

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kall Frohnrath

**Provisionsfreies Zweifamilienhaus mit großem Garten,  
unweit der holländischen Grenze**



Objekt-Nr. **OM-306102**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Kus

Vennstraße 16  
53925 Kall Frohnrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.515,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	10
Zimmer	17,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	420,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Haben Sie immer schon von einer eigenen großen Immobilie mit einem großen Garten geträumt?

Mit der von uns angebotenen Immobilie können Sie sich diesen Traum nun erfüllen. Dieses idyllische Haus bietet Ihnen ein großes Spektrum an Möglichkeiten. Sie können die Immobilie alleine mit vielen Kindern nutzen, aber auch als 2 oder 3 Generationenhaus. Ebenfalls ist es möglich Mieteinnahmen zu generieren, denn durch die separaten Eingänge werden Sie hier nicht in Ihrer Privatsphäre gestört, die Entfaltungsmöglichkeiten sind hier groß.

Durch den Eingang des Haupthauses gelangen Sie direkt in den großen hellen Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Vom Wohnbereich, in dem ein Kamin in den kalten Tagen für ein wohlführendes Ambiente sorgt, gelangen Sie im Erdgeschoss in zwei weitere geräumige Zimmer. Außerdem sind im Erdgeschoss noch ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Hauswirtschaftsraum und eine Küche mit Essecke. Die neuwertige Einbauküche mit integrierten Geräten ist inbegriffen. Vom Hauswirtschaftsraum aus gelangen Sie zum Gäste-WC und der angrenzenden Werkstatt, diese hat auch wiederum einen Zugang zum großen Garten. Über eine Treppe im Wohnbereich gelangen Sie in das Obergeschoss, welches mit seiner Größe und Offenheit besticht. Auch hier gibt es nochmal ein Badezimmer mit Dusche. Im 2.OG ist ein weiterer großer, offener Raum, mit großem angrenzendem Ankleidezimmer oder Fitnessraum mit einer Größe von ca. 15m<sup>2</sup>. Teilmodernisierungen wurden ab 2015 durchgeführt, es besteht also kein Modernisierungstau im Haupthaus. Das Haupthaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 248m<sup>2</sup>, ist in einem guten Zustand und sofort bezugsfertig.

Vor dem Haupteingang stehen Ihnen in der Einfahrt zwei Stellplätze zur Verfügung, weitere Stellplätze für mindestens weitere drei Fahrzeuge sowie ein Carport stehen Ihnen seitlich des Grundstücks im Gartenbereich zur Verfügung.

Angrenzend links von dem Haupthaus befindet sich ein Nebenhaus mit eigenem Eingang und 7 Zimmern. Die Zimmer teilen sich wie folgt auf. Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen kleinen Flur in den Wohn- und Essbereich, die Räume sind voneinander abgetrennt, mit direktem Zugang in den Garten und angrenzender Küche Die derzeit verbaute Küche ist inbegriffen. Das Badezimmer ist mit einer Echtglas Duschkabine, sowie einer Badewanne ausgestattet. Das WC mit Waschtisch ist eigens abgetrennt. Über eine Treppe gelangen Sie in das 1.OG welches Sie mit einem offenen Flur empfängt. Von hier aus geht es in drei weitere Zimmer, diese lassen sich ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen. Eins der Zimmer verfügt über ein angrenzendes Ankleidezimmer, ein weiteres hat nochmal ein eigenes Bad mit Dusche. Im 2.OG befinden sich zwei weitere geräumige, helle Schlafzimmer. Im Nebenhaus müssten vor Bezug des Hauses noch Renovierungsarbeiten durchgeführt werden, da es zuletzt vermietet war. Ebenfalls ist eine Umgestaltung durch ziehen von Wänden möglich. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 183m<sup>2</sup>.

Außerdem gibt es noch eine 2 Zimmer Wohnung die über den Gartenzugang mit eigenem Eingang erreichbar ist. Die Wohnung befindet sich derzeit noch im Rohbau und ist nicht fertiggestellt. Viele Baumaterialien zur Fertigstellung sind bereits vorhanden, so dass eine Fertigstellung problemlos möglich ist. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 74m<sup>2</sup>.

