

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Rodgau OT Jügesheim excl. Doppelhaushälfte in Rodgau-Jügesheim - real geteilt



Objekt-Nr. **OM-290303**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **839.000 €**

63110 Rodgau OT Jügesheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	295,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	207,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Leser,

zunächst bin ich sehr erfreut, dass Sie an meinem Haus Interesse zeigen.

Ich habe das Haus mit meiner Frau gestaltet und bin Erstbesitzer.

Es handelt sich hier um eine real geteilte Doppelhaushälfte, was bedeutet, das Haus ist völlig autark (eigener Wasser-/Kanal-/Gasanschluss, usw.), also nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt!

Bauliche Veränderungen bedürfen nicht der Zustimmung des Nachbarn.

Die Aussenwände sind aus 36 cm dicken Klimaton Mauersteinen (nicht wie die heutige Bauart mit 24 cm Kalksandstein) und mineralischem Verputz hergestellt, also natürlich atmungsaktiv.

In Verbindung mit dem Grundofen sorgt dies alles im Winter für ein gemütliches, romantisches und natürlich gesundes Raumklima.

Wärmedämmende, weil geschäumte, Aluminiumrollläden sind vorhanden.

Es ist bzgl. der Innenausstattung ein etwas "anderes" Haus, frei geplant und individuell gestaltet.

Schauen Sie sich bitte die Bilder an, um einen ersten Eindruck zu gewinnen.

Allerdings wird Sie erst eine Besichtigung von der äußerst geschmack- u. liebevollen Ausstattung überzeugen.

Ich möchte nur noch erwähnen, dass das Kellergeschoss auch gewerblich nutzbar wäre (Planungsbüro, Architekt, Freiberufler, o.ä.).

Es ist durchaus möglich und in der Planung auch vorgesehen, dass man einen zusätzlichen Zugang zum KG errichten kann, so dass es auch eine Einliegerwohnung ermöglichen würde (s. Plankopie!).

Die Garage ist vollunterkellert und hat eine sep. Außentreppe zum Garten.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über einen Grundofen (kein Kamin!) als alternative Wärmequelle. Da dieser Ofen nahezu klimaneutral ist, fällt er nicht in die Immissionsverordnung und darf weiterhin betrieben werden.

Glasfaseranschluss wird in den kommenden Monaten ins Haus gelegt.

Das riesige Designerbad verfügt über eine Ganzglas-Duschabtrennung (Duschwanne = 100 X 100 cm), eine Doppel-Badewanne und zwei große getrennte Waschbecken.

Vorstell-Balkon im 1. OG am Schlafzimmer.

Das Objekt hat eine integrierte Garage, von der aus ein direkter Zugang in das Haus führt, ohne dass man in's Freie muss.

Weiterhin gibt es einen PKW-Abstellplatz vor dem Haus.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass, falls Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, Sie mir bitte zuvor einen Eigenkapitalnachweis oder die Finanzierungszusage Ihrer Bank zukommen lassen.

Ich danke Ihnen!

Es fällt keine Maklerprovision an, da es sich hier um ein Privatangebot handelt.

Die Übergabe kann flexibel und jeder Zeit geregelt werden.

Auf Wunsch kann auch Mobiliar übernommen werden (z. T. modernes Voglauer Massivholzmöbel). Teilweise ist das Mobiliar erst 2 Jahre alt. Rechnungen sind vorhanden.

Die Einbauküche hat hochwertige Elektrogeräte (Induktion, effektive Gastro-Abzugshaube, neuen Backofen) und hat echte Glasfronten die einfach zu reinigen sind. Auch eine umfangreiche Illumination durch versch. Beleuchtungsmöglichkeiten ist zu erwähnen.

Das Objekt soll verkauft, nicht vermietet werden!

## Lage

Die Doppelhaushälfte steht in Rodgau-Jügesheim, dem Hauptort von Rodgau (ca. 44.000 Einwohner), der größten Stadt im Kreis Offenbach.

Das Objekt befindet sich bester Lage des Rhein-Main-Gebietes in einer Spielstraße in Rodgau-Jügesheim, also eine verkehrsberuhigte Zone.

Es besteht eine hervorragende Infrastruktur, mit allem, was für das tägliche Leben von Bedeutung ist. Das Rathaus ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, die Kreisverwaltung ca. 5 KM entfernt.

