

# Exposé

## Reihenendhaus in Erkrath

**Attraktives und gepflegtes 5-Zimmer-Reihenendhaus mit viel Platz für Ihre Ideen!**



Objekt-Nr. **OM-261935**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Dammer  
Mobil: 0172 2082002

40699 Erkrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	221,50 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	217,36 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus auf dem Fliederweg in Erkrath-Hochdahl besticht durch ein lichtvolles Ambiente und einer individuellen Architektur mit Erkern, Balkonen sowie der Weite der Räume. Hier kann Wohnen und Arbeiten bequem unter einem Dach erfolgen.

Das Haus verfügt über mehrere Zugänge, neben der Haustür gibt es eine Nebeneingangstür über den Garten und einen Zugang durch die Garage direkt in den Keller.

Sie betreten das Haus durch die Haustür und befinden sich im Entrée mit hellem Marmorboden. Hier befindet sich die vom Schreiner angefertigte Garderobe mit großem Einbauschränk, sowie ein freistehender kleiner Schränk. Von hier aus führt eine Tür in ein Gäste-WC mit Fenster. Die große Sprossenflügeltür mit Glas gibt den Blick durch das luftig weite Wohnzimmer und den Wintergarten frei, bis hinaus in den Garten. Der Garten ist pflegeleicht und Richtung Süden ausgerichtet. So kommen sonnenhungrige in den Genuss den ganzen Tag die Sonne genießen zu können.

Eine weitere Tür führt in die Wohnküche. Diese ist zudem durch eine Tür mit dem Essbereich des großen und einladenden Wohnzimmers verbunden, welches im Winter durch das Flackern des Feuers im Kaminofen besticht. Um die Weite des Wohnzimmers zu gewähren und dennoch eine virtuelle Abtrennung zu haben führen 2 Stufen in den Wintergarten herunter. Vom Entrée aus betritt man auch die Treppen zu den anderen Etagen.

In der ersten Etage befinden sich 3 Schlafzimmer, welche jeweils einen individuellen Grundriss aufweisen. Das geräumige Badezimmer mit Fenster verfügt über WC, 2 Waschbecken, Dusche sowie Badewanne.

Sollte Sie das Haus bis dahin noch nicht ausreichend überzeugt haben, so wird dies durch den Wow-Moment im Dachgeschoss / 2. Etage erfolgen. Mit einer lichten Höhe des Giebels von ca. 4,5m, den freiliegenden Dachsparren sowie der kleinen Empore hat dieses einen charmanten Loftcharakter. Die 2 Veluxfenster, ein bodentiefes Fenster, sowie das Fenster und die 2 Türen zum Balkon garantieren ein lichtvolles Wohnen, in welchem Freigeister ihren Visionen und Ideen freien Lauf lassen können. Unterhalb der Empore kann sowohl ein Badezimmer, als auch eine kleine Küche eingebaut werden, die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden bereits bis in diese Etage hochgeführt.

Wer immer noch nicht genügend Platz hat, findet das Haus voll unterkellert vor. Hier befindet sich eine Waschküche, ein Vorratskeller und ein großer Hobbyraum. Aus dem Hobbyraum erfolgt auch der Zugang zu den 2 Einzelgaragen.

## Ausstattung

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Kaminofen im Wohnzimmer

frisch abgeschliffener Parkettboden

Marmorboden im Eingangsbereich und im Treppenhaus

elektrische Fensterläden im Erdgeschoss

Einbruchssicherungen im Erdgeschoss

Zugang zu den Garagen durch den Keller

Ver- und Entsorgungsleitungen bereits bis in den Loft hochgeführt, was den Einbau eines weiteren Badezimmers sehr schnell ermöglicht.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir auf allgemeine Makleranfragen NICHT reagieren.

Die Bilder sind teilweise mit Weitwinkelobjektiv aufgenommen.

## Lage

Erkrath-Hochdahl ist ein charmantes und lebendiges Stadtgebiet im Nordosten der Stadt Erkrath im Kreis Mettmann. Die Region bietet eine idyllische Mischung aus moderner Stadtarchitektur und grüner Landschaft mit hohen Wohnqualitäten.

Das Stadtgebiet ist bekannt für seine hervorragenden Wohnlagen und bietet eine Vielzahl von Immobilienoptionen, von geräumigen Einfamilienhäusern und Villen bis hin zu modernen Wohnungen und Appartements. Die Preise sind moderat und reichen von mittlerem bis gehobenem Niveau, abhängig von der Größe, Lage und Ausstattung der Immobilie.

In der Region befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, sowie Schulen und Kindergärten, die allesamt bequem zu erreichen sind. Hochdahl hat auch eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und ist ein attraktives Ziel für Pendler.