Abgerundet wird das Ganze mit dem großen Garten. Dieser ist in mehrere Bereiche unterteilt und schön auf mehreren Ebenen angelegt. Von der großen gepflasterten Terrasse aus, haben Sie einen schönen Blick in die Natur.

Die Erneuerung der Fenster/ Hauseingangstüren, Innenausbau und die haustechnischen Anlagen (Elektro, Heizung und Sanitär) wurden zwischen 2000 und 2020 durchgeführt.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 1515m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

Carport

Abschließbare Gartenhütte

Gewächshaus

Grillplatz

Teilüberdachte Terrasse

Großer Teich

Werkstatt

Teilweise Fußbodenheizung

Rollläden, teilweise elektrisch

Kamin

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Lage:

Frohnrath ist ein südwestlicher Ortsteil der Gemeinde Kall im nordrhein- westfälischen Kreis Euskirchen. Im Südwesten liegt der Sistiger Wald. Südlich fließt der Weisersbach, nördlich der Rotzbach. Frohnrath hat etwa 145 Einwohner.

Kall bietet eine hervorragende Infrastruktur, die Bundesstraße 266, sowie die A1 sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus liegt der Bahnhof an der Eifelstrecke ( Köln- Euskirchen- Gerolstein- Trier ) und wird von drei Linien des Schienennahverkehrs bedient. Kall grenzt an Schleiden, Mechernich, Nettersheim und Hellenthal.

Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen, ebenso wie Ärzte, Restaurants und Banken.

Die Gemeinde Kall ist einer der bedeutendsten Schulstandorte im Kreis Euskirchen und bietet neben Kindergärten jegliche Art von Schulformen an. Auch im Bereich Freizeit/ Unternehmung hat Kall einiges zu bieten wie z.B. Schwimmbad, Spielplatz, Tennisplätze und Vereinssport.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Nebenhaus

# Exposé - Galerie



Ansicht andere Straßenseite



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



Wohn- und Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Einbauküche EG



Schlafzimmer 2 EG

# Exposé - Galerie



Großes Bad EG



Schlafzimmer 3 1.OG

# Exposé - Galerie



Duschbad 1.OG



Nebenhaus Bad EG

# Exposé - Galerie



Nebenhaus Zugang Garten



Nebenhaus Eingangsbereich



Nebenhaus Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Nebenhaus Schlafzimmer 1



Nebenhaus Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Nebenhaus Bad 1.OG



Nebenhaus Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Nebenhaus Schlafzimmer 4



Nebenhaus Schlafzimmer 4



Haupthaus Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Werkstatt



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Teilbereich Garten Nebenhaus



Carport/ Gartenhütte

# Exposé - Galerie



Eingang Wohnung



Küche Wohnung



Wohnzimmer Wohnung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung



Terrasse

# Exposé - Galerie



Haupthaus Ankleidezimmer/Hobby



Badezimmer Wohnung

# Exposé - Galerie



Eingang Haupthaus



Haupthaus Schlafzimmer 4 2.OG

# Exposé - Galerie



Nebenhaus Bad/WC

# Exposé - Grundrisse

Wohngebäude  
Vonnstraße 18, 53925 Kall - Fronrath  
Gemarkung Sletig, Flur 19, Flurstück 193

