden daher sämtliche Gewährleistungen, Garantien und Sachmängelhaftungen ausgeschlossen !!!

Lage

Die Immobilie liegt in naturnaher und gleichzeitig urbaner Lage in Moorfleet, einem Stadtteil im Bezirk Bergedorf der Hansestadt Hamburg. Dank der guten

Verkehrsanbindung wird die Hamburger Innenstadt bereits nach nur

etwa 15-20 Minuten Autofahrt erreicht, sodass spontane Einkaufs-Trips oder das

Pendeln zum Arbeitsplatz in der Stadtmitte problemlos möglich sind.

Für den täglichen Bedarf ist etwa ein Lebensmittelhändler in einem Kilometer Entfernung zu finden. Supermärkte sowie weitere Geschäfte und Dienstleister können in einem Umkreis von wenigen Autominuten erreicht werden.

In ca. 1,5 km können ein Bau- und ein Einrichtungshändler sowie ein Flohmarkt angefahren werden. Schulen und Kindergärten sind bereits ab etwa 10 Minuten Autofahrt zu erreichen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinien 122 und 220 bedient. Die Bushaltestelle kann

bequem nach nur 120 m erreicht werden. Über die B5 und die A1 besteht außerdem sehr guter Anschluss an das Straßennetz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



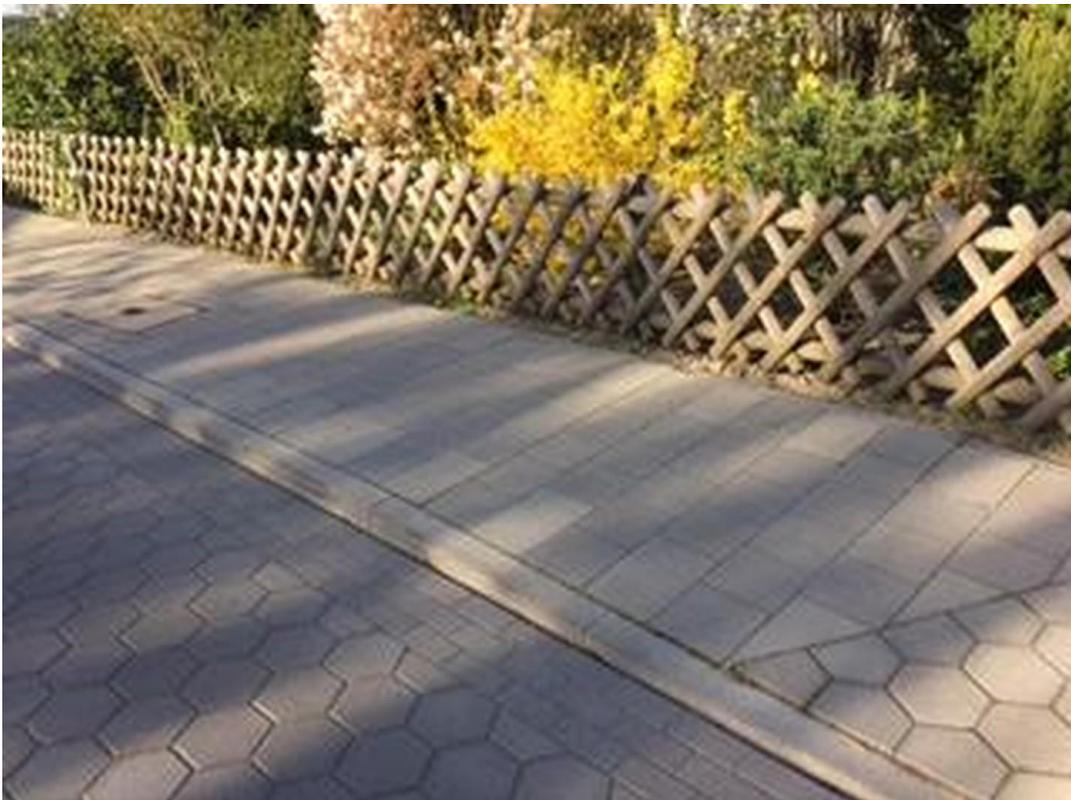
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