Die hügelige Landschaft rund um Erkrath-Hochdahl lädt zu Spaziergängen und Wanderungen ein, während die vielen Parks und Grünflächen ein großartiger Ort sind, um sich zu entspannen und die Natur zu genießen. Zusammenfassend bietet Erkrath-Hochdahl ein attraktives Wohnumfeld für Menschen, die ein modernes und idyllisches Leben in der Nähe von Städten suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Entrée



Entrée mit Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer Blick in Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten



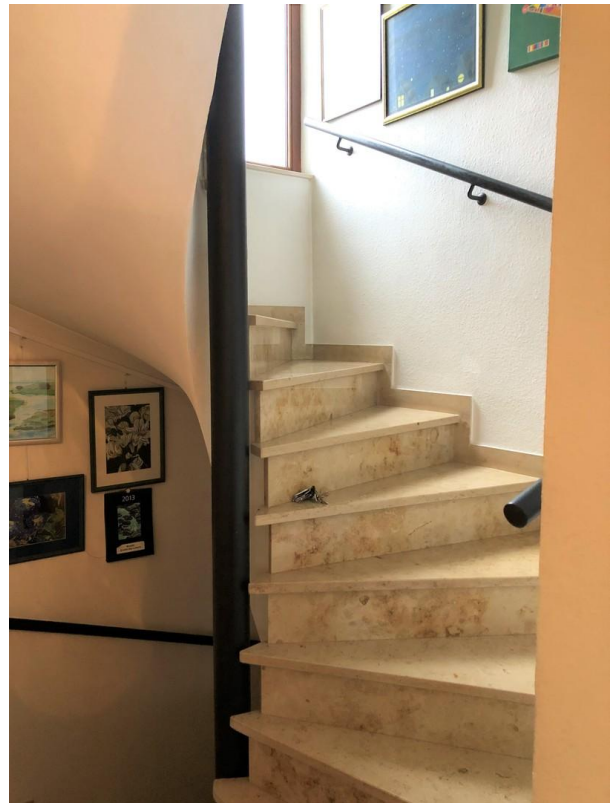
# Exposé - Galerie



Küche



Gästetoilette Erdgeschoss



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



SZ 1



SZ 2

# Exposé - Galerie



SZ 3



Badezimmer 1. Etage

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. Etage



Loft

# Exposé - Galerie



Loft



Loft

# Exposé - Galerie

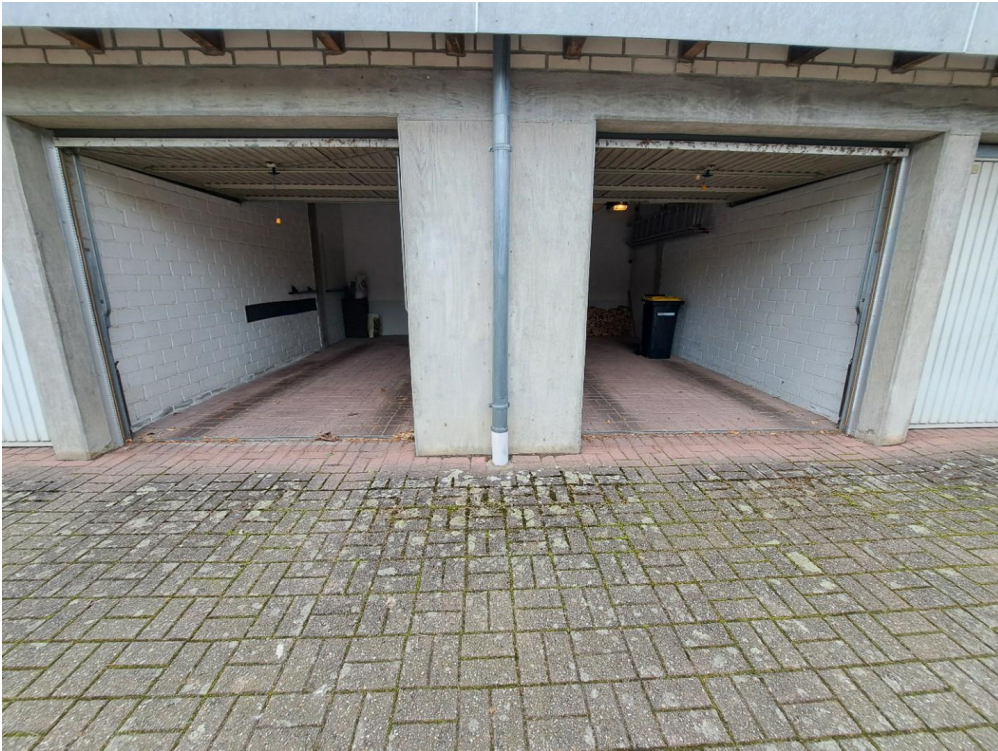


Blick aus dem Fenster 2. Etage



Einzelgaragen

# Exposé - Galerie



Einzelgaragen



Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Wintergarten



Küche



# Exposé - Galerie



Gästetoilette Erdgeschoss



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse / Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

