

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hildesheim

4 Zimmerwohnung, mit Balkon und Gartenanteil, Oststadt



Objekt-Nr. **OM-328138**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **180.000 €**

Ansprechpartner:
Uwe Koenneker

Einumer Str. 5
31135 Hildesheim
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	40,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Altbau-Etagenwohnung kann sowohl einer kleinen Familie, einer WG oder aber zum gemeinsamen Wohnen und Arbeiten dienen. Wegen der Aufteilung in zwei separate Teile ist sie auch gut WG-geeignet. Das Haus verbreitet den Charme der Gründerzeit, ist aber modern ausgerüstet mit Gasetagenheizungen und Gemeinschaftsgarten. Diese Wohnung kann zusätzlich mit einem gemütlichen Holzofen beheizt werden (Teil der Wohnung). Der Besitzer zahlt das Gas selbst. Die Wohnung liegt zentrumsnah in der Einumer Strasse im Hochparterre des Hauses. Die 4 Zimmer sind jeweils in Paaren zu einer Einheit verbunden, es sind also 2 Durchgangszimmer. Von 3 Zimmern hat man Sicht auf den gemeinsam genutzten Garten, der auch Möglichkeit zum Grillen bietet.

Von dem zur Wohnung gehörenden Balkon hat man Blick in den grünen Hinterhofgarten, eine Oase der Ruhe in diesem sonst sehr zentralen Stadtteil von Hildesheim. Der Lagerraum wird ebenso wie ein separater Lagerraum im Keller in der WEG-Teilungserklärung aufgenommen.

Ausstattung

Küche, Balkon, Diele, Bad, Waschkeller und Abstellkeller, Garten zur Mitbenutzung, Es wurde eine Gasetagenheizung eingebaut.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

Zentrumsnah aber ruhig, mit schönem Garten zur Mitbenutzung und eigenem Balkon zur ruhigen Gartenseite. Alle wichtigen Einrichtungen sind in der Hildesheimer Innenstadt fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Fassade

