

Leipzig – Schönefeld – Dimpfelstraße 63

2-Raumwohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 53 m²



■ **Büro Stuttgart**
Mozartstraße 16
70180 Stuttgart
Telefon 0711/9 67 88-0
Telefax 0711/9 67 88-60
stuttgart@raisch-gmbh.de

■ **Büro Leipzig**
Kurt-Eisner-Straße 50
04275 Leipzig
Telefon 03 41/3 09 51-0
Telefax 03 41/3 09 51-60
leipzig@raisch-gmbh.de

■ **Internet:**
www.raisch-gmbh.de

■ **Sitz Stuttgart**
Amtsgericht Stuttgart
HRB-Nr. 10325

Geschäftsführer:
Eckhard Raisch
Diplomkaufmann
Württembergischer
Notariatsassessor

Kaufpreis 95.000 €



Mitglied im Verband
der Immobilienverwalter
Baden-Württemberg e.V.

"Der Verwalter der WEG
schreibt nicht in eigenem
Namen, sondern als
Vertreter der Wohneigen-
tümer. Alle Erklärungen
werden in deren Namen
angegeben."

Leipzig – Schönefeld – Dimpfelstraße 63, 1. OG



weitere Objektinformationen

<u>Größe:</u>	2 Zimmer, 52,39 m ²
<u>Ausstattung:</u>	Inliegendes Bad m. Dusche, sep. Küche mit Einbauküche, Abstellkammer, Laminat, Keller
<u>Status:</u>	vermietet seit 01.02.2014
<u>akt. Miete:</u>	330,00 € zzgl. 160,00 € Nebenkosten
<u>monatl. Hausgeld:</u>	252,00 €

Leipzig – Schönefeld, Dimpfelstraße 63

Lage:

Schönefeld ist ein im Nordosten Leipzigs gelegener Stadtteil. Vor der Eingemeindung 1915 war es ein Dorf und Rittergut bzw. eine Landgemeinde. Nach der kommunalen Gebietsgliederung Leipzigs von 1992 bildet das Neubaugebiet Schönefeld-Ost mit einem kleinen Teil von Abtnaundorf einen eigenen Ortsteil, während die alte Ortslage zusammen mit dem größeren Teil Abtnaundorfs und weiteren Gebieten den Ortsteil Schönefeld-Abtnaundorf ergeben. Beide Ortsteile haben zusammen etwas mehr als 23.000 Einwohner (Stand 2021).

Die Dimpfelstraße befindet sich in dem etwas kleineren Ortsteil Schönefeld-Abtnaundorf. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind dank der vorhandenen ÖPNV-Anbindung in kürzester Zeit erreichbar. Ebenso die Einkaufsmöglichkeiten in der in der Gorkistrasse.

Leipzig – Schönefeld, Dimpfelstraße 63

O b j e k t b e s c h r e i b u n g

Das Objekt Dimpfelstraße 63 ist ein Mehrfamilienhaus mit vierzehn Wohneinheiten und einer Büroeinheit im Erdgeschoss. Erbaut wurde es im Jahr 1894 und eine Sanierung erfolgte im Jahr 1995.

