

Exposé

Einfamilienhaus in Lüdenscheid-Stüttinghausen

Exklusives Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Lüdenscheid



Objekt-Nr. **OM-301735**

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Joachim F. Offermann
Mobil: 0172 5628700

58515 Lüdenscheid-Stüttinghausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahmedatum	15.12.2024
Grundstücksfläche	956,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	158,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das ansprechende, freistehende Einfamilienhaus wurde komplett kernsaniert, um- und ausgebaut, wärmegeklämmt und ist zum Dezember 2024 erwerbbar. Die Immobilie besticht durch eine sehr moderne und geschmackvolle Ausstattung auf gehobenem Niveau und ein traumhaftes Grundstück in einer der begehrtesten Wohnlagen von Lüdenscheid. Neben sechs einladenden Räumen besitzt das Objekt zwei luxuriöse Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Die Räume haben viele Fenster und werden von Tageslicht durchflutet. In dem offenen Wohn-/Essraum gibt es einen wasserführenden Kamin mit Heizungsunterstützung. Eine massiv gemauerte, 8,25 m lange Garage steht seitlich angrenzend am Gebäude. Sie bietet genug Platz für ein SUV, E-Bikes/Fahrräder, ein Motorrad und anderes mehr. Ein direkter Zugang führt in das UG des Hauses und von dort nach oben. Auf der Garage befindet sich eine großzügig dimensionierte Terrasse in Süd-West-Ausrichtung, die bei schönem Wetter vom Morgen bis zum letzten Sonnenstrahl am Abend zum Verweilen einlädt.

Ausstattung

Auf der Garage befindet sich eine 25m² große Terrasse in Süd-West-Lage mit herrlichem Ausblick. In der Garage gibt es eine 11kW-/22kW-Wallbox zum Laden von E-Fahrzeugen. Für die Gartengeräte gibt es ein Gartenhaus mit PV-Anlage für Licht, die Teichpumpe und die Gartenbeleuchtung. Diverse Gartengeräte und das Gartenmobiliar sind im Kaufpreis enthalten. Ein Solarmodul für Warmwasser ist vorhanden und wird in Kürze montiert (die Verrohrung ist vorhanden). Die elektrische Anschlusstechnik für die PV auf dem Hauptgebäude und für eine Wärmepumpe ist gelegt. Die PV-Module werden in Kürze montiert. Ein 800 Liter Pufferspeicher ist aufgestellt. Die Anschlusstechnik im Heizungsraum ist strukturiert vorhanden. Für die Warmwasserspeicher wurde ein komplett gedämmter Thermoraum erstellt. Das gesamte Gebäude wird energiesparsam per LED beleuchtet. Im Wohn-/Essbereich ist eine Steuerung für die automatische Urlaubsbeleuchtung eingebaut. Das Gebäude ist vollständig mit LAN und WLAN versorgt. Der Internetanschluss kann wahlweise bis 100MBit per DSL, bis 150MBit per 4G-Funk oder bis 1.000 Mbit per Kabelanschluss erfolgen. Weiteres Innen: Fußbodenheizung, helles Wildeichenparkett, eingelassene Fußleisten, Kamin mit Heizungsanbindung, teils bodentiefe Fenster. Außen: Üppig gestalteter und bepflanzter Garten mit Liegewiese, Teichanlage, Gartenhaus, großer Terrasse und Spielflächen für Kinder. Mehr dazu ist auf den Fotos zu sehen. Für die beiden großen Fenster des Wohnzimmers sind elektrische Lammellen-Jalousien für Außen vorhanden, die selbst angebracht werden können. Ein fest eingemauerter Tresor für wichtige Dokumente und Persönliches ist vorhanden. Das Gebäude ist Videoüberwacht (mit NVR-Aufzeichnung).

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kaufpreis und Angebote:

Der genannte Preis ist ein Festpreis. Er umfasst die Immobilie und die enthaltenen Mobilien (Ausstattung). Die finanzielle Gewichtung der Anteile im Kaufvertrag kann verhandelt werden. Interessenten haben die Möglichkeit, eigene Gebote abzugeben. Die Verkäufer behalten sich vor, den Zuschlag jederzeit nach eigenem Ermessen zu erteilen.