Wenige hundert Meter entfernt beginnt eine Naturlandschaft mit einem Erholungsgebiet.

Frankfurt am Main ist in ca. 30 Minuten (z.B. Airport International) sowohl mit dem Kfz. (direkter Autobahnanschluss an die A3) oder per S-Bahn (werktags im 10-Minuten-Takt) erreichbar. Die S-Bahn-Station ist nur 5 Gehminuten vom Objekt entfernt.

Da Rodgau im Herzen des Rhein-Main-Gebietes liegt, sind Ausflüge in die umliegenden Mittelgebirge (Taunus, Vogelsberg, Spessart und Odenwald) sowohl mit dem Auto, teils aber auch mit dem Rad, in nur kurzer Zeit möglich.

Historische Städte wie Seligenstadt, Würzburg, Bamberg, Rothenburg ob der Tauber, Miltenberg am Main, u.v.m. sind in Kürze erreichbar.

Die medizinische Versorgung (Uni-Klinikum Frankfurt, Sana-Klinik Offenbach und Asklepios-Klinik Seligenstadt, Allgemeinärzte, Fachärzte, Apotheken, ein neu gebautes Medizinisches Versorgungszentrum) ist bestens gewährleistet.

Alle Schulformen sind in Rodgau vorhanden, ebenso wie die Grundschule und Kindergärten (5 Min. Fußweg vom Objekt).

Hervorragende, teils hochwertige Gastronomie, Kino, Spielplätze und umfangreiche Kulturangebote in unmittelbarer Umgebung werden angeboten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Frontseite

# Exposé - Galerie

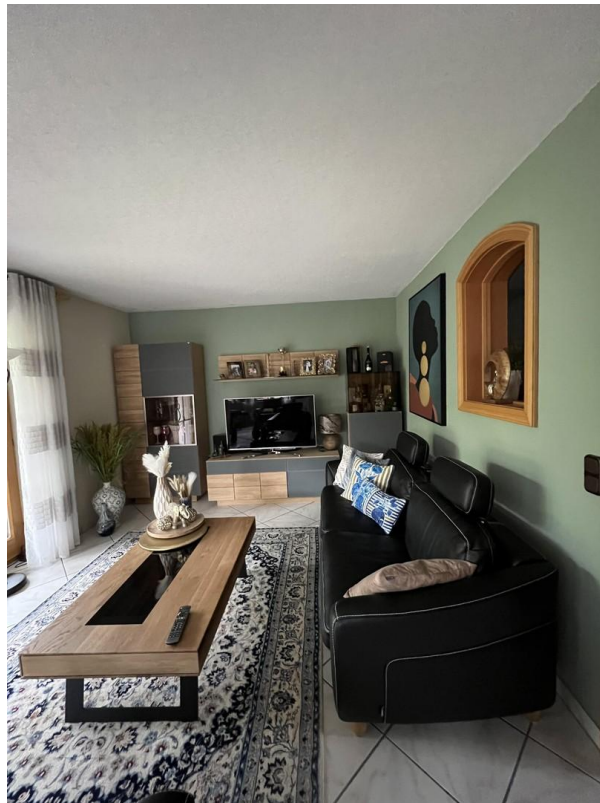


Ostseite



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Ausgang Terrasse

# Exposé - Galerie



Lese-/Ruhecke im Wohnzimmer



Grund-/Kachelofen

# Exposé - Galerie



hochwertige EBK - Glasfronten





# Exposé - Galerie



Massivholztüren/Einzelanf.