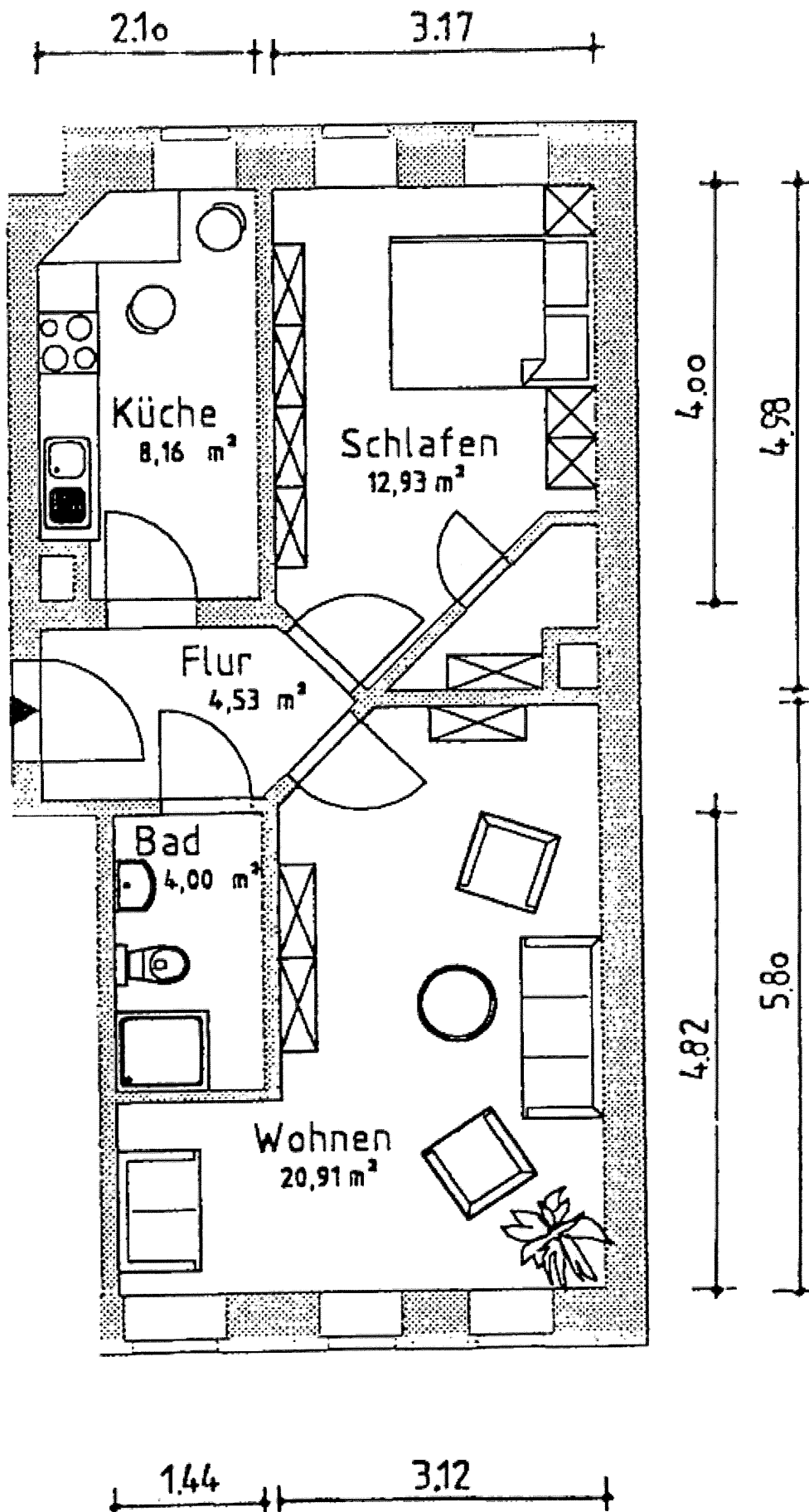
Im 1. Obergeschoss befindet sich eine 2-Raum-Wohnung mit einer Fläche von ca. 53 m². Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet. Zusätzlichen Stauraum bietet ein separater Abstellraum im Schlafzimmer.

Das innenliegende Bad ist komplett gefliest. Hier wurden ein WC, ein Einzelwaschbecken und eine Dusche eingeräumt. Platz zum Stellen einer Waschmaschine ist ebenfalls gegeben.

Die Wohnungen haben allesamt Zugang zur Zentralen Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung. Im Hof wurde neben dem Eingangsbereich eine Kofferecken-Briefkastenanlage mit einer Gegensprechanlage installiert. In den Wohnungen (ausgenommen Dachgeschoss) sind Kunststoff-Isolierglas-Fenster vorhanden, welche an der Frontfassade noch über Stuckelemente verfügt.

Das Treppenhaus wurde bei der Sanierung erneuert und im Jahr 2016 mit einer neuen Farbgebung überarbeitet.

