

## °Dem Himmel ein Stück näher° NEUBAU – Penthouse mit Dachterrasse, Einbauküche, 2 Bäder, Aufzug

### Allgemeine Daten

|                 |                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------|
| Adresse:        | Am Grünen Weg 10, 61352 Bad Homburg vor der Höhe |
| Stadtteil:      | Ober-Eschbach                                    |
| Objektnummer:   | BHG-AGW10-WS-02.1017                             |
| Wohnfläche ca.: | 106 m²                                           |
| Zimmer:         | 4                                                |
| Verfügbar ab:   | nach Absprache                                   |
| WBS:            | Nicht erforderlich                               |

### Zusatzinformationen

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Wohnungstyp:         | Penthouse         |
| Etage:               | 3                 |
| Etagenanzahl:        | 4                 |
| Anzahl Schlafzimmer: | 3                 |
| Anzahl Badezimmer:   | 2                 |
| Haustiere erlaubt:   | Nach Vereinbarung |

### Garage/Stellplatz

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Anzahl Stellplätze: | 1          |
| Stellplatz Typ:     | Tiefgarage |
| Stellplatz Miete:   | 100,00 €   |

### Merkmale/Ausstattung

Dusche, Einbauküche, Stufenloser Zugang, Keller, seniorengerecht, Personenaufzug, Balkon/Terrasse, Badewanne

### Bausubstanz und Energieausweis

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Objektzustand:             | Erstbezug        |
| Ausstattungsqualität:      | Gehoben          |
| Baujahr:                   | 2023             |
| Energieausweis:            | Liegt vor        |
| Erstellungsdatum:          | Ab 1. Mai 2014   |
| Energieausweistyp:         | Bedarfsausweis   |
| Endenergiebedarf:          | 66,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse:    | B                |
| Wesentliche Energieträger: | Fernwärme        |
| Heizungsart:               | Fussbodenheizung |

### Mietzusammensetzung

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Kaltmiete:          | 1.990,00 €               |
| Nebenkosten:        | 390,00 €                 |
| Heizkosten:         | In Nebenkosten enthalten |
| <b>Gesamtmiete:</b> | <b><u>2.380,00 €</u></b> |
| Kaution:            | 5.970,00 €               |



## Objektbeschreibung

Dem Himmel ein Stück näher... bringt Sie das Wohnen in dieser großzügigen Neubau-Penthouse-Wohnung mit Sonnenterrasse und Blick in die Ferne. Die Raumaufteilung ist praktisch und durchdacht. Der helle Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche und Einbauküche dient als Treffpunkt für Ihre Familie. Große, bodentiefe Fensterelemente garantieren eine helle Wohnatmosphäre. Ein modernes Bad mit Wanne und ein Gäste-Bad mit Walk-In-Dusche bieten den gewünschten Komfort.

Endlich ist es soweit! Unsere modernen Neubauwohnungen im Quartier „Victoria Gärten“ sind bezugsfertig und warten darauf, von Ihnen zum „Leben“ erweckt zu werden. Wir freuen uns auf alle künftigen Mieter!

Insgesamt 154 Wohnungen in einem Mix aus 2- bis 5-Zimmer entsprechen allen Erwartungen an modernem Wohnen für Jung + Alt. Die Grundrisse sind sinnvoll und funktional und bieten ein neues Zuhause für jeden Bedarf.

Die hochwertige Ausstattung besteht aus Parkettboden, weißen, glatten Wänden, modernsten Bädern und Einbauküchen, qualitätsvollen Schalterprogrammen und Drückergarnituren sowie elektrische Rollläden und Videogegensprechanlage. Für den gewünschten Wärme-Komfort sorgt eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Alle Wohnungen verfügen über Balkon/Loggia od. Terrasse/Dachterrasse und einen Kellerraum. Sie sind barrierefrei mit Aufzügen erreichbar; einige Wohnungen wurden auch im Innenbereich barrierefrei hergerichtet. Die acht Gebäude erfüllen den geforderten hohen Energie-Standard KfW 55 und auch den erhöhten Schallschutz.

