

Exposé

Einfamilienhaus in Köln

Rodenkirchen-Malerviertel, Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Eckgrundstück



Objekt-Nr. **OM-289490**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:
Frieder von Dombois
Mobil: 0172 8866086

Rembrandtstr. 2
50999 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	637,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	93,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

„Runde Ecken“ – Grundlagen der anthroposophischen Architektur nach Rudolf Steiner werden Sie in diesem Haus wiedererkennen. Natürliche Baustoffe wie Beton, Stein und Holz spielen in diesem Haus eine grosse Rolle. Auf rechte Winkel wurde bewusst verzichtet, da die Natur, laut Steiner keine rechten Winkel kenne.

Dieses freistehende Einfamilienhaus im idyllischen Malerviertel von Köln Rodenkirchen bietet eine einzigartige Gelegenheit. Ursprünglich als großzügiges Familiendomizil für 5 Kinder konzipiert, wurde es 1993 aufwendig renoviert und um eine Einliegerwohnung erweitert.

Highlights des Hauses:

Ruhige Lage: Genießen Sie die Ruhe und den Charme des Malerviertels.

Großzügiger Garten: Der private, gepflegte Garten mit Südwest-Ausrichtung lädt zum Entspannen ein und ist nicht einsehbar.

Viel Platz: Mit ca. 180 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie.

Praktische Aufteilung: 3 bis 4 Schlafzimmer, ein großer Wohn-Essbereich, eine Küche, 2 Bäder, ein Gäste-WC und 2 Arbeitszimmer.

Komfortable Ausstattung: Zwei Balkone im Obergeschoss und eine große Terrasse in Richtung Westen.

Voll unterkellert: Waschraum, großer Hobbyraum, Heizkeller mit Ölheizung, Werkstatt und zwei Stauräume.

Garagenkomfort: Garage mit direktem Zugang zum Haus, zum Garten und überdachtem Carport.

Das Herzstück:

Der offene Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum privaten Garten war über Jahrzehnte der Mittelpunkt unseres Familienlebens – hier wurde gelebt, gefeiert und musiziert.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um dieses einzigartige Zuhause zu besichtigen und Ihr neues Kapitel im Malerviertel zu beginnen.

Ausstattung

Bedingt durch das Baujahr entspricht das Haus nicht vollständig den heutigen Standards und benötigt an einigen Stellen eine Modernisierung. Eine besondere Herausforderung stellen die außen am Haus angebrachten Riemchen dar, die sich teilweise lösen. Aufgrund dieser Gegebenheiten bieten wir dieses Haus zum Preis des Grundstücks an. Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt €1820/m².

Für all die Interessenten, die wenig Zeit für eine Sanierung haben oder sich eine Sanierung in Eigenregie nicht zutrauen, haben wir uns ein Angebot mit Kostenschätzung von einem renommierten Bauträger machen lassen, der dies für Sie nach Ihren Wünschen übernehmen kann. Bei Bedarf können wir dies gerne besprechen. Sagen Sie mir einfach bei der Besichtigung Bescheid.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Rufen Sie mich gerne unter 0172 8866086 an, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Alternativ können Sie mir eine E-Mail an frieder@vondombos.de senden.

Ich bitte von Makleranfragen abzusehen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

Attraktive Lage im Malerviertel von Köln Rodenkirchen

Das Malerviertel in Köln Rodenkirchen zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe und zentraler Lage.

Vorteile der Lage:

Idyllisches Umfeld: Das Malerviertel besticht durch seine charmante und ruhige Atmosphäre mit vielen Grünflächen und gepflegten Gärten.

Exzellente Verkehrsanbindung: Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu den Autobahnen A4 und A555 erreichen Sie die Kölner Innenstadt sowie das Umland schnell und bequem.

Umfassende Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Schulen und Kindergärten: Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Freizeit und Erholung: Genießen Sie entspannende Spaziergänge am Rheinufer, sportliche Aktivitäten in den nahegelegenen Parks und die vielfältigen Freizeitangebote der Umgebung.