 **RICHTER + SCHMITZ**  
BAU- UND IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGE

- 55 -

## 5.4 Wohnflächenberechnung [überschlägiges örtliches Teilaufmaß am 13.06.2023]

	Maß a m	Maß b m	Bew.- Maßstab	Putzflächen	Teilfläche m²	Raum m²
<b>Wohnung EG - DG</b>						
<b>Erdgeschoss</b>						
<i>Wohnung Nr. 1 - vorne links (Im Bauteil 1)</i>						
Flur	2,32	3,30		1,00	7,66	
	0,36	0,40		1,00	-0,14	
abzgl. Treppe ca.					-1,84	5,67 m²
Wohnziele	2,88	2,96		1,00	8,52	
	1,25	0,34		1,00	0,43	8,95 m²
Wohn-/ Esszimmer	3,36	4,19		1,00	14,08	
	4,05	2,38		1,00	9,64	
	0,40	1,21		1,00	0,48	
	3,72	2,38		1,00	8,85	
	1,21	0,34		1,00	0,41	
Badezimmer	1,45	0,45		1,00	0,66	34,12 m²
	4,26	1,96		1,00	8,34	
	2,25	2,00		1,00	4,50	
	0,21	1,81		1,00	0,38	
Küche	1,81	1,79		1,00	3,24	16,46 m²
	0,62	0,98		1,00	0,50	
	2,87	5,27		1,00	15,12	
	1,86	0,62		1,00	0,97	
	2,25	3,30		1,00	7,43	24,12 m²
					<b>± EG</b>	<b>89,32 m²</b>
<b>1. Obergeschoss</b>						
Flur	1,98	3,28		1,00	6,48	
	2,15	3,56		1,00	7,66	
abzgl. Treppe ca.					-2,23	
	0,51	0,80		1,00	-0,41	
	0,99	3,44		1,00	3,41	
	0,99	1,20	0,50	1,00	-0,59	14,31 m²
Schlafzimmer	6,51	2,99		1,00	19,46	
	2,06	0,60		1,00	1,24	20,70 m²
Badezimmer	2,75	2,60		1,00	7,15	7,15 m²
Zimmer	2,93	5,56		1,00	16,29	16,29 m²
Zimmer	3,48	4,02		1,00	13,99	13,99 m²
Ankleide	1,50	3,05		1,00	4,58	
	0,98	0,41		1,00	0,40	4,98 m²
					<b>± OG</b>	<b>77,41 m²</b>
<b>Dachgeschoss</b>						
<i>als Speicher deklarierte Fläche</i>						
Flur	0,91	2,24		1,00	2,04	
RH 1 - 2 m	0,91	1,15	0,50	1,00	-0,52	1,52 m²
ausgebauter Dachraum	3,11	5,34		1,00	16,61	
RH bis 1 m	1,20	0,45		1,00	-0,54	
RH 1 - 2 m	1,20	1,05	0,50	1,00	-0,63	
	1,15	2,84	0,50	1,00	-1,63	
	0,60	0,30		1,00	-0,18	13,62 m²
ausgebauter Dachraum	5,05	4,15		1,00	20,96	
	0,43	0,68		1,00	-0,29	
	0,68	0,73		1,00	-0,50	
	1,59	0,99		1,00	1,57	
RH 1 - 2 m	0,96	2,75	0,50	1,00	-1,32	18,04 m²
	0,96	4,95	0,50	1,00	-2,38	
					<b>± DG</b>	<b>33,18 m²</b>
<b>Wohnung EG - DG</b>						<b>199,91 m²</b>



Susanne Richter • Dipl. Ing. Architektin  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (AK NW)  
Diplom - Sachverständige (DIA) für Immobilienbewertung

Kapellenstraße 70  
52066 Aachen  
Tel. 02 41. 400 28 60  
Fax 02 41. 400 28 61

# Exposé - Grundrisse

Wohngebäude  
Vennstraße 16, 53925 Kall - Fronrath  
Gemarkung Sistig, Flur 19, Flurstück 193