Exposé - Galerie



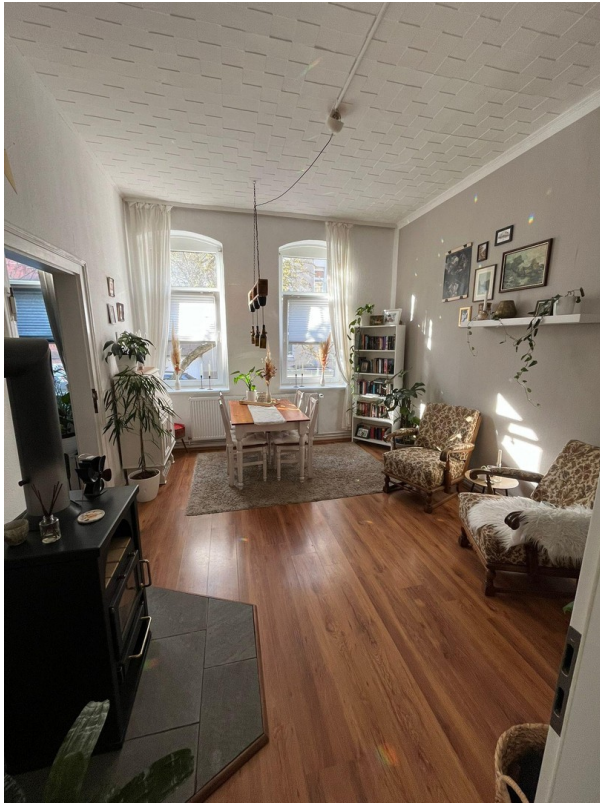
Exposé - Galerie



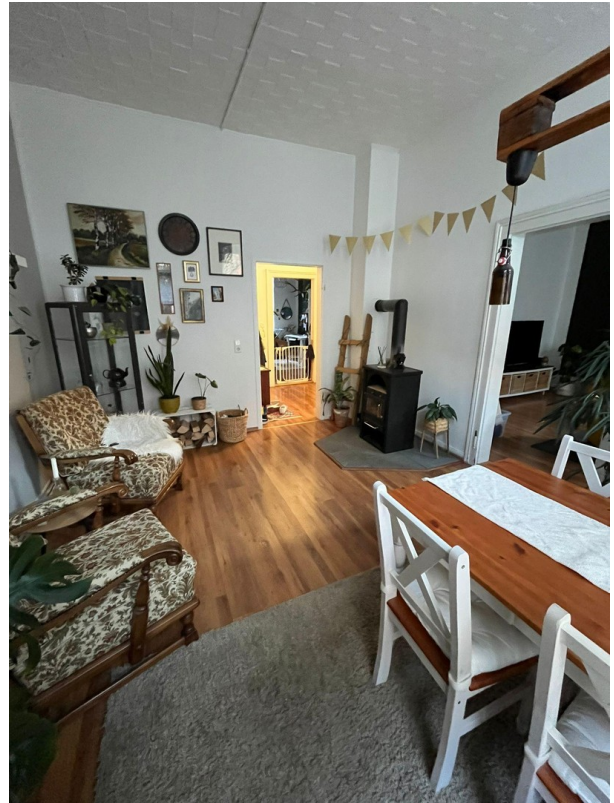
Küche



Exposé - Galerie

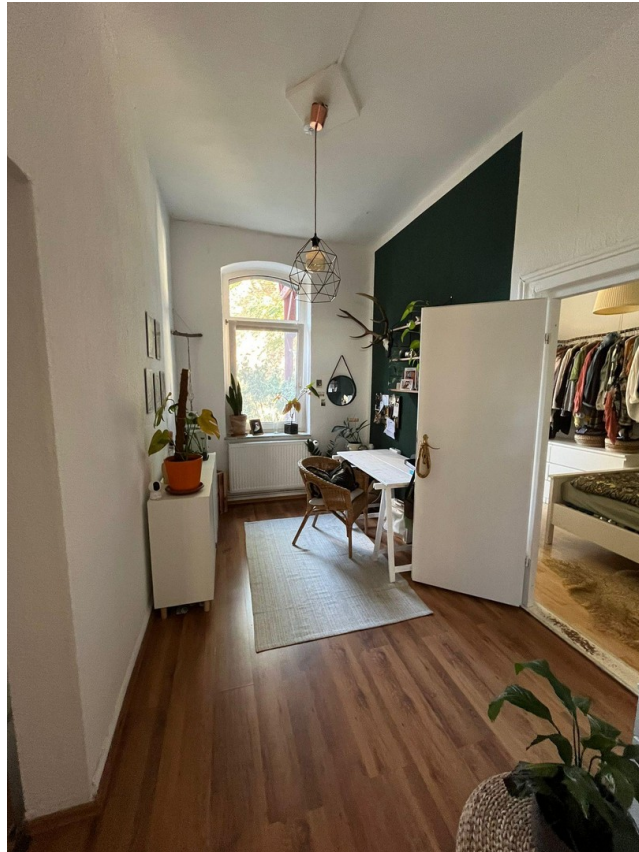


Wohnzimmer mit Ofen



Balkon

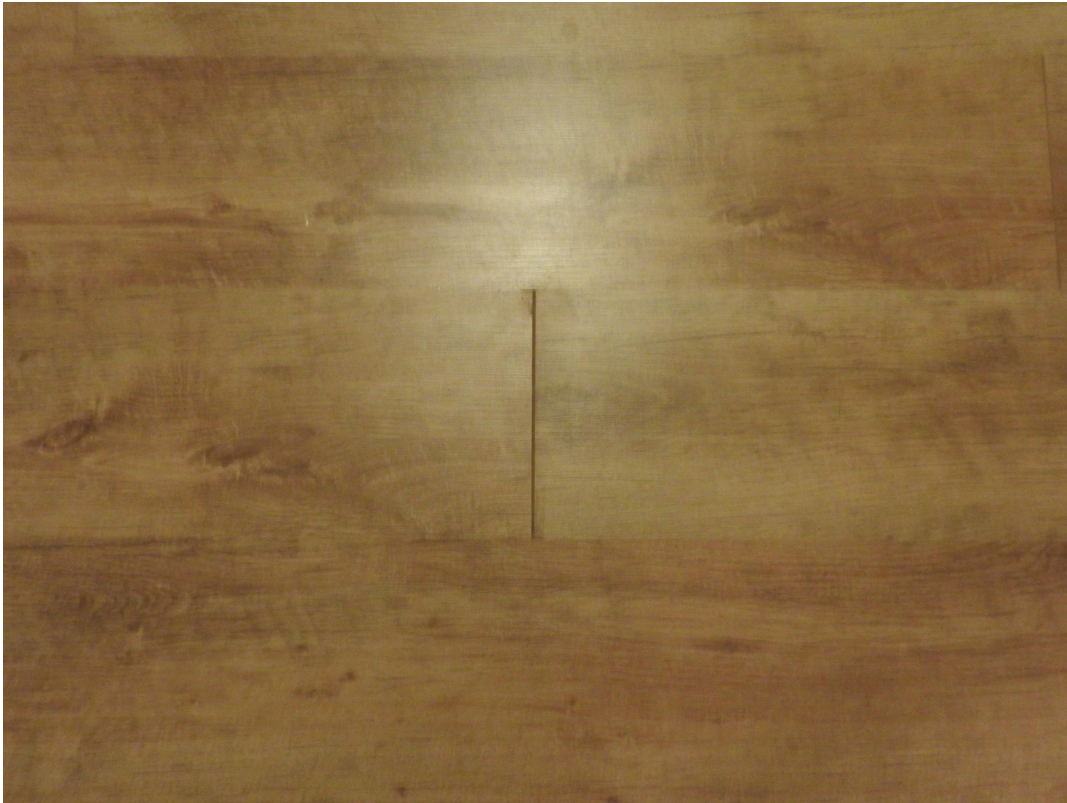
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



