



## !!Für Senioren!! zzgl. Malteser-Betreuung: 2 Zimmer, renoviert, Einbauküche, barrierefrei, Aufzug

### Allgemeine Daten

Adresse:	Roßstraße 7, 50823 Köln
Stadtteil:	Ehrenfeld
Objektnummer:	K-Ro7-WE02.1053.1
Wohnfläche ca.:	52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Verfügbar ab:	sofort
WBS:	Nicht erforderlich

### Zusatzinformationen

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	4
Etagenanzahl:	5
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Haustiere erlaubt:	Nach Vereinbarung

### Garage/Stellplatz

Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatz Typ:	Außenstellplatz
Stellplatz Miete:	90,00 €

### Merkmale/Ausstattung

Stufenloser Zugang, Keller, Personenaufzug, Barrierefrei, seniorengerecht, Einbauküche, Rollstuhlgerecht, Dusche

### Bausubstanz und Energieausweis

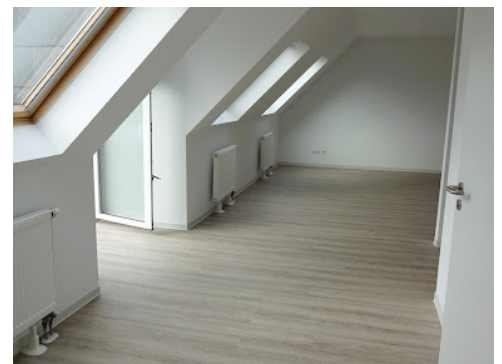
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Ausstattungsqualität:	Normal
Baujahr:	1997
Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	147,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse:	E
Wesentliche Energieträger:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung

### Mietzusammensetzung

Kaltmiete:	850,00 €
Nebenkosten:	130,00 €
Heizkosten:	70,00 €

**Gesamtmiete: 1.050,00 €**

Kaution: 2.550,00 €



## Objektbeschreibung

Der Grundriss dieser hellen 2-Zimmer-Wohnung wurde speziell für Senioren konzipiert, die noch rüstig sind und sich zum größten Teil selbst versorgen können (maximal Pflegestufe II). Unterstützung erhalten Sie vom Malteser-Dienst im Haus, hier muss ein gesonderter Vertrag abgeschlossen werden.

Die barrierefreie Ausstattung besteht aus Vinyl-Boden in Holzoptik, weißen Wänden und modern gefliestem Duschbad mit schwellenlosem Duschbereich, Handlauf und Handtuchhalterheizkörper. Der Kochbereich schließt sich mit neuwertiger Einbauküche offen dem Wohnraum an. Ein Wandschrank verschafft Stauraum. Selbstverständlich ist ein Aufzug vorhanden, der Sie bequem und barrierefrei in das 4. Obergeschoss bringt.

Das Senioren-Wohnhaus wurde im Jahr 1998 errichtet und 2016 saniert. Es verfügt über 58 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei und mit dem Aufzug erreichbar. Die Grundrisse sind funktional geschnitten und dem Bedarf angepasst. Die moderne, hochwertige Ausstattung besteht aus Vinyl-Boden, weißen Wänden, Einbauküchen und Bädern mit schwellenlosen Duschbereichen mit Duschhandlauf sowie unterfahrbaren Waschtischen. Selbstverständlich sind Mediaanschlüsse und Videosprechanlagen vorhanden. Allen Bewohnern steht die Nutzung von Gemeinschaftsräumen offen. Ein Hausmeisterdienst kümmert sich um Ordnung und Sauberkeit.

Die Bewohner schließen zusätzlich und kostenpflichtig einen Betreuungsvertrag direkt mit den Malteser Hilfsdiensten ab und können so Hilfs- und Pflegeleistungen in Anspruch nehmen. Die Rezeption im Erdgeschoss ist von den „Malteser“ täglich besetzt.

