

Exposé

Einfamilienhaus in Burscheid

Freistehendes EFH in Burscheid (163qm, 5 Zimmer, Balkon, Garage und Gästewohnung)



Objekt-Nr. **OM-285613**

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Treskow

51399 Burscheid
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	01.12.2024
Grundstücksfläche	445,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	251,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1996 mit seiner süd-westlichen Giebelseite zur adressgebenden Straße Weidenweg errichtet.

Es handelt sich um ein I-geschossiges Gebäude mit einem zu Wohnzwecken ausgebauten Satteldachgeschoss. Das topografiebedingt zur Südostseite (Straßenseite) hin in voller Geschosshöhe mit seinem Kellergeschoss (KG) freigestellte Gebäude verfügt über eine übergroße kellerintegrierte Garage mit angeschlossener Lagerfläche. Zwischen Garagen- und Lagerfläche befindet sich ein Stufenversatz.

Der Hauseingang, wie auch das Garagentor, befinden sich im KG an der straßenzugewandten süd-östlichen Traufseite.

Im KG befinden sich neben einem Hausanschluss-/ Waschraum, einem Flur und einer Abstellkammer (unter der in das Erdgeschoss (EG) führenden Treppe) ein wohnlich ausgebauter und tagesbelichteter Gästeraum (zählt nicht zu den 5 Zimmern) mit angebundenern Wannenbad. Ferner besteht vom Flur ein Durchgang in den Garagen-Lagerraum.

Im EG befinden sich neben der zentralen Diele und dem Treppenraum ins KG bzw. ins Dachgeschoss (DG), einem Gäste-WC und einer Küche ein großer Wohn-/ Essraum mit Kaminofen sowie ein weiteres Zimmer. Der Wohn-/ Essbereich weist auf seiner gesamten Breite eine nördliche Ausrichtung zum Garten hin auf. Aus dem Wohnbereich ist eine Terrasse erreichbar. Alle Räume sind bis auf die Küche, die nur über den Essbereich erreichbar ist, direkt an die Diele angebunden. Die Küche verfügt sowohl über einen Gasherd als auch Elektroherd mit Ceranfeld und Backofen. Die Spülmaschine ist im Bild nicht eingebaut, jedoch zugehöriger Bestandteil der Küche.

Im DG befinden sich neben dem Treppenraum ins EG und einem zentralen Flur 3 Zimmer sowie ein großzügiges Wannen-/ Duschbad. Das Bad war ursprünglich zusätzlich an das angrenzende Zimmer angebunden. Der Durchgang wurde durch den Mieter in Leichtbauweise geschlossen, lässt sich aber jederzeit erneut öffnen. Die beiden anderen Zimmer sind jeweils direkt an den sich an der südwestlichen Giebelseite befindlichen Balkon angebunden und verfügen über eigene Waschbereiche. Vom Badezimmer im DG bis in den Hausanschluss-/ Waschraum führt ein Wäscheabwurfrohr.

Aus dem Flur im DG besteht Zugang über eine Deckenholzfalttreppe zum Spitzboden (SB). Der SB dient als Abstellfläche. Außerdem befindet sich in einem abgetrennten Bereich des SB die Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung.

Die Warmwasserbereitung wird durch 3 auf dem Dach montierte Solarthermie Paneele unterstützt.

Die Garage ist über eine von der Straße Weidenweg hin ansteigende in gerader Linie führende Vorfahrt erreichbar. Von der Vorfahrt führt eine etwa 10-stufige Treppe eine begrünte Böschung herauf zu dem entlang der südwestlichen Hausgiebelseite verlaufenden Gartenstreifen, der dann den Zugang zur Terrasse und dem Hauptgarten ermöglicht. In erhöhter Position befindet sich in der nordwestlichen Grundstücksecke ein Gartenhaus. An der Nord-östlichen Hausgiebelseite befindet sich eine unterirdische Regenwasserzisterne in welcher Regenwasser vom Dach gesammelt und als Brauchwasser im Haus zur Verfügung gestellt wird.

Das Wohnhaus wurde fortlaufend instandgehalten sowie in Teilbereichen renoviert und modernisiert. Es handelt es sich um ein Fertighaus in Holzbauweise auf

einem in massiver Mauerwerks-/ Stahlbetonweise errichteten Kellergeschoss auf Stahlbetonfundamenten. Die Bodenplatte sowie die Decke über dem Kellergeschoss sind aus Stahlbeton.