Grundriss

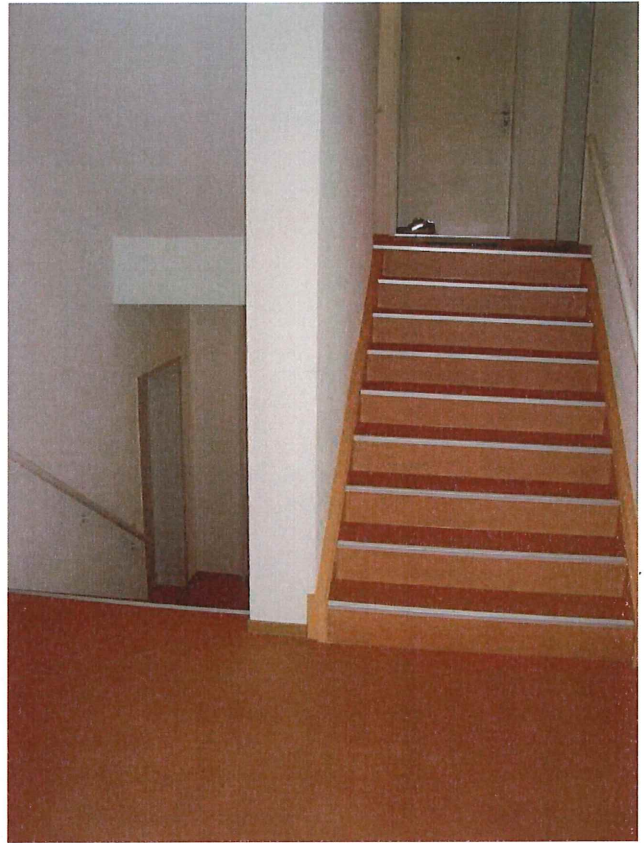


Wohnflächenberechnung - Dimpfelstraße 63

1. Obergeschoss - Wohnung 01

Raum	Länge (m)	x	Breite (m)	= Fläche (m ²)
Küche	8,16	x	1,00	= 8,16
Schlafen	12,93	x	1,00	= 12,93
Abstellk.	1,86	x	1,00	= 1,86
Wohnen	20,91	x	1,00	= 20,91
Bad	4,00	x	1,00	= 4,00
Flur	4,53	x	1,00	= 4,53
Gesamt				= <u>52,39 m²</u>

Bilder - Treppenhaus



Bilder - Wohnung

Bad (Beispielwohnung)



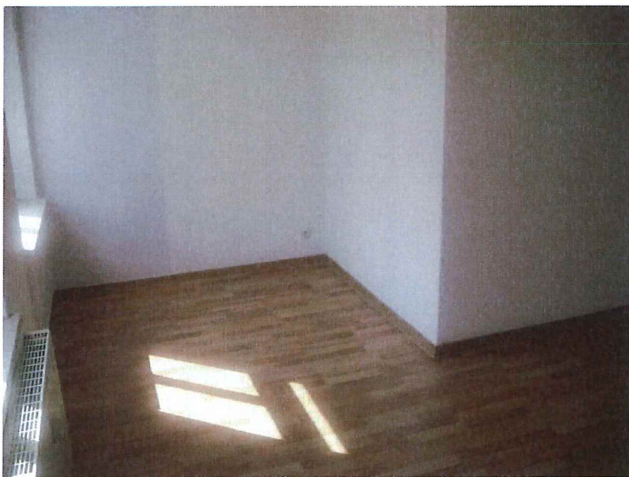
Küche (Beispielwohnung)



Schlafzimmer (Beispielwohnung)



Wohnzimmer (Beispielwohnung)



BESCHREIBUNG

INSTANDSETZUNGS-, MODERNISIERUNGS- UND AUSBAUMAßNAHMEN

BAUVORHABEN: DIMPFFELSTRASSE 63, LEIPZIG

Kellerarbeiten

Sämtliche Kellerbereiche werden entrümpelt und mit Holzverschlügen abgeteilt, die Putz- und Mauerschäden werden ausgebessert und erhalten danach eine Kalkschlämme an allen massiven Bauteilen in hellem Ton. Der gesamte Kellerboden erhält einen neuen Flächenestrich mit oberflächenaushärtender Einstreuung. Der gesamte Erdgeschoßbereich wird gegen aufsteigende Feuchtigkeit unter Anwendung des Injektionsverfahrens in Höhe von 30 cm oberhalb des Geländes, innerhalb des Kellermauerwerks abgesperrt.

Die Kellerfenster werden gegen Vollkunststoffenster aus der Serie KBE 85 ausgetauscht.

Die gesamte Kellerbeleuchtung wird erneuert, jeder Mietkeller erhält eine separate Steckdose sowie Deckenbrennstelle mit Betätigungsschalter, Fabrikat Jung.