# Exposé - Galerie



angef. Massivholztüren

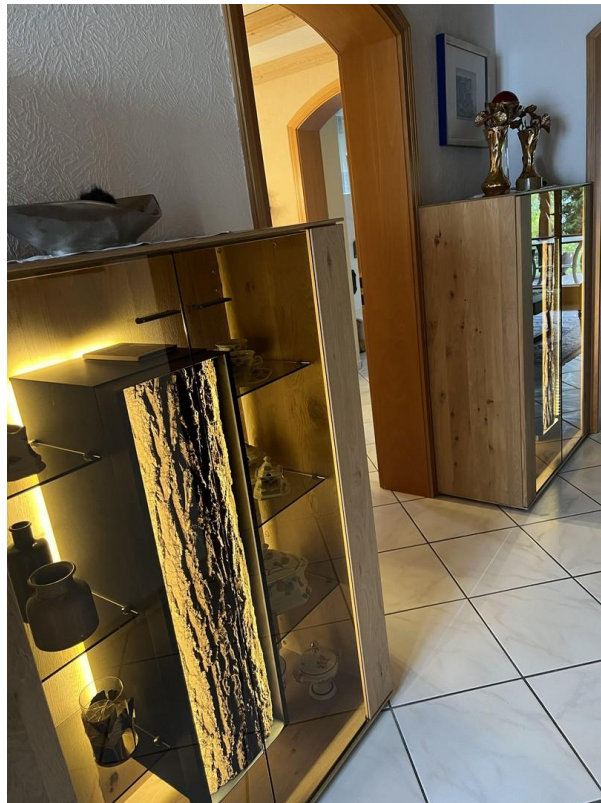


Wohnzimmertür/Korbbogen

# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Massivholztreppe z. OG



Kellerabgang/Marmor

# Exposé - Galerie



Gäste-WC - EG



Primärschlafzimmer m. Balkon

# Exposé - Galerie



Balkonzugang

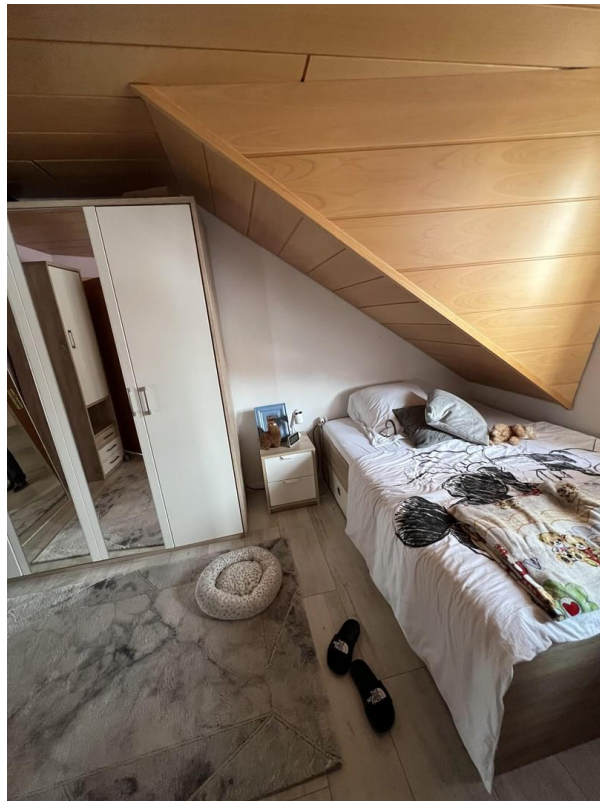


Ankleide

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer 1



