

# Exposé

## Wohnung in Kastellaun

### Modernisierte Eigentumswohnung mit Balkon, Stellplatz und Top-Mieteinnahmen



Objekt-Nr. **OM-304840**

#### Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:  
E&F Projekt eGbR  
Telefon: 0173 8454635

Schillerstraße 40  
56288 Kastellaun  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1961                 | Zustand      | modernisiert   |
| Etagen        | 2                    | Schlafzimmer | 1              |
| Zimmer        | 2,00                 | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche    | 53,74 m <sup>2</sup> | Etage        | 1. OG          |
| Nutzfläche    | 8,48 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 1              |
| Energieträger | Gas                  | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme     | sofort               |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese modernisierte Etagenwohnung mit zwei Zimmern und rd. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines in Wohneigentum aufgeteilten Mehrfamilienhauses in zentrumsnaher Wohnlage der beliebten "BurgStadt" Kastellaun. Aufgrund der Größe eignet sich die Immobilie besonders für Singles und Paare. Die Wohnung wurde gerade neu vermietet und erwirtschaftet mit monatlich EUR 500,00 zzgl. EUR 20,00 für den PKW-Stellplatz Nettokaltmieteinnahmen, die sich sehen lassen können. Auf dem geschützten Balkon lässt sich die Sonne auch noch in den Abendstunden genießen.

Von innen präsentiert sich die Wohnung in einem frisch modernisierten Zustand. Gefallen wird Ihnen der klassisch geschnittene Grundriss. Vom zentralen Flur zweigen ab: die praktische Küche mit ausreichend Platz für einen Frühstückstisch, der helle Wohnbereich mit Essecke und Zugang zum Balkon, das gemütliche Schlafzimmer sowie das vollständig sanierte Badezimmer.

- Die Wohnungseingangstür sowie alle Zimmertüren wurden erneuert.
- Die Wände sind neu tapeziert und weiß gestrichen.
- Die Decken im Flur, Küche und Bad wurden abgehängt und mit Deckenspots bestückt.
- Die Zimmer sind mit hellem Laminat, Flur und Bad mit neuen Fliesen ausgestattet.
- Die gesamte Elektrik (Unterverteilung, Leitungen und Schalter/Steckdosen) wurde erneuert.
- Bei den Fenstern handelt es sich um Doppelverglasung in Kunststoffrahmen.
- An allen Fenstern wurden die Voraussetzungen zum Nachrüsten von elektrischen Rollläden geschaffen.
- Eine neue Gas-Zentralheizung (Brennwert) versorgt das Haus mit Wärme.
- Die Heizkörper wurden ebenfalls alle erneuert.
- Als Abstellfläche steht neben der "Besenkammer" ein Kellerraum mit 8,48 m<sup>2</sup> zur Verfügung.
- Einer der frisch angelegten Außenstellplätze ist exklusiv dieser Wohnung zugeteilt.
- Das Dach wird im Zuge des bereits genehmigten Dachgeschoss-Ausbaus noch erneuert (– ohne Kosten für die neuen Wohnungseigentümer)

Die Wohnung ist derzeit für insgesamt EUR 520,00/Monat vermietet. Ein monatliches Hausgeld wurde noch nicht festgelegt, da die Übernahme der Bewirtschaftung durch eine Hausverwaltung kurz bevor steht.

## Ausstattung

Das solide Mehrfamilienhaus mit der modernen Putzfassade wurde 1961 im klassischen Stil erbaut und befindet sich nun in einem überwiegend modernisierten Zustand. Das Gebäude beherbergt aktuell vier Eigentumswohnungen. Durch den geplanten und bereits genehmigten Ausbau des Dachgeschosses werden dort zwei weitere Wohnungen entstehen. In diesem Zuge wird das gesamte Dach erneuert (– ohne Kosten für die künftigen Wohnungseigentümer).