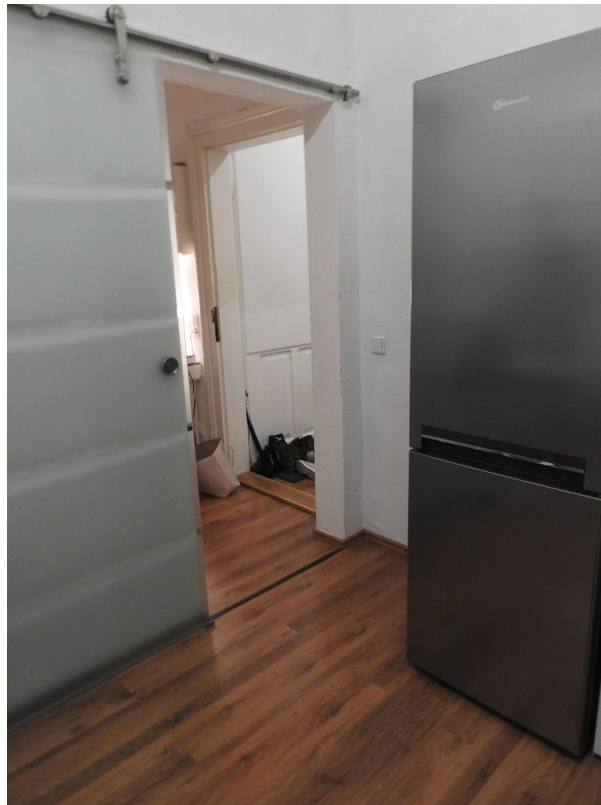
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



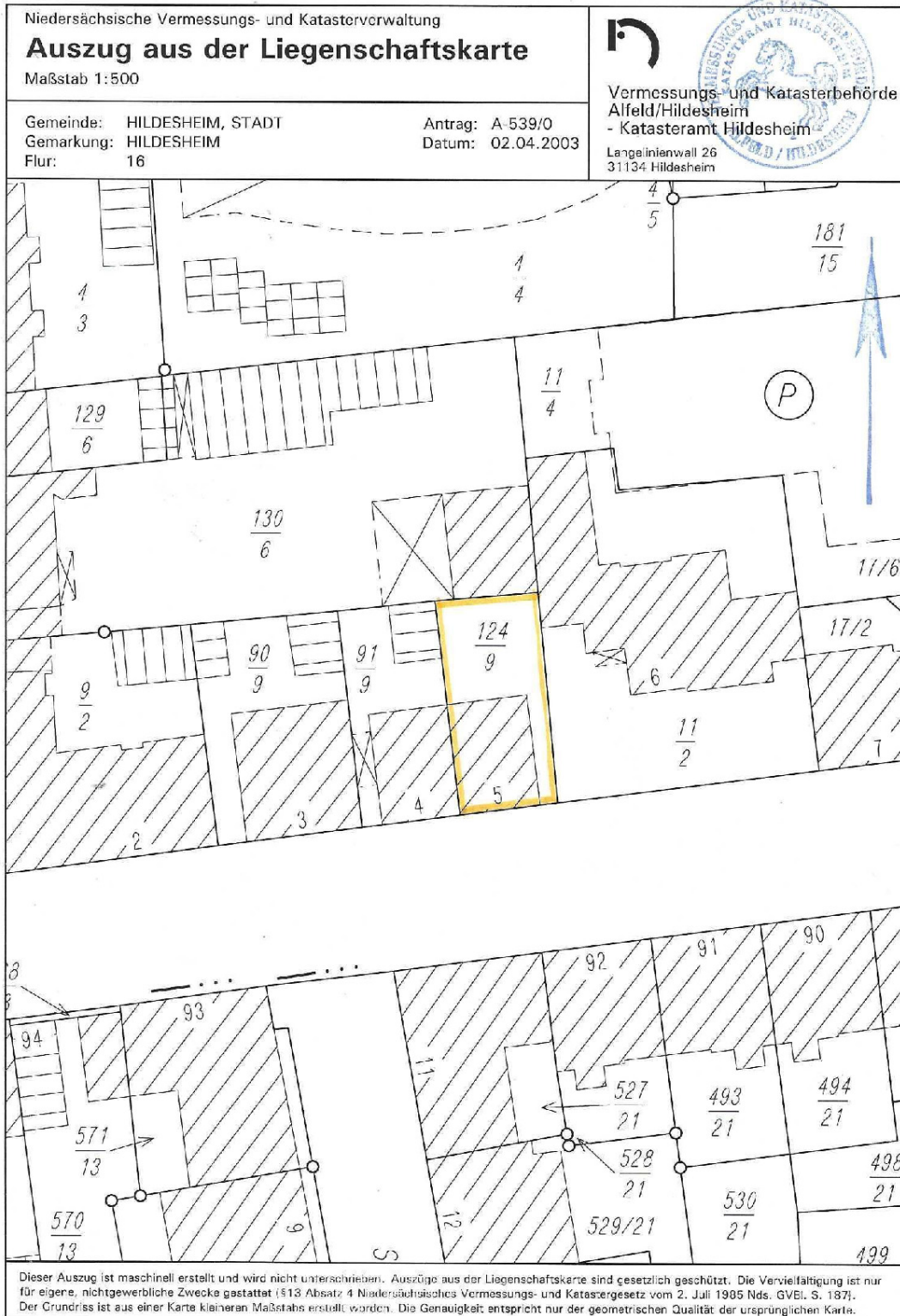
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Baubeschreibung eines Wohnhauses in 31135 Hildesheim,
Einumerstr. 5

Das oben angeführte Wohnhaus wurde ca. 1885 erbaut.
Die Gründung erfolgte auf Streifenfundamenten
aus Hintermauerziegeln.