Leben im Malerviertel:

Das Malerviertel ist bekannt für seine familienfreundliche Atmosphäre und die hohe Lebensqualität. Hier können Ihre Kinder in einer sicheren und naturnahen Umgebung aufwachsen, während Sie die Vorzüge einer erstklassigen Lage genießen.

Erleben Sie das einzigartige Flair und die Lebensqualität, die das Malerviertel zu bieten hat. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	242,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Haus vom Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten

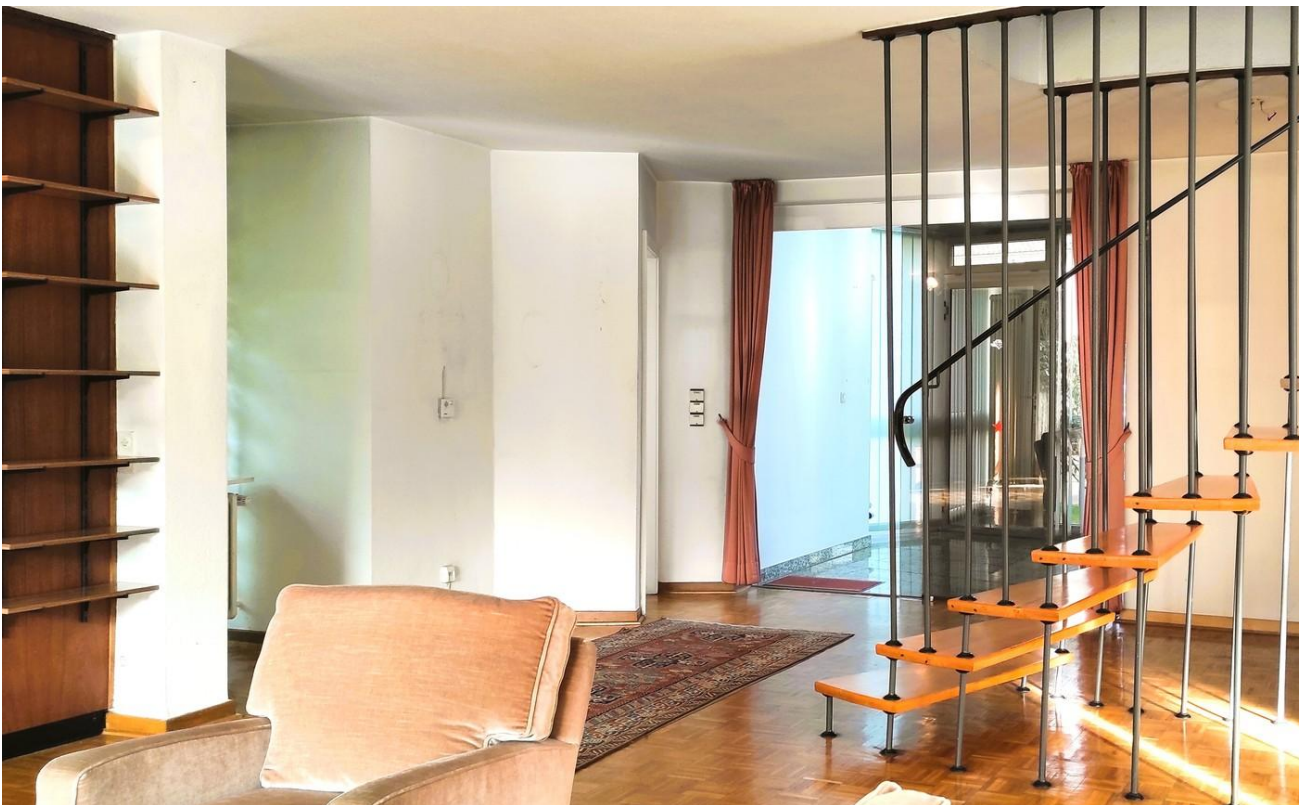


Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Esszimmer



Esszimmer zur Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Aufgang zur Einliegerwohnung



Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Duschbad Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Duschbad Einliegerwohnung