Weitere Informationen:

Für Interessenten wurde ein Cloud-Speicher eingerichtet, auf dem weiteres Bildmaterial und weitere Beschreibungen einzusehen sind. Zugang erhalten Interessenten wenn uns ihre Namen mit vollständiger Anschrift und E-Mail-Adressen vorliegen. Den Zugangs-Link mit Passwort erhalten sie dann per E-Mail.

Besichtigungen:

Besichtigungen erfolgen nur nach vorheriger Terminvereinbarung. Voraussetzung dafür ist die vorherige Vorlage einer zertifizierten Bonitätsbescheinigung in ausreichender Höhe.

Wirtschaftlicher Übergang und Bezugsfreiheit:

Der wirtschaftliche Übergang kann nach Absprache noch in 2024 erfolgen. Bezugsfrei wird das Gebäude bis Ende April 2025, wahrscheinlich eher. Erfolgt der wirtschaftliche Übergang vor dem Auszug der Verkäufer, so bleibt die Zeit bis zu deren Auszug mietfrei. Die Nebenkosten werden bis zum Auszug vom Verkäufer getragen.

Energieausweis:

Als Nachweis für den Energiebedarf des Gebäudes liegen ein Bedarfsausweis (gesetzlich vorgeschriebene Variante) und eine Verbrauchsaufzeichnung vor. Bedarfsausweise stützen sich vielfach auf Schätzungen und Klassifizierungen, die vom tatsächlichen Verbrauch, teils erheblich abweichen können. Das angebotene Objekt betreffend fallen die Angaben im Bedarfsausweises gegenüber dem Verbrauch deutlich schlechter aus (etwa 35% zu hoch). Der Bedarfsausweis weist 133 kWh/m² aus, wogegen die Berechnungen nach tatsächlichen Verbrauch nur etwa 96 kWh/m² ergeben. Bedarfsausweis und Verbrauchsaufzeichnung sind als PDFs beigefügt.

Lage

Familienfreundliche Waldrandlage gegen Endes einer Sackgasse (Spielstraße), im Ortsteil Stüttinghausen (bevorzugte Wohnlage in Lüdenscheid). Ein Supermarkt mit Bäcker ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. Mit dem Auto sind es bis zu einem Supermarkt etwa 2km. Bis zum nächsten Kindergarten sind es ca. 500m und bis zur nächsten Grundschule etwa 1,5 km. Die Entfernung zum Stadtkern von Lüdenscheid beträgt etwa 4 km und zu 2 Gymnasien etwa 4,5km. Der Stadtpark von Lüdenscheid ist fußläufig erreichbar. Wandern und Spazierengehen kann man, wenn man aus der Tür geht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Waschtisch Bad EG

