

Exposé

Doppelhaushälfte in Schwerte

**Traumhaft in Waldnähe gelegene DHH in Schwerte-
Villigst mit großem Garten! Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-234335**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **385.000 €**

58239 Schwerte
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	546,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	239,02 m ²	Carports	1
Nutzfläche	44,11 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte im schönen Schwerte-Villigst, die bisher von den ursprünglichen Bauherren - also ohne bisherigen Eigentümerwechsel - bewohnt wurde. Nach 40 glücklichen Jahren in dieser herrlichen Gegend besteht nun aus Altersgründen der Wunsch nach einer kleineren Wohnung.

Auf 283qm Wohn- und Nutzfläche findet man hier genügend Platz für Hobbies und Familie! Die 239qm Wohnfläche erstrecken sich über 4 Etagen, die aufgrund der Hanglage allesamt mit Tageslicht zu Wohnzwecken nutzbar sind. Das Souterraingeschoss geht über eine Terrasse mit Wintergarten in den großen Garten über, der mit vielen Beeten, Obstbäumen und -sträuchern, Rasenfläche, Teich, Schuppen und großem Gartenhaus angelegt ist. Neben einem großen Wohnraum mit Fußbodenheizung, befinden sich eine große Waschküche (HWR), ein Duschbad sowie eine großartige Hobby-Werkstatt im Untergeschoss. Im EG befinden sich ein großes Wohn- Esszimmer mit Parkettboden und daran anschließender Loggia mit Blick in den Garten sowie Küche, Flur und Gäste-WC. Im 1. OG finden Sie ein großes Schlafzimmer sowie zwei kleinere Schlafräume. Zwei der Räume haben einen Zugang zum großen Balkon. Zudem gibt es ein Vollbad auf dieser Etage. Im 2. Obergeschoss findet man 3 weitere Zimmer sowie ein Duschbad. Darüber gelegen befindet sich noch ein Spitzboden mit Ausziehleiter, der weiteren Stauplatz beispielsweise für Koffer, Skier o.ä. bietet. Die unteren 3 Stockwerke sind mit Fußbodenheizung beheizt. Vor dem Haus liegt ein angelegter Vorgarten, ein Fahrradschuppen, ein Carport sowie eine Garage mit elektrischem Funk-Tor. Insgesamt existieren 3 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück. Von der Garage gibt es über einen Balkon mit Außentreppe einen direkten Zugang zum Garten. Ein Lastenaufzug kann zudem bei Materialtransporten in den Garten unterstützen. Es ist ein moderner Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet vorhanden.

Ausstattung

Ausstattung

- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Glasfaseranschluss mit Highspeed-Internet
- Fenster mit Dreifachverglasung und Alarm
- Rollläden mit elektrischer Bedienung
- großer Garten mit Gartenhaus, Teich und Geräteschuppen
- Wintergarten
- Große Loggia in westlicher Ausrichtung mit elektrischer Funk-Markise
- 3 PKW-Stellplätze (Garage, Carport, Freiplatz)
- Zuwegung auf das Grundstück durch Garage über Außentreppe möglich
- Lastenaufzug an der Garage
- hochwertige Einbauküche (Echtholz, Marke: Allmilmö) mit erneuerten Marken-Geräten (Kühlschrank, Ofen, Herd, Abdunsthäube, Geschirrspüler)
- Offener Wohn- Essbereich
- 5 Schlafzimmer
- 8 Zimmer insgesamt
- 4 Etagen mit Tageslicht als Wohnfläche nutzbar
- Fußbodenheizung auf den unteren 3 Etagen
- Großer Hauswirtschaftsraum

-Diverse Einbaumöbel

Erneuerungen

Sehr gepflegter Zustand ohne Reparaturstau

Dämmung der Außenwände vorhanden

Fenster erneuert (moderne Dreifachverglasung incl. Alarm von WERU)

Balkontüren erneuert

Dachflächenfenster teilweise erneuert

Hauseingangstür erneuert

Rollladensteuerung elektrisch mit Zeitschaltung oder mit Fernbedienung

Garagentor erneuert (Hörmann Motor-Rolltor mit Fernbedienung)