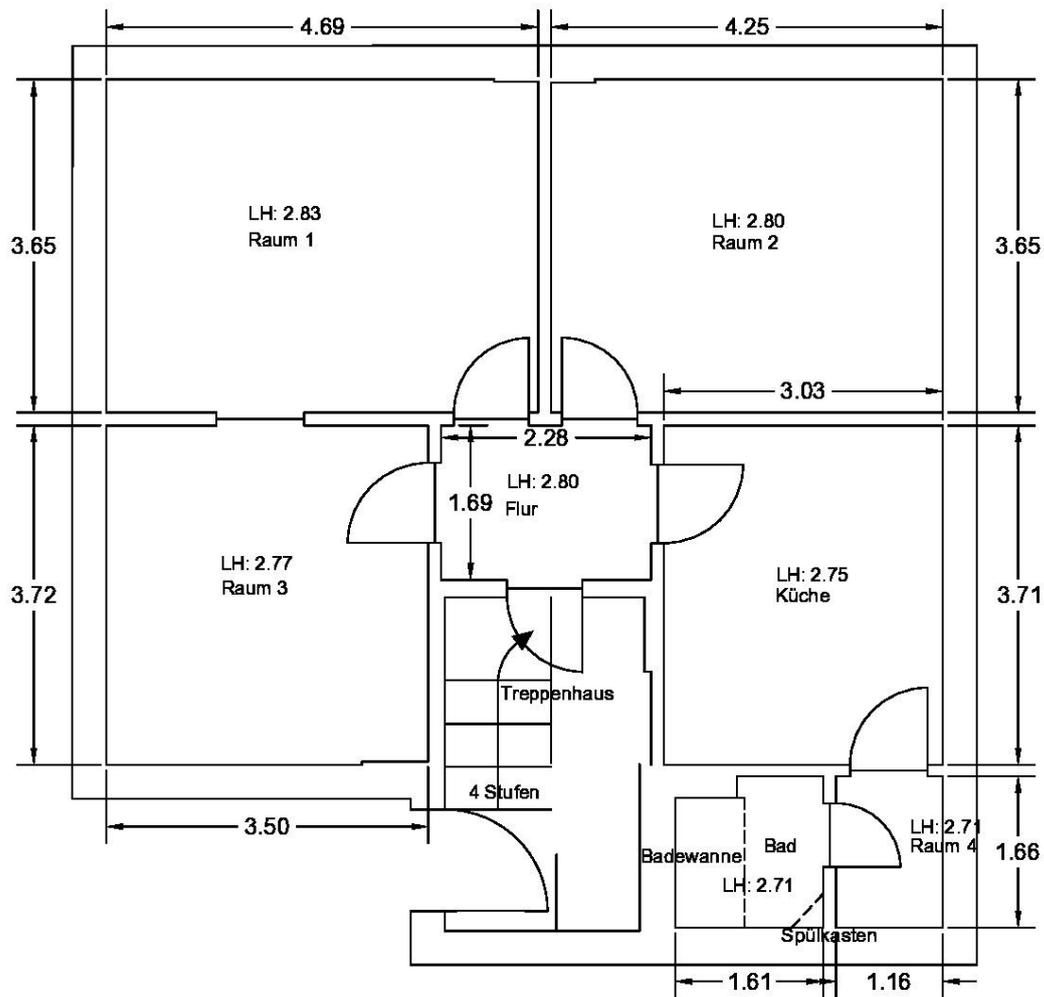


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Innenaufmaß Sandwich 48 Erdgeschoss