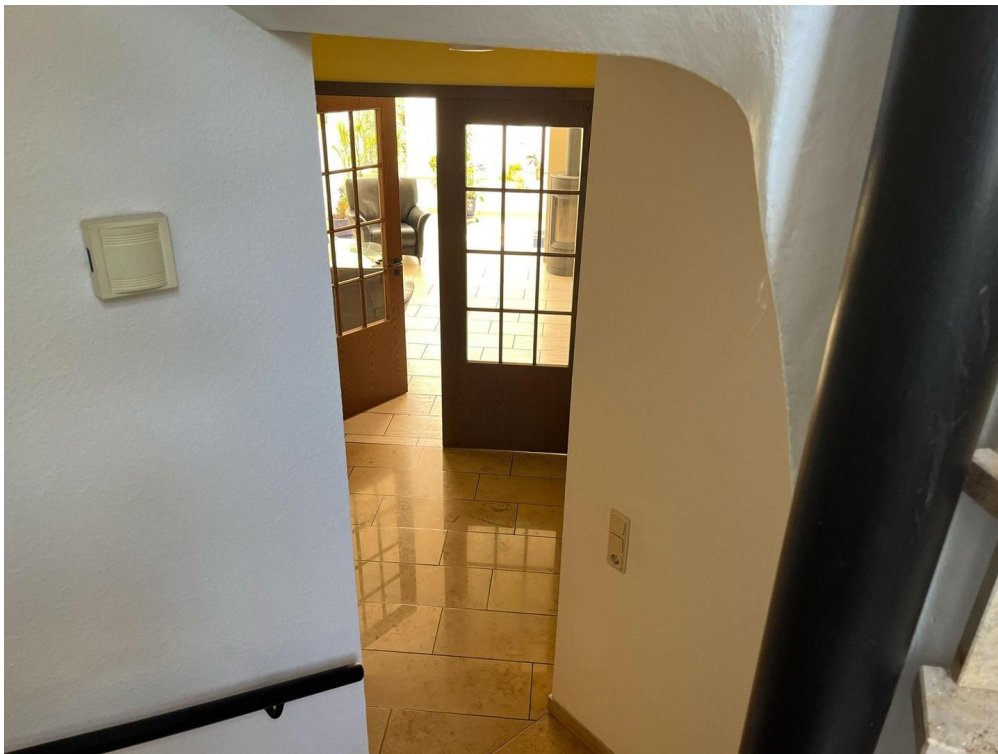


Haus von vorne

# Exposé - Galerie



Ostbalkon 2. Etage



Treppenhaus Blick WZ

# Exposé - Galerie



SZ 3

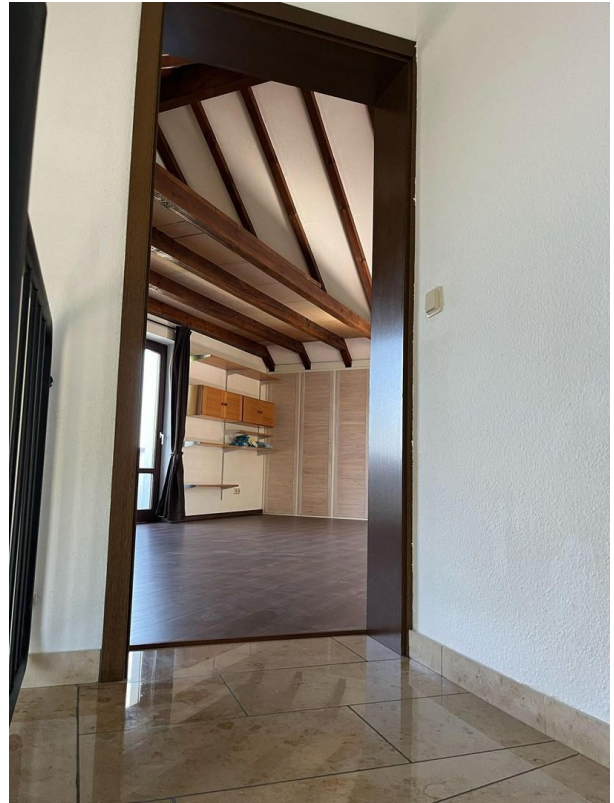


Flur Blick von SZ 3

# Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus Blick in Loft



Parkett frisch abgeschliffen

# Exposé - Galerie



Gehweg vor dem Haus



Front des Hauses

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. Etage



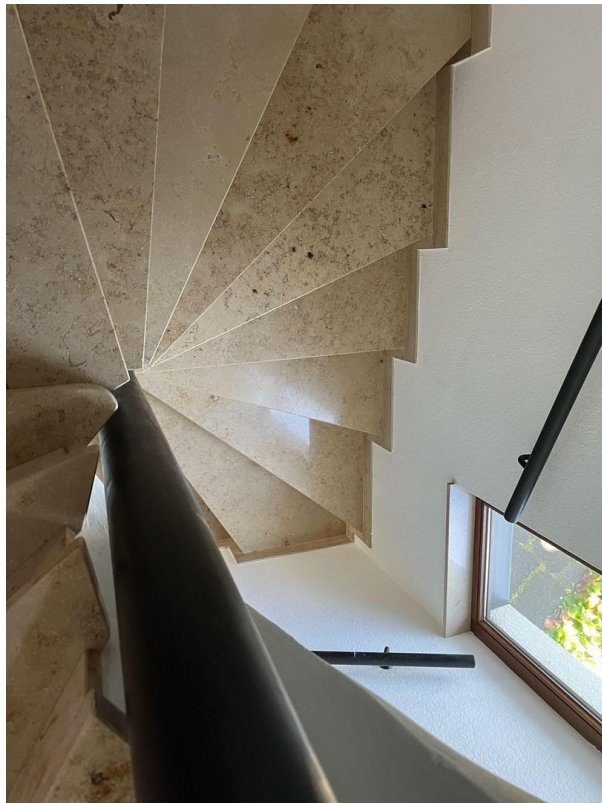
SZ 1



# Exposé - Galerie



SZ 2



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

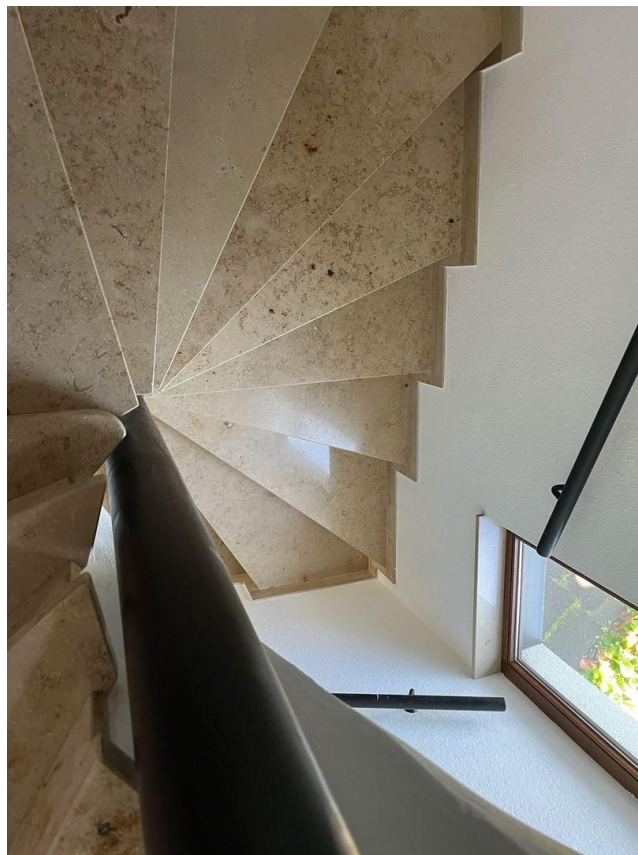


Loft

# Exposé - Galerie



Loft Ostbalkon



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

Seite 1 von 4

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Berechnung nach Verordnung

✗ WoFIV  DIN 277

PROJEKT-NUMMER 230401-T9JXK3

### OBJEKTDATEN

Straße

Fliederweg 55

PLZ/Ort

40699 Erkrath

Stockwerk

Wohnungsnummer

### AUFTRAGGEBER

Vorname/Name

Dammer

Straße

PLZ/Ort

**AUFTRAGNEHMER** Butlerium GmbH, Überseeallee 1, 20457 Hamburg

### WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Anzahl Räume

16

Gesamtwohnfläche

217,36 m<sup>2</sup>

Ich versichere/Wir versichern, dass alle Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden.

Ort/Datum

13.04.2023

Unterschrift Bauherr/ Darlehensnehmer

Unterschrift Architekt



Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermeinte und lesbare Pläne erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt. Das Gebäude wurde vom Auftragnehmer nicht besichtigt und aufgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Auftragnehmer als Prüfgrundlage genutzt. Es wird keine Verantwortung für die Richtigkeit der Informationen (Maße, Flächen usw.) übernommen. Alle Maße, Fläche (bzw. alle Informationen auf dem Plan) sind eigenverantwortlich vor Ort zu prüfen.



T 040 238 34 06-0  
E mail@grundriss-butler.de  