Große Markise mit Fernbedienung auf der großen Loggia erneuert

Regelmäßige Wartungen des Daches mit allen erforderlichen Reparaturen

Regelmäßige Wartungen der Sanitär- und Elektroinstallationen mit allen erforderlichen Reparaturen

Natürlich sind Küche, Bäder und Bodenbeläge schon in die Jahre gekommen, so dass hier nach Herzenslust erneuert oder modernisiert werden könnte. Dennoch wäre das gesamte Haus vollumfänglich und uneingeschränkt sofort nutzbar, sofern weitere Investitionen vorerst zurückgestellt werden sollen.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bezugsfrei ab sofort / nach Vereinbarung;

Familientauglich oder für Paare;

Zur Eigennutzung oder zur Vermietung als Renditeobjekt!

Verkauf erfolgt provisionsfrei und ohne Courtage!

Bitte KEINE Maklerangebote zur Vermarktung!

Lage

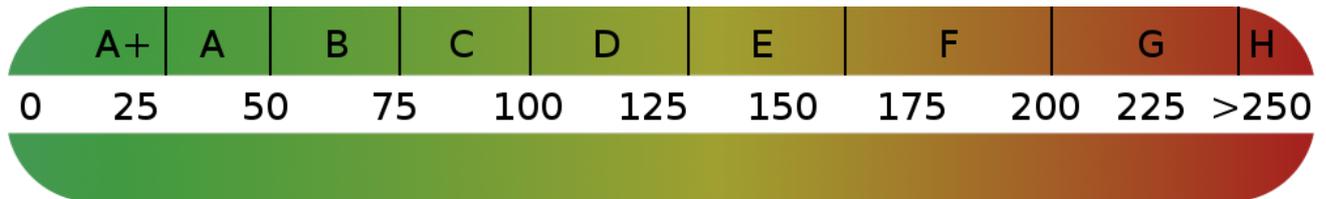
Wer die Großstadt und das Ruhrgebiet liebt, aber auf Natur, Wald und Ruhrwiesen nicht verzichten möchte, ist hier goldrichtig: in perfekter Lage am Rande von Dortmund bzw. dem Ruhrgebiet sowie am Fuße des Sauerlands! Dabei besticht die unmittelbare Nähe zum Wald sowie zum wunderschön gelegenen Elsebach und dem gleichnamigen beliebten Freibad, dem Elsebad. Von der Haustür aus können zu Fuß oder mit dem Fahrrad der Wald bis ins Sauerland, aber auch die nah gelegenen Ruhrwiesen, erobert werden. Trotz dieser Nähe zur schönen Natur erreicht man mit dem Auto in 7 Minuten die Schwerte Innenstadt oder in ca. 17 Minuten die Innenstadt von Dortmund. Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können innerhalb von 4 Autominuten in Ergste erledigt werden. In fußläufiger Nähe findet man zudem Kita, Kindergarten und Grundschule sowie mannigfaltige Sportmöglichkeiten. Ein Bus fährt regelmäßig direkt vor der Haustür. Ein Bahnhof mit einer Bahnverbindung nach Schwerte und Dortmund ist ca. 1,5 KM entfernt in Ergste vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Natur pur