Der Kellerfußboden besteht aus einer Lage Schicht
Hintermauerziegel auf Sandbett.

Außen- und Innenmauerwerk ist aus Hintermauer-
ziegeln Reichsformat (65, 12, 25 cm) erstellt.

Die Kellerdecke ist eine Preussische Kappe mit KP 180
Trägern, Schlacke, Kantholzern und Dichtung.

Alle Geschossdecken sind Holzbalkendecken mit Leim-
einschub und Dichtung (28 mm).

Die Elt. Installation ist erneuert und auf normalem Niveau.

Die Dachendeckung ist mit Ziegelhohlpannen erneuert
und die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierver-
glasung.

Alle Bäder und Duschen sind zum Fußboden mit Fermacell
plattenisoliert und wie die Wände gefliest.

Tapeten an den Wänden, Decken mit 2x Binderfarben-
anstrich sind ebenfalls neu.

Als Heizung ist eine Ölzentralheizung eingebaut.

Erkennbare Feuchtheitschäden oder Rostschäden an
den Kellerträgern sind nicht erkennbar.

Weitere Angaben sind den beigefügten Unterlagen
zu entnehmen.

Aufgestellt, den
Der Architekt:

2 Karl Praht
freischaffender Architekt
B-Nr. 49.83
3200 Hildesheim
Helmut-Hesse-Straße 22

Hildesheim

Karl Praht

Exposé - Grundrisse

Berechnung des Bruttorauminhaltes nach DIN 277

Objekt: Wohnhaus in 31135 Hildesheim, Einzimmerstr. 5

Kellergeschoss: $+ 8,43 \text{ m} \times 11,76 \text{ m} = 99,14 \text{ m}^2$

Höhe = $0,065 \text{ m} + 2,69 \text{ m} + 0,37 \text{ m} = 3,125 \text{ m}$

$3,125 \text{ m} \times 99,14 \text{ m}^2 = 309,81 \text{ m}^3$

Vordach: $+ 4,41 \text{ m} \times 2,29 \text{ m} = 10,09 \text{ m}^2$

Höhe = $(0,065 \text{ m} + 3,31 \text{ m} + 3,03 \text{ m} + 0,065 \text{ m}) : 2 = 3,235 \text{ m}$

$3,235 \text{ m} \times 10,09 \text{ m}^2 = 32,64 \text{ m}^3$

Erdgeschoss: $+ 8,39 \text{ m} \times 11,54 \text{ m} = 96,82 \text{ m}^2$

Höhe = $3,18 \text{ m} + 0,24 \text{ m} = 3,42 \text{ m}$

$3,42 \text{ m} \times 96,82 \text{ m}^2 = 331,12 \text{ m}^3$

1. Obergeschoss: $+ 8,36 \text{ m} \times 11,51 \text{ m} = 96,22 \text{ m}^2$

Höhe = $3,20 \text{ m} + 0,22 \text{ m} = 3,42 \text{ m}$

$3,42 \text{ m} \times 96,22 \text{ m}^2 = 329,07 \text{ m}^3$

Dachgeschoss: $+ 8,22 \text{ m} \times 11,59 \text{ m} = 95,27 \text{ m}^2$

Höhe = $2,66 \text{ m} + 0,20 \text{ m} = 2,86 \text{ m}$

$+ 2,86 \text{ m} \times 95,27 \text{ m}^2 = 272,47 \text{ m}^3$

$+ 8,22 \text{ m} \times 6,30 \text{ m} \times 1,625 \times 2 = 168,30 \text{ m}^3 = 104,17 \text{ m}^3$

$+ 3,67 \text{ m} \times 2,80 \text{ m} \times 0,625 \text{ m} = 6,42 \text{ m}^3$

$+ 3,67 \text{ m} \times 2,80 \text{ m} \times 0,625 \text{ m} = 6,42 \text{ m}^3$

$+ 3,67 \text{ m} \times 1,10 \text{ m} \times 3,70 \text{ m} = 14,94 \text{ m}^3$

$+ 3,67 \text{ m} \times 1,10 \text{ m} \times 3,70 \text{ m} = 14,94 \text{ m}^3$

Summe des umbauten Raumes = $1149,53 \text{ m}^3$

Aufgestellt, den 2. 7. 2003

Der Architekt:

Karl Prahel

freischaffender Architekt

El-Nr. 49 83

3200 Hildesheim

Helmut-Hobbe-Str. 22

Tel. 05121/4 18 17

Karl Prahel

Exposé - Grundrisse

-1-

Berechnung der Wohn-Nutzfläche nach DIN 283

Objekt: Wohnhaus in 31135 Hildesheim, Einumerstr. 5

Wohnung EG.