www.grundriss-butler.de

# Exposé - Grundrisse

Seite 2 von 4

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Berechnung nach Verordnung

✕ WoFIV  DIN 277

EG/OG/DG	Raum	Länge	Breite	Fläche (m²)	Anrechnung	Fläche Total (m²)
EG	Küche	2,125	0,61	1,30	100%	
EG		4,185	3,05	12,76	100%	
EG		2,06	2,06	-4,24	50%	
EG		1,2	0,6	0,72	100%	
EG		1,15	0,27	0,31	100%	
EG		1,605	0,6	0,96	100%	13,93
EG	Diele	1,03	1,19	1,23	100%	
EG		1,19	0,15	0,18	100%	
EG		0,24	0,47	0,11	50%	
EG		1,485	1,485	2,21	50%	
EG		1,26	2,1	2,65	100%	
EG		3,87	1,83	7,08	100%	
EG		0,115	0,27	-0,03	100%	
EG		1,755	0,33	0,58	100%	
EG		0,4	0,11	-0,05	100%	12,80
EG	WC	1,01	2	2,02	100%	2,02
EG	Wohnzimmer	1,15	0,43	0,49	100%	
EG		2	0,43	0,86	100%	
EG		8,17	3,635	29,70	100%	
EG		0,4	0,11	-0,05	100%	
EG		2,455	1,515	3,72	100%	
EG		0,865	0,26	0,22	100%	
EG		3,01	1,01	3,04	100%	
<b>Total (m2)</b>						-



T 040 238 34 06-0  
 E mail@grundriss-butler.de  
 www.grundriss-butler.de

# Exposé - Grundrisse

Seite 3 von 4

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Berechnung nach Verordnung

WoFlV  DIN 277

EG/OG/DG		Länge	Breite	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anrechnung	Fläche Total (m <sup>2</sup> )
EG		0,87	0,87	0,76	100%	38,75
EG	Terrasse	1,69	1,515	2,56	50%	
EG		4,51	4,4	19,84	50%	
EG		0,365	1,2	0,44	50%	
EG		1,8	0,9	1,62	25%	11,83
EG	Wintergarten	3,51	2,835	9,95	100%	
EG		2,14	0,87	1,86	100%	11,81
EG	Garage 1	5,5	2,6	14,30	0%	
EG		0,9	0,475	0,43	0%	0,00
EG	Garage 2	5,5	2,6	14,30	0%	
EG		0,9	0,475	0,43	0%	0,00
OG	Kinderzimmer 1	4,08	4,26	17,38	100%	
OG		1,955	0,61	-1,19	100%	
OG		1,955	1,955	-3,82	50%	14,28
OG	Bad / WC	2,76	3,26	9,00	100%	
OG		0,4	0,11	-0,05	100%	8,95
OG	Flur	1,03	1,34	1,38	100%	
OG		0,119	0,238	0,03	50%	
OG		1,13	4,960	5,60	100%	
OG		1,13	1,130	-1,28	50%	6,36
OG	Eltern	4,76	3,635	17,30	100%	
OG		0,68	1,725	-1,17	100%	
OG		2,455	1,515	3,72	100%	
<b>Total (m2)</b>						-