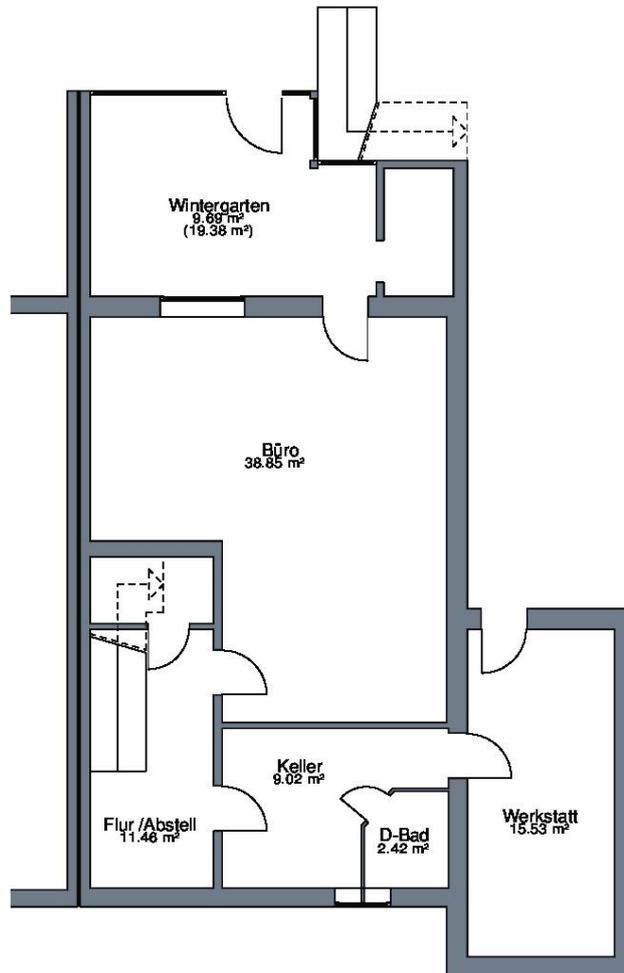


nah gelegener Elsebach

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

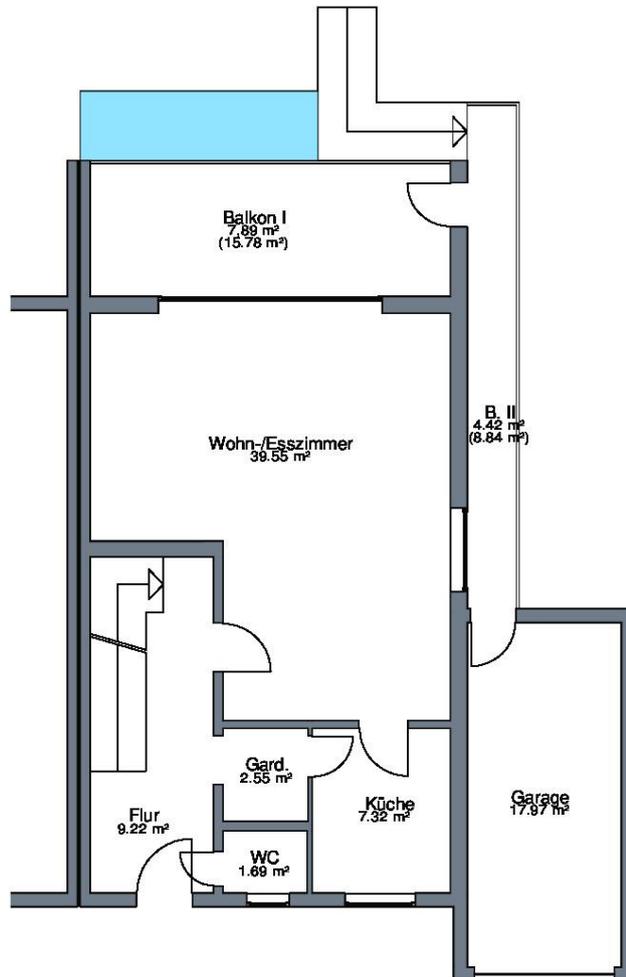


Alle Maße basierend auf den uns zur Verfügung gestellten Plänen
und einem Aufmaß vom 14.08.2022.
Die tatsächlichen Maße vor Ort können von den hier angegebenen abweichen.