Diele :	+ $2,95 \text{ m} \times 2,03 \text{ m} = 5,99 \text{ m}^2$	
	- $0,94 \text{ m} \times 0,93 \text{ m} = 0,87 \text{ m}^2$	= $5,12 \text{ m}^2$
Bad :	+ $1,78 \text{ m} \times 2,03 \text{ m} = 3,61 \text{ m}^2$	
	- $0,94 \text{ m} \times 1,18 \text{ m} = 1,11 \text{ m}^2$	= $2,50 \text{ m}^2$
Schlafen links :	$3,96 \text{ m} \times 4,34 \text{ m}$	= $17,19 \text{ m}^2$
Wohnen :	+ $3,59 \text{ m} \times 4,35 \text{ m} = 15,62 \text{ m}^2$	
	- $0,27 \text{ m} \times 0,40 \text{ m} = 0,11 \text{ m}^2$	= $15,51 \text{ m}^2$
Küche :	+ $2,57 \text{ m} \times 4,02 \text{ m} = 10,33 \text{ m}^2$	
	- $0,34 \text{ m} \times 0,38 \text{ m} = 0,13 \text{ m}^2$	= $10,20 \text{ m}^2$
Arbeiten :	+ $2,34 \text{ m} \times 4,01 \text{ m}$	= $9,38 \text{ m}^2$
Schlafen rechts :	+ $2,41 \text{ m} \times 4,01 \text{ m}$	= $9,66 \text{ m}^2$
		<u>$69,56 \text{ m}^2$</u>
Keller :	+ $3,56 \text{ m} \times 4,28 \text{ m}$	= $15,24 \text{ m}^2$

Wohnung 1.06

Diele :	+ $2,92 \text{ m} \times 2,05 \text{ m} = 5,99 \text{ m}^2$	
	- $0,80 \text{ m} \times 0,93 \text{ m} = 0,74 \text{ m}^2$	= $5,25 \text{ m}^2$
Bad :	+ $1,60 \text{ m} \times 2,05 \text{ m} = 3,28 \text{ m}^2$	
	- $0,80 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} = 0,96 \text{ m}^2$	= $2,32 \text{ m}^2$
Schlafen :	+ $3,94 \text{ m} \times 4,32 \text{ m}$	= $17,02 \text{ m}^2$
Wohnen :	+ $3,58 \text{ m} \times 4,32 \text{ m} = 15,47 \text{ m}^2$	
	- $0,27 \text{ m} \times 0,38 \text{ m} = 0,10 \text{ m}^2$	= $15,37 \text{ m}^2$
Küche :	+ $2,55 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} = 10,20 \text{ m}^2$	
	- $0,34 \text{ m} \times 0,32 \text{ m} = 0,11 \text{ m}^2$	= $10,09 \text{ m}^2$
Arbeiten :	+ $2,35 \text{ m} \times 4,00 \text{ m}$	= $9,40 \text{ m}^2$
Abst :	+ $2,41 \text{ m} \times 4,00 \text{ m}$	= $9,64 \text{ m}^2$
		<u>$69,09 \text{ m}^2$</u>
Keller :	+ $3,84 \text{ m} \times 4,28 \text{ m}$	= $16,44 \text{ m}^2$

-2-

Exposé - Grundrisse

- 2 -

Wohnung DG

Diele:	$+ 3,98 \text{ m} \times 2,04 \text{ m} = 8,12 \text{ m}^2$	$= 8,45 \text{ m}^2$
	$+ 0,93 \text{ m} \times 0,36 \text{ m} = 0,33 \text{ m}^2$	
WC:	$+ 0,86 \text{ m} \times 1,03 \text{ m}$	$= 0,89 \text{ m}^2$
Arbeiten:	$+ 2,00 \text{ m} \times 4,36 \text{ m} = 8,72 \text{ m}^2$	$= 7,46 \text{ m}^2$
	$+ 2,00 \text{ m} \times 0,63 \text{ m} = 1,26 \text{ m}^2$	
Wohnen:	$+ 3,37 \text{ m} \times 4,36 \text{ m} = 14,69 \text{ m}^2$	$= 14,59 \text{ m}^2$
	$+ 0,40 \text{ m} \times 0,34 \text{ m} = 0,34 \text{ m}^2$	
	$+ 0,15 \text{ m} \times 1,57 \text{ m} = 0,24 \text{ m}^2$	
Bad:	$+ 2,00 \text{ m} \times 4,36 \text{ m} = 8,72 \text{ m}^2$	$= 7,46 \text{ m}^2$
	$+ 0,63 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} = 1,26 \text{ m}^2$	
Küche:	$+ 4,03 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} = 8,06 \text{ m}^2$	$= 6,72 \text{ m}^2$
	$+ 0,67 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} = 1,34 \text{ m}^2$	
Arbeiten:	$+ 3,34 \text{ m} \times 4,15 \text{ m}$	$= 13,86 \text{ m}^2$
Abstr:	$+ 2,00 \text{ m} \times 4,06 \text{ m} = 8,12 \text{ m}^2$	$= 6,80 \text{ m}^2$
	$+ 0,66 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} = 1,32 \text{ m}^2$	
Keller:	$+ 3,94 \text{ m} \times 2,34 \text{ m}$	$= 9,22 \text{ m}^2$

3% Abzug für Putz entfällt da auf Putz gemessen

Ange stellt, den 2. 7. 2003

Der Architekt:

