

Maisonette in Kulmbach

**Außergewöhnlich schöne Wohnung! 3
Zimmer zum Wohlfühlen!**

JAKOB Immobilien



JAKOB Immobilien

Objekt-Nr. 0153

Maisonette

Verkauf: **178.500 €**

Ansprechpartner:
Edgar Jakob
Telefon: 09221 8230930

95326 Kulmbach
Bayern

Baujahr	2023	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Außergewöhnlich schöne Wohnung - 3 Zimmer zum Wohlfühlen für Singles und Paare!

Erleben Sie das wunderbare Wohngefühl dieser außergewöhnlichen Wohnung. Hier können Sie einziehen ohne vorher zu renovieren oder etwas zu erneuern.

Eine Einbauküche, mit allen notwendigen Elektrogeräten, wie Herd, Kühlschrank, Spülmaschine usw., ist bereits vorhanden.

Den Rest der Wohnung richten Sie sich nach Ihren Vorstellungen ein. Sie werden sehen, hier ist vieles möglich. Auf der ersten Ebene befinden sich in einer Reihe, die Küche, das Badezimmer und gleich daneben das Schlafzimmer. Der Wohn-Essbereich mit dem Ausgang zum Balkon ist gleich nebenan.

Hier befindet sich auch die Treppe zum Studio, im darüberliegenden Geschoss.

Sie werden Ihren Augen kaum trauen, ein Raum den Sie traumhaft gestalten können. Ein Raum der zum Entspannen oder zum Sport genutzt werden kann. Aber Sie könnten hier auch Ihr Schlafzimmer unterbringen, oder ein Arbeitszimmer einrichten. Aber wer will das schon, wenn dieser Raum so viele andere Möglichkeiten bietet. Hier können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen.

Ein Waschmaschinenraum ist natürlich in diesem Haus auch vorhanden, ebenso gibt es zu jeder Wohnung natürlich auch einen Kellerraum.

Ihr Fahrzeug stellen Sie auf dem Stellplatz vor dem Haus ab.

Um Haus- und Gartenarbeiten müssen Sie nicht kümmern, dafür gibt es einen Hausmeisterdienst und eine Hausverwaltung.

Sie können hier nur einfach wohnen und sich wohlfühlen.

Ausstattung

3 Zimmer Wohnung in einem Wohnhaus mit 7 Wohnungen - in Massivbauweise 1993 errichtet.

Gaszentralheizung im Jahr 2023 erneuert.

Kunststofffenster, mit 2-fach Iso-Verglasung

Bodenbeläge, Parkett und Vinylbeläge wurden vor wenigen Jahren ausgetauscht und sind neuwertig

Eine Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten ist vorhanden.

Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette ausgestattet.

Eine freitragende Stahltreppe mit Vollholztreppeinstufen führt vom Wohnbereich in das darüber liegende Studio.

Gemeinschaftsraum für Waschmaschinen

Kellerraum

PKW Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Für weitere Auskünfte und einen Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Rufen Sie an! Telefon: 09221 8230930 oder 0170 854 3333

oder schreiben Sie uns eine Email an: edgar.jakob@jakobimmo.de

Weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage: www.jakobimmo.de

Besuchen Sie uns auch auf: www.facebook.com/JakobImmo

Wir beraten Sie auch gerne in unseren Büroräumen, Buchbindergasse 6, in 95326 Kulmbach.

Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen Termin!

Lage

Malerisch liegt Kulmbach - nahe des Zusammenflusses von weißem und rotem Main - im Herzen Oberfrankens. Die Bundesstraßen 85 und 289 kreuzen sich hier, die Anschlussstelle zur BAB 70 ist ca. acht Kilometer entfernt. Der ÖPNV wird über den Kulmbacher Bahnhof und das Busliniennetz abgedeckt. Seit Anfang 2024 ist der Landkreis Kulmbach dem VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) beigetreten, was jetzt, kostengünstiges, Reisen in den gesamten fränkischen Raum ermöglicht.

Seit Mitte des letzten Jahrhunderts ist in Kulmbach eine steigende Zahl von Institutionen und Betrieben, im Bereich Ernährung und Lebensmittelforschung, ansässig. Damit hat die Stadt sich als Lebensmittelstandort fest etabliert. Im Juni 2017 beschloss das Bayerische Kabinet, die 7. Fakultät (Lebenswissenschaften) der Uni Bayreuth in Kulmbach einzurichten. Ein gutes Jahr später bewilligt Ministerpräsident Markus Söder das „Landesinstitut für vernetzte Lebensmittelwissenschaften“ für Kulmbach. Der „Cluster“ Ernährung und Lebensmittel ist von richtungsweisender Bedeutung für die Stadt und die ganze Region. Mittlerweile sind bereits mehr als 400 Studenten hier in Kulmbach zuhause.