Fahrradstellplätze und Tiefgaragen-Stellplätze – auch vorgerichtete E-Stellplätze – stehen auf Anfrage zur Verfügung. Für Ordnung und Sauberkeit sorgt selbstverständlich ein Hausmeisterdienst. Die begrünten Außenanlagen laden zum Verweilen ein; und auch an die kleinsten Bewohner ist mit diversen Spielplätzen und einer KITA im Quartier gedacht.

## Ausstattungsbeschreibung

- Penthouse mit Blick über die Dächer
- NEUBAU-Erstbezug
- bequem mit dem Aufzug ins 3. Obergeschoss
- 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 106,40 m<sup>2</sup>
- Sonnen-Dachterrasse, Ausrichtung Süd-West
- Aufzug
- elektrischer Sicht- und Lichtschutz
- bodentiefe Fensterfronten
- Einbauküche mit Markengeräten
- Integrierter Kochbereich
- moderne Ausstattung
- Parkettboden
- glatte, weiße Wände
- modern gefliestes Bad mit Wanne
- Gäste-Bad mit Walk-In-Dusche
- Waschmaschinen-Anschluss im Bad
- in allen Zimmern Media-Anschlüsse
- Videosprechanlage
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz für 100 €/Monat
- Duplex-Platz für 90 €/Monat
- vorgerichtete E-Stellplätze in TG auf Anfrage vorhanden, 100 €/Monat
- begrünte Außenanlage mit Spielplatz

Wohnen Sie jetzt dem Himmel ein Stück näher! Gern zeigen wir Ihnen alles persönlich!

Hinweis: Diesen Wohnungstyp gibt es mehrfach in unterschiedlichen Gebäuden.

## Lagebeschreibung

In Bad Homburg – Ober-Eschbach, im neuen Quartier „Victoria Gärten“, südöstlich der Innenstadt mit Kurpark, finden Sie die Neubauwohnungen, die sich auf acht Gebäude verteilen. Mit begrünten Außenanlagen wird die Bebauung aufgelockert und Spielplätze und eine KITA im Quartier sorgen für angenehmes Wohnen.

Das neue Quartier ist gut erschlossen. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf als auch Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Weitere Schulen und Gymnasien sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich im Zentrum von Bad Homburg.

Über die nur ca. 4 Fußminuten entfernte U-Bahn-Station der Linie U2 gelangen Sie in ca. 26 Minuten zur Frankfurter Hauptwache und in ca. 20 Minuten in die Bad Homburger Innenstadt. Auch über die Buslinie 2 sind Sie an den öffentlichen Verkehr angebunden, eine Haltestelle befindet sich unmittelbar vor der „Haustür“. Mit dem PKW erreichen Sie in nur wenigen Minuten die A661, und in ca. 15 bis 20 Minuten die Frankfurter Innenstadt und den Flughafen.

Bad Homburg gehört zu den begehrtesten Wohnorten im Rhein-Main-Gebiet. Die außerordentliche Lage zwischen Frankfurt am Main und Taunus ermöglicht ruhiges und naturnahes Wohnen in direkter Nähe zur Metropole mit allen Vorteilen des städtischen Lebens.

## 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 per E-Mail.

## Kontakt

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| Ansprechpartner: | Herr Timothy Le Blond                |
| Adresse:         | Adam-Opel-Straße 15, 63322 Rödermark |

## Grundriss



Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.

### Ergänzende Links

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

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

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

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

Beispiel-360Grad, 5 Zimmer-WE (<https://tour.giraffe360.com/3bc966611b3f45fa913106ea1f3fb954/>)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2023-004718998

Gültig bis: 12.09.2033

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

1

## Gebäude

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                             |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Gebäudetyp                                                        | Mehrfamilienhaus, freistehend                                                                                                                                                                                                                                            |                   | Gebäudefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse                                                           | Am Grünen Weg 10, 61352 Bad Homburg vor der Höhe                                                                                                                                                                                                                         |                   |                             |
| Gebäudeteil                                                       | -----                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                             |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 2023                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                             |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                             | 2023                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                             |
| Anzahl Wohnungen                                                  | 18                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                             |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 1668 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt                                                                                                                                                                                 |                   |                             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Nah-/Fernwärme KWK, Strom-Mix                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                             |
| 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<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                   |                             |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><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 beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller

Ingenieurbüro Langner GmbH  
Prof. Dr.-Ing. Norman Langner  
Frankfurter Straße 13  
61250 Usingen

13.09.2023

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
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>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
Registriernummer ist nach deren Eingang  
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

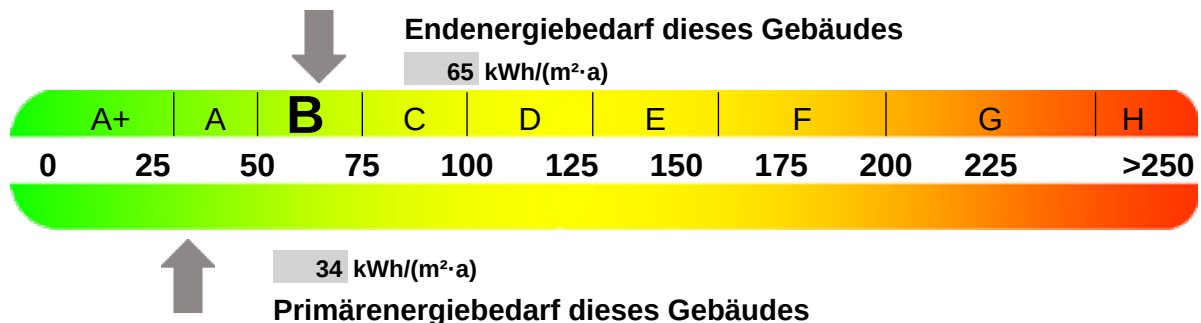
Registriernummer <sup>2</sup> HE-2023-004718998

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

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 1 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 34 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 59 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,5 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]

65 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)

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Wärme aus Wärmenetzen | 100 %           |
| Art:                  | Deckungsanteil: |
|                       | %               |
|                       | %               |

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

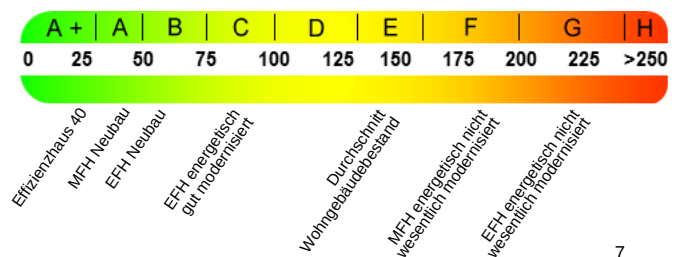
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> freiwillige

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

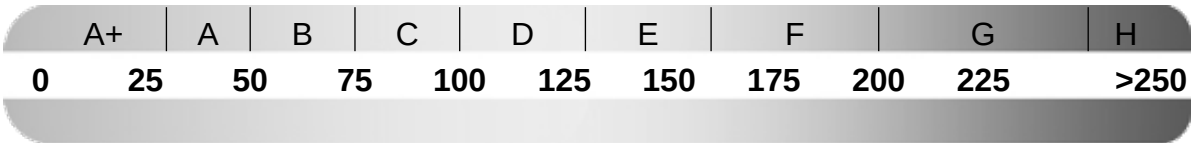
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2023-004718998

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

3

## Energieverbrauch



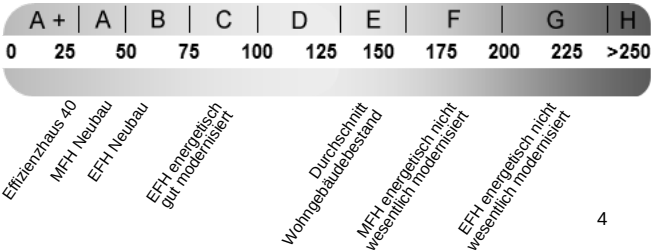
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|----------|-----|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von      | bis |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |     |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |     |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |     |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |     |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |     |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |     |                            |                               |                           |                               |                         |                  |

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2023-004718998

(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 |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |

☐ 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:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

<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 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 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