

## 4 Zimmer Wohnung mit viel Platz zum Leben!



### OBJEKTANSCHRIFT

Berliner Str. 33  
37412 Herzberg

### ANSPRECHPARTNER

Frau Jutta Hallmann

E-Mail: [jhallmann@kreiswohnbau.de](mailto:jhallmann@kreiswohnbau.de)

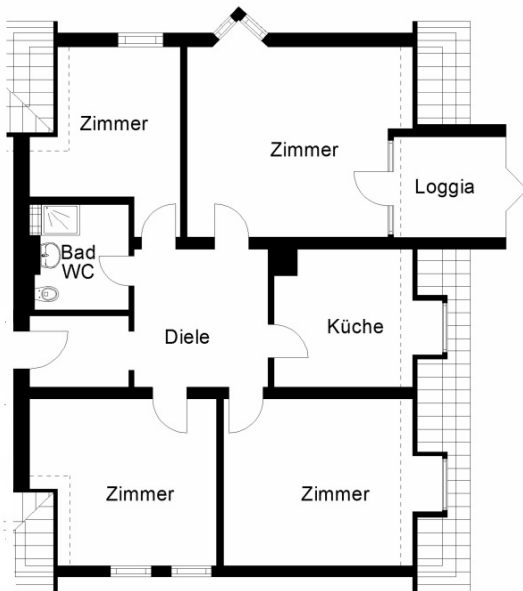
Tel.: 05522/9018- 12

**Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH**

Tel.: 05522 9018-0

E-Mail: [info@kreiswohnbau.de](mailto:info@kreiswohnbau.de)

<https://www.kreiswohnbau.de>



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und dient lediglich der Orientierung.

### Wohnung in Zahlen

Wohnungsnummer	138.2.12
Frei ab	01.04.2026
Zimmer	4
Wohnfläche	ca. 101,46 m²
Etage	Dachgeschoss rechts
Grundmiete EUR	760,95
Betriebskosten EUR	222,00
Mietkaution EUR	2.282,85
Baujahr	1992
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiekennwert	77,20 kWh/(m²*a)
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Wohnberechtigungsschein	Nein

**Das Angebot ist unverbindlich. Irrtum vorbehalten.**

**Alle Rechte vorbehalten.**

### OBJEKTBESCHREIBUNG

Lichtdurchflutete ruhige Wohnung mit moderner Raumaufteilung. Alle Räume sind frische Raufaser weiß tapeziert und gestrichen. Das Bad ist mit Bodenfliesen ausgestattet, in den anderen Räumen wurde hochwertiger PVC-Bodenbelag verlegt. Ein eigener Kellerraum bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Der Balkon lädt zum Entspannen ein. In den Betriebskosten sind u. a. Kosten für Abwasser, Wasser, Hausreinigung und Müllgebühren enthalten. Telefon-/Internetnutzung über Breitbandkabel ist möglich. Rauchwarnmelder, Kabelfernsehen und Gegensprechanlage gehören zur Wohnungstechnik. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Gegend und liegt dennoch nah an Einkaufsmärkten, Ärzten und Apotheken.

### SERVICE

Als Mieter dieser Wohnung erhalten Sie umfangreiche Serviceleistungen. Hierzu gehören u.a. neben einer umfassenden Beratung zu Dingen, die Ihnen den Alltag erleichtern, ein Servicebus für Fahrten zum Arzt oder zum Einkaufen sofern Sie mobil eingeschränkt sind. Wir kümmern uns um Ihre Blumen und die Post, wenn Sie im Urlaub sind oder nehmen Ihre Pakete entgegen, wenn Sie nicht zuhause sind. Falls es ein technisches Problem gibt, können Sie uns weitreichend über unseren Notdienst erreichen. In unseren Stadtteiltreffs können Sie soziale Kontakte knüpfen und aus verschiedenen Angeboten für Jung und Alt auswählen.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2014-000131197

Gültig bis: 29.07.2024

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

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Berliner Str. 31-33, 37412 Herzberg am Harz	
Gebäudeteil	Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1993	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1993	
Anzahl Wohnungen	12	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1188 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	[Strom] [Erdgas]	
Erneuerbare Energien	Art:	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 checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input 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 werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. (**Erläuterungen - siehe Seite 5**)
- ☐ 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

DIPL.-ING. EHRHARDT + RETTKE  
BERATENDE INGENIEURE VBI  
INGENIEURBÜRO FÜR STATIK  
UND BAUPHYSIK

37199 Wulften am Harz  
Schillerstraße 2a  
Tel. 0 53 26 / 44 75  
Fax 0 53 26 / 8 82

Ingenieur  
Ralph Ehrhardt  
Schillerstraße 2a  
37199 Wulften am Harz

30.07.2014

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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  
schräglänglich einzusetzen.