Schlaf-/Kinderzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer 2

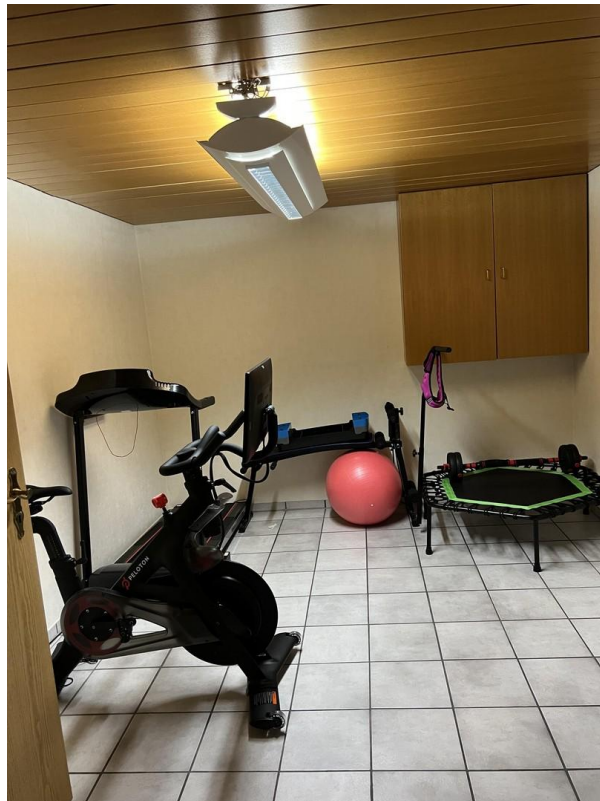


großes Designerbad

# Exposé - Galerie



KG - großes Arbeitszimmer



KG - großes Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

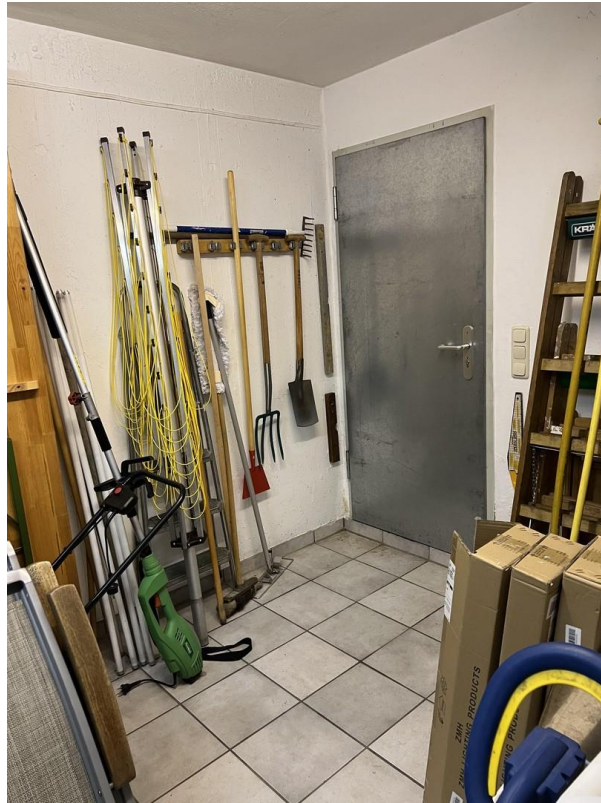


KG - Dusche/WC/Waschraum



KG - Dusche/WC/Waschraum