Die Fertighaus-Außenwände bestehen aus Holzfachwerkwänden mit 16 cm starker mineralischer Vollwärmesdämmung, schall- und wärmedämmendem, zementgebundenem Putzträger sowie fugenfreiem Zementmörtelputz. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen, das Dach 2013 nachträglich gedämmt.

Ausstattung

In Küche, Wohn-Essbereich, Fluren, Gäste WC und Badezimmer ist das Objekt gefliest. Die drei Zimmer im DG sowie das Arbeitszimmer im EG sind 2018 mit Laminat ausgelegt worden.

In den Wohngeschossen sind isolierverglaste Holzrahmenfenster mit teils elektrifizierten und teils manuell betriebenen Kunststoffrollläden verbaut. Das KG verfügt über isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster. Die Hauseingangstüre ist als schwere Holzsicherheitstüre mit einem Seitenteil aus Holz, das über ein Kathedralisolierglasfensterelement verfügt, konzipiert. Der Hauseingangsbereich verfügt über ein rd. 1 m tiefes und rd. 3 m breites Vordach.

Bei dem Garagentor handelt es sich um ein elektrisches Aluminium-Sektionaltor.

Bei dem Balkon handelt es sich um eine Holzkonstruktion mit Holzstützen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Brennwert-Gaszentralheizung (Buderus GB 112 W).

Diese ist bauzeitlich, stammt insoweit aus dem Baujahr 1995 -1996. Die Wärmeabgabe erfolgt über Stahlwandheizkörper. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage und wird über Solarthermie unterstützt.

Der Energieausweis gibt einen Endenergiebedarf des Wohnhauses von 124,07 kWh/(m²*a) und einen Primärenergiebedarf von 126,64 kWh/(m²*a) an. Die CO₂-Emissionen werden zu 31,84 kg/(m²*a) benannt.

Der o. g. Endenergiebedarf entspricht auf der von A+ bis H reichenden Effizienzskala dem oberen Bereich der Effizienzklasse D (hin zu E), was im Übergangsbereich von „EFH energetisch gut modernisiert“ zu „Durchschnitt Wohngebäudebestand“ liegt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Im Rahmen der Erstellung einer Wertschätzung (Sachwert Objekt 532t€, einsehbar bei begründetem Kaufinteresse) wurden folgende Instandhaltungsstau/ Baumängel oder Bauschäden festgestellt:

- Der Holzbalkon zeigt stellenweise Verwitterungsspuren auf (Angebot liegt vor - ca 11t€ als Balkonneubau)
- Im Bereich der Vorfahrt haben sich Stolperkanten gebildet
- Im Bereich der Terrasse sind Setzungen der Betonsteinplatten sichtbar
- Die Holzhaustüre bedarf einer Überarbeitung der Außenseite und die Wetterseite des Giebels bedarf einer Überarbeitung (Abschleifen/ Streichen) (Angebot über 3,5t€ liegt auch vor)
- Die Heizung funktioniert und ist mit Solarthermie gewartet - verursachen aber altersbedingt einen Sachwert Abschlag von 18,5t€

Woraus sich der Verkaufspreis von 499t€ (532 - 18,5 - 3,5 - 11)

Die Baubeschreibung, Pläne, Zeichnungen und Genehmigungen des Objektes sind vollständig erhalten und werden dem Käufer mit dem Objekt vollständig übergeben.

Das Objekt ist aktuell durch einen 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Weidenweg 2, Großösinghausen 7, D-51399 Burscheid verbunden mit dem Sondereigentum an den mit № 2 im Teilungsplan bezeichneten Räumen inkl. ebenfalls mit № 2 bezeichneter Garage (freistehendes Einfamilienhaus mit kellerintegrierter Garage, Weidenweg 2) im Grundbuch beschrieben. Eine Teilung des Grundstückes in zwei eigenständige Flurstücke wird aktuell geprüft und die für die Grundstückshälfte anfallenden anteiligen Kosten der Teilung werden vom Verkäufer übernommen.

Das Haus war die letzten sieben Jahre vermietet und der Mietvertrag wurde Mieterseitig zum 30.11.2024 beendet.

Der Verkauf erfolgt von Privat.

