



IHR IMMOBILIEN-
PARTNER IN DER
METROPOLREGION:
STEFAN UND NICOLE
SAGRALOFF



PARTNERSCHAFTLICH. EHRlich. STARK.

**IMMOPARTNER IST NÜRNBERGS FÜHRENDER PARTNER RUND UM
DIE VERMITTLUNG VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN.**

IMMOPARTNER hat sich seit seiner Gründung im Jahr 2003 bei unseren Kunden und Geschäftspartnern einen hervorragenden Ruf erarbeitet. Durch den lokalen Fokus des Immobilienunternehmens profitieren unsere Kunden von einer intensiven Beratung, einer ausgezeichneten Marktkennntnis, einem gepflegten Netzwerk und zeitnahen Vermittlungserfolgen. Unser Leistungsportfolio reicht von der realistischen Marktwertermittlung über eine intensive persönliche Beratung bis hin zur professionellen Vermarktungs- und Vertriebsleistung. Dazu kommen ein umfassender After-sales-Service und mit dem neuen Bestellerprinzip auch ein maßgeschneidertes Angebot für Vermieter.

Kapitalanleger und institutionelle Bestandshalter vertrauen der vorausschauenden Beratung der Makler von IMMOPARTNER Nürnberg ebenso wie Bauträger oder internationale Investoren, welche die sorgfältig erstellten, realistischen Expertisen der Immobilienprofis als fundierte Entscheidungsgrundlage für ihre Projektplanung verwenden. Die Mitgliedschaft im Immobilienverband IVD gibt unseren Kunden außerdem die Sicherheit, mit IMMOPARTNER Nürnberg auf überprüfte Seriosität und Kompetenz zu setzen.



FÄRBERSTR. 5 (HEFNERSPLATZ)
90402 NÜRNBERG

☎ (0911) 477760 – 13
✉ TEAM@IMMOPARTNER.DE
f [WWW.FACEBOOK.COM/IMMOPARTNER.NUERNBERG](https://www.facebook.com/immopartner.nuernberg)
🌐 WWW.IMMOPARTNER.DE

OHNE HINDERNISSE
EMPFEHLUNGEN
MARKTWERT
FINANZIERUNG
INTERESSENT
BESICHTIGUNG
VERHANDLUNG
KAUFVERTRAG
MIETNOMADE
ENERGIEAUSWEIS



ENERGIEAUSWEIS

LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER

BEHALTEN SIE DEN DURCHBLICK BEI DER ENEV 2014

Am 1. Mai 2014 ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft getreten. Die EnEV hat das Ziel, bis 2050 in Deutschland einen nahezu „klimaneutralen Gebäudebestand“ zu realisieren. Darum kommen auf Eigentümer bzw. Käufer von Immobilien nun unter Umständen energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen zu. Wer eine moderne Heizung einbaut und sein Haus gut dämmt, spart beim Heizen bares Geld. Die Investition in Ihre Zukunft rechnet sich!

DAS FORDERT DIE ENEV 2014
Besitzen Sie ein Haus oder planen Sie den Kauf oder Verkauf einer gebrauchten Wohnimmobilie? Gerade beim Thema Dämmung und Heizung kommen mit der EnEV 2014 verschärfte Regularien auf uns zu.

HEIZUNG
Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Wurden diese 1985 oder später in Betrieb genommen, dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr Verwendung finden. Käufer haben nach dem Immobilienkauf knapp zwei Jahre Zeit, den Austausch vornehmen zu lassen. Ausgenommen von der Austauschpflicht sind Niedertemperatur- und Brennwertkessel, Heizungsanlagen mit einer Nennleistung unter vier Kilowatt oder über 400 Kilowatt und Anlagen, die allein zur Warmwassersbereitung eingesetzt werden.

DÄMMUNG
Ab 2016 muss der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der obersten Geschossdecke bei unter 0,24 Watt/(m²K) liegen. Ausschlaggebend für diese Vorgabe ist die DIN 4108-2. Diese Pflicht gilt aber auch als erfüllt, wenn die Dachdämmung bereits den Anforderungen des Mindestwärmeschutzes entspricht. Das bedeutet, es kann statt der obersten Geschossdecke auch das darüber liegende, bisher ungedämmte Dach auf EnEV2014-Standard gebracht werden. Die Dämmung von Rohrleitungen (Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen) und Armaturen ist, wenn diese in einem unbeheizten Raum (etwa im kalten Keller) verlegt sind, ebenfalls Pflicht.

ENERGIEAUSWEIS
Käufer eines Neubauprojektes sind ab sofort verpflichtet, sich nach Beendigung der Bauarbeiten einen Energiebedarfsausweis ausstellen zu lassen. Als Eigentümer einer Bestandsimmobilie benötigen Sie hingegen nur dann einen Energieausweis, wenn Sie einen Verkauf oder eine Vermietung planen. Sobald es an die Immobilienübergabe geht, sind Sie verpflichtet,

ENERGIESPAREN MIT ENEV 2014

den Ausweis Ihrem Käufer zu überlassen und auch Ihrem Mieter eine Kopie davon zu übergeben. Es gilt sogar: Kein Notartermin ohne gültigen Energieausweis!