# Exposé - Galerie



vollunterkellerte Garage



vollunterkellerte Garage

# Exposé - Galerie



Vorratskeller

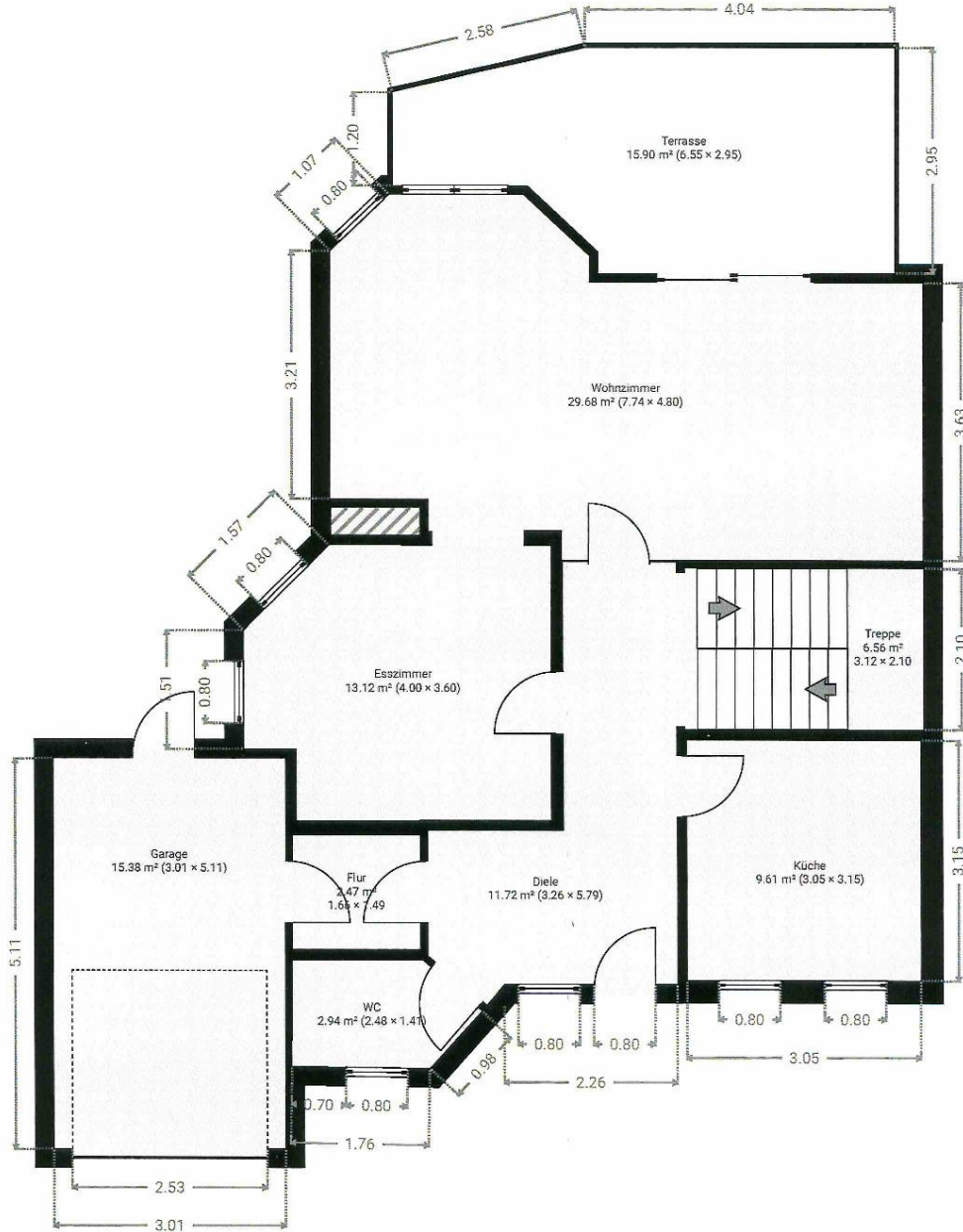


Vorratskeller

# Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 107.33 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 77.46 m<sup>2</sup> •



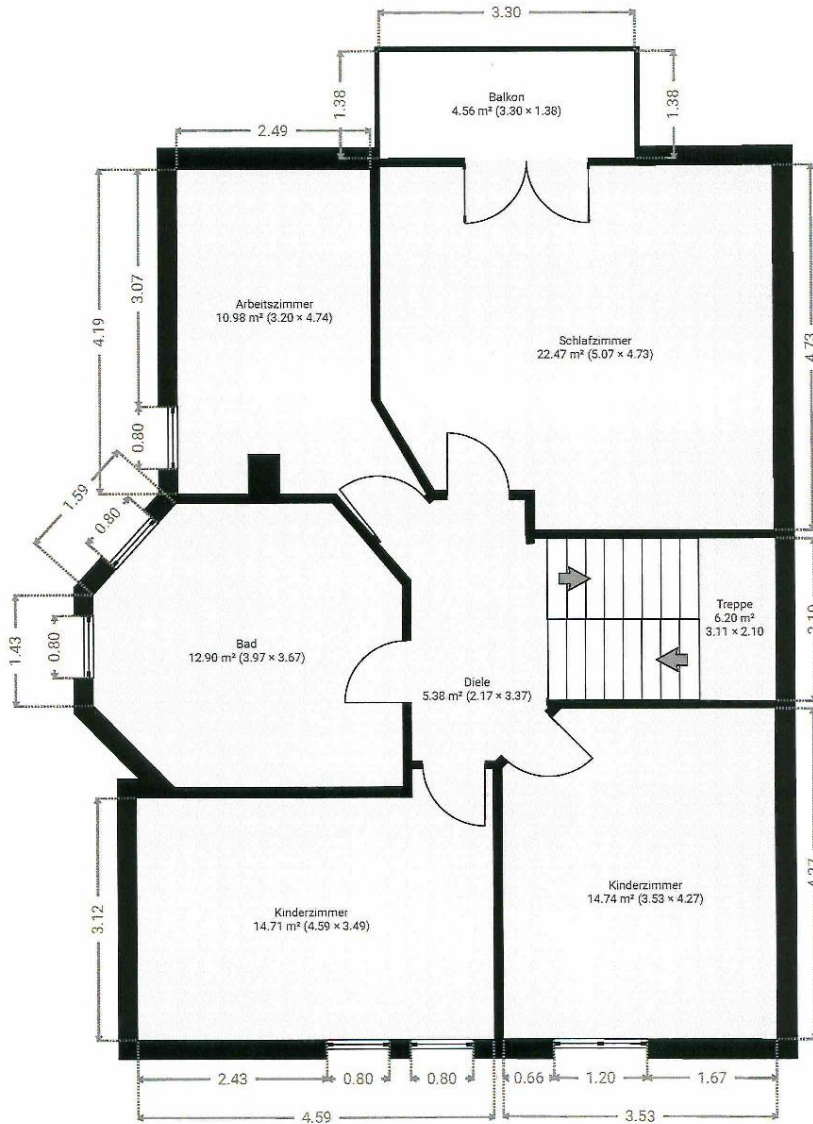
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m  
1:72  
Page 2/4

