



## Ruhig gelegene & vollständig sanierte 1-Zimmer-Wohnung

Objekt: 26-037 • 45359 Essen  
420,00 €



## Daten im Überblick

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| ImmoNr                     | 26-037                       |
| Objektart                  | Wohnung                      |
| Objekttyp                  | Etagenwohnung                |
| Nutzungsart                | Wohnen                       |
| Vermarktungsart            | Miete                        |
| Straße                     | Hopfenstr.                   |
| Hausnummer                 | 17                           |
| PLZ                        | 45359                        |
| Ort                        | Essen                        |
| Wohnfläche                 | ca. 39 m <sup>2</sup>        |
| Nutzfläche                 | ca. 5 m <sup>2</sup>         |
| Anzahl Zimmer              | 1                            |
| Anzahl Schlafzimmer        | 1                            |
| Anzahl Badezimmer          | 1                            |
| Befeuerung                 | Elektro                      |
| Heizungsart                | Elektro-Heizung              |
| Fahrstuhl                  | Kein Fahrstuhl               |
| Baujahr                    | 1953                         |
| Zustand                    | Erstbezug nach Sanierung     |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis               |
| Endenergiebedarf           | 173,2 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieausweis gültig bis  | 31.08.2036                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1953                         |
| wesentlicher Energieträger | Elektro                      |
| Energieeffizienzklasse     | F                            |
| Nebenkosten                | 75,00 €                      |
| Kaution                    | 2 Netto-Kaltmieten           |
| Kaltmiete                  | 420,00 €                     |



## Beschreibung

Diese charmante 39 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss präsentiert sich im Erstbezug nach Sanierung und wurde durchdacht und hochwertig modernisiert. Wer eine geschmackvoll sanierte Wohnung mit modernem Ausstattungsstandard sucht, wird hier fündig.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der durchgängig verlegte, hochwertige Vinylboden ins Auge, der in Kombination mit den eleganten weißen Fußleisten für ein edles und zeitloses Erscheinungsbild sorgt. Die freundliche Diele bietet gleich zwei geräumige Einbauschränke, die viel zusätzlichen Stauraum schaffen und den Wohnbereich dadurch angenehm aufgeräumt halten.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einem großzügigen Fenster, das für reichlich Tageslicht sorgt, sowie ausreichend Platz für ein gemütliches Schlafzimmer-Ensemble.

Die Küche ist bereits mit hochwertigen, glänzenden Fliesen sowie den notwendigen Anschlüssen ausgestattet und kann individuell nach den eigenen Wünschen eingerichtet werden – ideal für alle, die ihre Traumküche selbst gestalten möchten. Ein Fenster mit Blick ins Grüne rundet den Raum angenehm ab.

Das Badezimmer verfügt über eine praktische Badewannen-Duschkombination, ein WC sowie ein Waschbecken und ist freundlich in Weiß gefliest. Ein zusätzlicher Einbauschrank direkt neben dem Bad bietet weiteren wertvollen Stauraum.

Für ein angenehmes und modernes Wohnklima sorgen die neu installierten Elektroheizungen: Es handelt sich hierbei nicht um veraltete Nachtspeicherheizungen, sondern um moderne Smart-Heizkörper, die sich bequem und effizient steuern lassen.

Durch ihren durchdachten Zuschnitt und die kompakte Größe von 40 m<sup>2</sup> eignet sich diese Wohnung ideal für Singles oder Studenten, die eine hochwertig sanierte und pflegeleichte Wohnung mit modernem Komfort suchen.



## Lage

Die Hopfenstraße befindet sich im Essener Stadtteil Schönebeck, der zum Stadtbezirk IV (Borbeck) gehört. Bei der Hopfenstraße selbst handelt es sich um eine ruhige Nebenstraße mit reiner Wohnbebauung – hier reihen sich ausschließlich Wohnhäuser aneinander, Durchgangsverkehr oder Gewerbe sucht man vergeblich. Diese Ruhe macht die Lage besonders attraktiv für alle, die dem städtischen Trubel entfliehen und dennoch zentrumsnah wohnen möchten.

Schönebeck gilt als einer der grüneren Stadtteile Essens: Zahlreiche Grünflächen, Felder und ehemalige Bergarbeitersiedlungen prägen das Ortsbild. In unmittelbarer Umgebung laden Naherholungsgebiete wie die Schönebecker Schlucht, das Kamptal sowie das Winkhauser Tal zu Spaziergängen und Radtouren ein. Auch der historische Schlosspark Borbeck mit seinen weitläufigen Rasenflächen, altem Baumbestand und Wanderwegen ist von hier aus gut erreichbar und bietet ein beliebtes Ausflugsziel vor der eigenen Haustür.

Für den täglichen Bedarf stehen in Schönebeck und im angrenzenden Borbeck-Mitte diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter Supermärkte und Discounter. Das nahegelegene Borbeck-Mitte fungiert zudem als eigenständiges Nebenzentrum mit einer gewachsenen Einkaufsmeile, kleineren Fachgeschäften sowie gastronomischen Angeboten.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Wohnung gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Über verschiedene Buslinien sowie die Essener Stadtbahnlinie U18 besteht eine direkte Anbindung Richtung Innenstadt und nach Mülheim an der Ruhr. Ergänzend sorgt der S-Bahnhof Essen-Borbeck Süd (Linie S9) für eine schnelle Anbindung an die Region. Auch mit dem Auto ist die Essener City sowie die umliegende Rhein-Ruhr-Region über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen komfortabel zu erreichen.