Karl Prahl
freischaffender Architekt
EI-Nr. 49 83
3200 Hildesheim
Helmut-Hesse-Str. 62/63
Tel. 05121/4 45 64



Exposé - Grundrisse



SÜDANSICHT



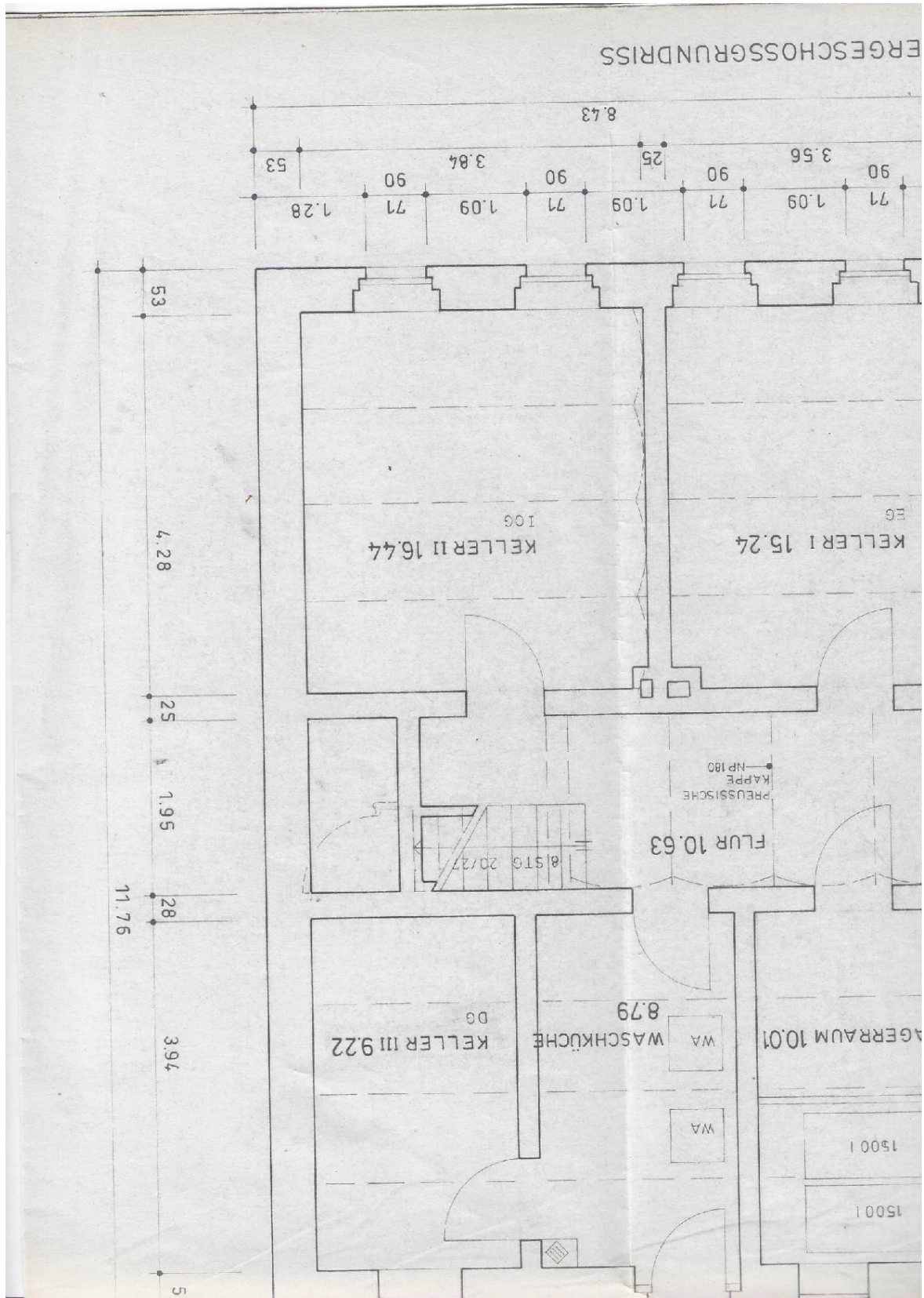
