



VERLÄSSLICHER PARTNER
PERSÖNLICH IN ALLEN DINGEN

adner & partner steht seit mehr als zehn Jahren für absolute Professionalität, Flexibilität und Kompetenz. Ob Sie den Verkauf, die Vermietung oder den Erwerb einer hochwertigen Altbauwohnung anstreben, ein Haus als Familiendomizil suchen oder eine moderne Neubauwohnung als Kapitalanlage kaufen möchten – wir sind Ihr Garant für preisgerechte Immobilien in und um Braunschweig. Beste Leistung und Verlässlichkeit sind unser Markenzeichen.

Unsere Objektbewertungen sind realistisch. Die kostenlose Finanzierungsberatung schafft Zukunft. Mit dem bewährten Vermieter-Schutzpaket genießen Sie sichere, sorgenfreie Mietverhältnisse. Und unser Renovierungsservice gestaltet neue Lebensräume. Ihre vollkommene Zufriedenheit ist unser oberstes Ziel, unsere persönliche und kompetente Beratung eine Herzensangelegenheit. Denn wir sind Dienstleister aus Leidenschaft!

OHNE HINDERNISSE
EMPFEHLUNGEN
MARKTWERT
FINANZIERUNG
INTERESSENT
BESICHTIGUNG
VERHANDLUNG
KAUFVERTRAG
MIETNOMADE
ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS

LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER

adner & partner immobilien



Georg-Eckert-Str. 5a
38100 Braunschweig
Tel. 05 31 | 61 91 87 48

info@adnerundpartner.de
www.adnerundpartner.de
www.facebook.com/adnerundpartner



adner & partner
immobilien

Verkauf | Finanzierung | Neubau

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 Warmwasserbereitung 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,

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 Warmwasserbereitung, 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!



Richard Adner
adner & partner immobilien

„...Ich hoffe sehr, dass wir noch einmal geschäftlich Kontakt aufnehmen werden. Sie sind für mich der Beweis, dass es auch – entgegen dem Ruf – gute Makler gibt...“ **Familie H. aus Wolfenbüttel**

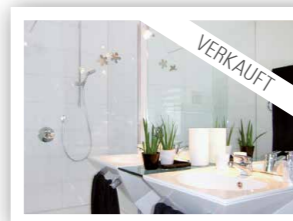
„...Inzwischen ist mir auch von anderer Seite mehrfach bestätigt worden, dass Sie mein Objekt prima dargestellt und angeboten haben. Die Offenheit und Professionalität spricht ohne wenn und aber für Sie...“ **Familie F. aus Freiburg**



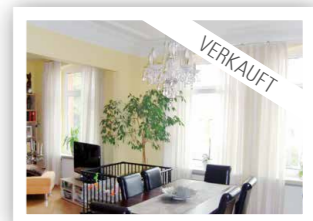
FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS:
Wolfenbüttel, Baujahr 1998, 165 qm
Wohnfläche, 575 qm Grundstück



WOHNGALERIE ZUM VERLIEBEN:
Wolfsburg, Bj. 2000, 5 Zimmer, 170 qm
Wohnfläche, 751 qm Grundstück



EIN HAUS ZUM WOHLFÜHLEN:
Groß Schwülper, Bj 1996, 4 Zimmer,
116 qm Wohnfläche, 367 qm Grundstück



WOHNUNG IN WALLAGE:
3 Zimmer, 90 qm Wohnfläche, aufwendig
kernsaniert, Stuck-Arbeiten, EBK, Balkon



HOCHWERTIGE TERRASSENWOHNUNG:
Wolfsburg, 206 qm, 140 qm Garten,
6 Zimmer, mit moderner EBK und Carport



NEUBAU-TRAUMWOHNUNG:
Wolfenbüttel Teichgarten, 3 Zimmer,
103 qm Wohnfläche, sonniger Balkon