Auch das Klinikum Kulmbach wurde in den vergangenen Jahren stets weiter entwickelt. Der ständige Einsatz von Stadt und Landkreis, die konstante Erweiterung und Expansion, haben das frühere „Krankenhaus“ inzwischen zum größten Arbeitgeber in der Stadt und der gesamten Region wachsen lassen.

Diese, und weitere Faktoren werden auf den demographischen Wandel, in Stadt und Landkreis Kulmbach, auch in der Zukunft einen erheblichen, positiven Einfluss nehmen.

Alleine am Uni-Campus werden in den nächsten Jahren ca. 1.000 Studienplätze und ca. 200 Arbeitsplätze für Professoren und wissenschaftliche Mitarbeiter geschaffen.

Für Handel, Gastronomie und Bevölkerungszahlen gilt weiterhin: – Tendenz: Steigend

Die zahlreichen Touristen die in diese Stadt kommen wissen es, die Besucher des alljährlichen legendären Bierfestes, des Altstadtfestes, der zahlreichen Museen, Zinnfigurenfreunde und die Motorradfahrer der inzwischen schon traditionellen Motorradsternfahrt wissen es: Kulmbach ist eine Reise wert!

Und die Kulmbacher? Die wissen, hier ist das Leben lebenswert!

Infrastruktur:

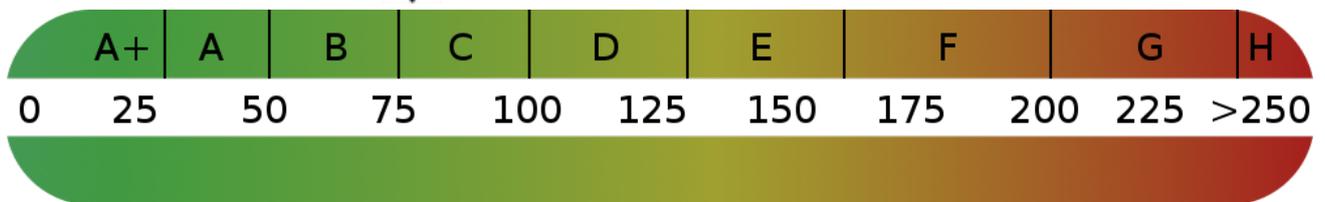
Grundschule, Realschule, Gymnasium

Courtage

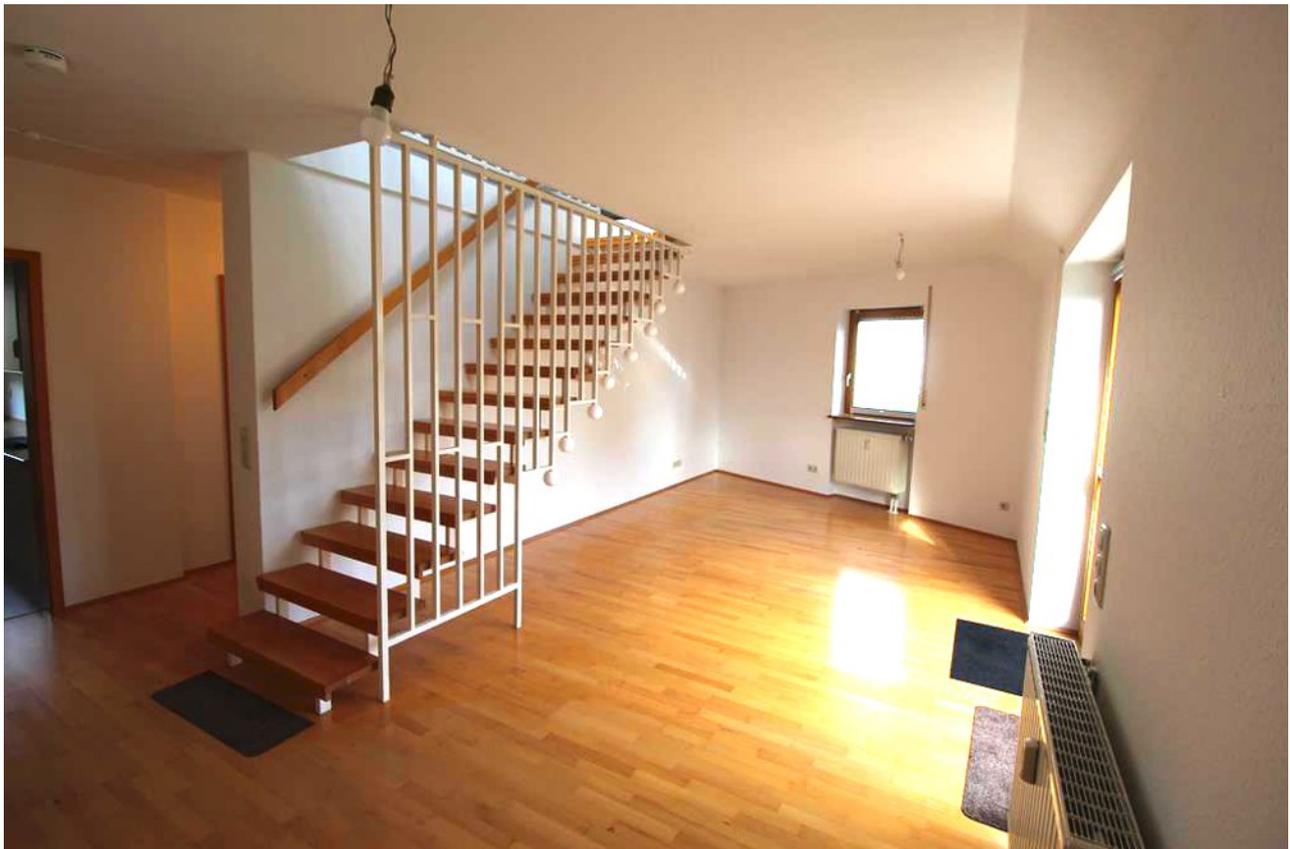
3,57 % einschließlich ges. MwSt. vom Käufer zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Flur



Küche

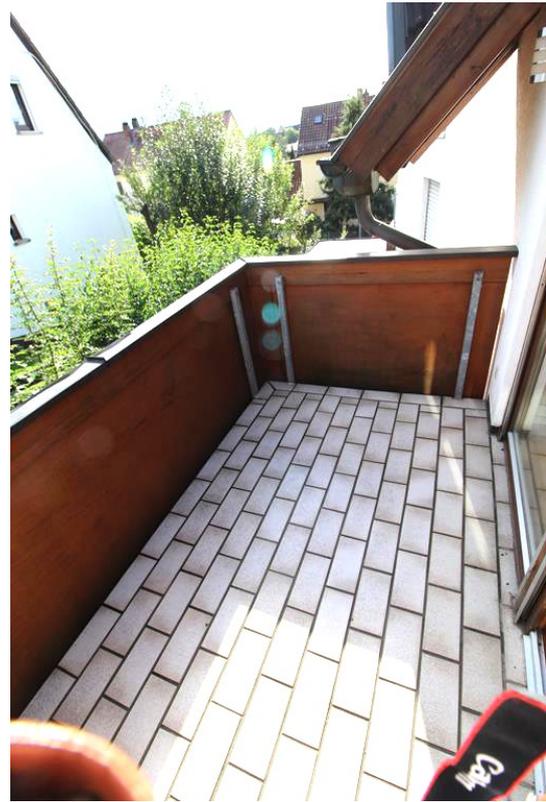


Schlafen

Exposé - Galerie



Bad



Balkon



Schlafen

Exposé - Galerie



DG Zimmer



DG Zimmer

Exposé - Galerie



Ansicht



Ansicht

Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Grundrisse

JAKOB Immobilien



Maisonette

38996_661035_1780621_0153_88d7

JAKOB Immobilien



Wohnung

38996_661035_1780620_0153_d94f

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 19.10.2031

Registriernummer: BY-2021-003831436

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus - freistehend		
Adresse	Kulmitzweg 16 ; 95326 Kulmbach		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993		
Anzahl der Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	559,22 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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 type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig



Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 20.10.2021

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

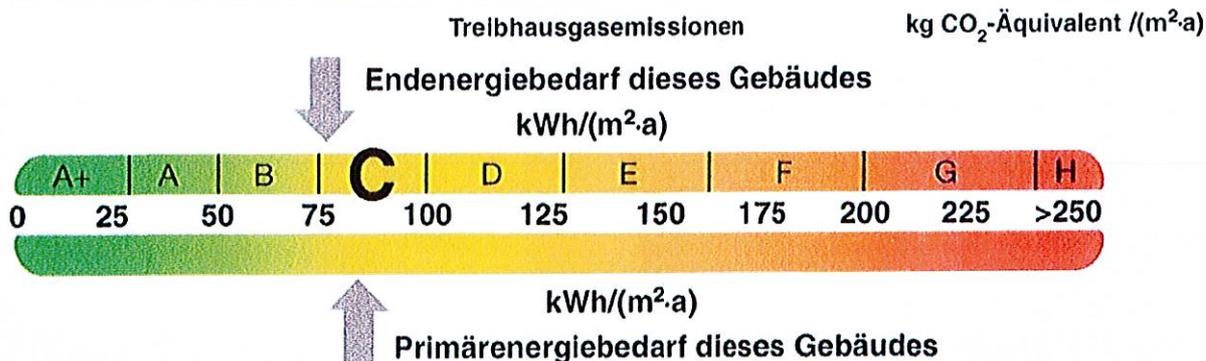
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2021-003831436

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

Ist-Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

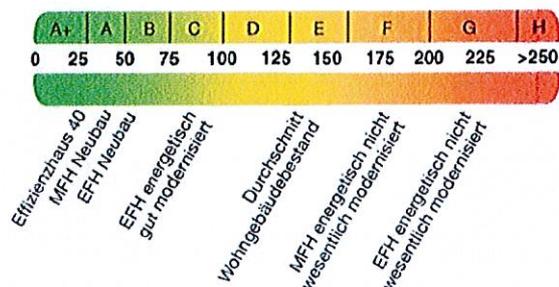
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

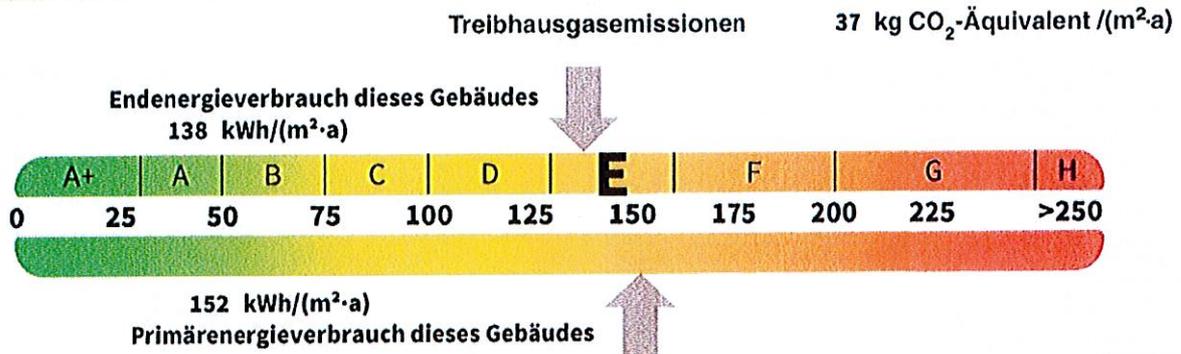
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2021-003831436

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

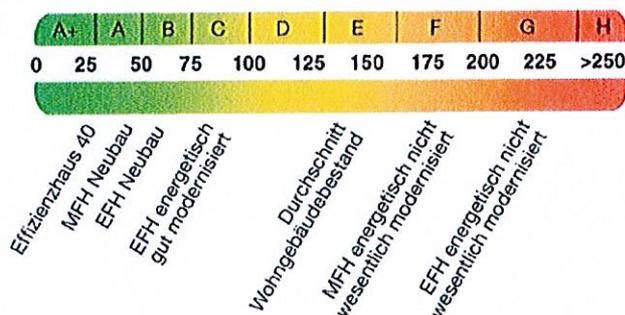
138 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.18	31.12.20	Erdgas H	1,10	232.442	40.406	192.036	1,06

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2021-003831436

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	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Heizungsanlage	Nachrüstung von Einrichtungen zur Zeit- und Witterungsregelung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Rohrleitungssystem	Prüfen Sie die Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen im unbeheizten Bereich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasserbereitung	<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:

ista Deutschland GmbH, Ronny Thieme
Walter-Köhn Str. 4D, 04356 Leipzig

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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

5

Erläuterungen

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

Angegeben 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