NORDANSICHT

Exposé - Grundrisse

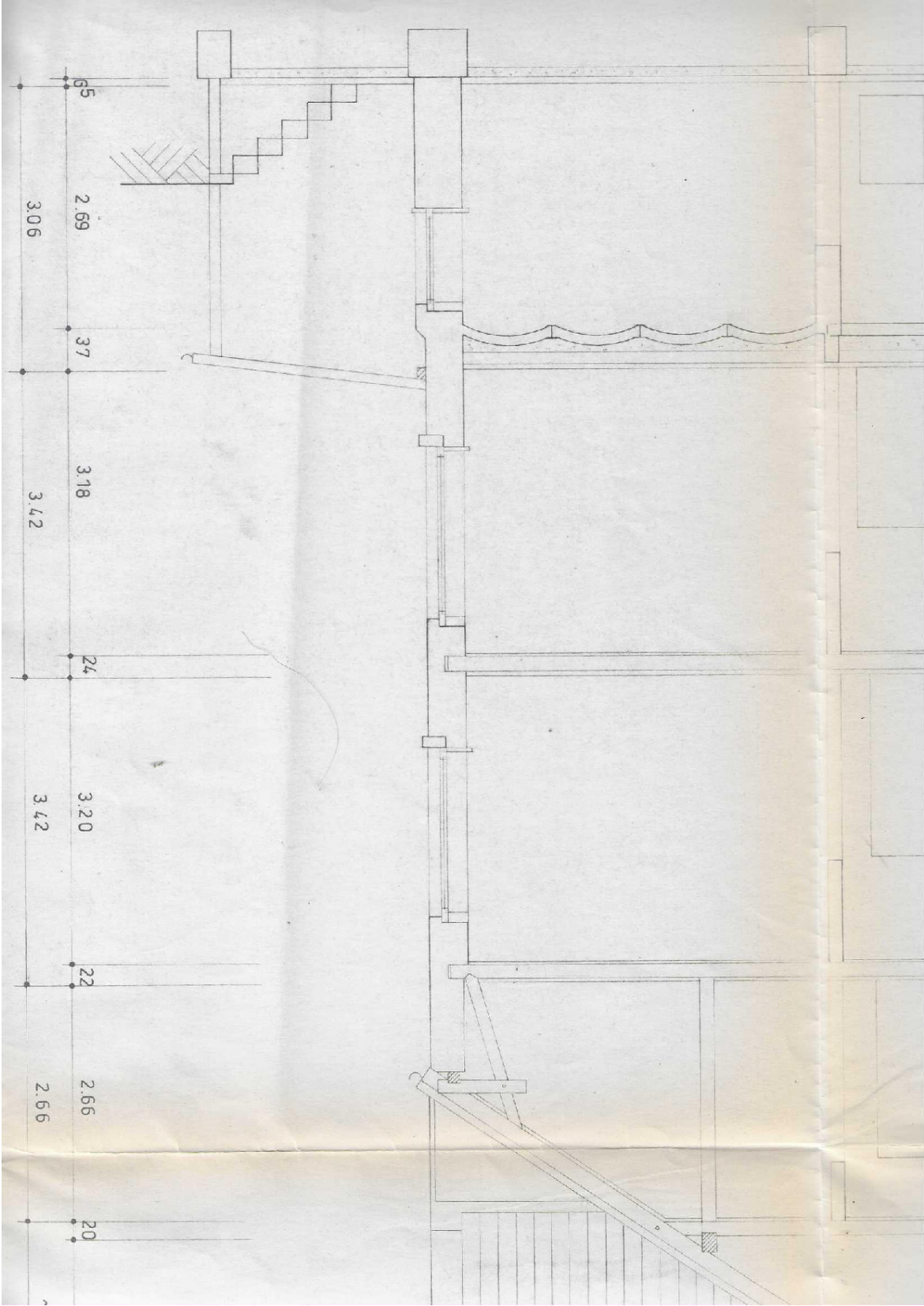


OSTANSICHT

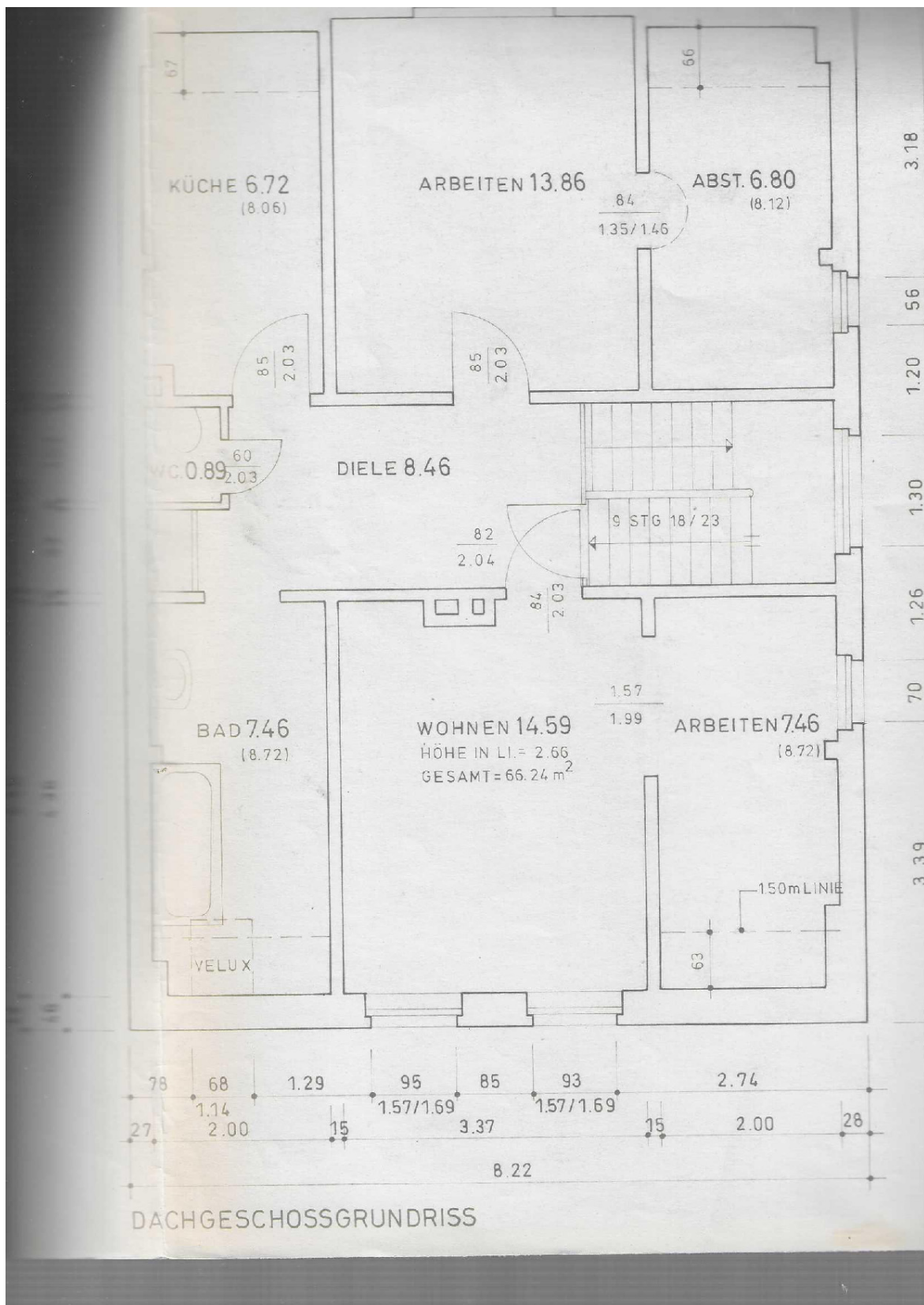
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 ¹