 **RICHTER + SCHMITZ**  
BAU- UND IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGE

- 56 -

<b>Wohnung OG</b>		<b>Wohnung Nr. 2 - oben links (im Bauteil 2) - nur als Fitnessbereich genehmigt</b>				
Flur	1,91	4,18	1,00	7,96		
Badezimmer	0,88	3,67	1,00	3,23	11,19 m <sup>2</sup>	
Küche	3,76	2,75	1,00		10,34 m <sup>2</sup>	
	2,24	4,66	1,00	10,21		
RH 1 - 2 m	2,02	0,95	1,00	1,82		
Wohn-/ Esszimmer	0,59	2,50	0,50	1,00	-0,74	
	5,26	5,31	1,00	27,90	11,40 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	0,75	0,37	1,00	-0,28	27,63 m <sup>2</sup>	
	3,57	3,83	1,00		13,65 m <sup>2</sup>	
					<b>OG</b>	
					<b>74,21 m<sup>2</sup></b>	
<b>Wohnung OG</b>		<b>WE Nr. 2</b>			<b>74,21 m<sup>2</sup></b>	
<b>Wohnung EG - DG</b>		<b>Wohnung Nr. 3 - hinten - rechts (im Bauteil 3)</b>				
<b>Erdgeschoss</b>						
Wohn-/ Esszimmer	1,61	3,11	1,00	5,01		
	5,49	2,93	1,00	18,09		
	0,17	0,16	1,00	-0,03		
	5,58	4,60	1,00	25,67		
abzgl. Treppe ca. Hauswirtschaft	4,39	2,98	1,00	-1,70	45,03 m <sup>2</sup>	
Flur	0,87	2,73	1,00	2,38	13,08 m <sup>2</sup>	
	0,15	1,78	1,00	0,27		
	0,94	0,25	1,00	0,24		
Gäste - WC	1,04	2,50	1,00		2,88 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	5,97	5,12	1,00	30,57	2,60 m <sup>2</sup>	
	2,38	0,48	1,00	1,13		
Küche	2,79	3,33	1,00		31,70 m <sup>2</sup>	
Badezimmer	2,84	4,63	1,00		9,26 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	3,25	4,71	1,00		13,15 m <sup>2</sup>	
					15,31 m <sup>2</sup>	
					<b>EG</b>	
					<b>133,01 m<sup>2</sup></b>	
<b>1. Obergeschoss</b>						
Zimmer	5,61	7,77	1,00	43,59		
	4,50	2,78	1,00	12,51		
abzgl. Treppe ca. Badezimmer	3,06	2,46	1,00	-1,10	55,00 m <sup>2</sup>	
					7,53 m <sup>2</sup>	
					<b>OG</b>	
					<b>82,53 m<sup>2</sup></b>	
<b>Dachgeschoss</b>		<i>als Speicher deklarierte Fläche</i>				
ausgebauter Dachraum	4,35	8,74	1,00	38,02		
	7,98	3,16	1,00	25,22		
abzgl. Treppe ca. RH 1 - 2 m	0,80	23,80	0,50	1,00	-1,10	
					-9,52	
					52,62 m <sup>2</sup>	
					<b>DG</b>	
					<b>52,62 m<sup>2</sup></b>	
<b>Wohnung EG - DG</b>		<b>WE Nr. 3</b>			<b>248,16 m<sup>2</sup></b>	
<b>Zusammenstellung der Wohnflächen</b>						
Wohnung Nr. 1	WE Nr. 1	WE Nr. 1			167 m <sup>2</sup>	
sowie zusätzlich erweiterte NFL im DG					33 m <sup>2</sup>	
Einheit Nr. 2		Fitnessbereich			74 m <sup>2</sup>	
Wohnung Nr. 3	WE Nr. 3				196 m <sup>2</sup>	
sowie zusätzlich erweiterte NFL im DG					53 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn-/ erweiterte Nutzfläche gesamt</b>					<b>522 m<sup>2</sup></b>	

Die zur Wohnflächenermittlung erforderlichen Maße wurden durch überschlägiges, örtliches Teilaufmaß mit einem Laserdistanzmessgerät in den oben bezeichneten Wohnungen ermittelt und z.T. den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. daraus abgeleitet. Mauervorlagen und Wandnischen wurden nicht oder nur zum Teil berücksichtigt. Das Aufmaß ist nicht verformungsgerecht. Die so ermittelten Flächen können aus o. a. Gründen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Es wird unterstellt, dass die Flächenberechnung für die Ermittlung des Ertragswertes hinreichend genau ist. Nachrichtlich: dem Baujahr geschuldet bzw. lichte Raumhöhen von lediglich um 2,0 m oder geringfügig darunter. Dachgeschossausbau zu Wohnzwecke ggf. nicht genehmigt.



Susanne Richter • Dipl. Ing. Architektin  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (AK NW)  
Diplom - Sachverständige (DIA) für Immobilienbewertung

Kapellenstraße 70  
52066 Aachen  
Tel. 02 41. 400 28 60  
Fax. 02 41. 400 28 61

# Exposé - Grundrisse

Wohngebäude  
Vennstraße 16, 53925 Kall - Fronrath  
Gemarkung Slatig, Flur 19, Flurstück 193

 **RICHTER + SCHMITZ**  
BAU- UND IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGE

- 57 -

## 5.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Berechnung Bruttogrundfläche [BGF] gem. DIN 277				
Bezeichnung	Länge m	Breite m	Teilfläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
<b>Bauteil 1</b>	<i>Altbau, KG, EG, OG, DG ausgebaut</i>			
<b>Teilunterkellerung</b>	6,50	4,00	26,00	
	9,10	4,50	40,95	
				66,95 m <sup>2</sup>
				66,95 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	9,10	10,66	97,01	
	12,00	8,55	102,60	
	8,56	11,80	101,01	300,61 m <sup>2</sup>
<b>Anbau</b>	6,60	5,65	37,29	37,29 m <sup>2</sup>
				397,90 m <sup>2</sup>
<b>1. Obergeschoss</b>	9,10	10,66	97,01	
	12,00	8,55	102,60	
	8,56	11,80	101,01	300,61 m <sup>2</sup>
				300,61 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss ausgebaut</b>	6,00	10,66		63,96 m <sup>2</sup>
				63,96 m <sup>2</sup>
<b>BGF gesamt</b>				769,43 m <sup>2</sup>

Berechnung Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277				
Bezeichnung	Länge m	Breite m	Teilfläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
<b>Bauteil 2</b>	<i>EG, DG ausgebaut</i>			
<b>Erdgeschoss</b>	12,00	8,55		102,60 m <sup>2</sup>
				102,60 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss ausgebaut</b>	12,00	8,55		102,60 m <sup>2</sup>
				102,60 m <sup>2</sup>
<b>BGF gesamt</b>				205,20 m <sup>2</sup>

Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche erforderlichen Maße wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. daraus abgeleitet. Die Gebäudeäußenmaße wurden nicht durch Außenmaß ermittelt. Die so ermittelten Flächen können aus o.a. Gründen u.U. geringfügig von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Für die Ermittlung des Sachwertes wird die Flächenberechnung jedoch als hinreichend genau angesehen.



Susanne Richter • Dipl. Ing. Architektin  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (AK NW)  
Diplom - Sachverständige (DIA) für Immobilienbewertung

Kapellenstraße 70  
52086 Aachen  
Tel. 02 41. 400 28 60  
Fax. 02 41. 400 28 61

# Exposé - Grundrisse

Wohngebäude  
Vennstraße 16, 53925 Kall - Fronrath  
Gemarkung Sislüg, Flur 19, Flurstück 193

 **RICHTER + SCHMITZ**  
BAU- UND IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGE

- 58 -

Berechnung Bruttogrundfläche [BGF] gem. DIN 277				
Bezeichnung	Länge m	Breite m	Teilfläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
<b>Bauteil 3</b>	<i>EG, OG, DG ausgebaut mit Anbau</i>			
<b>Erdgeschoss</b>	8,56	11,80		101,01 m <sup>2</sup>
<i>Anbau</i>	6,60	5,65		37,29 m <sup>2</sup>
				138,30 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	8,56	11,80		101,01 m <sup>2</sup>
				101,01 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	8,56	11,80		101,01 m <sup>2</sup>
<i>ausgebaut</i>				
				101,01 m <sup>2</sup>
<b>BGF gesamt</b>				<b>340,31 m<sup>2</sup></b>

Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche erforderlichen Maße wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. daraus abgeleitet. Die Gebäudeaußenmaße wurden nicht durch Außenaufmaß ermittelt. Die so ermittelten Flächen können aus o.ä. Gründen u.U. geringfügig von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Für die Ermittlung des Sachwertes wird die Flächenberechnung jedoch als hinreichend genau angesehen.