Folgende Modernisierungen wurden zwischen 2023 und 2024 getätigt: Neue Hauseingangstür samt Briefkasten- und Klingelanlage, Kelleraußentür, Fenster im Treppenhaus, Waschküche samt Installationen für Waschmaschinen, Balkone (Geländer und Sichtschutz), Wandfarbe und Geländerlack im Treppenhaus, Elektrik und Wandfarbe im Treppenhaus sowie im gesamten Kellergeschoss, neue Gas-Brennwert-Heizungsanlage, kompletter Anstrich der Außenwände, neu angelegte PKW-Stellplätze, neu angelegter Abfalltonnenplatz, Einfassung der Außenwände mit Randsteinen und Schotter als sog. Spritzschutz, generelle Optimierung der Außenanlage. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht eine Waschküche sowie ein Trockenraum zur Verfügung. Die durch die Aufteilung neu entstandene Wohnungseigentümergeinschaft wird nach dem Verkauf dieser letzten Wohnung eine Hausverwaltung mit der laufenden Bewirtschaftung beauftragen. Das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlage wird von einem regionalen Hausmeisterservice gepflegt.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

**Sonstiges**

Impressum:

E&F Projekt eGbR · Oberstraße 32 · 55469 Simmern

Gesellschafter: JE Projektentwicklung GmbH/Johannes Engelfried und Paulina Fiedler

Telefon: 0173 8454635 · E-Mail: info@ef-projekt.de

**Lage**

Die "BurgStadt" Kastellaun liegt inmitten des schönen Hunsrücks, zentral an der B327 (Hunsrückhöhenstraße) zwischen Hermeskeil und Koblenz. Zudem erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn A 61. In weniger als einer Stunde gelangen Sie zu den nächst größeren Städten Koblenz, Mainz und Trier, sowie an zahlreiche Ausflugsziele rund um Mosel und Rhein. Kastellaun ist also ruhig und ländlich – aber trotzdem zentral gelegen. Die historische Kleinstadt ermöglicht ein ruhiges Leben ganz nah an der Natur – bietet aber zugleich viele Möglichkeiten wie Freizeitangebote, Einkaufsgeschäfte und Gewerbebetriebe, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen, Banken, Ärzte u. v. m. Ein optimales Zuhause für Familien, Geschäftsleute oder aber auch Alleinstehende und Rentner. Für alle Generationen ist durch die gute Infrastruktur bestens gesorgt. Auch die Nähe zum Flughafen Hahn bietet viele Vorteile und zugleich auch Arbeitsplätze für Bewohner der Region. Durch ein stark steigendes Tourismusaufkommen und den vermehrten Zuzug von Familien nach Kastellaun in die nähere Umgebung bestätigt sich die Zukunftsprognose für Stadt und den gesamten Landkreis. Gerade die Stadt Kastellaun nimmt eine Vorreiterfunktion ein, wenn es darum geht, den Standort für die Bürger noch attraktiver zu machen: Eine konsequente Altstadtsanierung und die statistisch erwiesene Zunahme von Märkten und Läden, erwecken den historischen Stadtkern zu neuem Leben. Als Eigentümer einer Wohnung profitieren Sie von fußläufig erreichbaren Geschäften, Banken, Ärzten und vielem mehr, sodass sich die Investition auch für ältere Menschen lohnt. Durch die gute Lage sind Sie nicht auf das Auto angewiesen um etwaige Erledigungen zu tätigen, denn innerhalb der Stadt Kastellaun finden Sie alles, was Sie benötigen, um sich einen hohen Lebensstandard zu erhalten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 154,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Das Dach wird im Zuge des bereits genehmigten Dachgeschoss-Ausbaus noch erneuert (- ohne Kosten für die neuen Wohnungseigentümer).