Keller

Exposé - Galerie



Ehem. Partykeller



Waschküche

Exposé - Galerie



Waschküche



Dusche in der Waschküche



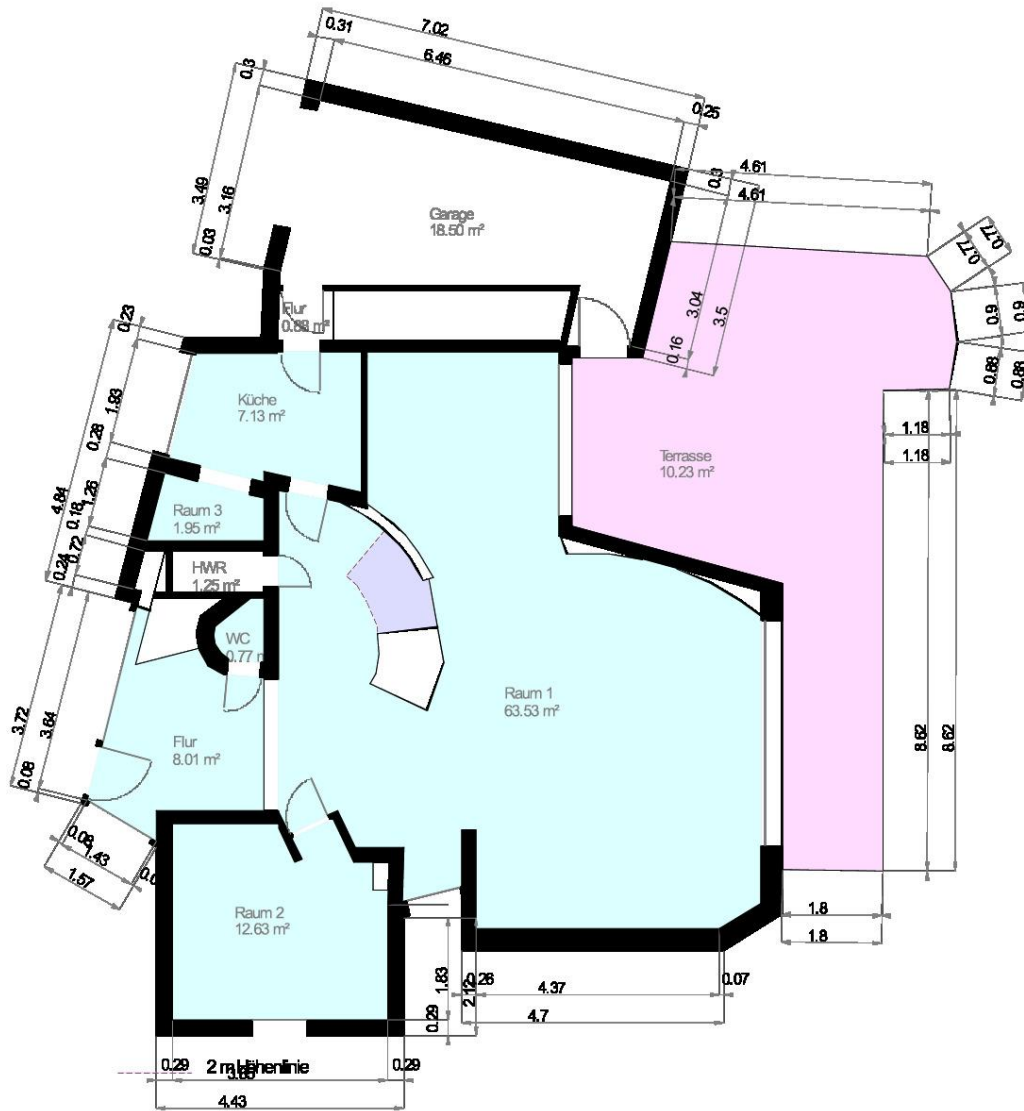
Ölheizung

Exposé - Grundrisse

Objekt: Rembrandtstraße 2 - 50999 Köln



EG: Grundriss



Maßstab 1 : 100
 0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%



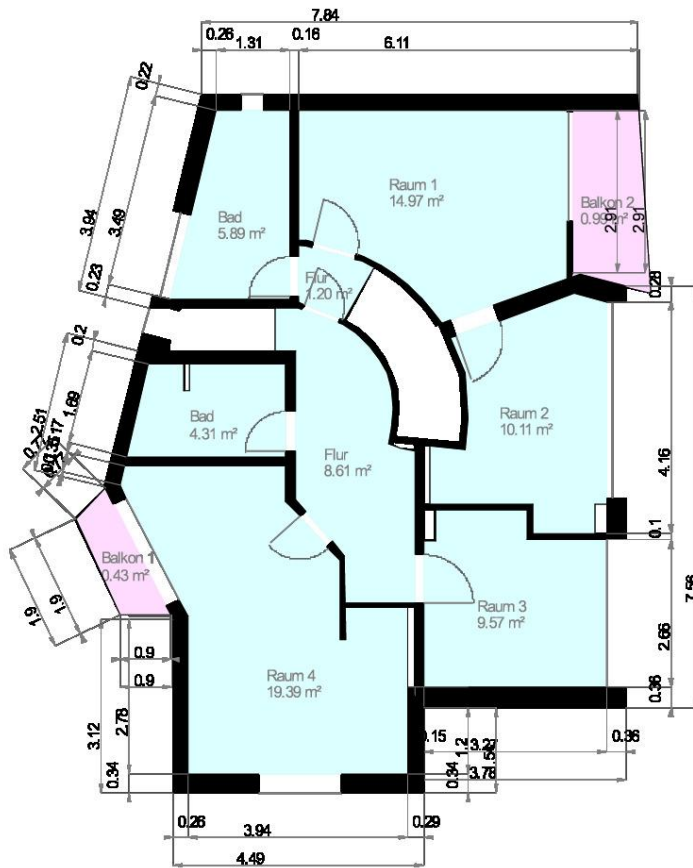
Aufmaß erstellt am 31.07.2024