# Exposé - Grundrisse

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 91.88 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 76.89 m<sup>2</sup> •



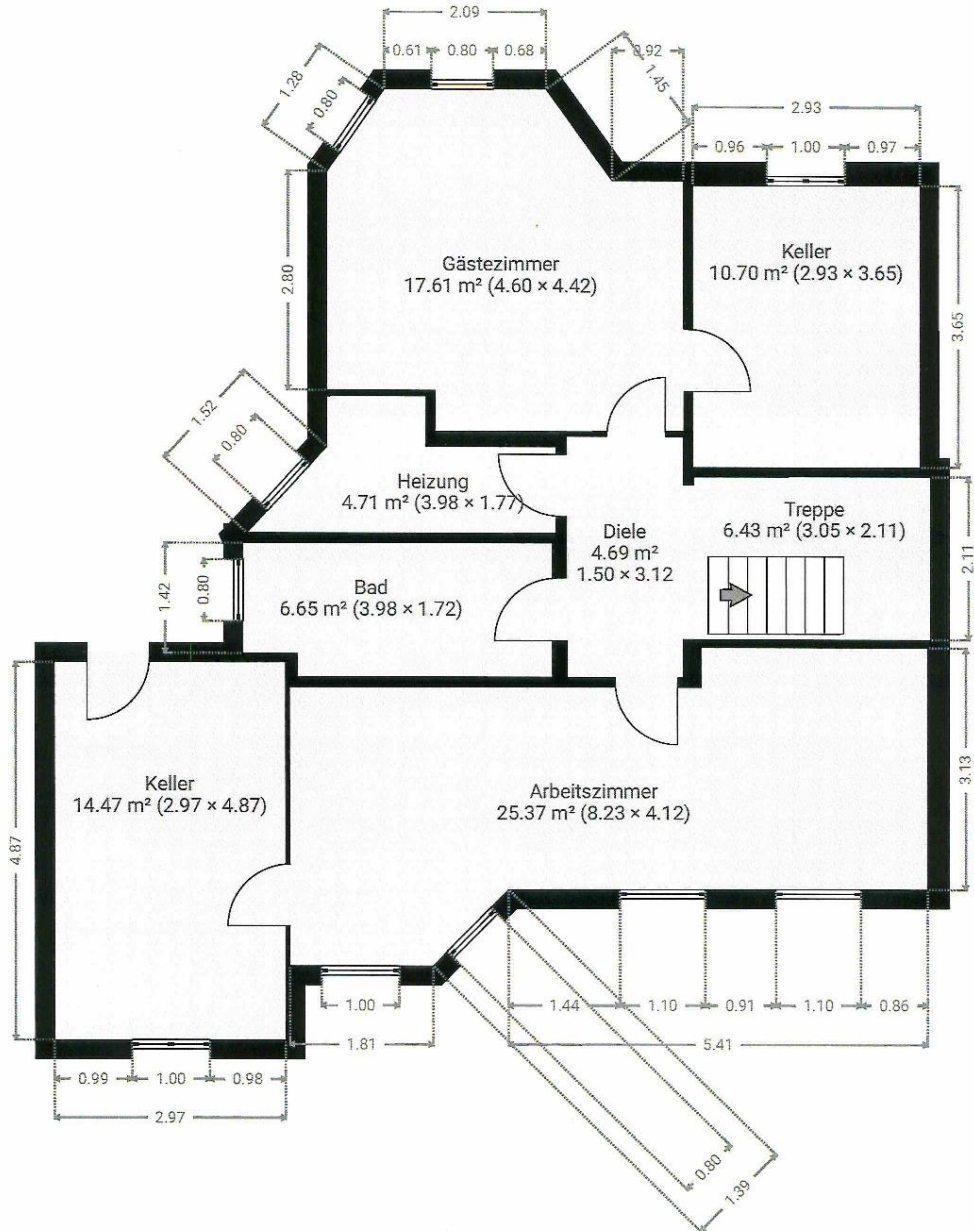
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m  
1:72  
Page 3/4