- Energieausweise haben seit 2002 für 10 Jahre Gültigkeit.
- Bereits beim Besichtigungstermin muss dem Käufer oder Mieter Einblick in den Energieausweis (Kopie oder Original) gewährt werden.
- In kommerziellen Immobilienanzeigen müssen die sogenannten Energiekennzahlen mit abgedruckt werden (Art des Energieausweises, Höhe des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs der Heizung, die wesentlichen Endenergieträger für die Heizung, das Baujahr und die Energieeffizienzklasse des Hauses).

IHR ENERGIEAUSWEIS KURZ ERKLÄRT
Der neue Bedarfsausweis nach der EnEV 2014 zeigt auf seinem Bandtacho den Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf des Gebäudes in einem Zahlenstrahl, der von 0 bis 250 kWh/(m²a) reicht, an und bildet zugleich über einen Farbstrahl auch die Energie-Effizienzklasse ab. Die Klassen gehen von A+ (sehr gut) bis H (sehr schlecht). Darüber hinaus sind in den fünf Seiten auch eine Registrierungsnummer, Vergleichswerte und Modernisierungsempfehlungen verzeichnet.

DREI KENNGRÖSSEN FÜR DIE ENERGIEEFFIZIENZ WERDEN BEI DER BEWERTUNG EINES HAUSES HERANGEZOGEN:

- Der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung Warmwassersbereitung, Lüftung und Kühlung (bezogen auf die Gebäudenutzfläche).
- Der Transmissionswärmeverlust der Gebäudehülle über die Außenbauteile Dach, Außenwände, Fenster, Decken und Türen.
- Sommerlicher Wärmeschutz, gemessen am Sonneneintrag oder der Übertemperatur-Gradstunden in Ihrem Wohnhaus.

WELCHER ENERGIEAUSWEIS MUSS ES SEIN?
Zwei Energieausweis-Typen gibt es: Der Verbrauchsausweis gibt den tatsächlichen Energieverbrauch eines Gebäudes an. Für die Erstellung werden die Wärmeverbrauchsdaten der letzten drei Jahre sowie weitere wichtige Kennzahlen des Gebäudes analysiert und mit Modernisierungsempfehlungen in den Energieausweis eingetragen.

Der Bedarfsausweis gilt für Neubauten oder sehr schlecht gedämmte Altbauten. Die Energieberater berechnen zur Darstellung des energetischen Gesamtbilds den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) für alle relevanten Bauteile des Hauses und berücksichtigen dabei auch die Anlagentechnik (Heizung, Warmwassererwärmung, Lüftung).

- VERBRAUCHSAUSWEISE ERHALTEN**
- Altbauten mit mindestens fünf Wohneinheiten
 - Altbauten mit weniger als fünf Wohneinheiten, die den Standard der zum 11. August 1977 gültigen Wärmeschutzverordnung erfüllen

- BEDARFSAUSWEISE ERHALTEN**
- Neubauten, die nach dem Jahr 2008 errichtet wurden.
 - Altbauten mit weniger als fünf Wohneinheiten, die den Standard der zum 11. August 1977 gültigen Wärmeschutzverordnung nicht erfüllen

SANIERUNG UND BAU
Welche EnEV-Novelle beim Bau oder einer Sanierung eingehalten werden muss, entscheidet sich mit dem Stichtag 01.05.2014. Bitte beachten Sie: Auch bei einer Änderung von mehr als zehn Prozent eines Bauteils greift die jeweils geltende EnEV. Möchten Sie jetzt alte Fenster austauschen, dann müssen diese dem EnEV 2014-Standard entsprechen.

SONDERREGELUNGEN
Wochenend- und Ferienhäuser müssen Sie nicht nachrüsten. Es gibt noch weitere Ausnahmen und Sonderregelungen - wir informieren Sie gern darüber.

Wir unterhalten ein Netzwerk aus Bau- und Energieprofis, die für eine warme Dachhaube, isolierte Leitungen, ausgeklügelte Wärmeverbundsysteme und energiesparende Heizkessel sorgen. Gerne kümmern wir uns um die Beschaffung Ihres Energieausweises. Sprechen Sie uns einfach an!

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!

Nicole und Stefan Sagraloff
Immopartner Stefan Sagraloff e.K.

Porto zahlt
Immopartner
Sagraloff e.K.

Deutsche Post
WERBEANTWORT

Leitfaden für Immobilienverkäufer/-10 Energieausweis

ABSENDER

Vorname | Name
Straße | Hausnummer
PLZ | Wohnort
E-Mail
Telefon

Ob Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten oder selbst auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind – wir beraten Sie gerne!

Ja, wir möchten:
☐ unsere Immobilie verkaufen
☐ eine unverbindliche Immobilienbewertung
☐ eine Immobilie kaufen
☐ eine Immobilie mieten/vermieten

Immopartner Stefan Sagraloff e.K.
Färberstr. 5 (Hefnersplatz)
90402 Nürnberg