Die Lage in der Hopfenstraße vereint die Vorteile einer ruhigen, grünen und familiär geprägten Wohnstraße mit einer soliden Infrastruktur für den Alltag sowie einer guten Anbindung an die Essener Innenstadt.



## Ausstattung Beschreibung

- Größe: ca. 39 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer
- Lage: Erdgeschoss
- Zustand: vollständig saniert, Erstbezug nach Sanierung
- Bodenbelag: hochwertiger Vinylboden durchgehend verlegt
- Fußleisten: hochwertige, weiße Fußleisten
- Diele: mit 2 geräumigen Einbauschränken
- Küche: hochwertige, glänzende Fliesen, alle notwendigen Anschlüsse vorhanden (individuell einrichtbar)
- Badezimmer: Badewannen-Duschkombination, WC, Waschbecken, weiße Fliesen
- Zusätzlicher Stauraum: Einbauschränk neben dem Badezimmer
- Heizung: neue Elektro-Smart-Heizkörper (kein Nachtspeicher)
- Fenster: helle, große Fenster mit Blick ins Grüne
- Geeignet für: Singles, Studenten

## Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass nur vollständige Anfragen berücksichtigt werden können: Bestätigen Sie nach Ihrer Anfrage über ImmobilienScout24 zunächst Ihre E-Mail-Adresse in Ihrem E-Mail-Postfach und machen Sie in Ihrer Nachricht Angaben zu Haushaltsgröße, Beschäftigungsverhältnis (Beruf und ca. Nettoeinkommen) sowie zu Ihrem gewünschten Einzugsdatum.

## Bilder



Schlafzimmer



Küche



Küche



Küche



Badezimmer



Einbauschränk



Einbauschränk

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **31.08.2036**

Registriernummer: NW-2026-006598515

1

## Gebäude

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                            | Mehrfamilienreihenmittelhaus                                                                                                                                                                                                       |                                                                     |  |
| Adresse                                               | Hopfenstraße 17<br>45359 Essen                                                                                                                                                                                                     |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Gesamtes Gebäude                                                                                                                                                                                                                   |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1953                                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | 1996 - 2026                                                                                                                                                                                                                        |                                                                     |                                                                                     |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 6                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 543,9 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Strom-Mix                                                                                                                                                                                                                          |                                                                     |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Strom-Mix                                                                                                                                                                                                                          |                                                                     |                                                                                     |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                     | Art: keine                                                                                                                                                                                                                         | Verwendung: keine                                                   |                                                                                     |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                     |                                                                                     |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                                  |                                                                     |                                                                                     |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl: 0                                                                                                                                                                                                                          | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                           |                                                                                     |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf<br><input type="checkbox"/> Modernisierung<br><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br>(Änderung / Erweiterung)              |                                                                     |                                                                                     |

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

HQ Energieberatung  
Andre Handschuh  
Isbruchstraße 2  
45731 Waltrop



Unterschrift des Ausstellers

*A. Handschuh*

Ausstellungsdatum 01.09.2026

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

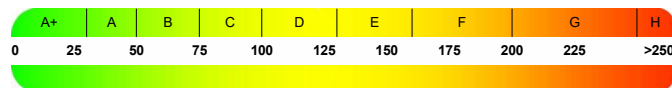
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2026-006598515

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



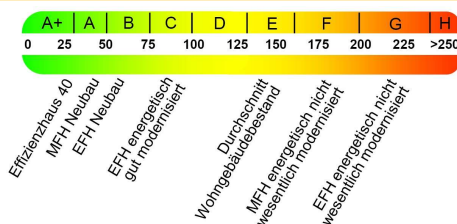
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum<br>von | bis | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|-----------------|-----|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
|                 |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|                 |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|                 |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|                 |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|                 |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|                 |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|                 |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 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<sub>N</sub>) 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2026-006598515

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   | Allgemein              | Energieberatung (ISFP):<br><br>Vor einer energetischen Sanierung ist eine Energieberatung sinnvoll. Dabei wird ein individueller Sanierungsfahrplan erstellt, in dem mögliche Sanierungsvarianten aufgezeigt und verglichen werden. | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |                                     |                              |                                                             |

☐ weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

HQ Energieberatung GmbH  
Mobil: 0176/840 25 655  
E-Mail: info@hq-energieberatung.de

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Umrechnungsfaktoren 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.

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



## Ihr Ansprechpartner

Herr Nathan Dolch  
immogolz GmbH  
Huyssenallee 78-80  
45128 Essen

Telefon: 0201 22 000 50

E-Mail: [anfragen@immogolz.de](mailto:anfragen@immogolz.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

immogolz GmbH • Huyssenallee 78-80 • 45128 Essen  
Tel.: +49 201 / 22 000 50 • Mobil: • Fax:  
[info@immo-golz.de](mailto:info@immo-golz.de) • [www.immo-golz.de](http://www.immo-golz.de)