Lage

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in Wohngebietslage des Ortsteils Großösinghausen, rund 3,4 km nordöstlich vom Burscheider Stadtzentrum und rund 2,0 km südwestlich vom Stadtteilzentrum von Burscheid-Hilgen entfernt.

Das Eckgrundstück liegt dabei mit seiner Südseite an der für das Sondereigentum № 2 (Weidenweg 2) adressgebende Straße Weidenweg und mit seiner Südostseite an der für das Sondereigentum № 1 (Großösinghausen 7) adressgebenden Straße Großösinghausen an. Beide Straßen sind jeweils als Anliegerstraße mit Tempo 30-Beschränkung konzipiert.

Die nahe Umgebung des Wertschätzungsobjektes ist durch I- bis II-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser zzgl. Satteldächer, eine Sporthalle mit flachgeneigtem Satteldach sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen und die Bundesautobahn A1 geprägt.

Parkmöglichkeiten befinden sich teilweise im öffentlichen Raum entlang der Straßen Weidenweg und Großösinghausen sowie auf privaten Parkplätzen. Die Parkplatzsituation ist als zufriedenstellend einzustufen.

Eine Tagespflege für Kinder im Alter von 6 Monaten bis 3 Jahren befindet sich in rd. 400 m fußläufiger Entfernung. Mehrere Kindergärten befinden sich im Stadtteil Hilgen. In Hilgen befindet sich auch die nächstgelegene Grundschule (rd. 1,6 km) und die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen (u. a. REWE Kaufpark, ALDI Süd, Bäcker), Gastronomiebetriebe, außerdem diverse Geschäfte des aperiodischen Bedarfs (u. a. Deichmann Schuhgeschäft, Hammer Fachmarkt). Ferner befinden sich in Hilgen kirchliche Einrichtungen und ein Sportplatz, Ärzte und eine Apotheke.

Behördeneinrichtungen sowie weitere Freizeit- und Kultureinrichtungen befinden sich in Burscheid Innenstadt (z. B. Rathaus, Burscheider Bad, Sportplatz, Bücherei, Burscheider Badehaus, Jugendzentrum Megafon, Musikschule). Außerdem befindet sich eine Gesamtschule im Stadtzentrum von Burscheid (rd. 4,1 km). Weitere weiterführende Schulen befinden sich in Leichlingen, Wermelskirchen und in Leverkusen.

Die B51 ist nach rd. 1,0 km und die Anschlussstelle Burscheid der BAB A1 (Köln - Dortmund) ist nach rund 2,2 km erreicht.

Die fußläufig rd. 500 m westlich vom Objekt gelegene Bushaltestelle „Ösinghausen“ bietet u. a. Anbindungen nach Burscheid-Innenstadt, Hilgen und Solingen-Mitte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse (Westen)



Garten mit Terrasse (Osten)

Exposé - Galerie



Hausansicht von Osten



Außenansicht Balkon



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingang Keller



Gästezimmer Bad rechts

Exposé - Galerie



Gästezimmer Bad links



Wohnzimmer Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnen



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Arbeitszimmer

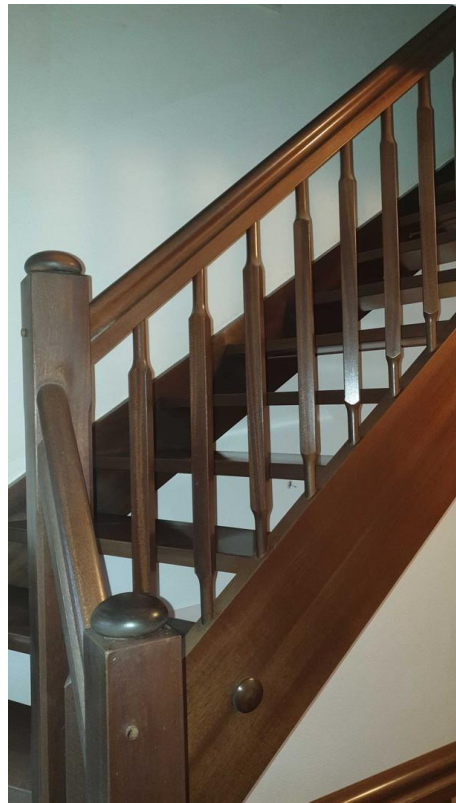
Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