Rückansicht

# Exposé - Galerie



Stellplätze



Luftaufnahme

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Außenaufnahme

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Weg zum Hauseingang

# Exposé - Galerie



Herzlich willkommen



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Hausflur



Wohnungseingangstür

# Exposé - Galerie



Flur



Saniertes Bad

# Exposé - Galerie



Saniertes Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



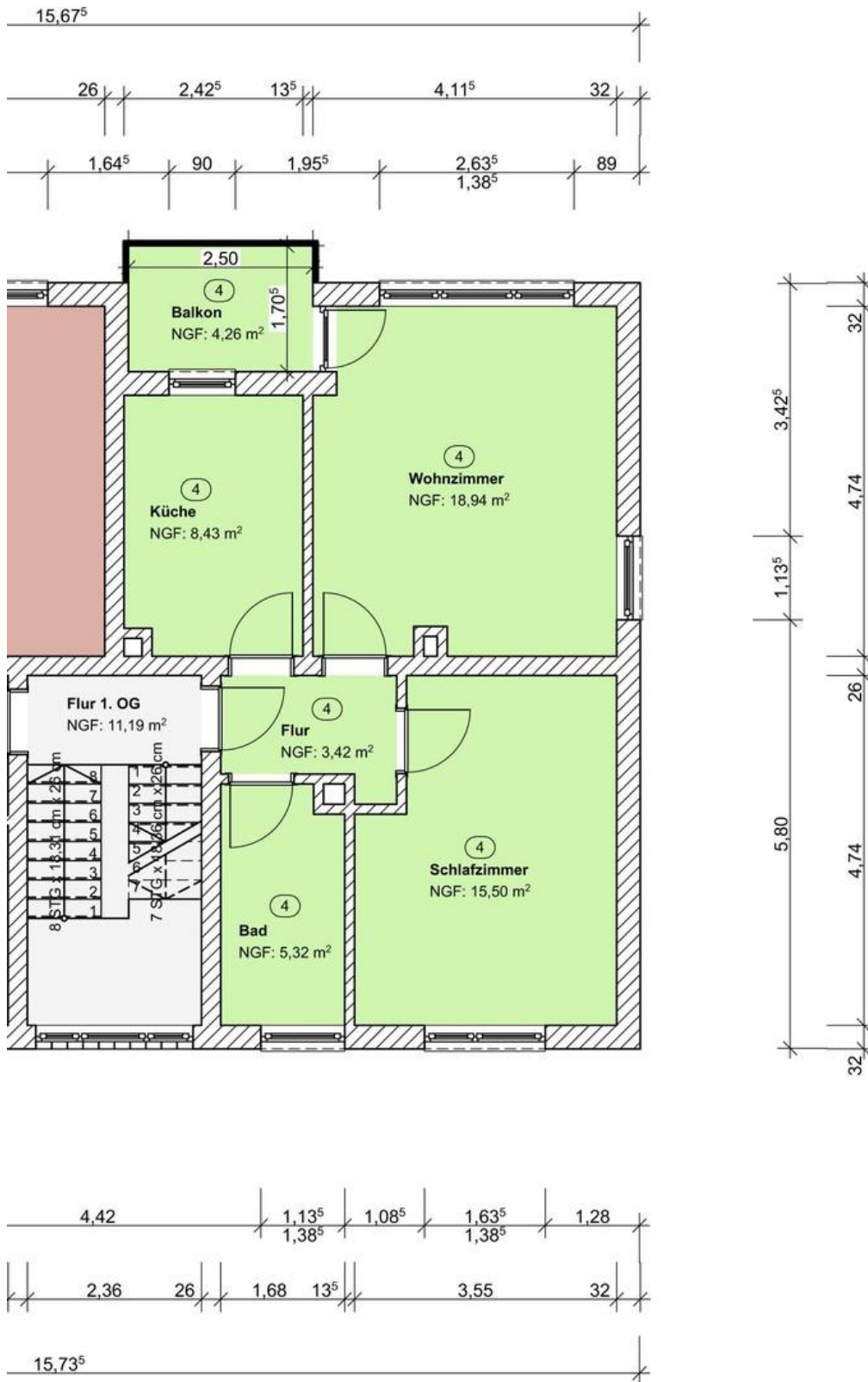
Küche



Küche



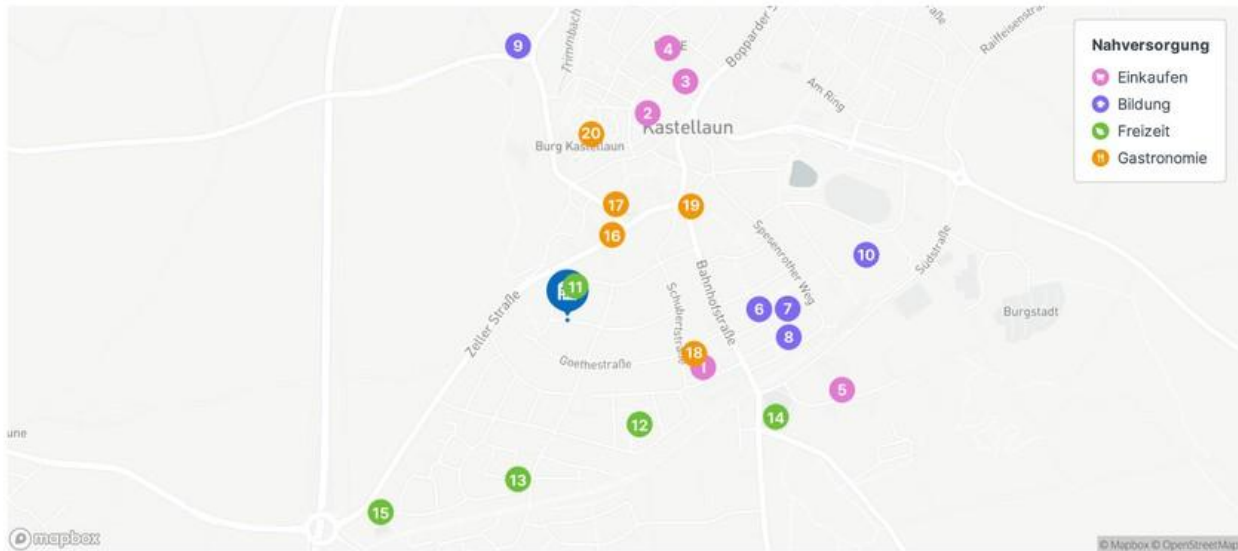
# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Nahversorgung



### 4.3 Einkaufen

|   |                       |       |
|---|-----------------------|-------|
| 1 | EDEKA                 | 390 m |
| 2 | Bioladen              | 507 m |
| 3 | Netto Marken-Discount | 622 m |
| 4 | REWE                  | 681 m |
| 6 | Aldi                  | 738 m |

### 3.2 Bildung

|    |                               |       |
|----|-------------------------------|-------|
| 6  | GS Kastellaun                 | 489 m |
| 7  | Grundschule Kastellaun        | 562 m |
| 8  | Evangelischer Kindergarten... | 573 m |
| 9  | St. Helena                    | 648 m |
| 10 | IGS Kastellaun                | 768 m |

### 3.3 Freizeit

|    |            |       |
|----|------------|-------|
| 11 | Spielplatz | 32 m  |
| 12 | Spielplatz | 373 m |
| 13 | Spielplatz | 482 m |
| 14 | Park       | 612 m |
| 15 | Spielplatz | 726 m |

### 4.5 Gastronomie

|    |                 |       |
|----|-----------------|-------|
| 16 | Alte Gerberei   | 193 m |
| 17 | Irish Pub       | 263 m |
| 18 | Convenda Klause | 357 m |
| 19 | Guo Zhong       | 388 m |
| 20 | Taverne         | 414 m |

### 1.8 Gesundheit

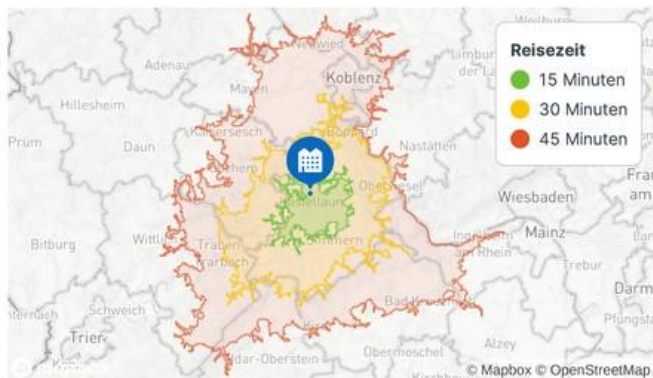
|    |                     |         |
|----|---------------------|---------|
| 21 | Schlossapotheke     | 493 m   |
| 22 | Flora-Apotheke      | 537 m   |
| 23 | Zahnarzt            | 690 m   |
| 24 | Doktor              | 6.4 km  |
| 25 | Kirchspiel-Apotheke | 10.3 km |

Nahversorgung

# Exposé - Grundrisse

## Erreichbarkeit

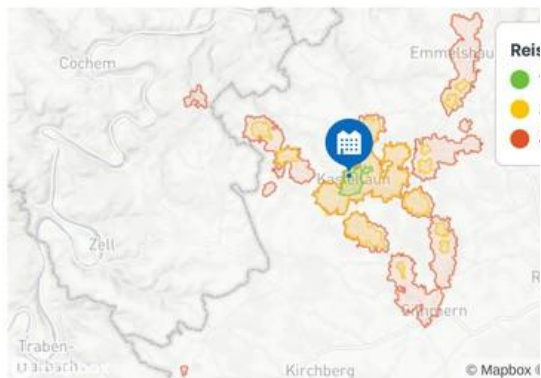
### 🚗 Auto



✈️ Flughafen Flughafen Frankfurt-Hahn 18.4 km

🛣️ Autobahnauffahrt 12.8 km

### 🚆 Öffentlichen Verkehr



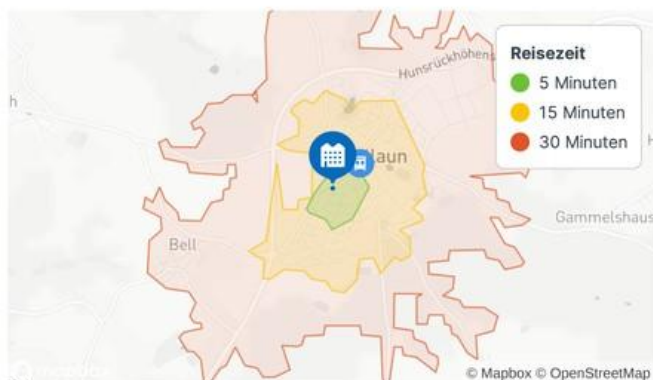
🚆 Bahnhof Emmelshausen 13.3 km

🚌 Bus Kastellaun Marktplatz B 453 m

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 12 Einkaufen
- 🎓 20 Bildung
- 🍽️ 56 Gastronomie
- 🏥 5 Gesundheit
- 🕒 147 Freizeit

### 🚶 Gehzeit



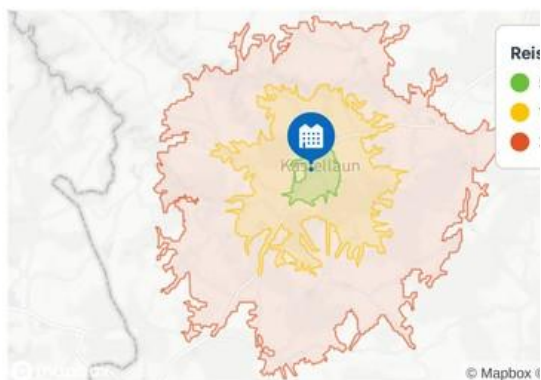
### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 5 Einkaufen
- 🎓 7 Bildung
- 🍽️ 13 Gastronomie
- 🏥 3 Gesundheit
- 🕒 12 Freizeit

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 6 Einkaufen
- 🎓 7 Bildung
- 🍽️ 14 Gastronomie
- 🏥 3 Gesundheit
- 🕒 11 Freizeit

### 🚲 Fahrrad



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 6 Einkaufen
- 🎓 7 Bildung
- 🍽️ 21 Gastronomie
- 🏥 3 Gesundheit
- 🕒 37 Freizeit

Erreichbarkeit

# Exposé - Grundrisse

## Umwelt > Geräusch

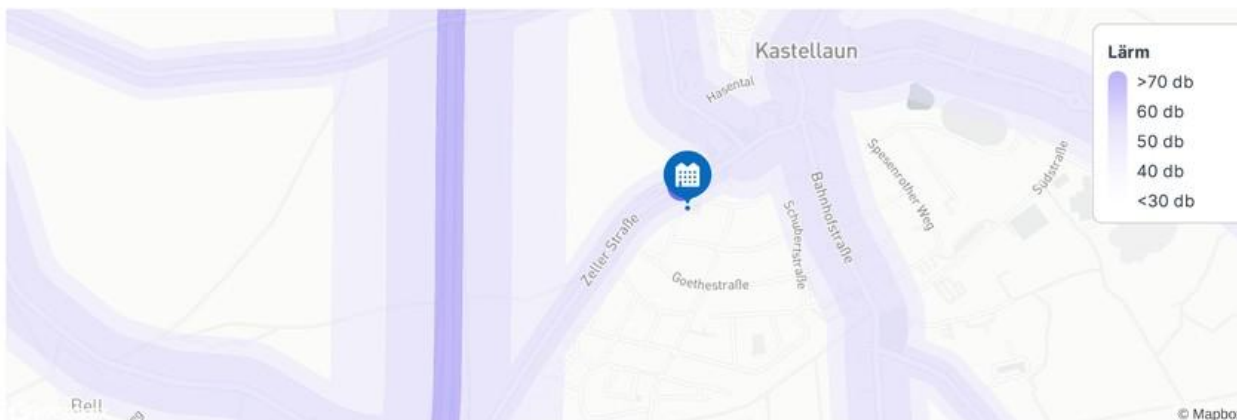
4.7

### Ziemlich ruhige Nachbarschaft

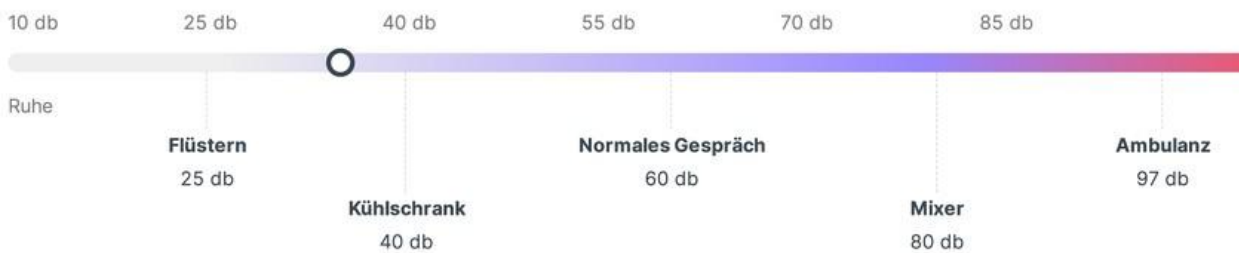
Diese Eigenschaft hat einen Geräuschpegel von <35 dB

 Nächste große Straße

 Nächste Zuglinie:



## Geräuschpegel



## Nächstgelegene Geräuschquellen



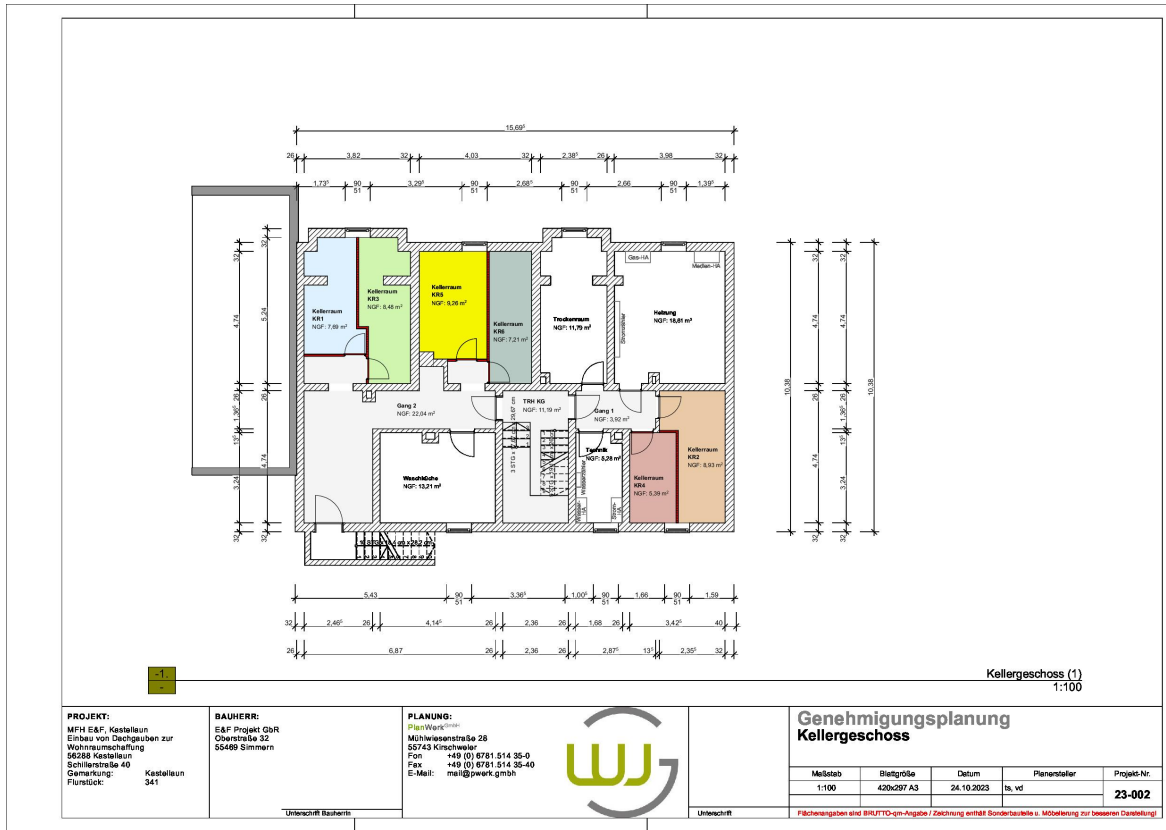
Nächste große Straße 78 m



Nächste Zuglinie > 1km

Geräuschpegel

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: **22.10.2023**

Registriernummer: **RP-2023-004775891**

1

## Gebäude

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Gebäudetyp  | Mehrfamilienreiheneckhaus                                |   |  |
| Adresse   | Schillerstr. 40<br>56288 Kastellaun                      |   |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Wohngebäude  |   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1961 Modernisiert  |   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                 | 2023   |   |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 4  |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 299,6 m <sup>2</sup>                                     | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Erdgas E   |   |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Strom-Mix  |   |   |
| Erneuerbare Energien                                  | Art:   | Verwendung:   |   |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung       | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung      |   |
|   | <input type="checkbox"/> Schachtlüftung                  | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung     |   |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung                 | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom                          |   |
|   | <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte                | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                          |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | 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 beigefügt (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)