Gültig bis: 11.05.2033

Registriernummer NI-2023-004543335

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilien-Doppelhaushälfte	
Adresse	Einumer Straße 5, 31135 Hildesheim	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	1910	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2011, 2013, 2014	
Anzahl Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _N)	235,3 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler
Im Hollergrund 3
28357 Bremen

BAFA-152417

12.05.2023
Datum

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹)Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ²)nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ³)Mehrfachangaben möglich
⁴)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵)Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

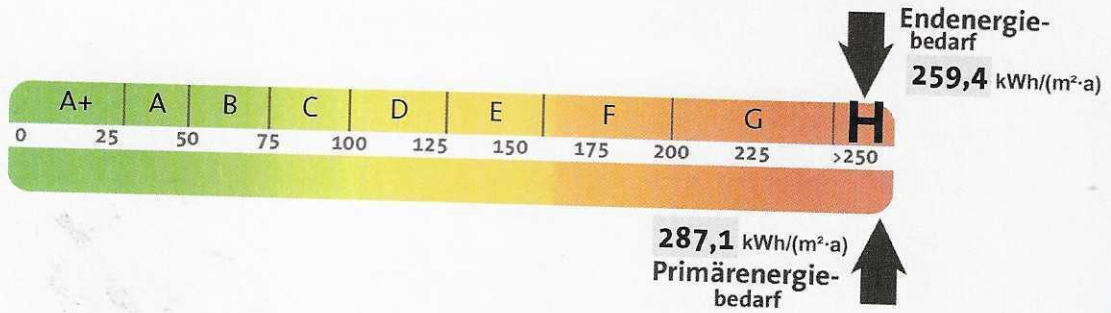
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NI-2023-004543335

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen **63,1** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete 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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ² eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

259,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

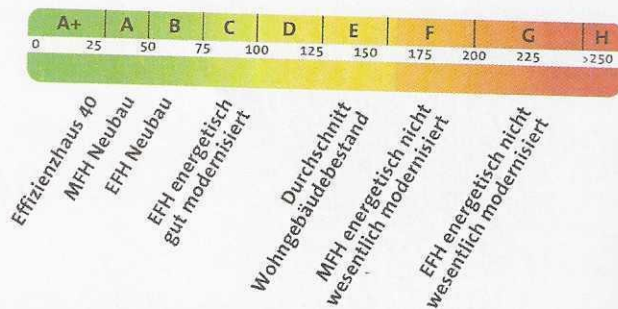
Art:	Anteil der Deckungsanteil [%]	Pflichterfüllung [%]
Summe:		

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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 Endenergie ⁴



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 (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
²EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ⁴nur bei Neubau

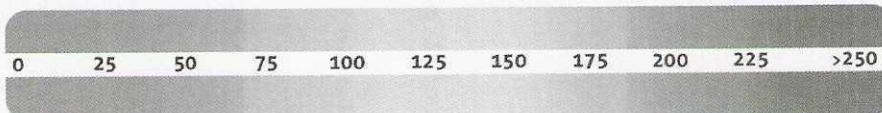
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 ¹

3

Erfasster Energieverbrauch

Energieverbrauch des Gebäudes



Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

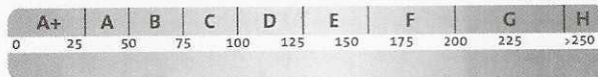
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 ($A_{n,0}$) 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.

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 ¹

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NI-2023-004543335

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	Dach	Dämmung des Daches	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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)

¹)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 ¹

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 § 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