T 040 238 34 06-0  
 E mail@grundriss-butler.de  
 www.grundriss-butler.de

# Exposé - Grundrisse

Seite 4 von 4

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Berechnung nach Verordnung

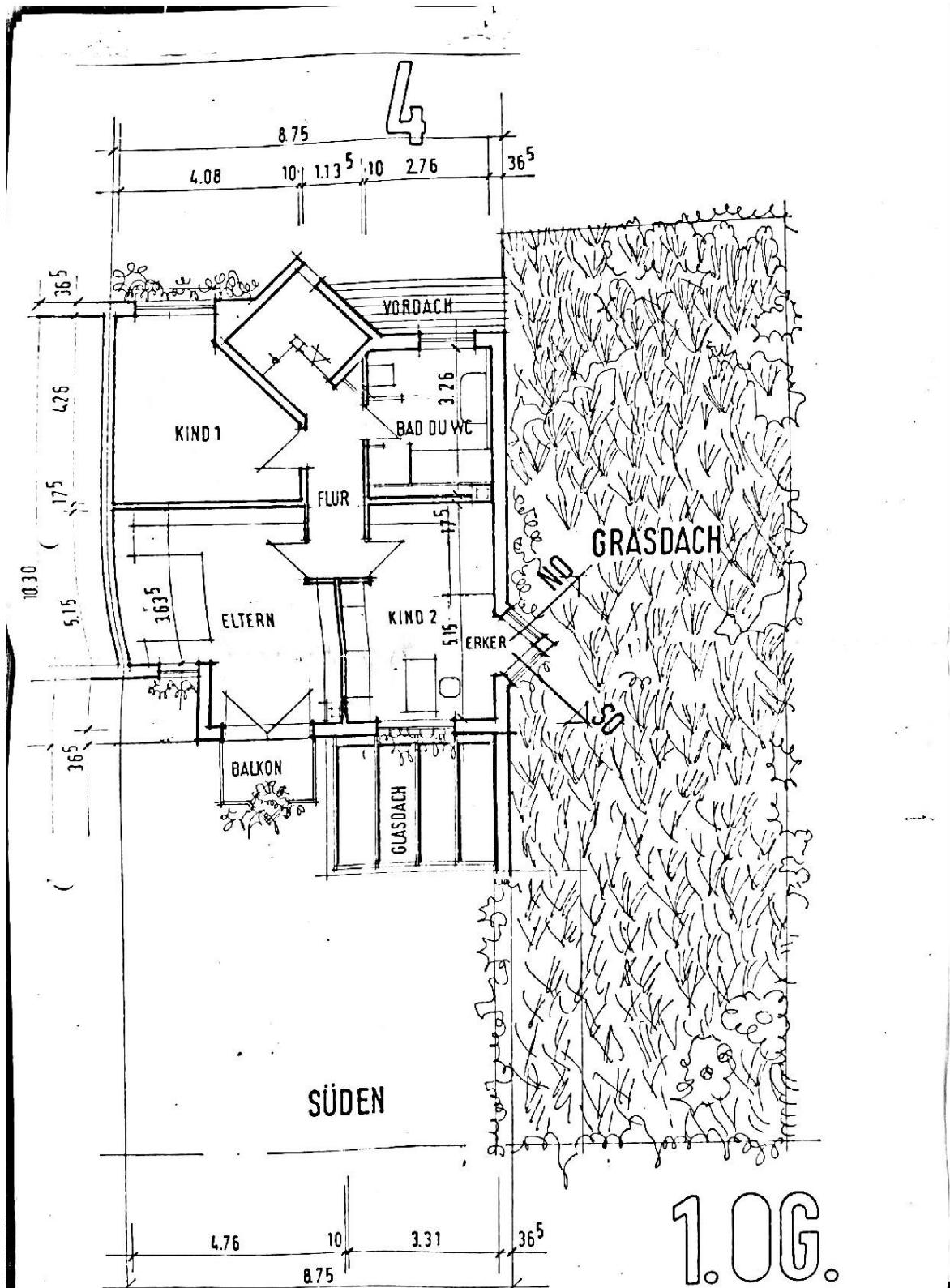
✕ WoFIV  DIN 277

EG/OG/DG		Länge	Breite	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anrechnung	Fläche Total (m <sup>2</sup> )
OG		0,465	0,895	0,42	100%	20,27
OG	Kinderzimmer 2	3,31	5,15	17,05	100%	
OG		0,55	1,725	-0,95	100%	
OG		0,4	0,11	-0,05	100%	
OG		0,2	1,5	0,30	100%	
OG		0,75	1,5	1,13	50%	16,92
OG	Balkon	2,2	1,5	3,30	50%	1,65