<sup>3</sup>Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup>Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
<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> NI-2014-000131197

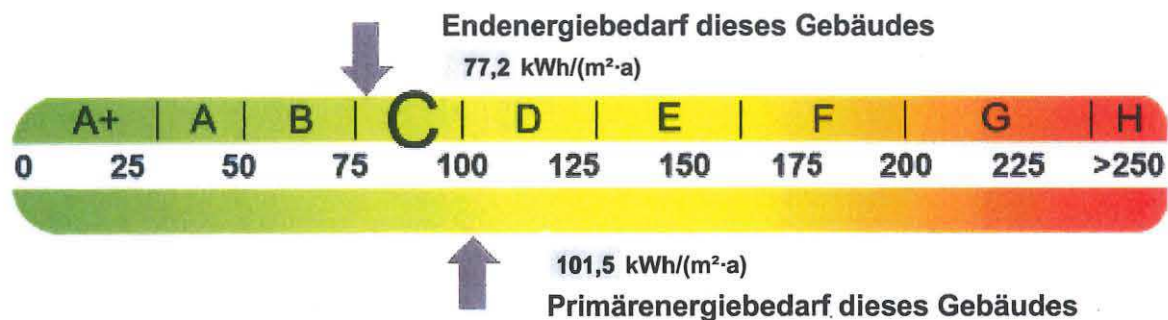
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>

kg/(m<sup>2</sup>·a)



Berechnungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

**Endenergiebedarf**

101,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 116,76 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

thermische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

0,44 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

erforderlicher 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**  
[Angabe in Immobilienanzeigen]

77,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Maßnahmen zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

Anteil erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEWärmeG)

	0 %
Deckungsanteil:	0 %
	0 %

**Maßnahmen <sup>6</sup>**

Maßnahmen des EEWärmeG werden durch die Maßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

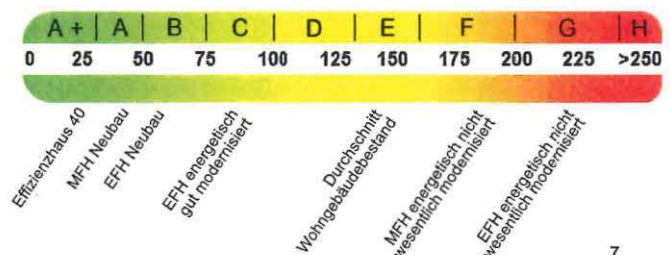
nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

In Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

erforderter Anforderungswert  
Endenergiebedarf: 70,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

erforderter Anforderungswert  
thermische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,42 W/(m<sup>2</sup>·K)

**Vergleichswerte Endenergie**



**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche 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 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>Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
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>7</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup>freiwillige Angabe  
<sup>6</sup>nur bei Neubau im Fall

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

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

3

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

kWh/(m<sup>2</sup>·a)[illegible]

A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
<div> <div> Krankenhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau </div> <div> EFH energetisch gut modernisiert </div> <div> Wohngebäudebestand MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert </div> </div>									4

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.

fahren 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 Verhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

ußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
erandszuschläge, Warmwasser- oder Kühl

<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

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2014-000131197

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

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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

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

weitere Angaben zu den Empfehlungen  
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)

**Erweiternde Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis** (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup>Footnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## terungen

5

### Gebäudeteil - Seite 1

gebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen Zwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Teil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu sein ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Ausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### erneuerbare Energien - Seite 1

darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Heizungsbedarf - Seite 2

Heizungsbedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Heizwärmebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Angaben bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität eines Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage angeben. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen sind die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Endenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erzeugung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Endenergiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Die energetische Qualität der Gebäudehülle ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Fläche bezogene Transmissionswärmeverlust (gekennzeichnet in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Wände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die Angabe Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Heizungsenergiebedarf - Seite 2

Der Heizungsenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Nutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Heizungsenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Heizungsverluste 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> Note 1 auf Seite 1 des Energieausweises