Exposé - Galerie



Teich Garten



Hausansicht aus dem Garten

Exposé - Galerie



Gartendetail



Garage, Terrasse, Gaube

Exposé - Galerie



Gartenseite mit Sonnensegel



Einfahrt mit Stellplätzen

Exposé - Galerie



Dusche/WC Bad EG



Kochinsel/Theke Küche EG

Exposé - Galerie



Wandboard Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Waschtische Bad OG



Badewanne/Dusche Bad OG

Exposé - Galerie



Essbereich Wohnraum



Wohnraum mit Kamin

Exposé - Galerie



Garage und Zugang zum Garten



Haustür von innen

Exposé - Galerie



Aussicht aus dem DG

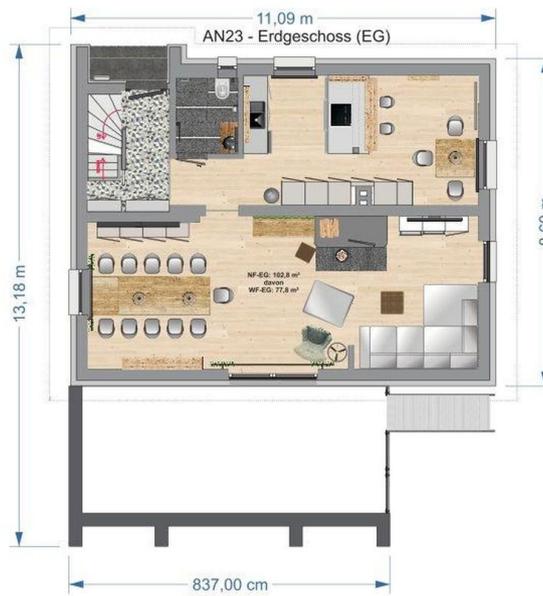


Flur im OG

Exposé - Galerie



Untergeschoss

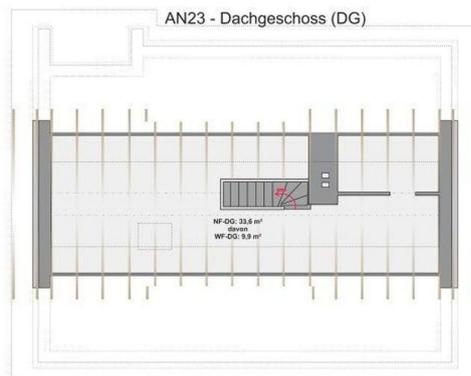


Erdgeschoss

Exposé - Galerie

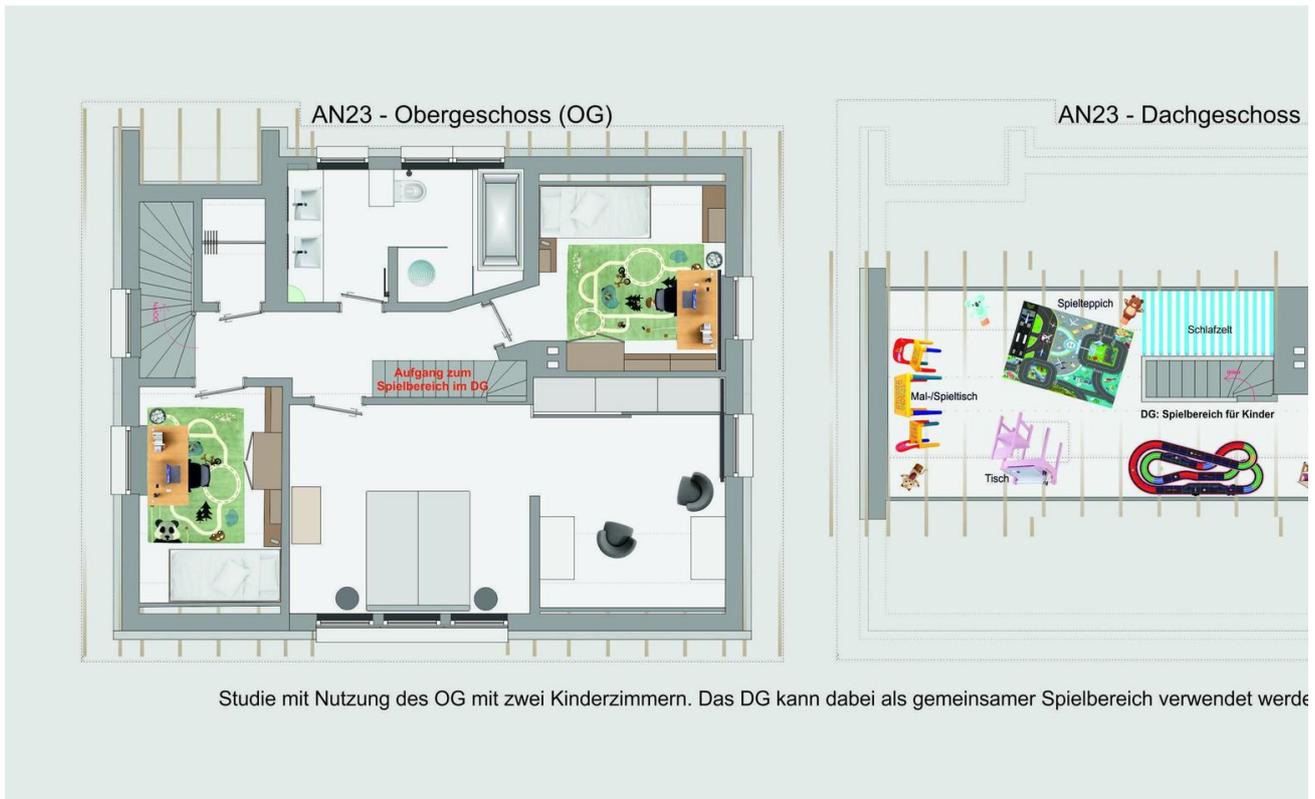


Obergeschoss



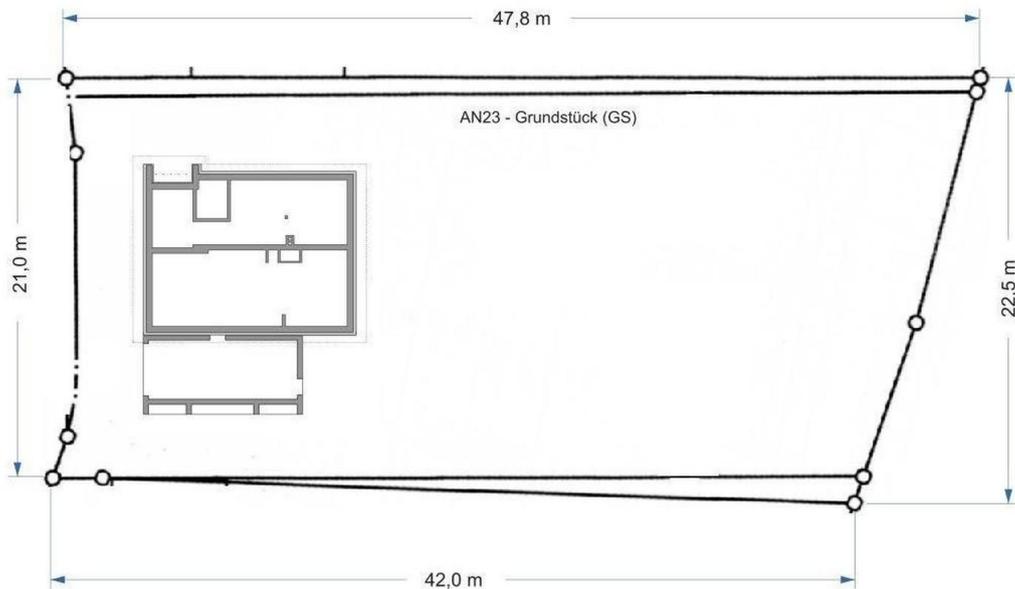
Dachgeschoss

Exposé - Galerie



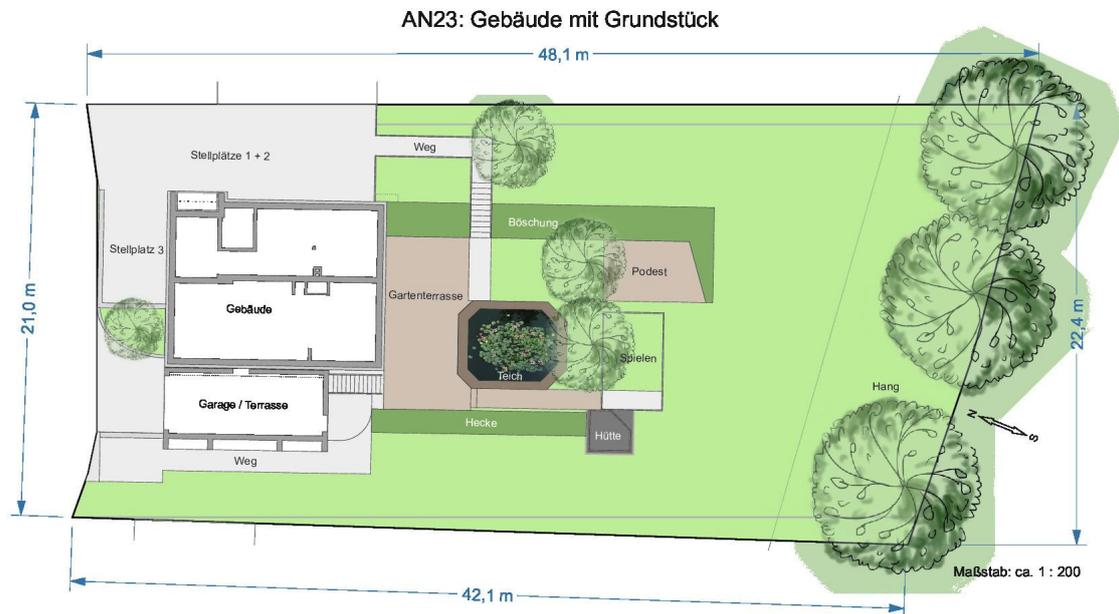
Studie mit Nutzung des OG mit zwei Kinderzimmern. Das DG kann dabei als gemeinsamer Spielbereich verwendet werden

Kinderbereich (Studie)

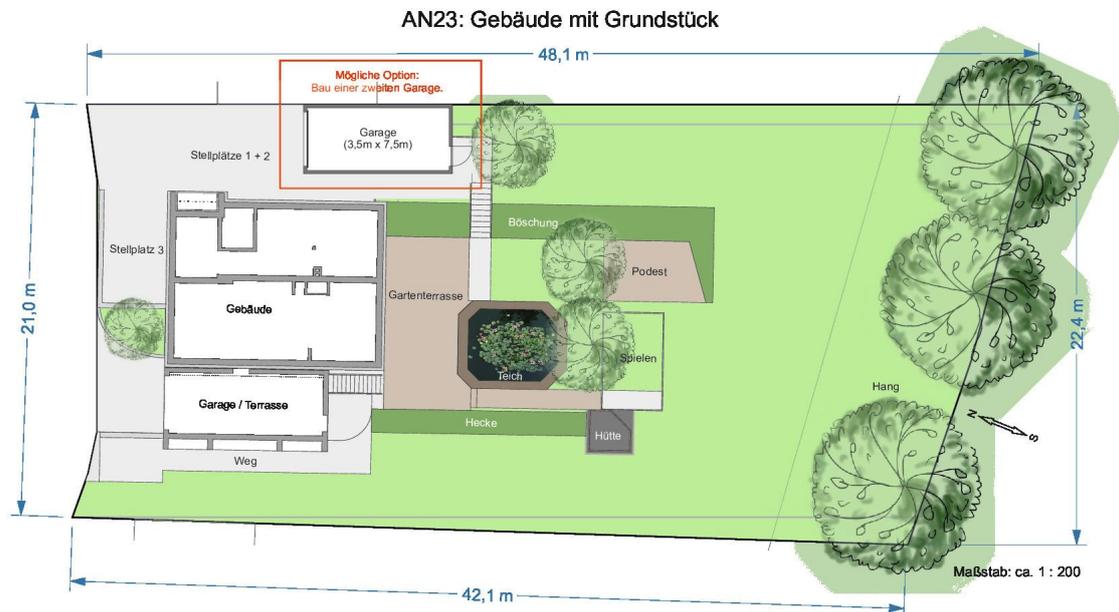


Flurstücke mit Gebäude

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Bedarfsberechnung
2. Verbrauchsberechnung
3. Luftaufnahme

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² NW-2023-004676190

Gültig bis: 13.08.2033

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Am Nocken 23, 58515 Lüdenscheid		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1958		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2001, 2020		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	246,96 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage	Verwendung: Warmwasser und Wärmeerzeugung	
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

14.08.2023

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-2023-004676190
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

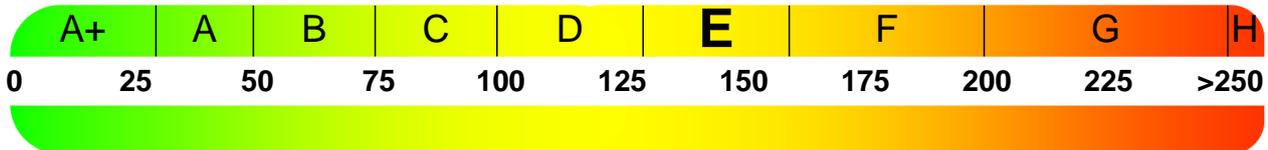
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 42,88 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

133,56 kWh/(m²*a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

152,90 kWh/(m²*a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

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]

133,56

kWh/(m²*a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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"/> %

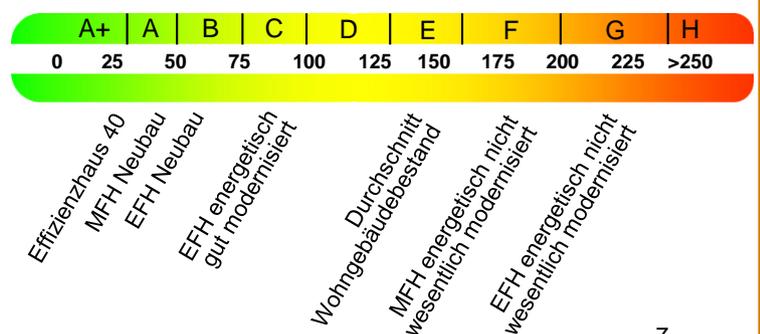
Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

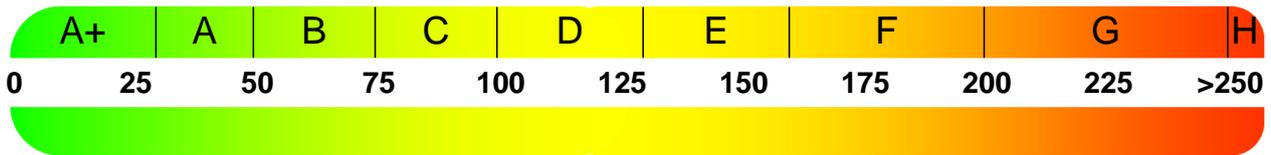
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2023-004676190

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

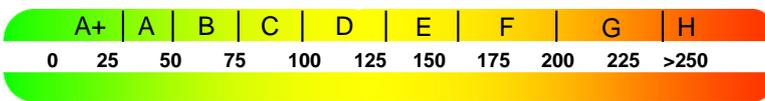
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

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-2023-004676190
(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 - Krufter 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

Energieverbrauch Am Nocken 23

Ermittlung nach verbrauchter Heizölmenge

Tankvolumen (L):	6000
Grenzwert ohne GWG:	95%
Befüllungsgrenze (L):	5700
Max.-Befüllung am:	04.05.2020
Füllmenge (L):	5000
Errechnete Restmenge (L):	700
Füllstand nach Tanken (L):	5700
Kontrolldatum:	31.08.2023
Anzahl Tage:	1214
Gemessene Restmenge (L):	475
Ø-Verbrauch per anno (L):	1571
Wohnfläche (m ²):	165,3
Energieinhalt Heizöl (kWh/L):	9,8
Aufschlag Nebenwärme (Stromverbraucher etc.):	3,0%
Energieverbrauch p.a. (kWh/m²):	95,93

Enthaltene Energie für Warmwasserbereitung

Anzahl Bewohner:	2
Heizöl je Bewohner p. a. (L):	100
Heizölbedarf WW p. a. ges. (L):	200
Energie WW p.a. (kWh):	1960
Energie WW p.a. (kWh/m ²):	12
Zukünftiger Anteil WW aus Solarmodul:	75%
Energieverbrauch ohne WW p.a. (kWh/m²):	87,04

Vergleich mit Energie-Bedarfsausweis

Energieverbrauch p.a. (kWh/m ²):	133,56
Entspricht errechneter Menge Heizöl p.a. (L):	2253
Abzug Nebenwärme relativ:	3%
Entspricht verbleibender Menge Heizöl p.a. (L):	2185
Tatsächlich verbrauchtes Heizöl p.a. (L):	1571
Differenz p.a. (L):	-614
Differenz p.a. relativ:	-27%