## Ausstattungsbeschreibung

- SENIOREN-Wohnung!!
- maximal Pflegestufe II
- gute, zentrale Lage in Ehrenfeld
- barrierefrei und rollstuhlgerecht
- bequem mit dem Aufzug ins 4. OG
- 2-Zimmer-Apartment mit ca. 52,31 m<sup>2</sup>
- gute Raumaufteilung
- moderne Ausstattung
- Vinyl-Boden in Holz-Optik
- weiß angelegte Raufasertapeten
- große Fensterelemente
- modern gefliestes Bad mit ebenerdiger Dusche
- Küchenbereich mit moderner, neuwertiger Einbauküche
- Wandschrank
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsraum
- begrünter Gemeinschaftshof
- Betreuungsvertrag mit Malteser muss zusätzlich abgeschlossen werden
- Flyer Malteser – siehe Anhang

Gerne zeigen wir Ihnen alles persönlich bei einer Besichtigung!

## Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in einer guten Wohnlage. Die Roßstraße ist eine ruhige Seitenstraße in zentraler Stadtteillage von Ehrenfeld.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Im direkten Umfeld befinden sich drei Supermärkte, ein Schwimmbad, ein Gymnasium und eine Apotheke. Der Grüngürtel und der Melaten-Friedhof sind zu Fuß erreichbar.

Das Objekt ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Es sind mehrere Haltestellen fußläufig in alle Richtungen erreichbar. Die Straßenbahnhaltestelle Piusstraße befindet sich in ca. 450 m Entfernung zum Objekt. Von hier sind (mit den Straßenbahnlinien 3 und 4) der Bahnhof Köln West in 2 Minuten erreichbar und der Hauptbahnhof in 12 Minuten erreichbar.

## Sonstiges

Hinweis zur Terminvereinbarung:

Die Besichtigungstermine werden von uns ausschließlich per E-Mail vergeben. Bitte nehmen Sie daher mit uns über den „Kontakt-Button“ des Portals Kontakt auf. Sie erhalten dann von uns eine Einladung zur Besichtigung mit mehreren Termin-Optionen.

## Kontakt

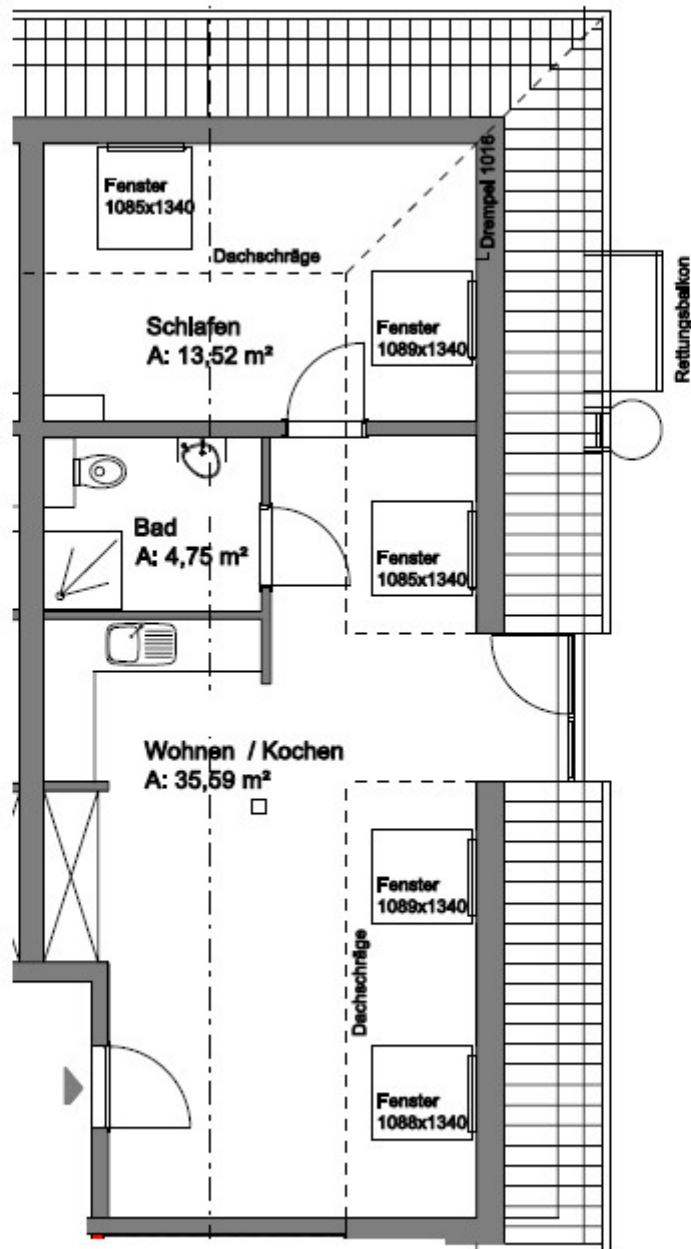
Ansprechpartner:

Frau Ilka Müller-van Aken

Adresse:

Venloer Straße 601-603, 50827 Köln

## Grundriss



Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.