# Exposé - Grundrisse

## ▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 90.57 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 60.69 m<sup>2</sup> •



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m  
1:72  
Page 4/4



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Objekt

63110 Rodgau

KG	54,32
EG	77,49
DG	77,33

Wohnfläche gesamt 209,14 m<sup>2</sup>

erstellt am 14.09.2023

Schräge 1 Nutzung % Fläche (qm)

Wohnräume (zu 100 Prozent anrechenbar)

KG	Länge	Breite	Nutzung %	Fläche (qm)	
Gästezimmer			100%	17,61	
Diele			100%	4,69	
Arbeitszimmer			100%	25,37	
Bad			100%	6,85	KG
EG					54,32
Diele			100%	11,72	
Flur			100%	2,47	
Wohnzimmer			100%	29,68	
Esszimmer			100%	13,12	
Küche			100%	9,61	
WC			100%	2,94	
Terrasse			50%	7,95	EG
DG					77,49
Diele			100%	5,38	
Schlafzimmer			190	100%	21,80
			-71		
Kinderzimmer			190	100%	13,72
			-107		
Kinderzimmer			190	100%	12,73
			-208		
Arbeitszimmer			190	100%	8,52
			-259		
Bad			100%	12,90	
Balkon			50%	2,28	DG
					77,33



\* Berechnungsgrundlage ist die aktuelle Wohnflächenverordnung Januar 2004

\*\* Anrechnung zur Hälfte aber Deckelung bei 15% der reinen Wohnfläche

Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung

Raumteile mit einer Höhe von über 1 Meter aber unter 2 Meter: 50-prozentige Anrechnung