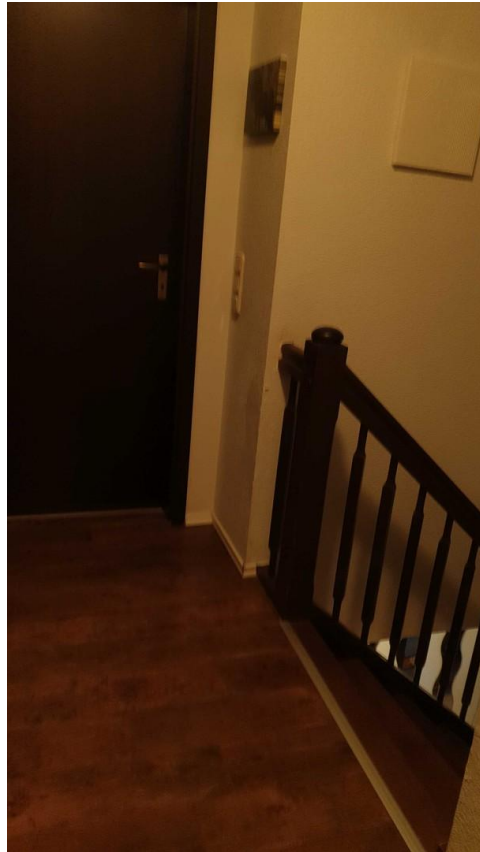


Gäste WC



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Flur OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG WC/BD Dusche



Kinderzimmer Süd Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Süd Eingang



Balkon der Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Nord Balkon



Kinderzimmer Nord Eingang

Exposé - Galerie



Eltern



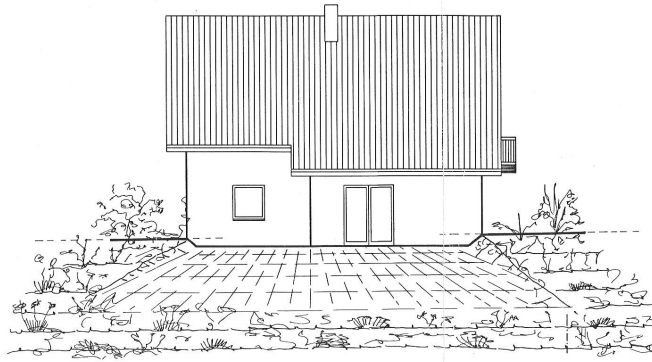
Heizung Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

ENTWURF
5. MAI 1955
Dipl. Ing. W. Gieselbracht



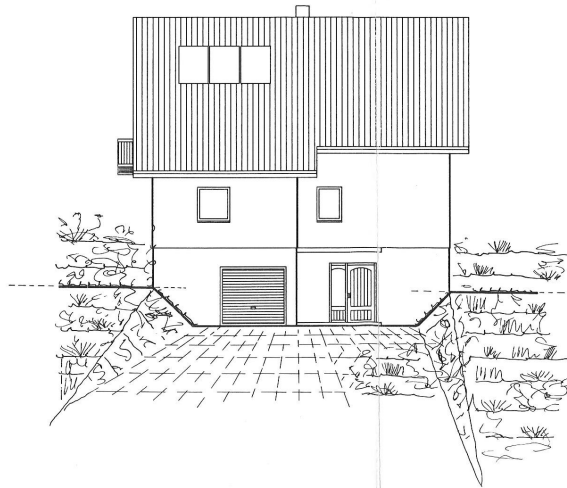
BVH. TRESKOW
BAU-NR. 35416-630
ANSICHT VON NORD-WEST