 Aufmaß erstellt durch: Daniela Löhrhage nach
 Unterschrift: WoFIV & DIN277
 BEKRA-zertifiziert

Exposé - Grundrisse

Objekt: Rembrandtstraße 2 - 50999 Köln



DG: Grundriss



Maßstab 1 : 100
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%



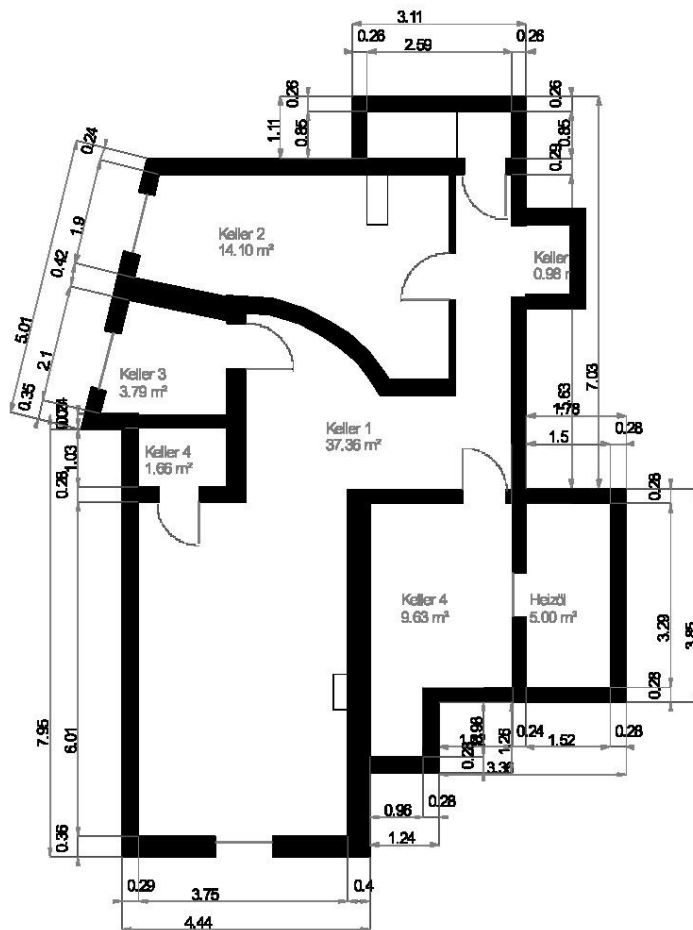
Aufmaß erstellt am 31.07.2023
Aufmaß erstellt durch: Daniela Lohmann
Unterschrift: Daniela Lohmann
Lohnfirma nach
WoFiV & DIN277
IBKRA-zertifiziert