Treppenhäuser

Die in den Treppenhäusern befindlichen Fenster werden ebenfalls erneuert und gegen Vollkunststoffenster aus der Serie KBE 85 Mehrkammerprofilsystem ausgetauscht.

Die Wohnungseingangstüren werden durch neue rauchdichte Türen in der Ausführung Esche, weiß, mit einem Sicherheitsschloß und einem Edelstahlbeschlag, Fabrikat FSB oder gleichwertig, inclusive Spion ersetzt.

Die Treppenhauswände erhalten einen Rauhputz in weiß. Die Decken sowie die Treppenunterläufe erhalten einen weißen Deckenanstrich.

Die Steinfuß-Bodenflächen erhalten einen modernen Fliesenbelag, $l \times b = 20 \times 20$ cm, diagonal verlegt. Die Treppenläufe erhalten überarbeitete Tritt- und Setzstufen, die Zwischenpodeste werden ebenfalls überarbeitet, anschließend werden alle Holzeinbauten nach einem zuverlässigen Verfahren versiegelt.

Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt in zeitgemäßen Glasbeleuchtungskörpern und Zeitschaltung, Schalter beleuchtet. Der Eingangsbereich wird mit Halogenflutern ausgestattet, die über einem Dämmerungsschalter aktiviert werden. Im Treppenhauskopf wird ein Oberlicht eingebaut, das das Treppenhaus zusätzlich natürlich belichtet.

Hauseingangsbereich/rückwärtig

Der Eingangsbereich erhält eine großzügige viertelkreis-förmige Überdachung aus einer filigran wirkenden Metall-Glas-Konstruktion mit eingebautem Niedervolt-Halogenbeleuchtungskörpern sowie einem im Treppenhausbelag weitergeführten Fliesenaufbau, der die Verbindung zwischen dem Hausinneren und dem Hauseingang akzentuiert. Der äußere Hauseingangsbereich wird mit einer zweistufigen viertelkreis-förmigen Treppenanlage versehen.

Die Hauseingangssituation wird weiterhin durch das verglaste Tür- und Feststellelement belebt, das dem gesamten Gebäude Großzügigkeit und Transparenz verleiht, Fabrikat Schüco-Royal S 65, als wärmegeädämmtes Alu-Profil, pulverbeschichtet, weiß, mit drei gleichgroßen Glasfeldern, Isolierglas aus Sicherheitsglas, grünlich eingefärbt.

Eine freistehende Briefkastenanlage, Fabrikat Renz, sowie eine hochwertige Gegensprechanlage, Fabrikat Siedle, kommen im Eingangsbereich als Koffereckenelement auf Stahlrohrbügeln, ausgebildet in weiß, zur Ausführung.

Torbogen

Der zum Eingangsbereich hinführende Torbogen sowie die rechte Tor-durchfahrtwand werden wärmegeädämmt und mit ausreichenden Decken-flutern ausgestattet, die über einen Bewegungsmelder aktiviert werden und die gesamte Torsituation taghell ausleuchten. Desweiteren wird im Tor- und Eingangsbereich bis zur Höhe von 1 m der Sockel in Granit in Paneelenform ausgebildet.

Dacharbeiten/Fassadenarbeiten

Im Zuge der Dachsanierung wird der zimmermannmäßige Dachverbund (Satteldach) auf Schädlingsbefall untersucht, befallene Hölzer werden fachgerecht erneuert und anschließend chemisch vorbeugend behandelt.

In diesem Zusammenhang werden die Dachschrägflächen neu eingedeckt und mit naturroten Tondachziegeln mit hinterlegter Unterspannbahn inklusive 120 mm starker Wärmedämmung belegt, der Flachdachbereich über dem Treppenhaus wird mit einer UV-beständigen Schweißbahn versehen.

Bei der gesamten Fassade wird der vorhandene Putz abgeschlagen und ein mehrlagiger Kalk-Zement-Putz aus Grund- und Deckputz gemäß DIN 18350 aufgebracht, anschließend wird die Fassade in einem mehrlagig aufgebauten, wetterfesten Farbanstrich, in akzentuierten Grautönen, gestrichen. Die vorhandenen Stuckelemente werden aufgearbeitet und ebenfalls farblich akzentuiert. Bei der Rückfassade werden ebenfalls sämtliche Putzflächen abgeklopft, und es wird ein Sanierputz aufgebracht. Sämtliche Fensterlaibungen werden in weiß abgesetzt, wodurch der Gesamteindruck des Hauses hervorgehoben wird.

Dachklempnerarbeiten

Es ist vorgesehen, sämtliche Zinkverwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre sowie Gesimsabdeckungen und Sohlbänke vollständig in Titanzink zu erneuern. Weiterhin werden die Schornsteinanschlüsse ebenfalls mit neuen Zinkabdeckungen versehen.

Fenster

Sämtliche in den Wohnungen befindliche Fenster werden gegen Kunststoff-Isolierglas-fenster, bestehend aus 2 x 4 mm Floatglas mit 16 mm Scheibenzwischenraum aus der Serie KBE 85, ausgetauscht. Die Innenfensterbänke werden als pflegefreundliche Kunststoffbänke in weiß ausgeführt.

Im Dachgeschoß kommen liegende Dachflächenfenster, ebenfalls in Isolierverglasung, zur Ausführung, Fabrikat Roto Typ Alpine.

Wohnungsausbau

Die Wohnungen erhalten eine Grundausstattung, die großzügig und funktionell ist. Der Ausstattungsstandard der Wohnungen wird den heutigen gehobenen und modernen Wohnansprüchen gerecht werden.

Der Badbereich wird mit hochwertigem Fliesenbelag raumhoch ausgeführt. Entsprechend hochqualitative Sanitärobjekte werden zum Einbau gelangen. Jede Wohnung wird über einen Waschmaschinenanschluß verfügen. Das WC wird wandhängend mit wandintegriertem Spülkasten ausgeführt. Die Wandfliesen im Bad und WC werden raumhoch, im Format 15/20 cm, in weiß ausgeführt und silbergrau verfugt. Die Bodenfliesen, Fabrikat Villeroy + Boch, Format 20/20 cm, werden diagonal verlegt, Farbton grau sowie grau verfugt.

Im Küchenbereich werden Einbauküchen der Firma Leicht oder gleichwertig mit Herd, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Kühl- und Gefrierkombination, Waschmaschine und Spüle eingebaut. Die Teileigentumswohneinheiten 13 und 14 erhalten die Waschmaschine im Badezimmerbereich. Ein Fliesenspiegel mit entsprechender Höhe, in weiß, Format 15/20, sowie ein Fliesenbodenbelag wie im Badezimmer rundet die Küchensituation ab. Falls aus Platzgründen kein kompletter Kücheneinbaublock gestellt werden kann, wird dieser entsprechend der Raumsituation angepaßt.

Die Fliesenböden werden auf einer Estrichplatte verlegt und erhalten bodenseitig eine Feuchtigkeitssperre, die 15 cm über die OK Fertigfußboden geführt wird, die anderen Wohnbereiche erhalten einen wärmedämmenden Verbundplatten-Aufbau, der gleichzeitig die Heizmedien aufnimmt. Sie erhalten einen Teppichbelag, Fabrikat Tretford mit Randsockel. Anhand dieses Aufbaus wird eine größtmögliche Trittschall-Isolierung erreicht.

Jede Wohneinheit erhält jeweils einen Wandschrank sowie einen Keller. Die Wohnungsinnentüren werden komplett erneuert, Farbton - Esche, weiß - mit Drückergarnitur, Fabrikat HEWI.

die neu zu erstellenden Zimmertrennwände werden fachgerecht erstellt und bestehen aus einer Metall-Konstruktion mit Rigipsplatten und werden mit Isolierglaswolle hinterlegt.

Die Wohnungstrennwände werden feuerbeständig erstellt und werden entsprechend schalldämmend ausgeführt.

sanitäre Einrichtungen

Die Entwässerungs- und Bewässerungssysteme werden demontiert und durch neue Rohrleitungen nach neuesten technischen Vorschriften ersetzt. Die Bewässerungsstränge werden in Kupferrohr und die Entwässerungsstränge in HT-Rohr oder gleichwertiges installiert.

Die Bäder werden mit neuen Sanitärobjekten (Handwaschbecken, WC, Dusche oder Wanne) sowie neuen Armaturen (Wannenfüll- oder Brausebatterie, Handwaschbecken-Einhebelmischbatterie) ausgestattet.

Fabrikate

Brause- und Badewannen	Fabrikat Kalewei oder Bette
Porzellan Waschtische und WC	Fabrikat Laufen oder Vitra
UP-Träger für Waschtische und WC	Fabrikat Geberit
Abwasserführung	Fabrikat SML und HT
Bewässerung CU-Rohr	Deutsche Hersteller in SANCO-Qualität einschließlich "Beninger"-Formteile
WC-Papierhalter, Bürstengarnituren, Bade- und Handtuchhalter	Fabrikat Keuco
AP- und UP-Batterien für Wannen-, Brausen- und Waschtische	Fabrikat Schulte Solingen

Zentralheizungsanlage

Das gesamte Haus erhält eine Gasheizung nach neuesten technischen Vorschriften in energiesparender Ausführung. Der Umfang erfaßt ebenfalls die für eine Heizungsanlage notwendigen Ausrüstungen, Zu- und Ableitungen, isolierte Kellerverteilungen mit Steigesträngen, Montage der Wohnungsverteilungen mit endlackierten Plattenheizkörpern und Thermostatventilen.

Heizung/Kesselanlage

Brennwertkessel	Fabrikat Viessmann Typ Vertomat
Brauchwasserwärmer	Fabrikat Viessmann Typ Verti-Cell
Zirkulationspumpe	Fabrikat Wilo Typ Z 20
elektronisch differenzdruck- gesteuerte Heizungsumwälz- pumpe	Fabrikat Wilo Typ E 40 1-5
Kaminanlage	Fabrikat Schröder Typ Edelstahl
Druckausdehnungsgefäß	Fabrikat Reflex Typ N 180 - 200
Heizkörper	Fabrikat Thyssen-Schulte Typ Henrad Profil-Kompakt- Heizkörper

Elektroanlage

Eine ausreichend dimensionierte elektrische Stromversorgung gemäß VDE-Richtlinie mit formschönen und hochwertigen Drücker- und Steckdosenelementen kommt zur Ausführung, Fabrikat Jung.

Im Flurbereich wird eine Haustürsprechstelle, Fabrikat Siedle, montiert.

Im Wohnzimmer wird ein Telefonanschluß sowie ein SAT-Anschluß installiert.

Im Keller werden entsprechende Zählerschränke der Fima Hager montiert.

Aufstellung der Steckdosen und BrennstellenFlure

- 2 Steckdosen
- 1 elektrischer Türöffner mit Haustürausgangs-Sprechanlage gemäß VDE - Richtlinien
- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Schalter am Schlafzimmer sowie 1 Schalter am Eingang
- 1 Elektro-Umverteilung, Fabrikat Hager

Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose

Wohnzimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Doppeltaster
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Antennensteckdose
- Telefonanschluß

Bad

- 1 Doppelsteckdose beim Waschtisch
- 1 Deckenbrennstelle mit Taster
- 1 Wandbrennstelle beim Waschtisch mit Taster
- 1 Belüftung gemäß DIN bei innenliegenden Bädern, über Brennstellentaster gesteuert
- 1 Einfachsteckdose beim Waschmaschinenanschluß
- 1 örtlicher Potentialausgleich für Wanne oder Dusche
- 1 F I - Schutzschaltung gemäß VDE

Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Taster
- 3 Doppelsteckdosen im Bereich der Arbeitsplatte
- 1 Doppelsteckdose im Bereich der Dunstabzugshaube
- 1 E-Herd-Anschluß
- 1 Doppelsteckdose im Bereich des Sitzplatzes
- 1 Steckdose für Waschmaschinenanschluß.

Malerarbeiten

Die Wohnungen werden komplett mit Rohfaser tapeziert und anschließend mit einem weißen Farbanstrich versehen. Die Decken werden ebenfalls weiß gestrichen.

Aufzugsanlage

Es kommt ein Hydraulikaufzug zur Ausführung, Fabrikat KONE, mit einer Tragfähigkeit von 4 Personen. Die Kabinenausführung erfolgt in gehobenem Standard mit einem Spiegelement an der Rückwand sowie einem Bedientableau und einer Edelstahlverkleidung und die Beleuchtung erfolgt indirekt über eine abgehängte Objektdecke.

Die Aufzugsanlage erhält 3 Haltestellen:

1. Haltestelle = Eingansniveau
2. Haltestelle = Mittelpodest 1./2. Obergeschoß
3. Haltestelle = Mittelpodest 3./4. Obergeschoß

Büroetage

Das Büro erhält einen separaten Eingang mit dazugehörigem Windfang in einer Pfostenriegelausführung, die mit ansprechenden Glaselementen ausgefacht wird sowie mit einer GK-Abhangdecke versehen ist.

Der gesamte Bürobereich erhält eine Brandschutzdecke mit einer zusätzlichen Objektdecke im Rastermaß 625 x 625 mm (Odenwald oder gleichwertig).

Jeder Büroraum erhält in seiner Tiefe 2 Spiegelraster-Leuchtenbänder.

Im Fassadenbereich unterhalb der Fensterbänder wird ein Elektrokanal, Marke "Tehalit" oder gleichwertig im Farbton weiß, vorgesehen.

Der Sanitärraum wird raumhoch verflieset und erhält 2 wandhängende WCs sowie 2 Handwaschbecken, Fabrikate der Sanitärobjekte siehe auch "Wohnbereiche".

Das Büro erhält zusätzlich noch eine Teeküche mit einem Kühlschrank mit Gefrierfach und einer Spülmaschine sowie einer Spüle und Wandhängeschränken mit integrierter Mikrowelle.

Der Bodenbereich erhält zum Kellerniveau hin eine zusätzliche Wärmedämmung auf der gesamten Erdgeschoßebene. Die Büroräume, der Flur sowie der Empfang erhalten einen Teppichboden in Schlingenware mit unterlegtem Textilrücken.

Hofbereich

Der Hof sowie die Tordurchfahrt werden in heide-braun oder in ziegelpflasterfarben aus Betonsteinpflaster ausgeführt.

Im Einfriedungsbereich wird ein Grünstreifen vorgesehen.

Geringfügige Änderungen, insbesondere bei den Rohbauarbeiten und bei der optischen Gestaltung, bleiben dem Architekten sowie dem bauleitenden Ingenieur vorbehalten.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 20.11.2028

Registriernummer SN-2018-002364309

1

Gebäude

Kennung	4604834_5439971_mud	Auftrags-Nr.: EAP-4800-13
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Dimpfelstr. 63, 04347 Leipzig	
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1894	
Baujahr Wärmeerzeuger	1995, 2017	
Anzahl Wohnungen	14	
Gebäudenutzfläche (A _N)	868,8 ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Flüssiggas	
Erneuerbare Energien	Art:	
	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
	☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	
	☒ Vermietung/Verkauf	

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).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den

☒ 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:



BRUNATA-METRONA GmbH
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

21. November 2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

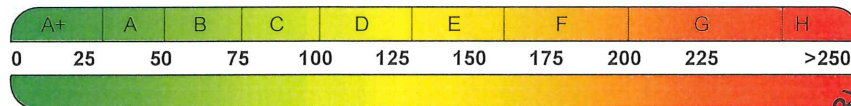
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer SN-2018-002364309

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN EN ISO 14108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG

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

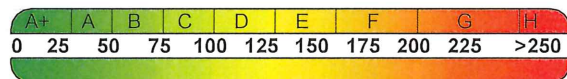
Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die

energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²K)

Gleichswerte Endenergie



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

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.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

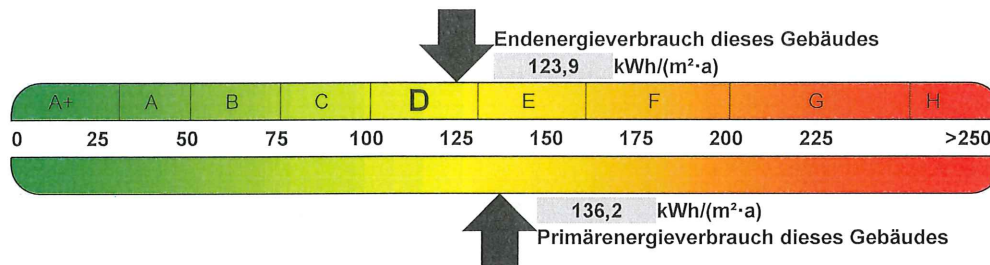
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer SN-2018-002364309

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

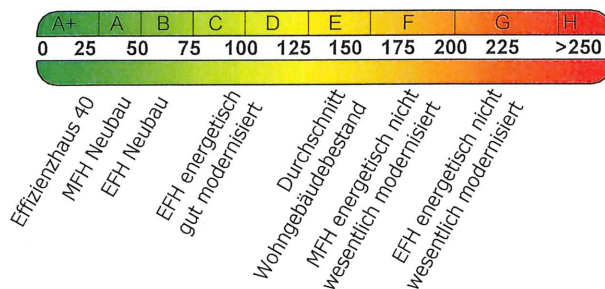
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

123,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Flüssiggas	1,10	242.807	69.504	173.303	1,11
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandszuschlag	1,10	60.364	45.610	14.754	1,11

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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.

¹ Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer SN-2018-002364309

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 Einzel- maß- nahme	geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt- stunde Endenergie
1	Heizungsanlage	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung und Anlagenkomponenten zu prüfen. Mögliche Maßnahmen können sein: Dämmung der zugänglichen Leitungen in unbeheizten Räumen, hydraulischer Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.	☒	☒		
2	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert des Fensters je 1,1 W/m²K).	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

Hinweis:

Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erläuterungen

Registriernummer SN-2018-002364309

5

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.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Registriernummer SN-2018-002364309

6

Gebäudenutzfläche (A_N) - Seite 1

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in der Energieeinsparverordnung festgelegten Umrechnungsfaktor über die beheizte Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt bei reinen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller 1,35 und bei allen übrigen Wohngebäuden 1,2. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Beispiel: Beträgt die beheizte Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus 1000 m², ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von $1000 \text{ m}^2 \times 1,2 = 1200 \text{ m}^2$.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude wird auf Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung oder auf der Grundlage anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht die der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen. Der Endenergieverbrauch in kWh je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m²·a)] 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.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch wird mit einem normativ festgelegten Primärenergiefaktor über den Endenergieverbrauch ermittelt. Dieser Primärenergiefaktor ist wiederum abhängig vom eingesetzten Energieträger und zeigt, welche Menge an Primärenergie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung beim jeweils eingesetzten Energieträger aufzuwenden ist, um eine bestimmte Endenergiemenge bereitzustellen. Beispielsweise betragen die Primärenergiefaktoren für Heizöl und Erdgas 1,1 und für Holz 0,2.

Beispiel: Beträgt der Endenergieverbrauch für ein gasbeheiztes Gebäude 100 kWh/(m²·a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von $100 \text{ kWh/(m}^2 \cdot \text{a)} \times 1,1 = 110 \text{ kWh/(m}^2 \cdot \text{a)}$.

Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3

Im Fall längerer Leerstände ist nach Energieeinsparverordnung hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch zu bestimmen und in die Verbrauchserfassung einzubeziehen.

Ebenfalls in der Energieeinsparverordnung definiert ist, dass ein Energieausweis immer den Verbrauch von Heizung und Warmwasser berücksichtigen muss. Wird das Warmwasser nicht mit der Heizungsanlage bzw. dezentral erzeugt, wird ebenfalls ein fiktiver Zuschlag als typischer Verbrauch über eine definierte Pauschale vorgesehen, um eine Vergleichbarkeit mit solchen Heizungsanlagen herzustellen, die neben der Beheizung des Gebäudes auch zur Warmwasserbereitung dienen. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung.

Ob und inwieweit die genannten Zuschläge in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Klimafaktor - Seite 3

Der Klimafaktor ist ein u. a. vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dieser wird postleitzahlengenau auf Grundlage der konkreten örtlichen Wetterdaten ermittelt und monatlich aktualisiert. Anhand des Klimafaktors wird der Energieverbrauch für die Heizung auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Damit werden klimatische Schwankungen einzelner Jahre und klimawirksame Standortunterschiede ausgeglichen.

So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter oder an einem kalten Standort nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Klimafaktor kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark voneinander abweichen.

Vergleichswerte – Seite 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.

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Nach der Energieeinsparverordnung besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen, im Folgenden genannten Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen:

- Baujahr des Gebäudes (s. Seite 1)
- Wesentlicher Energieträger für die Heizung und Warmwasser (s. Seite 1)
- Art des Energieausweises (hier: Energieverbrauchsausweis, s. Seite 1)
- Endenergieverbrauch (s. Seite 3)
- Energieeffizienzklasse (s. Seite 3)