Exposé - Grundrisse

BVH. TRESKOW
BAU-NR. 35416-630
ANSICHT VON SUEDE-OST

ENTWURF
5/11/1695
Dipl.-Ing. W. Gieselbrecht



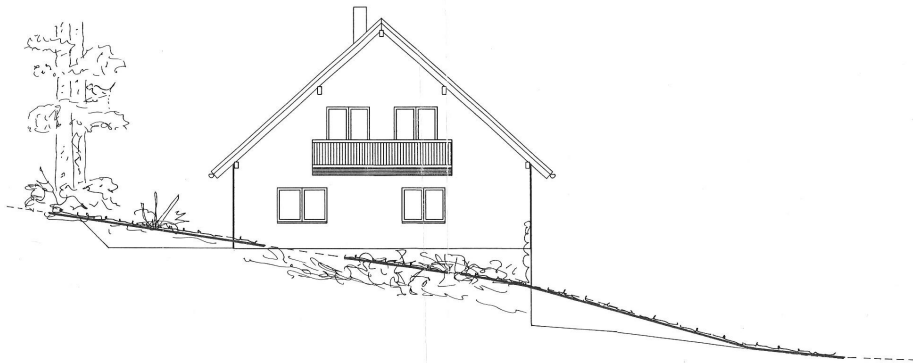
Exposé - Grundrisse

BVH. TRESKOW
BAU-NR. 35416-630
ANSICHT VON SÜED-WEST

ENTWURF

5. MAI 1995

Dipl.-Ing. M. Geisselbrecht



Exposé - Grundrisse

ENTWURF
5. MAI 1995
Dipl.-Ing. G. Geselebrecht

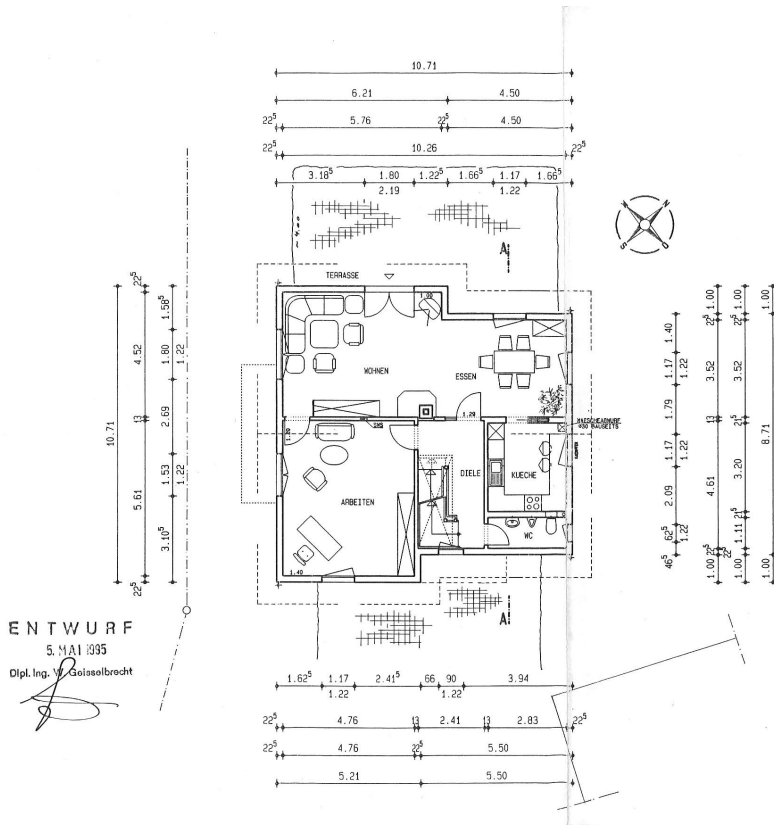


BVH. TRESKOW
BAU-NR. 35416-630
ANSICHT VON NORD-OST



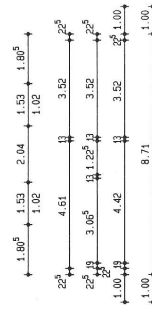
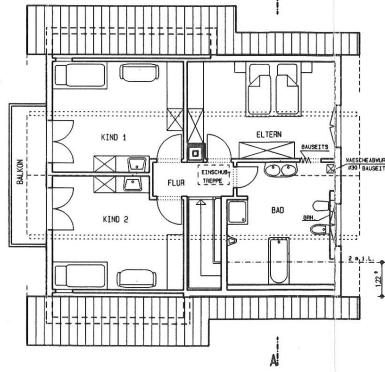
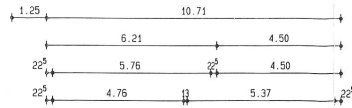
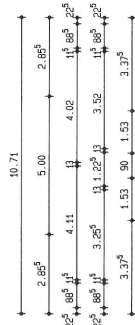
Exposé - Grundrisse

BVH. TRESKOW
 BAU-NR. 35416-630
 GRUNDRISS EG



Exposé - Grundrisse

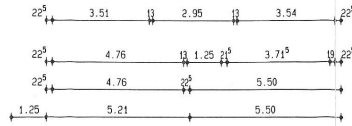
BVH. TRESKOW
BAU-NR. 35416-630
GRUNDRISS DG