Vermessungs- und Ingenieurbüro

Matthias Petrick

Dipl.-Ing. für Vermessungswesen

Randersweide 69-73 21035 Hamburg

Tel. : 040 / 650 476 60

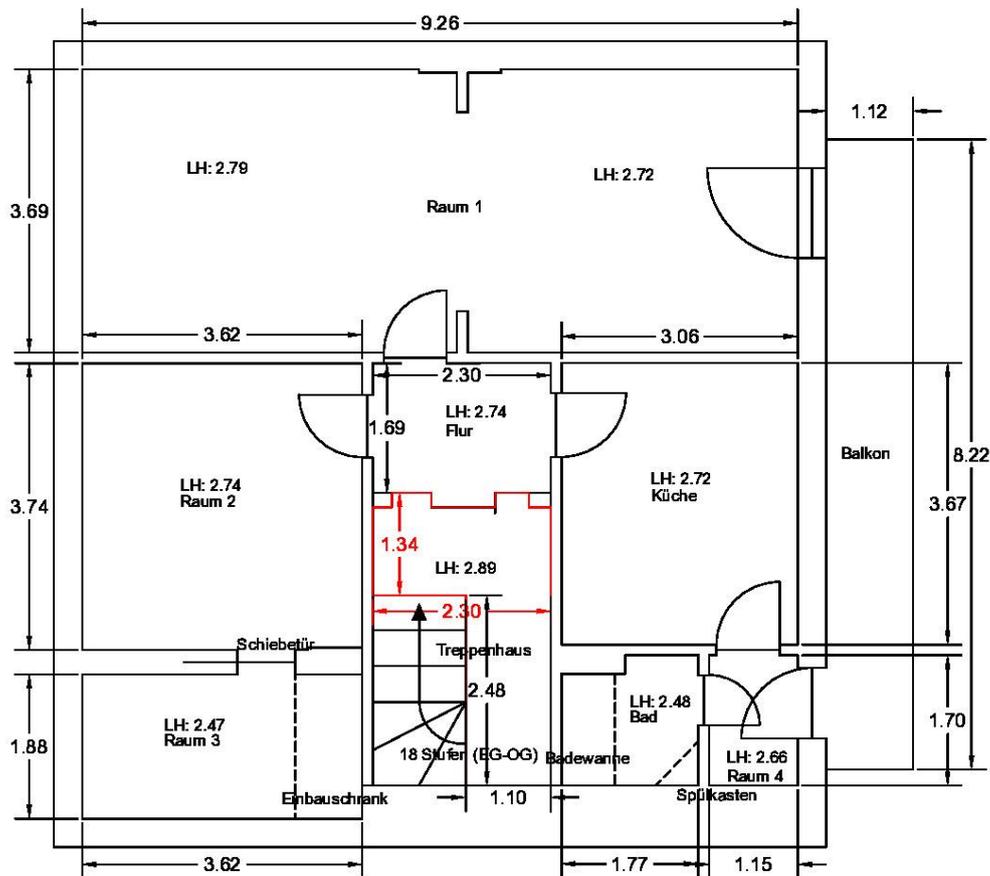
Fax : 040 / 793 192 13

Email : Vermessung@MPetrick.de

Internet : <http://www.MPetrick.de>

Exposé - Grundrisse

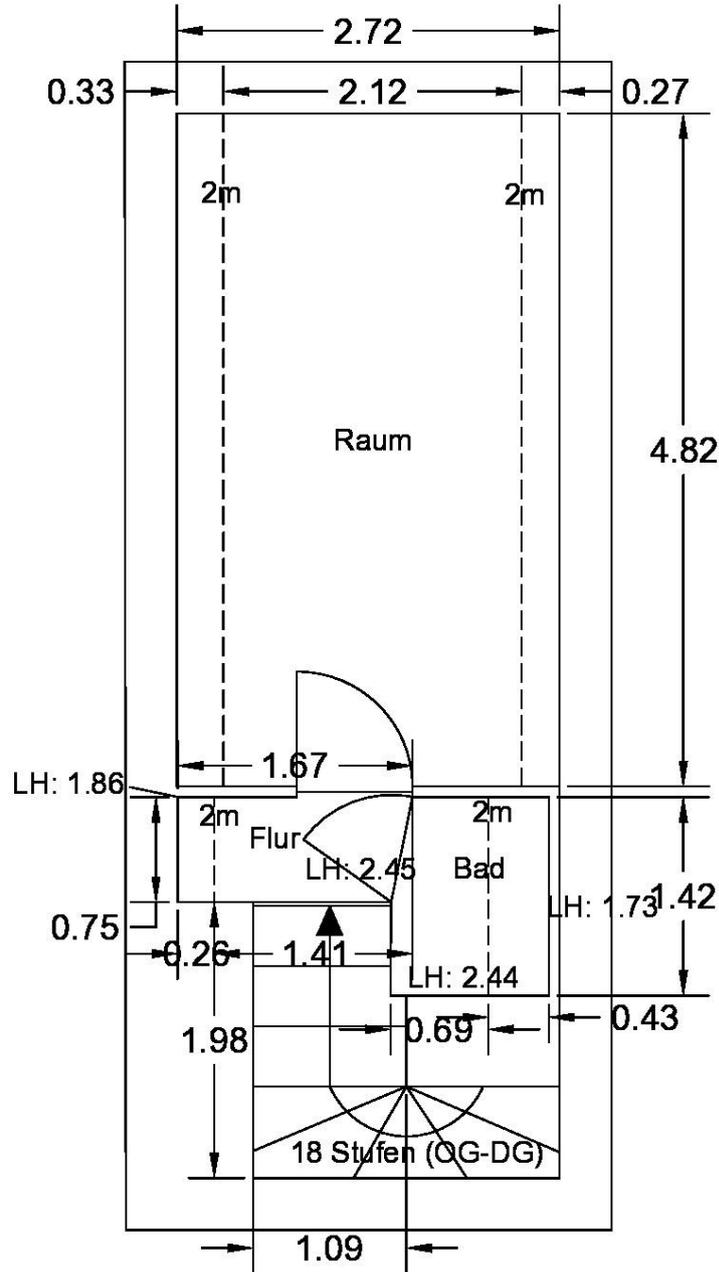
Innenaufmaß Sandwich 48 Obergeschoss



**Vermessungs- und Ingenieurbüro
Matthias Petrick**
Dipl.-Ing. für Vermessungswesen