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **23.10.2023**

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

<sup>2</sup> nur im Falle 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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

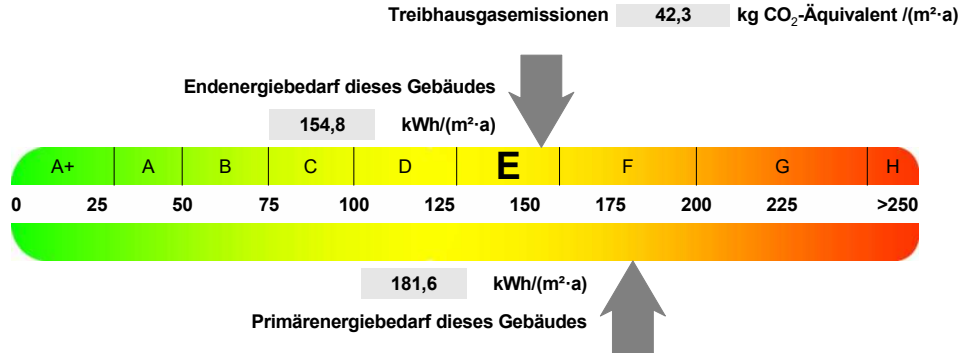
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2023-004775891

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **181,6** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **90,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert **1,01** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,63** W/(m<sup>2</sup>·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]

154,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

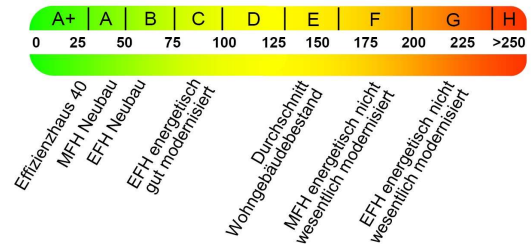
| Art:   | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|--------|-----------------|------------------------------|
|        | %               | %                            |
|        | %               | %                            |
| Summe: | %               | %                            |

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <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 Quadratmeter 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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

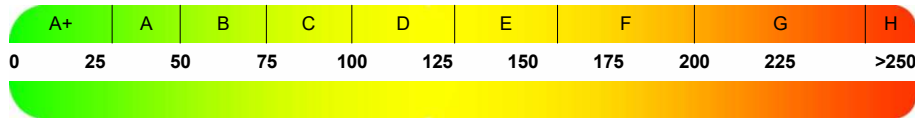
Registriernummer:

RP-2023-004775891

3

## Energieverbrauch

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



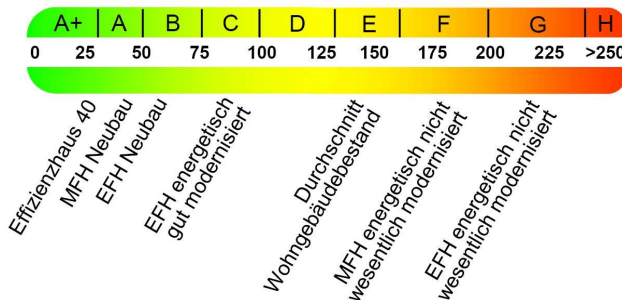
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-energie-faktor- | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|-----|----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von      | bis |                            |                        |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                        |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                        |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                        |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                        |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                        |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                        |                         |                         |                      |              |

weitere Einträge in Anlage

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



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<sub>N</sub>) 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.

<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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

RP-2023-004775891

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   | Dach                   | Dämmung der obersten Geschoßdecke nach GEG-Vorgaben | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" 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:

Jens Untermair  
Casinostr. 15, 56154 Boppard Buchholz

## 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> 20. Juli 2022

## 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 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.

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