DG	Dachstudio	2,173	1	2,17	0%	
DG		0,658	0,658	0,43	0%	
DG		0,342	0,342	0,12	0%	
DG		2,515	1,44	3,62	50%	
DG		1,44	1,44	2,07	25%	
DG		8,17	0,075	0,61	50%	
DG		1,44	1,44	2,07	25%	
DG		2,775	1,44	4,00	50%	
DG		1,03	1,34	1,38	50%	
DG		0,68	0,342	-0,23	25%	
DG		8,17	5,540	45,26	100%	
DG		0,4	0,385	-0,15	100%	
DG		2,455	1,515	3,72	50%	
DG		0,565	0,895	0,51	50%	
DG		3,31	1,515	5,01	50%	55,51
DG	Balkon	1,3	3,5	4,55	50%	2,28
<b>Total (m2)</b>						<b>217,36</b>



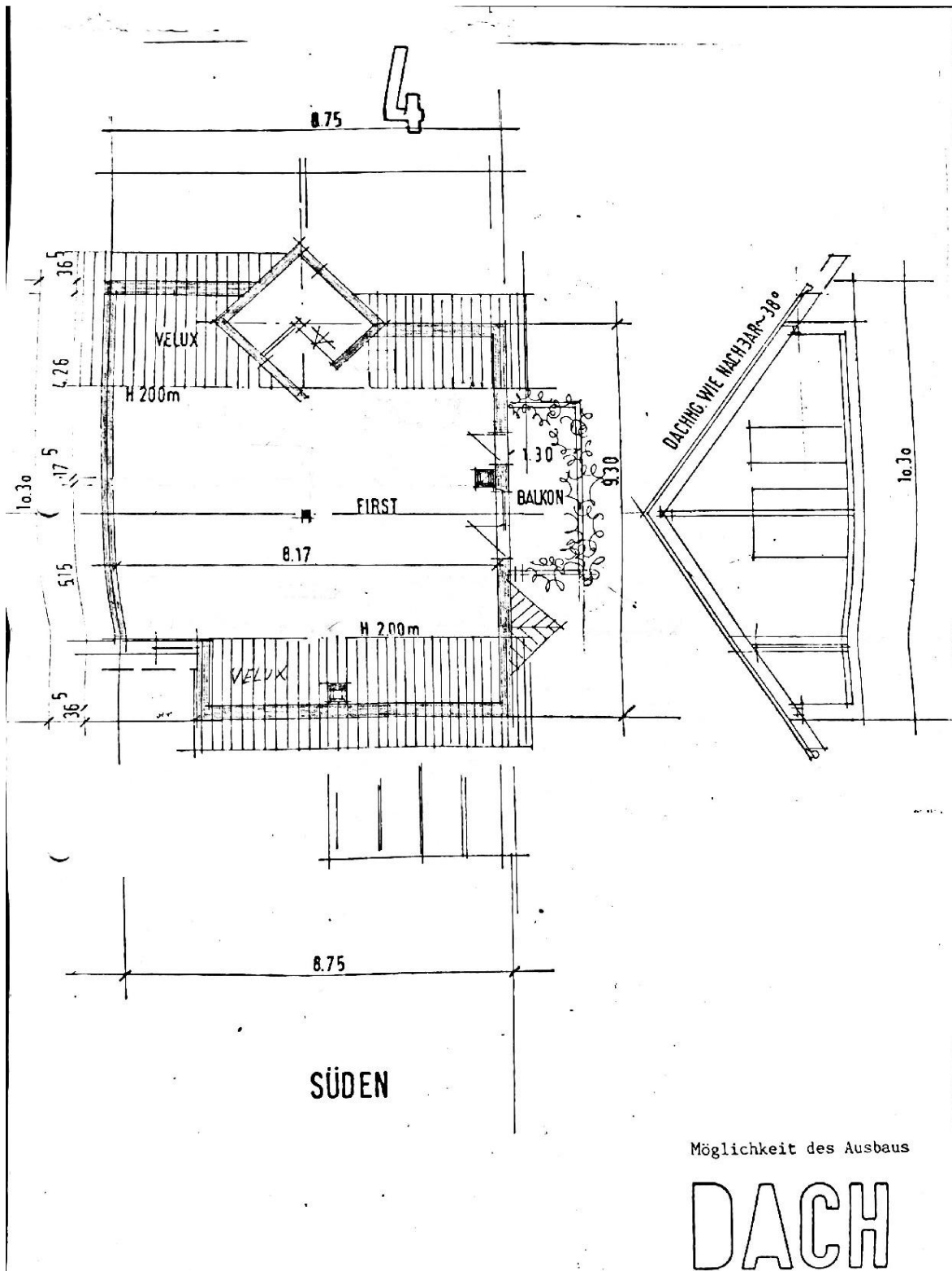
T 040 238 34 06-0  
E mail@grundriss-butler.de  
www.grundriss-butler.de