Raumteile mit einer Höhe von über 2 Meter: volle Anrechnung

# Exposé - Grundrisse

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

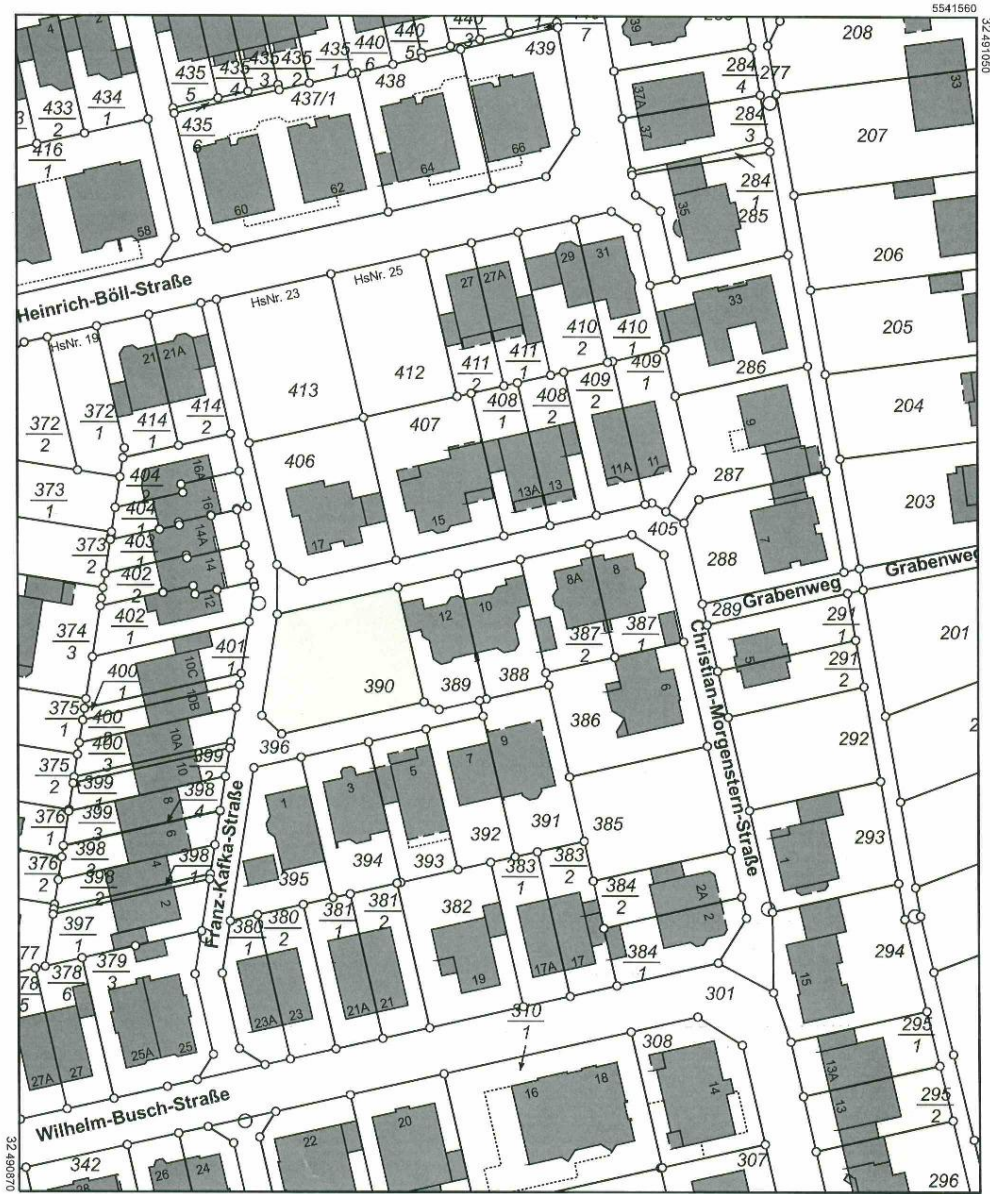
Flurstück: 388  
Flur: 6  
Gemarkung: Jügesheim

Gemeinde: Rodgau  
Kreis: Offenbach  
Regierungsbezirk: Darmstadt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen

Erstellt am 15.09.2023  
Antrag: 202186405-1  
AZ: KB3591370



5541340  
Maßstab 1:1000  
0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 22.04.2034

Registriernummer: HE-2024-005062664

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Chr.-Morgenstern-Str. 10 63110 Rodgau		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1993		
Baujahr Heizung <sup>3,4</sup>	1993		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	283,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 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 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 beigefügt (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.

Christine Werker (M.A.)

Energieeffizienz-Expertin (EEE)

Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 23.04.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

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

<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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2024-005062664

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(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 HT<sup>3</sup>

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 18599

Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  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 GEG<sup>4</sup>

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

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

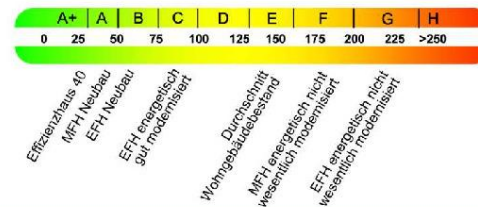
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung <sup>6</sup>	Anteil EE der Einzelanlage <sup>6</sup>	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup>
	%	%	%
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe<sup>8</sup>:</b>			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
	<input type="text"/>
<b>Summe<sup>8</sup>:</b>	
	<input type="text"/>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### 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 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), 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 bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2024-005062664

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 36,57 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch:

112,88 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



124,17 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

112,88 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
11.2020	10.2021	Erdgas	1,10	29628,00	5333,04	24294,96	1,12
11.2021	10.2022	Erdgas	1,10	33998,00	6119,64	27878,36	1,26
11.2022	10.2023	Erdgas	1,10	23318,00	4197,24	19120,76	1,31

weitere Einträge in Anlage

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



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

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 (A<sub>N</sub>) 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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2024-005062664

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Heizung austauschen bzw. erneuern.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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:

Kontaktieren Sie uns gerne unter:

info@energieausweis-erstellen-online.de

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

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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erläuterungen

Registriernummer: HE-2024-005062664

5

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

#### 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

Angabe 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