Randersweide 69-73 21035 Hamburg
Tel. : 040 / 650 476 60
Fax : 040 / 793 192 13
Email : Vermessung@MPetrick.de
Internet : <http://www.MPetrick.de>

Exposé - Grundrisse

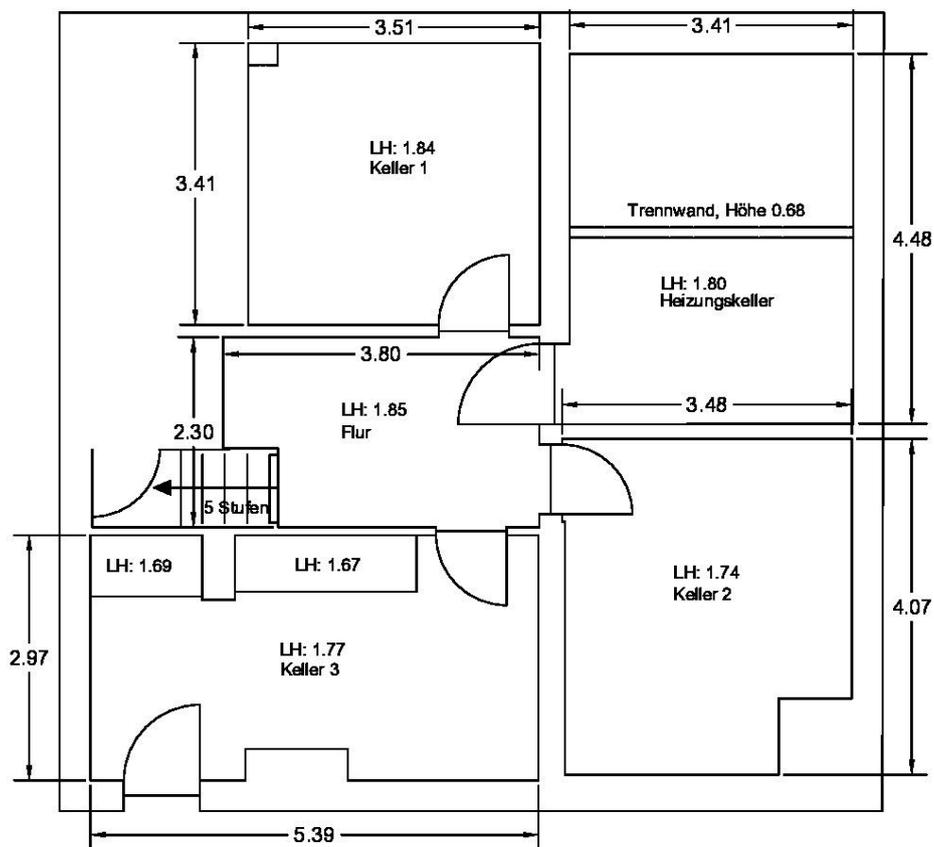
Innenaufmaß Sandwich 48 Dachgeschoss



**Vermessungs- und Ingenieurbüro
Matthias Petrick**
Dipl.-Ing. für Vermessungswesen
Randersweide 69-73 21035 Hamburg
Tel. : 040 / 650 476 60
Fax : 040 / 793 192 13
Email : Vermessung@MPatrick.de
Internet : <http://www.MPatrick.de>

Exposé - Grundrisse

Innenaufmaß Sandwich 48 Keller



Vermessungs- und Ingenieurbüro

Matthias Petrick

Dipl.-Ing. für Vermessungswesen

Randersweide 69-73 21035 Hamburg

Tel. : 040 / 650 476 60

Fax : 040 / 793 192 13

Email : Vermessung@MPetrick.de

Internet : <http://www.MPetrick.de>

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Objekt Ort Hamburg
 Straße Sandwisch 48
 Lage Keller, EG, OG, DG

Raum	Länge	Breite	Fläche	Summe Grundfläche	Anteil nach WoFIV	Fläche nach WoFIV	Summe nach WoFIV
Keller							
Keller 1	3,41 m	3,51 m	12,03 m ²		0%	0,00 m ²	
Heizungskeller	4,48 m	3,41 m	15,45 m ²		0%	0,00 m ²	
Keller 2	0,73 m	0,73 m	13,36 m ²		0%	0,00 m ²	
Keller 3	5,39 m	2,97 m	15,41 m ²		0%	0,00 m ²	
Flur	4,32 m	0,98 m	8,59 m ²	64,84 m ²	0%	0,00 m ²	0,00 m ²
EG							
Raum 1	3,65 m	4,69 m	17,20 m ²		100%	17,20 m ²	
Raum 2	3,65 m	4,25 m	15,56 m ²		100%	15,56 m ²	
Raum 3	3,72 m	3,50 m	13,10 m ²		100%	13,10 m ²	
Küche	3,71 m	3,03 m	11,34 m ²		100%	11,34 m ²	
Raum 4	1,66 m	1,16 m	2,02 m ²		100%	2,02 m ²	
Bad	1,66 m	1,61 m	2,56 m ²		100%	2,56 m ²	
Flur	2,28 m	1,69 m	4,17 m ²	65,95 m ²	100%	4,17 m ²	65,95 m ²
OG							
Raum 1	3,69 m	9,26 m	34,28 m ²		100%	34,28 m ²	
Raum 2	3,74 m	3,62 m	13,69 m ²		100%	13,69 m ²	
Raum 3	1,88 m	3,62 m	6,93 m ²		100%	6,93 m ²	
Küche	3,67 m	3,06 m	11,35 m ²		100%	11,35 m ²	
Raum 4	1,70 m	1,15 m	2,22 m ²		100%	2,22 m ²	
Bad	1,70 m	1,77 m	2,85 m ²		100%	2,85 m ²	
Balkon	8,22 m	1,12 m	9,61 m ²		25%	2,40 m ²	
Flur	1,69 m	2,30 m	4,22 m ²		100%	4,22 m ²	
Planung	1,34 m	2,30 m	2,82 m ²	87,97 m ²	100%	2,82 m ²	80,76 m ²
DG							
Raum	4,82 m	2,12 m	10,22 m ²		100%	10,22 m ²	
	4,82 m	0,33 m	1,58 m ²		50%	0,79 m ²	
	4,82 m	0,27 m	1,30 m ²		50%	0,65 m ²	
Bad	1,42 m	0,69 m	0,92 m ²		100%	0,92 m ²	
	1,42 m	0,43 m	0,61 m ²		50%	0,31 m ²	
Flur	0,75 m	1,41 m	1,03 m ²		100%	1,03 m ²	
	0,75 m	0,26 m	0,20 m ²		50%	0,10 m ²	
Treppenhaus	1,98 m	1,09 m	2,08 m ²		0%	0,00 m ²	
Maße aus OG	2,48 m	1,10 m	2,73 m ²	15,86 m ²	0%	0,00 m ²	14,01 m ²
Gesamtsumme				234,61 m²			160,73 m²

Aufgestellt am 10.07.2015

durch Maziull und Hilpert

**Vermessungs- und Ingenieurbüro
 Matthias Petrick**
 Dipl.-Ing. für Vermessungswesen
 Randersweide 69-73 21035 Hamburg
 Tel. : 040 / 650 476 60
 Fax : 040 / 793 192 13
 Email : Vermessung@MPetrick.de
 Internet : <http://www.MPetrick.de>

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **28.01.2029**

Registriernummer ² HH-2019-002497293
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Sandwisch 48; 22113 Hamburg		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1903		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2010 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	192,864 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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



Michael Vogelgesang
KALORIMETA GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