# Exposé - Grundrisse

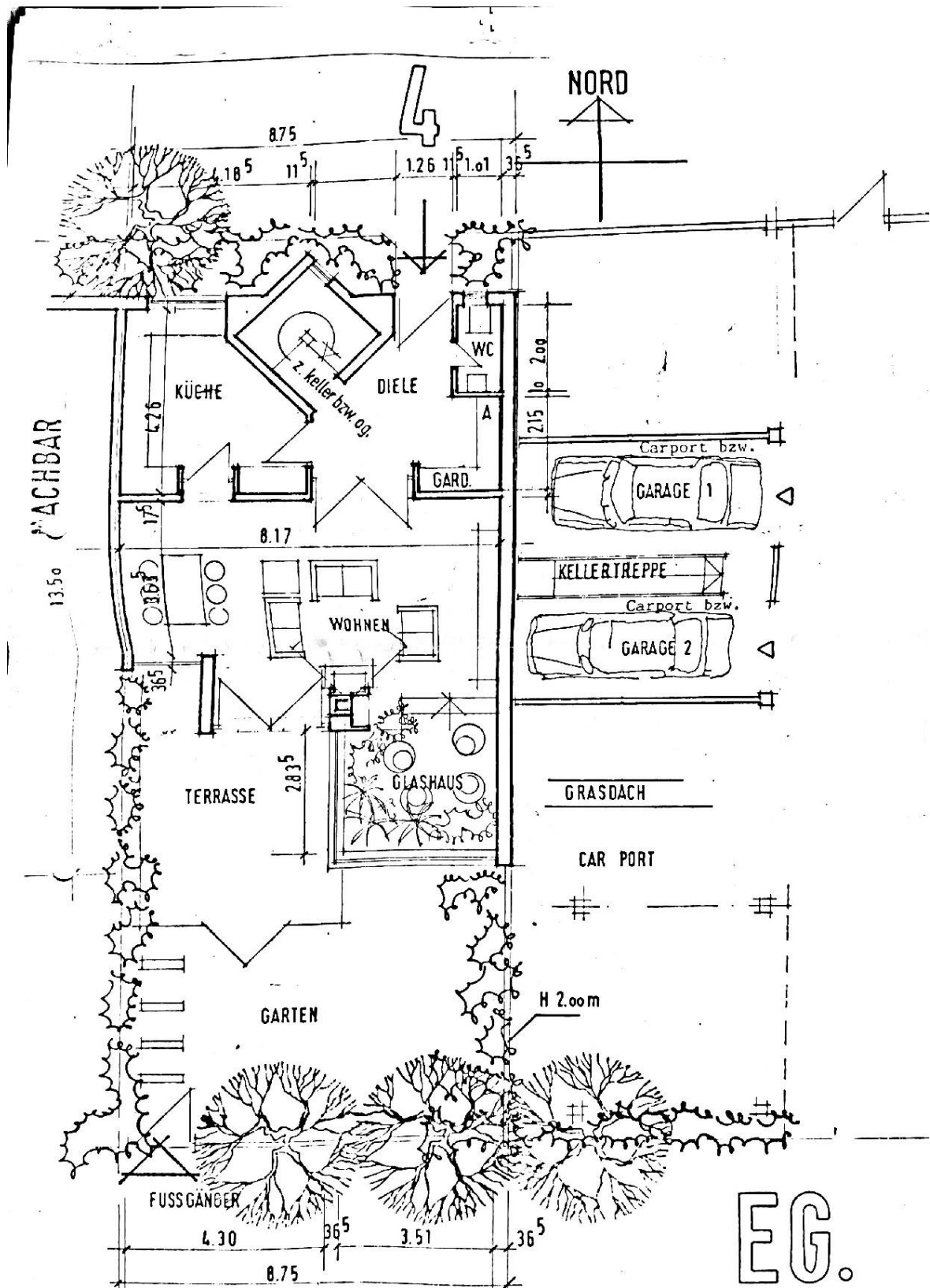




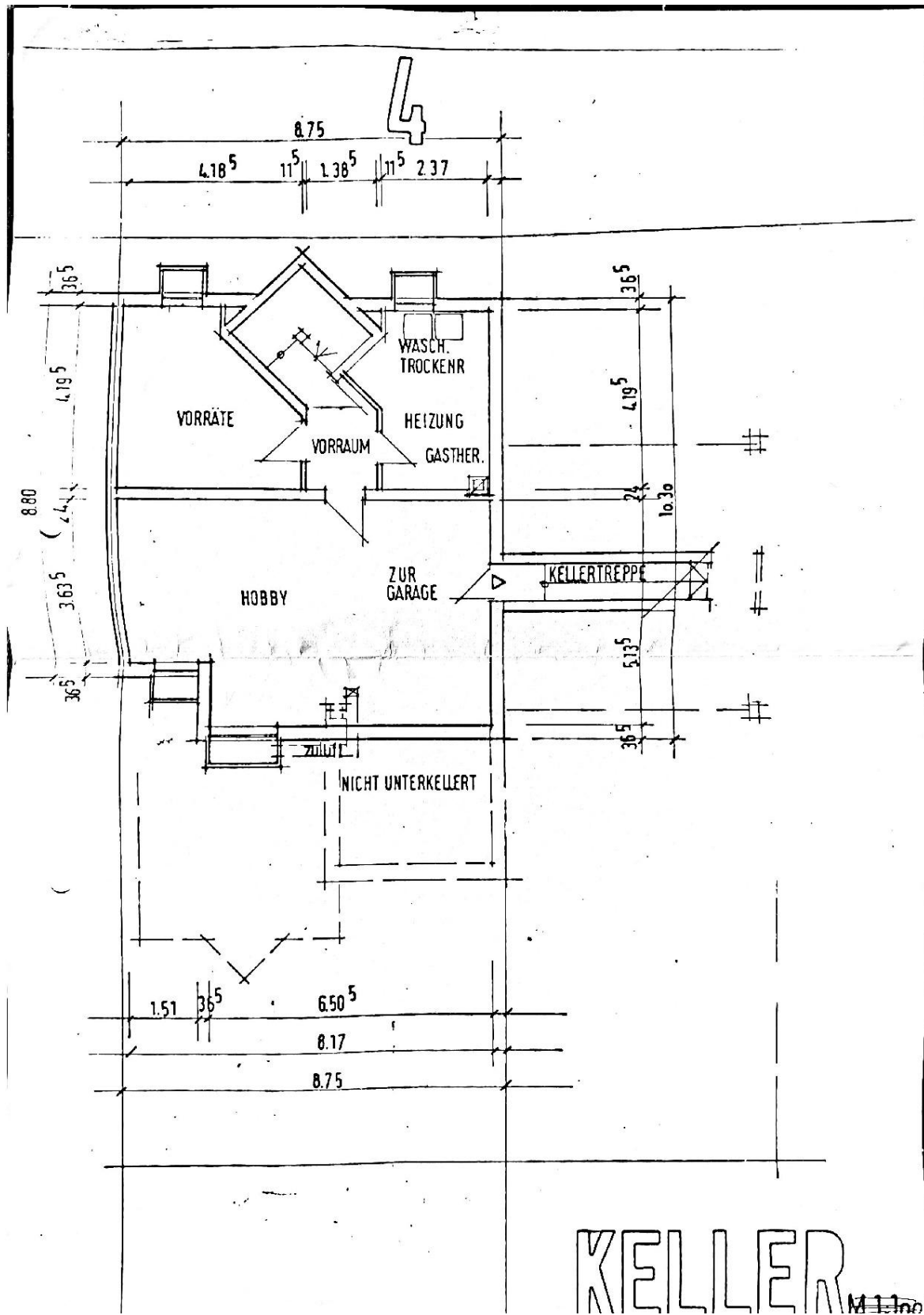
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2023-004469721

Gültig bis: 21.03.2033

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reiheneckhaus		
Adresse	Fliederweg 55, 40699 Erkrath		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1989		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2004		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	412,02 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (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 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 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**Harsche-Energieberatung**

Inh. Roland Harsche  
(Energieberater)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

22.03.2023

Ausstellungsdatum

  
Roland Harsche  
Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

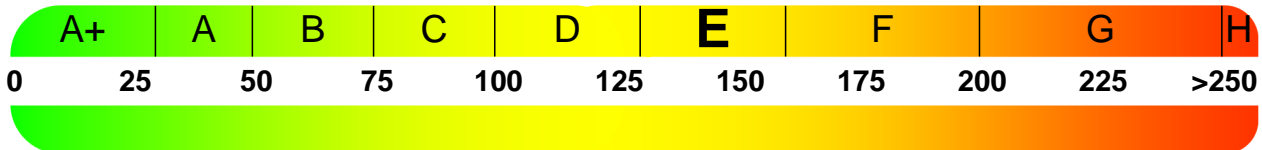
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2023-004469721  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 33,64 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
137,80 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
152,83 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