Grundriss Kellergeschoss

M1:100, Stand: 23.06.22

Exposé - Grundrisse

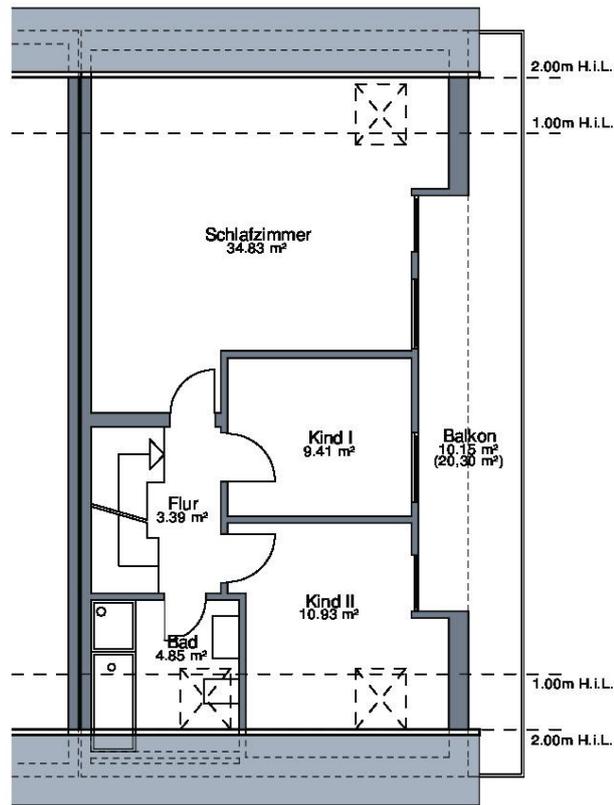


Alle Maße basierend auf den uns zur Verfügung gestellten Plänen
und einem Aufmaß vom 14.08.2022.
Die tatsächlichen Maße vor Ort können von den hier angegebenen abweichen.

Grundriss Erdgeschoss

M1:100, Stand: 23.06.22

Exposé - Grundrisse

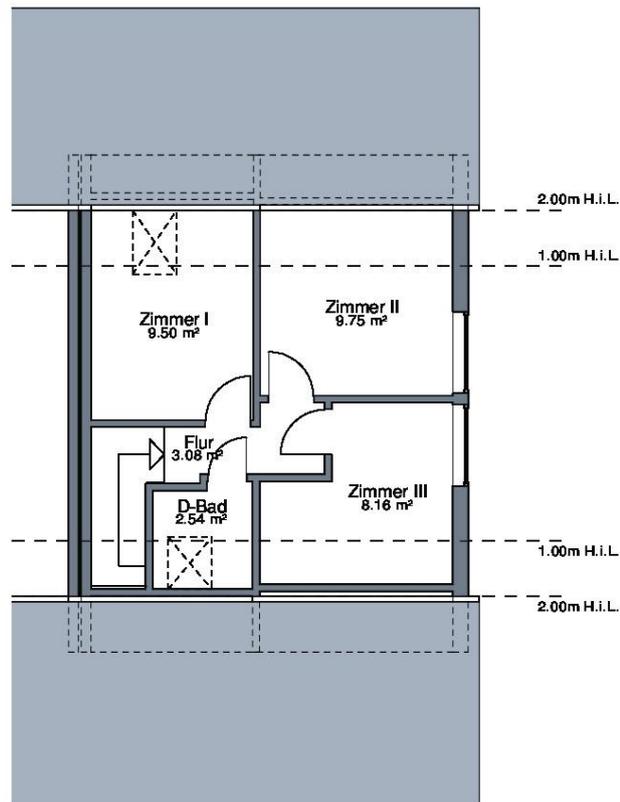


Alle Maße basierend auf den uns zur Verfügung gestellten Plänen
und einem Aufmaß vom 14.08.2022.
Die tatsächlichen Maße vor Ort können von den hier angegebenen abweichen.

Grundriss Dachgeschoss

M1:100, Stand: 23.06.22

Exposé - Grundrisse



Alle Maße basierend auf den uns zur Verfügung gestellten Plänen
und einem Aufmaß vom 14.08.2022.
Die tatsächlichen Maße vor Ort können von den hier angegebenen abweichen.

Grundriss Spitzboden

M1:100, Stand: 23.06.22

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 30.06.2032

Registriernummer: NW-2022-004138043

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse			
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1979		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	248	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom, Strom		
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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input 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 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)
Dipl. Ing. Marion Lorenz
Wolfskoben 74
58640 Iserlohn

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 30.06.2022

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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

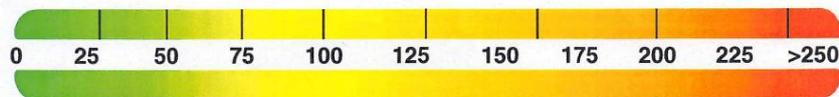
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2022-004138043

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

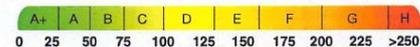
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