29.01.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

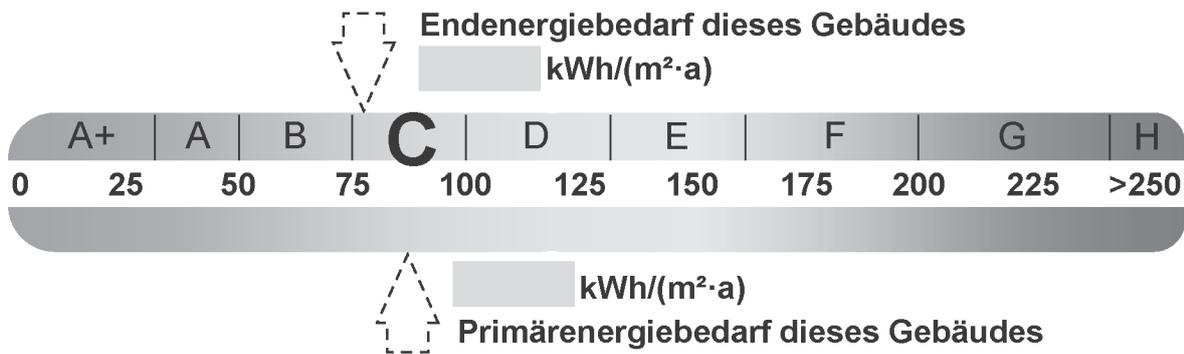
Registriernummer ² HH-2019-002497293

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

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·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

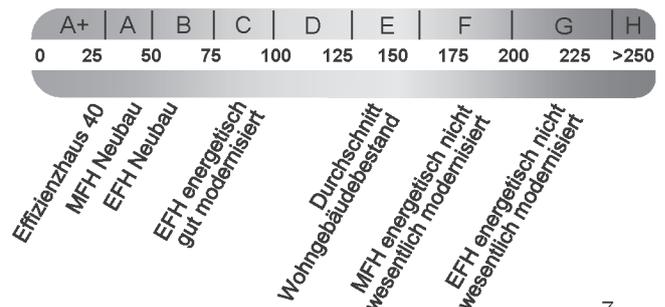
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

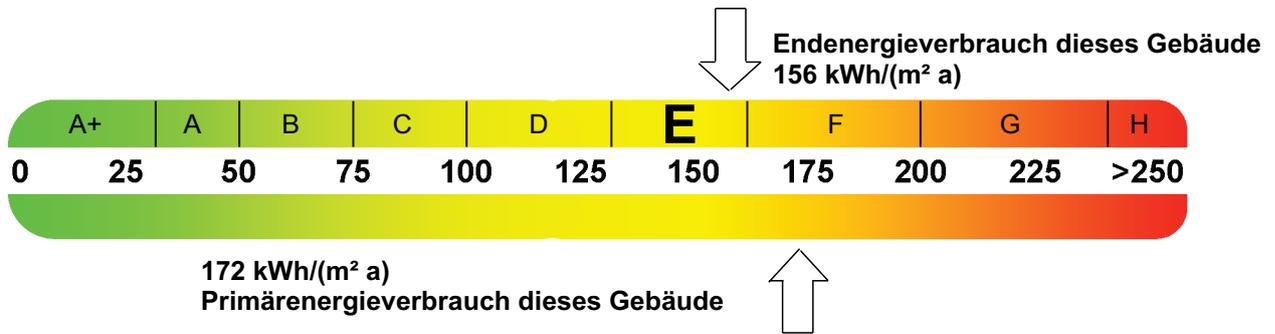
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HH-2019-002497293
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

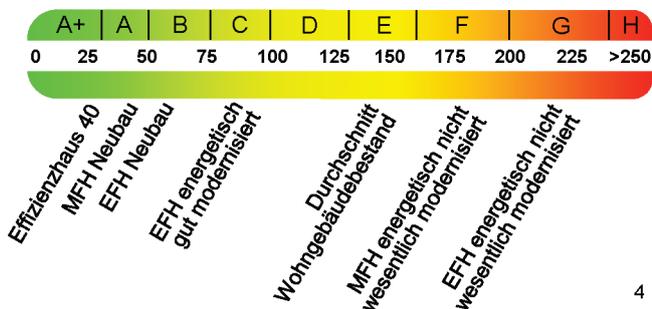
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

156 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						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	23907,5		23907,5	1,08
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	25666,2		25666,2	1,08
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	23086,8		23086,8	1,10
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,1	11571,8	11571,8		

Vergleichswerte Endenergie



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

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

4

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² HH-2019-002497293
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	oberste Geschosdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<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:

KALORIMETA GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

139810-5-0

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine 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.

Endergieverbrauch – 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 Verbraucherfassung 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