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]

137,80

kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

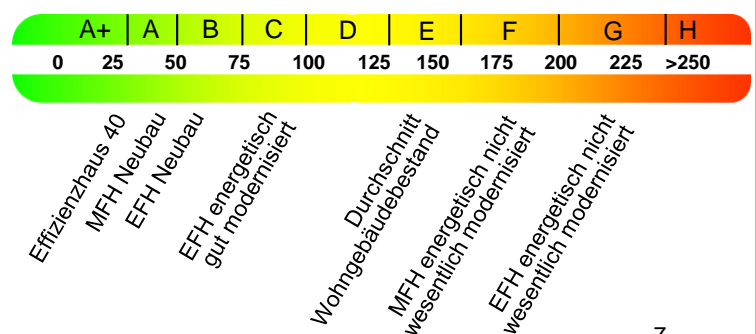
## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



7

## 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

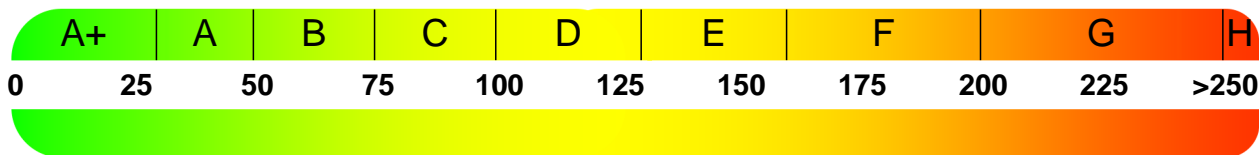
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2023-004469721

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

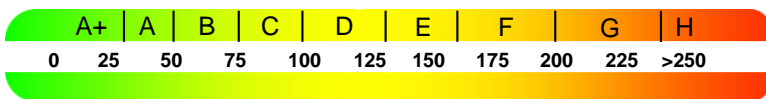
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

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



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

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.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2023-004469721  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	<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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 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 Wärmegevinne 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 Kältebedarfs 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 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.

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