ENTWURF

5. MAI 1935

Dipl. Ing. W. Golasotbracht



Exposé - Grundrisse

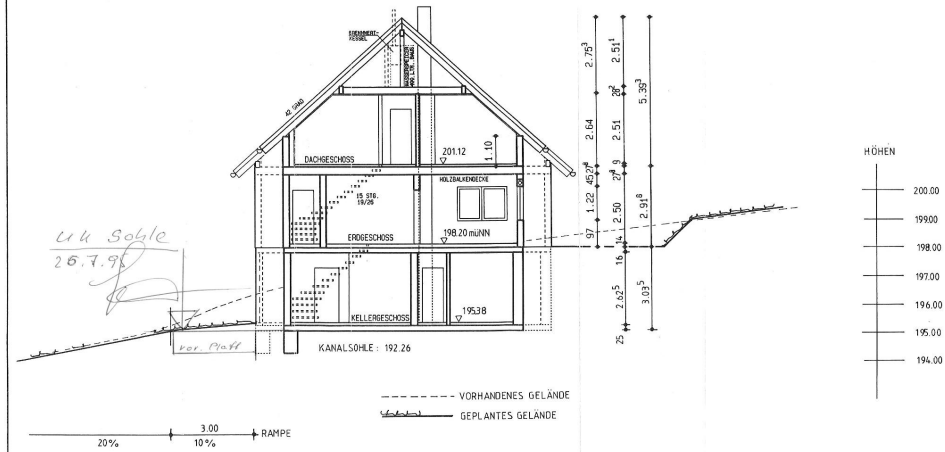
ENTWURF

5. MAI 1995

Dipl. Ing. W. Gollaschbrodt



BVH. TRESKOW
BAU-NR. 35416-630
SCHNITT A-A



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Registriernummer ² NW-2024-004917981

Gültig bis: 31.01.2034

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Weidenweg 2, 51399 Burscheid		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	184,78 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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 <input type="checkbox"/> (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

01.02.2024

Ausstellungsdatum



Roland Harsche
Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

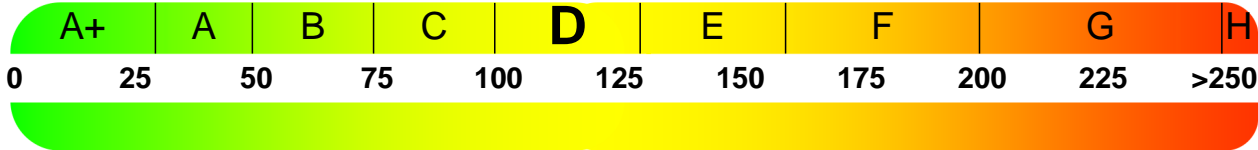
Registriernummer ² NW-2024-004917981
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 31,84 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
124,07 kWh/(m²a)



126,64 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

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]

124,07

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

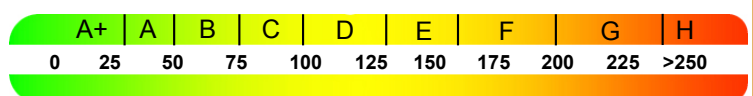
Art der erneuerbaren Energie ⁵ :	Anteil Wärmebereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie ³ :	Anteil EE ¹⁰ :	
	%	
	%	
Summe ⁸ :		%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

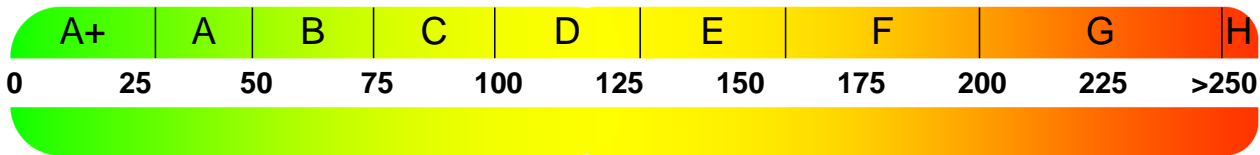
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2024-004917981
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

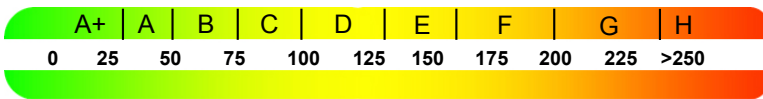
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2024-004917981

(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
			<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"/>		
			<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 - Krutter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des 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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises