

Exposé

Mehrfamilienhaus in Velbert-Neviges

Mehrgenerationenhaus mit 4 Wohneinheiten, Garagen + Stellplätzen, Smart Home und Baulandreserve



Objekt-Nr. **OM-304674**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **600.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Condé
Telefon: 0157 37306118

Siebenecker Str. 39
42553 Velbert-Neviges
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	354,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	232,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus auf modernstem elektrotechnischen Ausbaustandard bietet 4 Wohneinheiten mit 232 m² Wohnfläche auf 3 Geschossen. Der riesige Garten und breite Zufahrts- und Parkflächen rundet das Angebot für die ganze Familie perfekt ab.

Das Objekt lässt sich im Treppenhaus in bis zu drei getrennte Wohneinheiten aufteilen und ermöglicht Ihnen so vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich gibt es eine Einliegerwohnung.

Pro Etage stehen im EG und OG je 84 m² frisch renovierter Wohnfläche mit 4 Zimmern + KDB zur Verfügung. Alle Böden und Heizungen wurden erneuert und modernisiert, modernste Elektrik verlegt (Smart Home für Heizung, Rolladen, Licht, etc.) und zeitgemässe Mass-Küchen eingebaut. Im 1. OG schliesst sich zudem an das geräumige Wohnzimmer eine fast 20 m² grosse Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne an. Im Dachgeschoss befinden sich auf gut 40 m² zwei weitere geräumige Zimmer plus Wannenbad und einer kleinen Einbauküche.

Das Souterrain umfasst neben vielen Kellerräumen und einer Garage noch ein ca. 20 m² grosses Appartement. Das Appartement ist über einen separaten Eingang erreichbar.

Eine weitere Einzel-Garage mit angeschlossenem Werkraum, zwei Aussen-Stellplätze mit Ladestation und ein geräumiger Zwinger ergänzen das Angebot und bieten Ihnen Platz für Ihren Fuhrpark, die Fahrräder und diverse Sportgeräte oder Hobbys.

Der Garten mit grosszügigen Rasenflächen, dichter Grenzbeplantzung und einem separaten Grill- und Sitzplatz bietet vielerlei Möglichkeiten zum Spielen und Entspannen. 505 m² des Gartens sind zudem potentiell Bauland und bieten so zusätzliches Renditepotential.

Die Nutzungsoptionen dieser spannenden Immobilie sind vielfältig:

- Sie haben viel Platzbedarf? Dann ziehen Sie hier mit Ihrer Familie ein und nutzen das gesamte Raumangebot und den grossen Garten für sich.
- Möchten Sie die Chance der guten, grosszügigen Aufteilung für ein Mehrgenerationenhaus nutzen? Kein Problem: die Abteilungen im Treppenhaus ermöglichen, sofort beziehbare, eigene Bereiche z.B. für Grosseltern oder Teenager-Kinder zu schaffen.
- Benötigen Sie aktuell nicht allen verfügbaren Platz und suchen nach Renditemöglichkeiten? Beziehen sie eine Etagenwohnung selbst, und vermieten sie die übrigen Wohnungen.
- Oder möchten Sie ihr Traumhaus ganz neu bauen? 505 m² potentiell Bauland stehen auf dem Grundstück zur Verfügung. Das bestehende Haus könnte dann als Renditeobjekt sofort voll vermietet werden.

Objektadresse: Siebeneicker Str. 39, 42553 Velbert - Neviges

Grundstück:

354 m² (Flur 30 mit Wohngebäude)

505 m² (Flur 31 + 32, Freifläche, mögliches Baugrundstück)

859 m² Gesamtfläche

Wohnfläche: ca. 232 m² (EG 84 m², OG 84 m², DG 44 m², Einlieger 20 m²);

Nebenträume: Keller ca. 62 m², Garagen ca. 27 m²

Kaufpreis:

600.000 € (Flurstück 30) (provisionsfrei für Käufer)

151.500 € (Flurstück 31 + 32)*

*Der Käufer des Flurstücks 30 mit dem Haus erhält ein Vorkaufsrecht auf das anliegende Grundstück. Nur wenn der Käufer dieses ausschlägt wird Flur 31 + 32 separat verkauft.

Allgemeines | Besonderheiten | Hinweise:

Die Immobilien ist (bis auf die kleine Einliegerwohnung) nicht vermietet und kann nach Vereinbarung kurzfristig übernommen werden.

Teile des Inventars (z.B. Küchen, Schränke, Regale, etc.) können ggfs. die Grunderwerbssteuer verringern. Die Küchen sind im Kaufpreis enthalten, die Möbel im OG können günstig erworben werden.

Rechtliches:

Alle Angaben ohne Gewähr. Es gelten nur die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Eigenschaften.

Energieausweis:

Bedarfsausweis, 161,54 kWh/(m²a), Gas: Erdgas, Baujahr 1928, Energieeffizienzklasse F

Link zum 360°-Rundgang:

https://panoview.3d-architektur-profi.de/k61956__order_p000055/

Ausstattung

Sanierungsmaßnahmen seit Januar 2019

Wohnung Erdgeschoss 2019

- Kernsanierung (außer Bad)
- Neue Fenster Wohnen, Schlafen
- neue Böden
- Elektrotechnik BUS System komplett
- neuer Sicherungskasten
- Netzwerkverkabelung
- TV-Leitungen neu
- alle Decken abgehangen
- LED-Einbaustrahler in Fluren, Wohnen, Schlafen
- Heizungseinzelraumregelung in allen Zimmern

Gesamtkosten ca. 35.000 €

Wohnung Obergeschoss 2020

- Neue Fenster Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, Essen mit Insektenschutz
- Elektrotechnik BUS System komplett
- neuer Sicherungskasten
- Netzwerkverkabelung
- TV-Leitungen neu
- neue Böden
- alle Decken abgehangen
- LED-Einbaustrahler in allen Räumen
- Heizungseinzelraumregelung in allen Zimmern

- Anbau einer Dachterrasse ca. 9 m²
- Schiebetürelement mit Insektenschutz
- Klimaanlage Schlafzimmer
- neues Bad
- neue Einbauküche

Gesamtkosten ca. 95.000 €

Heizungsanlage 2021

- Erneuerung Heizungsanlage Gas-Brennwert mit Warmwasserspeicher, Rohrleitungen zu den anderen Etagen
- Rückbau Durchlauferhitzer KG, OG,
- fernwartfähig
- vorbereitet für Anschluss Bad EG

Gesamtkosten ca. 36.500 €

Hausanschluss Elektro 2019

- neue Sicherungshauptverteilung
- neue Etagezuleitungen

Gesamtkosten ca. 8.500 €

Hausanschluss Wasser 2020

- neue Wasserzuleitung Stadtwater bis Wasserzähler
- Errichtung Wasserzähler Gartenwater mit Genehmigung zur Verrechnung

Gesamtkosten ca. 2.000 €

Ladeinfrastruktur 2020

- Wallbox ABL 22kW mit Stele und Ausbaureserve 2. Ladepunkt
- Zwischenzähler zur Verbrauchserfassung
- Netzwerkanbindung eingebunden in smarte Steuerung zur bedarfsgerechten Nutzung

Gesamtkosten ca. 2.200 €, (inkl. Förderabzug)

Hauskommunikation 2019

- Doorbird IP-Videosprechsystem mit Vernetzung auf mobile und stationäre Endgeräte
- iPad mini als Gegenstelle und als Eingabemedium BUS System in allen Wohnungen
- Anschluss Glasfasernetz Stadtwerke Velbert (kostenfrei)
- durchgängige WLAN-Versorgung im Haus und Grundstück

Gesamtkosten ca. 3.400 €

Grundstück 2019

- Zaunanlage mit Besuchertüre und Schiebetor elektrisch
- Gartenbeleuchtung
- Mähroboter

- Videoüberwachung rundum
- alle Außentüren mit Motorschlössern (3)
- Garagentore mit elektrischen Toröffnern (2)

Gesamtkosten ca. 14.000 €

Treppenhaus 2021

- Kernsanierung Wände und Böden
- alle Decken abgehangen
- LED-Einbaustrahler
- Heizkörper EG erneuert
- smarte Anbindung Heizung und Licht
- Zutrittssicherung

Gesamtkosten ca. 18.000 €

Gesamtinvestitionen in Renovierung, Modernisierung, Erweiterung: ca. 215.000 €.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Sind Sie interessiert, mehr über dieses vielfältige Traum-Objekt zu erfahren? Gern stehen wir Ihnen für Ihre Fragen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Kontaktdaten:

Condé Immobilien

Alexander Condé

Tel. +49 1573 73 06 118

info@conde-immobilien.de

Impressum:

Condé Consulting UG (haftungsbeschränkt)

Geschäftsführer: Alexander Condé

Graf-Adolf-Str. 11

D-42119 Wuppertal

Telefon: +49 (0) 202 514 266 11

Telefax: +49 (0) 202 514 266 10

E-Mail: info [at] conde-immobilien [dot] de

Gesamtes Impressum unter --> <https://www.conde-immobilien.de/impressum>

Lage

Lage:

Die Stadt Velbert im Herzen des Bergischen Lands gehört zum Kreis Mettmann und liegt verkehrstechnisch günstig zwischen den Metropolen Düsseldorf, Essen und Wuppertal.

Der historische Ortskern von Velbert ist gut erhalten, seine vielen Geschäfte bieten die perfekte Infrastruktur.

Die Immobilie befindet sich im Velberter Stadtteil Neviges Das Wasserschloss Hardenberg aus dem 13. Jahrhundert inmitten einer grosszügigen Parkanlage zieht in dieser Gegend ebenso zahlreiche Besucher an, wie der weltberühmte Wallfahrtsdom.

Das Stadtteilzentrum Neviges ist in Kürze erreichbar, in kurzer Gehdistanz zum Objekt finden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Discounter, Drogeriemärkte, Ärzte, Kita, Grundschule und diverse Freizeitmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen, zum Bahnhof Velbert-Neviges sind es wenige 100 Meter.

In weniger als 5 Minuten ist man zudem per Auto auf der A535 mit direkter Anbindung zur A46 Richtung Düsseldorf/Hagen und der A44 Richtung Ruhrgebiet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,54 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausrückseite

Exposé - Galerie



Ansicht aus dem Garten



Ostansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Kinderzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer mit Terrasse OG

Exposé - Galerie



Küche Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Dachgeschoss



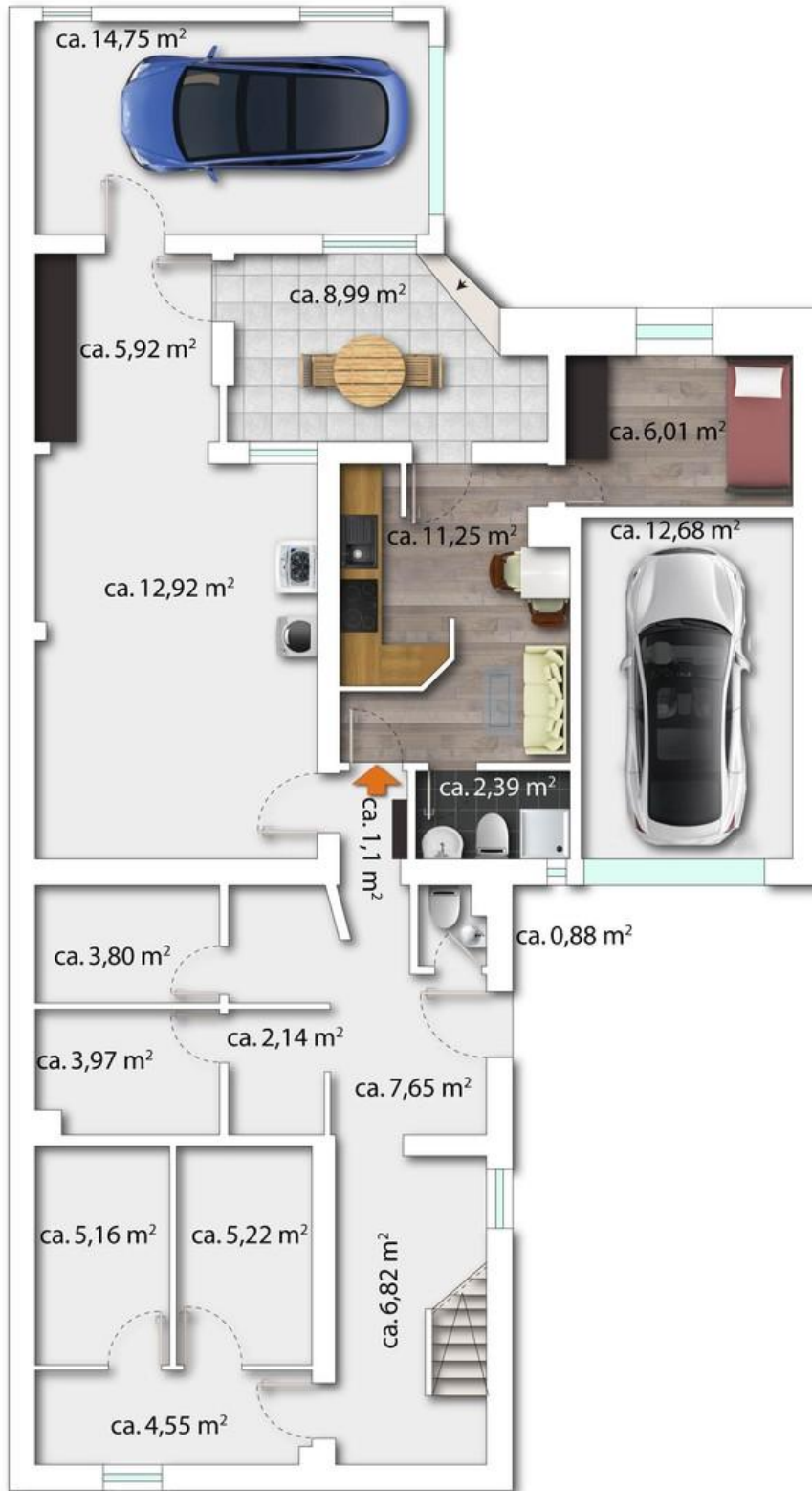
Haus mit Einfahrt

Exposé - Galerie



Grundstück Straßenseite

Exposé - Grundrisse



Keller m. Beispielmöbeln

Exposé - Grundrisse



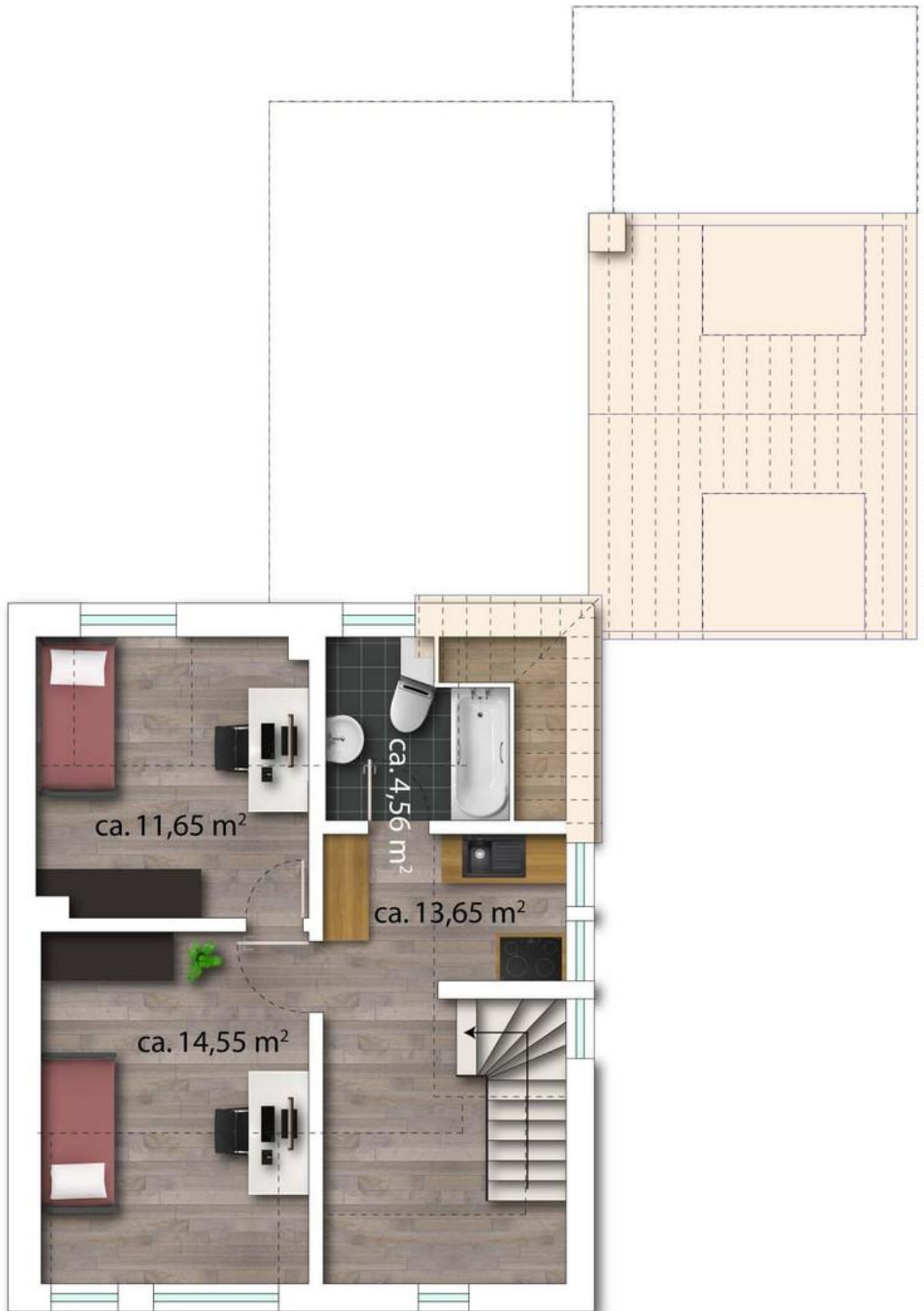
Erdgeschoss Beispielmöblierung

Exposé - Grundrisse



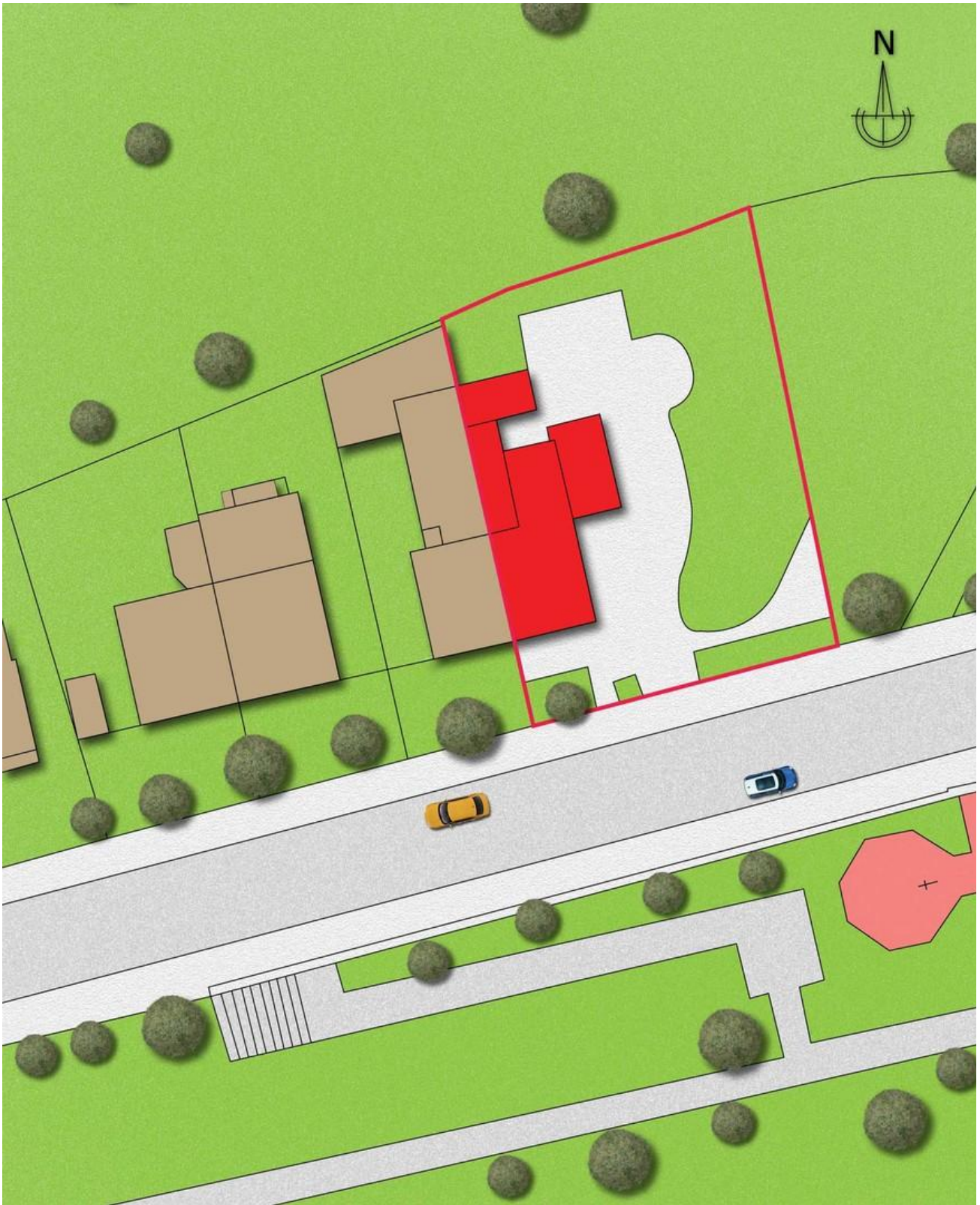
Obergeschoss Beispielmöbl.

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss Beispielmöbl.

Exposé - Grundrisse



Aufsicht Grundstück

Exposé - Grundrisse



Seitenansicht

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Renovierungsmaßnahmen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 08.02.2034

Registriernummer: NW-2024-004932050

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Siebenecker Str. 39 42553 Velbert		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1928		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	238,38 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	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 ⁵	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.)

Höninger Weg 275

50969 Köln

Aussteller

Köln, den 09.02.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen



Christine Werker
Energieberaterin

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

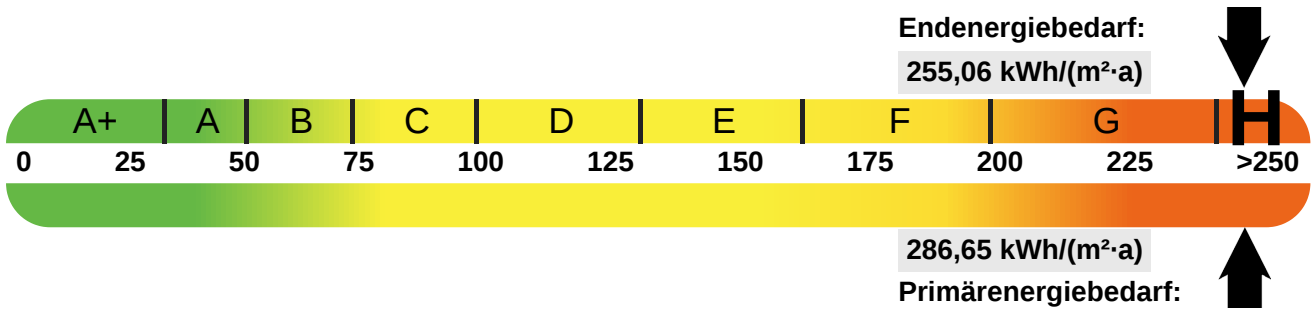
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-004932050

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 62,36 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT¹

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert 0 kWh/(m²·a)

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]

255,06 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

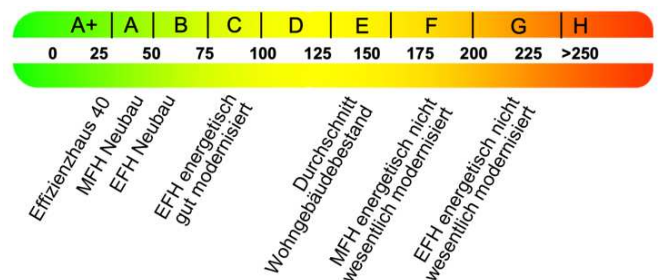
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
 - Wärmepumpe (§ 71 c)
 - Stromdirektheizung (§ 71 d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71 e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 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 ⁵ : %	Anteil EE der Einzelanlage ⁶ : %	Anteil EE aller Anlagen ⁷ : %
	%	%	%
	%	%	%
Summe 8:			%

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m² 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 des § 80 Absatz 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 werden 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **NW-2024-004932050**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

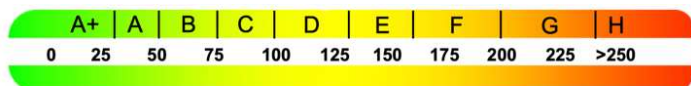
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

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

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_N) 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: **NW-2024-004932050**

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	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Dach	Dämmung des Dachs oder Dachbodens. Beim Einbringen sollten mindestens 16cm Dämmstoff verarbeitet werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Boden gegen Erdreich	Dämmung der Kellerdecke. Empfohlen wird ein max. U-Wert von 0,30 W/m ² K.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6	Fenster	Austausch der Fenster mit Wärmeschutzfenstern. Diese Maßnahme sollte auf die energetische Qualität der Außenwand abgestimmt werden. Dem GEG folgend wird eine Dreischeibenverglasung mit einem Uw-Wert von <1,0 empfohlen.	<input checked="" 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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Registriernummer: NW-2024-004932050

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

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

Sanierungsmaßnahmen seit Januar 2019

Wohnung Erdgeschoss 2019

- Kernsanierung (außer Bad)
- Neue Fenster Wohnen, Schlafen
- neue Böden
- Elektrotechnik BUS System komplett
- neuer Sicherungskasten
- Netzwerkverkabelung
- TV-Leitungen neu
- alle Decken abgehängt
- LED-Einbaustrahler in Fluren, Wohnen, Schlafen
- Heizungseinzelraumregelung in allen Zimmern

Gesamtkosten ca. 35.000 €

Wohnung Obergeschoss 2020

- Neue Fenster Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, Essen mit Insektenschutz
- Elektrotechnik BUS System komplett
- neuer Sicherungskasten
- Netzwerkverkabelung
- TV-Leitungen neu
- neue Böden
- alle Decken abgehängt
- LED-Einbaustrahler in allen Räumen
- Heizungseinzelraumregelung in allen Zimmern
- Anbau einer Dachterrasse ca. 9 m²
- Schiebetürelement mit Insektenschutz
- Klimaanlage Schlafzimmer
- neues Bad
- neue Einbauküche

Gesamtkosten ca. 95.000 €

Heizungsanlage 2021

- Erneuerung Heizungsanlage Gas-Brennwert mit Warmwasserspeicher, Rohrleitungen zu den anderen Etagen
- Rückbau Durchlauferhitzer KG, OG,
- fernwartfähig
- vorbereitet für Anschluss Bad EG

Gesamtkosten ca. 36.500 €

Hausanschluss Elektro 2019

- neue Sicherungshauptverteilung
- neue Etagezuleitungen

Gesamtkosten ca. 8.500 €

Hausanschluss Wasser 2020

- neue Wasserzuleitung Stadtwasser bis Wasserzähler
- Errichtung Wasserzähler Gartenwasser mit Genehmigung zur Verrechnung

Gesamtkosten ca. 2.000 €

Ladeinfrastruktur 2020

- Wallbox ABL 22kW mit Stele und Ausbaureserve 2. Ladepunkt
- Zwischenzähler zur Verbrauchserfassung
- Netzwerkanbindung eingebunden in smarte Steuerung zur bedarfsgerechten Nutzung

Gesamtkosten ca. 2.200 €, (inkl. Förderabzug)

Hauskommunikation 2019

- Doorbird IP-Videosprechsystem mit Vernetzung auf mobile und stationäre Endgeräte
- iPad mini als Gegenstelle und als Eingabemedium BUS System in allen Wohnungen
- Anschluss Glasfasernetz Stadtwerke Velbert (kostenfrei)
- durchgängige WLAN-Versorgung im Haus und Grundstück

Gesamtkosten ca. 3.400 €

Grundstück 2019

- Zaunanlage mit Besuchertüre und Schiebetor elektrisch
- Gartenbeleuchtung
- Mähroboter
- Videoüberwachung rundum
- alle Außentüren mit Motorschlössern (3)
- Garagentore mit elektrischen Toröffnern (2)

Gesamtkosten ca. 14.000 €

Treppenhaus 2021

- Kernsanierung Wände und Böden
- alle Decken abgehangen
- LED-Einbaustrahler
- Heizkörper EG erneuert
- smarte Anbindung Heizung und Licht
- Zutrittssicherung

Gesamtkosten ca. 18.000 €

Gesamtinvestitionen in Renovierung, Modernisierung, Erweiterung: ca. 215.000 €.

Kontaktdaten:

Condé Immobilien

Alexander Condé

Tel. +49 1573 73 06 118

info@conde-immobilien.de