Exposé - Grundrisse

Objekt: Rembrandtstraße 2 - 50999 Köln



UG: Grundriss



Aufmaß erstellt am 31.07.2024
Aufmaß erstellt durch David Löcherhase nach
Unterschrift: WoFIV & DIN277
BekrA-zertifiziert

Exposé - Anhänge

1. Flurkarte
2. Energieausweis



Rembrandtstraße

Lucas - Cranach - Straße

Fl. 20

640 qm 509



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022


Gültig bis: 02.04.2033

Registriernummer:

NW-2023-004488246

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Rembrandt Str. 2 50999 Köln		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	303,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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: 0	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 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)

Christian Wülfrath
Gebäudeenergieberater im Handwerk
Römerhof 8
50321 Brühl

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum: 03.04.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

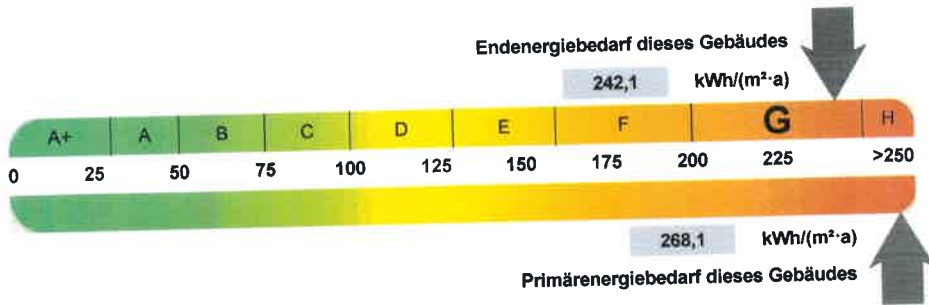
2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004488246

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 75,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 268,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 107,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v³

Ist-Wert 1,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·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] 242,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

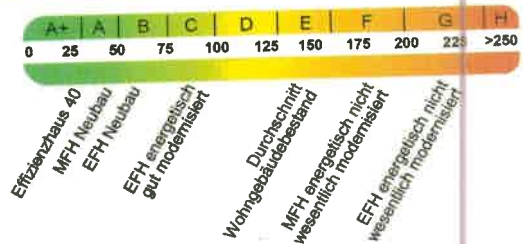
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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 Scale 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 § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

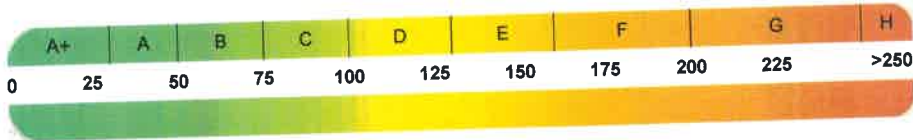
3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004488246

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



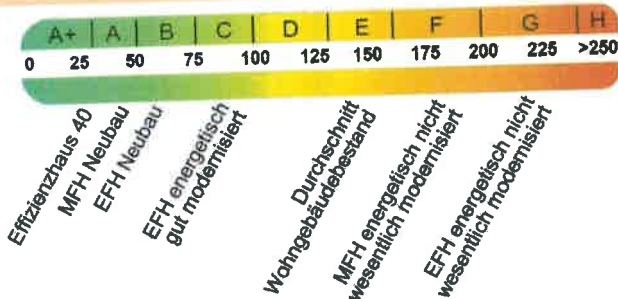
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

4

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NW-2023-004488246

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	Wände	Außendämmung um 14 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Heizung	Brennwert-Kessel, Erdgas LL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Christian Wülfrath, Gebäudeenergieberater im Handwerk, Gebäudeenergieberater im Handwerk
Römerhof 8, 50321 Brühl

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

5

Erläuterungen

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 sogenannte „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 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 Umrechnungsfaktoren 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