### Ergänzende Links

[WERTGRUND Homepage](https://www.wertgrund.de) (https://www.wertgrund.de)

[WERTGRUND auf YouTube](https://www.youtube.com/user/WERTGRUND) (https://www.youtube.com/user/WERTGRUND)

[Besuchen Sie uns auf Facebook!](https://www.facebook.com/wertgrund) (https://www.facebook.com/wertgrund)

[Folgen Sie uns auf Instagram](https://www.instagram.com/wertgrund_immobilien) (https://www.instagram.com/wertgrund\_immobilien)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2015-000695926

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gültig bis: 25.10.2025

## Gebäude

Gebäudetyp	sonstiges Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Roßstrasse 13, 50823 Köln		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1997		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1997		
Anzahl Wohnungen	54		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2250 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> 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 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 beigefügt (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

Wildner, Lopes & Albers, Diplomingenieure  
Cristiano Lopes  
Nordwalder Strasse 18  
48268 Greven

26.10.2015

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht fehrntzenger 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.  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

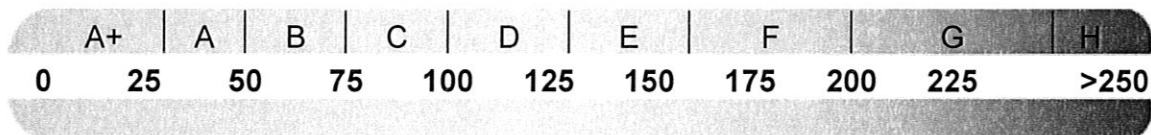
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2015-000695926

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

**2**

## Energiebedarf

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



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

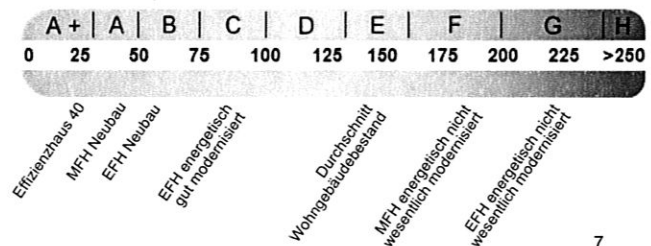
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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><sup>-</sup>: W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
 Angabe <sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

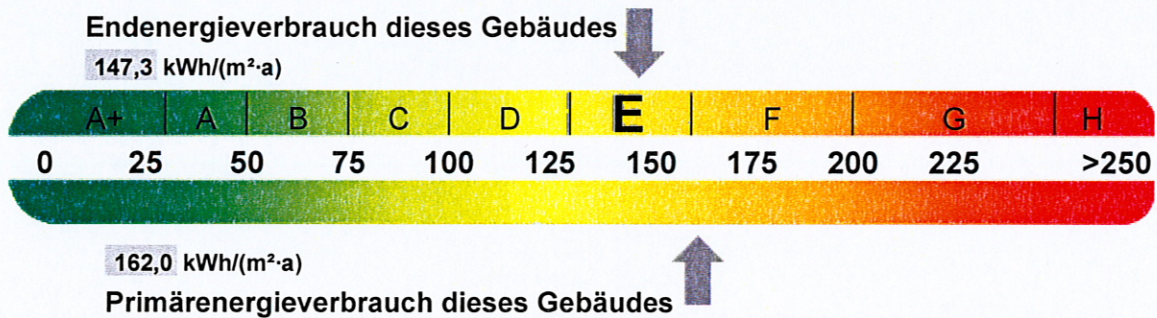
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2015-000695926

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



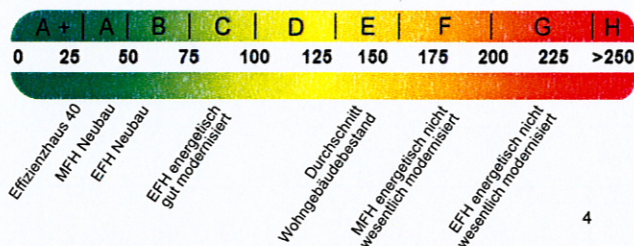
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

147,3 kWh/(m<sup>2</sup>·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						
01.01.2012	31.12.2012	Erdgas	1,10	331.301	23.854	307.447	1,18
01.01.2013	01.01.2014	Erdgas	1,10	364.833	24.079	340.754	1,11
01.01.2014	01.01.2015	Erdgas	1,10	291.810	23.928	267.882	1,42

## 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 Energiesparverordnung 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2015-000695926

(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	Fenster	Austausch der Fenster	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Austausch der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

[http://www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Home/home\\_node.html](http://www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Home/home_node.html)

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

keine

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 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 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 CO<sub>2</sub>-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.

### 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



## Persönliche Betreuung und Herzlichkeit

Die Wahl der Wohnung ist von zentraler Bedeutung für die Lebensqualität von Ihnen und Ihren Angehörigen. Die Malteser Residenz Ehrenfeld bietet seinen Bewohnern eine familiäre und würdevolle Atmosphäre, sowie aufmerksame, individuelle Betreuung. Dazu gehört auch die Förderung größtmöglicher Selbständigkeit.

Schauen Sie in der Malteser Residenz Ehrenfeld vorbei und sehen Sie selbst, was wir Ihnen bieten können.



Foto: N. Mispelbaum

## Details



- 1-2 Zimmer-Apartments von 28 bis 60 qm
- vollausgestattete Einbauküche
- bodentiefe Fenster, barrierefreie Badezimmer
- teilweise Balkone/Terrassen
- Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräume
- gemütliche Außenanlage
- Rezeption tagsüber besetzt
- 24-stündiger Bereitschaftsdienst
- Barrierefreiheit im gesamten Gebäude inkl. Aufzug
- eigener Abstellraum



Foto: N. Mispelbaum

## Wir sind für Sie da!

**Malteser Hilfsdienst e.V.**  
Malteser Residenz Ehrenfeld  
 Roßstraße 7-13  
50823 Köln-Ehrenfeld

 0221 58919-001  
 0221 58919-007

 [residenz.ehrenfeld@malteser.org](mailto:residenz.ehrenfeld@malteser.org)  
 [malteser-ehrenfeld.de](http://malteser-ehrenfeld.de)



Foto: N. Mispelbaum

*Herzlich willkommen!*



## Ganz nach Ihrem Wunsch

Der Malteser Hilfsdienst e.V. bietet Ihnen Betreuung ganz nach Ihren Wünschen. Ob Sie an gemeinsamen Spielenachmittagen, Gymnastikrunden oder Ausflügen in und außerhalb von Köln teilnehmen, entscheiden Sie selbstverständlich selbst.

Wir freuen uns, wenn Sie bei uns Kontakte knüpfen und Sie sich bei uns wohlfühlen. Und wenn Sie einmal nicht selber kochen möchten, können Sie bei unserem Menüservice aus verschiedenen Mittagsgerichten wählen – da ist für jeden Gaumen etwas dabei.

## Persönliche Betreuung ist unablässig

Höchste Professionalität: das zeichnet uns in der Malteser Residenz Ehrenfeld besonders aus. Alle unsere Mitarbeiter sind bestens geschult und ausgebildet. Wir sind stolz auf unseren guten Ruf, unsere gute Arbeit und unsere Flexibilität, mit der wir die Wünsche unserer Bewohner erfüllen.

Deshalb leisten wir mehr für Sie. Unser Service funktioniert reibungslos: was Sie bei uns in Auftrag geben, ist eine Sorge weniger für Sie.



*Entspannen Sie im Grünen.*

## Unsere Bewohner sollen sich wohlfühlen

Unser Haus ist eingebettet in das Kölsche Veedel Ehrenfeld, nahe der Venloer Straße mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für den Alltag. Die liebevoll gestalteten Gemeinschaftsräume im Haus und der Innenhof laden zum Verweilen ein.



Die Apartments wurden kernsaniert und sind barrierefrei und modern ausgestattet. **Hausnotruf** und **Rauchwarnmelder** gehören selbstverständlich dazu.



*Behaglichkeit in allen Räumen*