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



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

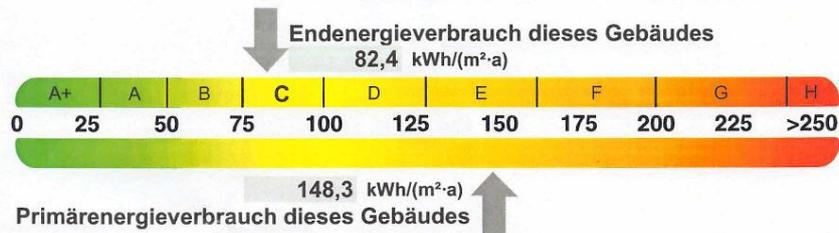
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2022-004138043

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 46,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

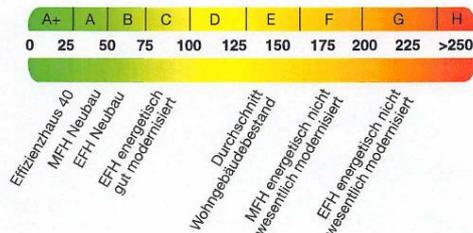
82,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	01.01.2020	Strom netzbezogen	1,8	17.550	4.974	12.576	1,17
01.01.2020	01.01.2021	Strom netzbezogen	1,8	16.897	4.974	11.923	1,25
01.01.2021	01.01.2022	Strom netzbezogen	1,8	20.494	4.974	15.520	1,09

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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2022-004138043

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input 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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen : Austausch der Fenster in den letzten 10 Jahren (3 -fach Verglasung), Dach-, und Deckendämmung, Wandinnendämmung, Photovoltaikanlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 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

Exposé - Grundrisse

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Wohnflächen

Kellergeschoss

	Länge in m		Breite in m		Faktor		Fläche
Flur + Abstell	2,21	x	4,66	x	1	=	10,30 m ²
+	2,21	x	1,21	x	1	=	2,66 m ²
-	1,00	x	1,50	x	1	=	1,50 m ²
							<hr/> <hr/>
Fläche Diele gesamt:							11,46 m ²
Büro	4,01	x	7,31	x	1	=	29,29 m ²
+	2,37	x	4,04	x	1	=	9,55 m ²
							<hr/> <hr/>
Fläche Büro gesamt:							38,85 m ²
Wintergarten	3,94	x	3,57	x	0,5	=	7,02 m ²
+	1,18	x	2,32	x	0,5	=	1,36 m ²
+	1,13	x	2,32	x	0,5	=	1,30 m ²
							<hr/> <hr/>
Fläche Wintergarten gesamt:							9,69 m ²
Wohnfläche Kellergeschoss gesamt:							59,99 m²

Erdgeschoss

	Länge in m		Breite in m		Faktor		Fläche
Diele	2,21	x	6,06	x	1	=	13,38 m ²
-	1,00	x	3,86	x	1	=	3,86 m ²
-	0,31	x	1,00	x	1	=	0,31 m ²
							<hr/> <hr/>
Fläche Flur I gesamt:							9,22 m ²
Wohn-/Esszimmer	4,07	x	7,33	x	1	=	29,80 m ²
+	2,38	x	4,11	x	1	=	9,75 m ²
							<hr/> <hr/>
Fläche Wohn-/Esszimmer gesamt:							39,55 m ²
Küche	2,47	x	2,97	x	1	=	7,32 m ²
Garderobe	1,52	x	1,68	x	1	=	2,55 m ²

Exposé - Grundrisse

WC	1,51	x	1,12	x	1	=	1,69 m ²
Balkon I	6,44	x	2,45	x	0,5	=	7,89 m ²
Balkon II	0,93	x	9,11	x	0,5	=	4,24 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt:							72,44 m²

Dachgeschoss

	Länge in m		Breite in m		Faktor		Fläche
Flur	1,13	x	3,01	x	1	=	3,39 m ²
Schlafzimmer	2,32	x	1,18	x	1	=	2,73 m ²
	+ 5,73	x	4,93	x	1	=	28,22 m ²
	+ 0,68	x	1,00	x	1	=	0,68 m ²
	+ 6,40	x	1,00	x	0,5	=	3,20 m ²
Fläche Schlafzimmer gesamt:							34,83 m²
Kind I	3,29	x	2,86	x	1	=	9,41 m ²
Kind II	3,29	x	1,27	x	1	=	4,16 m ²
	+ 2,96	x	1,45	x	1	=	4,28 m ²
	+ 0,68	x	1,00	x	1	=	0,68 m ²
	+ 3,64	x	1,00	x	0,5	=	1,82 m ²
Fläche Kind II gesamt:							10,93 m²
Bad	2,65	x	1,33	x	1	=	3,52 m ²
	+ 2,65	x	1,00	x	0,5	=	1,33 m ²
Fläche Bad gesamt:							4,85 m²
Balkon	1,00	x	13,33	x	0,5	=	6,66 m ²
	+ 0,90	x	7,80	x	0,5	=	3,49 m ²
Fläche Balkon gesamt:							10,15 m²
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt:							73,55 m²

Spitzboden

	Länge in m		Breite in m		Faktor		Fläche
Flur	0,64	x	1,03	x	1	=	0,66 m ²
	+ 2,23	x	0,86	x	1	=	1,92 m ²
	+ 1,16	x	0,44	x	1	=	0,51 m ²
Fläche Flur gesamt:							3,08 m²

Exposé - Grundrisse

Zimmer I		2,91	x	2,77	x	1	=	8,05 m ²
	+	2,91	x	1,00	x	0,5	=	1,45 m ²
								<u>9,50 m²</u>
								Fläche Zimmer I gesamt: 9,50 m ²
Zimmer II		3,45	x	2,33	x	1	=	8,03 m ²
	+	3,45	x	1,00	x	0,5	=	1,72 m ²
								<u>9,75 m²</u>
								Fläche Zimmer II gesamt: 9,75 m ²
Zimmer III		2,17	x	1,42	x	1	=	3,08 m ²
	+	3,46	x	1,08	x	1	=	3,72 m ²
	+	3,46	x	0,79	x	0,5	=	1,36 m ²
								<u>8,16 m²</u>
								Fläche Zimmer III gesamt: 8,16 m ²
Duschbad		1,79	x	0,91	x	1	=	1,63 m ²
	+	0,82	x	0,17	x	1	=	0,14 m ²
	+	1,79	x	0,87	x	0,5	=	0,78 m ²
								<u>2,54 m²</u>
								Fläche Duschbad gesamt: 2,54 m ²
								Wohnfläche Spitzboden gesamt: 33,03 m²

Nutzflächen

		Länge in m		Breite in m		Faktor		Fläche
Keller		2,49	x	2,88	x	1	=	7,14 m ²
	+	1,56	x	1,08	x	1	=	1,68 m ²
	+	0,67	x	0,56	x	0,5	=	0,19 m ²
								<u>9,02 m²</u>
								Fläche Keller gesamt: 9,02 m ²
Duschbad KG		1,51	x	1,08	x	1	=	1,62 m ²
	+	0,98	x	0,64	x	1	=	0,62 m ²
	+	0,54	x	0,64	x	0,5	=	0,17 m ²
								<u>2,42 m²</u>
								Fläche Duschbad gesamt: 2,42 m ²
Werkstatt KG		2,64	x	5,90	x	1	=	15,53 m ²
Garage		2,76	x	6,21	x	1	=	17,14 m ²
								Nutzfläche Kellergeschoss gesamt: 44,11 m²

Exposé - Grundrisse

Zusammenstellung

Wohnfläche KG	59,99 m ²
Wohnfläche EG	72,44 m ²
Wohnfläche DG	73,55 m ²
Wohnfläche SB	33,03 m ²
	<hr/>
Wohnfläche gesamt	239,02 m²
	<hr/>
Nutzfläche	44,11 m ²
	<hr/>
Wohn- und Nutzfläche gesamt	283,13 m²

Alle Maße basierend auf den uns zur Verfügung gestellten Plänen
und einem Aufmaß vom 14.06.2022
Die tatsächlichen Maße vor Ort können von den hier angegebenen abweichen.