Susanne Richter • Dipl. Ing. Architektin  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (AK NW)  
Diplom - Sachverständige (DIA) für Immobilienbewertung

Kapellenstraße 70  
52066 Aachen  
Tel. 02 41. 400 28 60  
Fax. 02 41. 400 28 61

# Exposé - Grundrisse

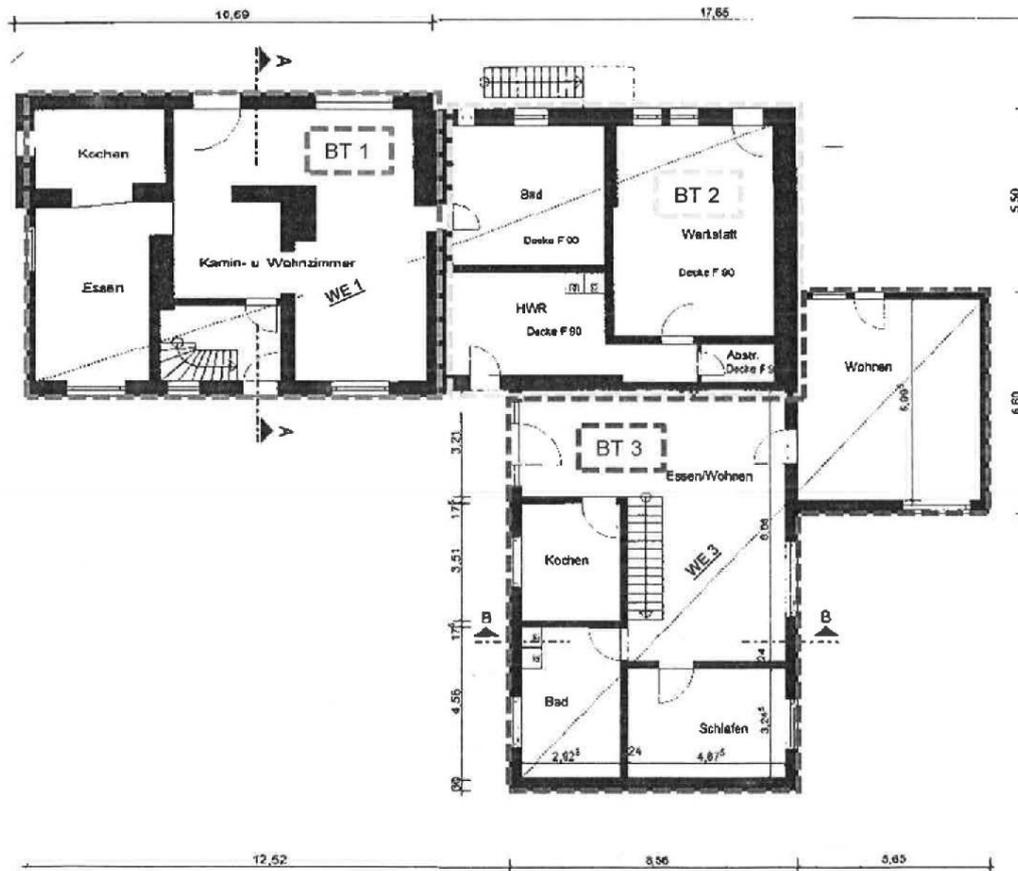
Wohngebäude  
Vennstraße 16, 53925 Kall - Fronrath  
Gemarkung Sietig, Flur 19, Flurstück 193

 **RICHTER + SCHMITZ**  
BAU- UND IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGE

- 50 -

## 5.3 Gebäudepläne

### 5.3.1 Grundriss Erdgeschoss – Planstand 2012



- Lageplan
- Grundriss
- Schnitt
- Ansicht



Susanne Richter • Dipl. Ing. Architektin  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (AK NW)  
Diplom - Sachverständige (DIA) für Immobilienbewertung

Kapellenstraße 70  
52066 Aachen  
Tel. 02 41. 400 28 60  
Fax. 02 41. 400 28 61

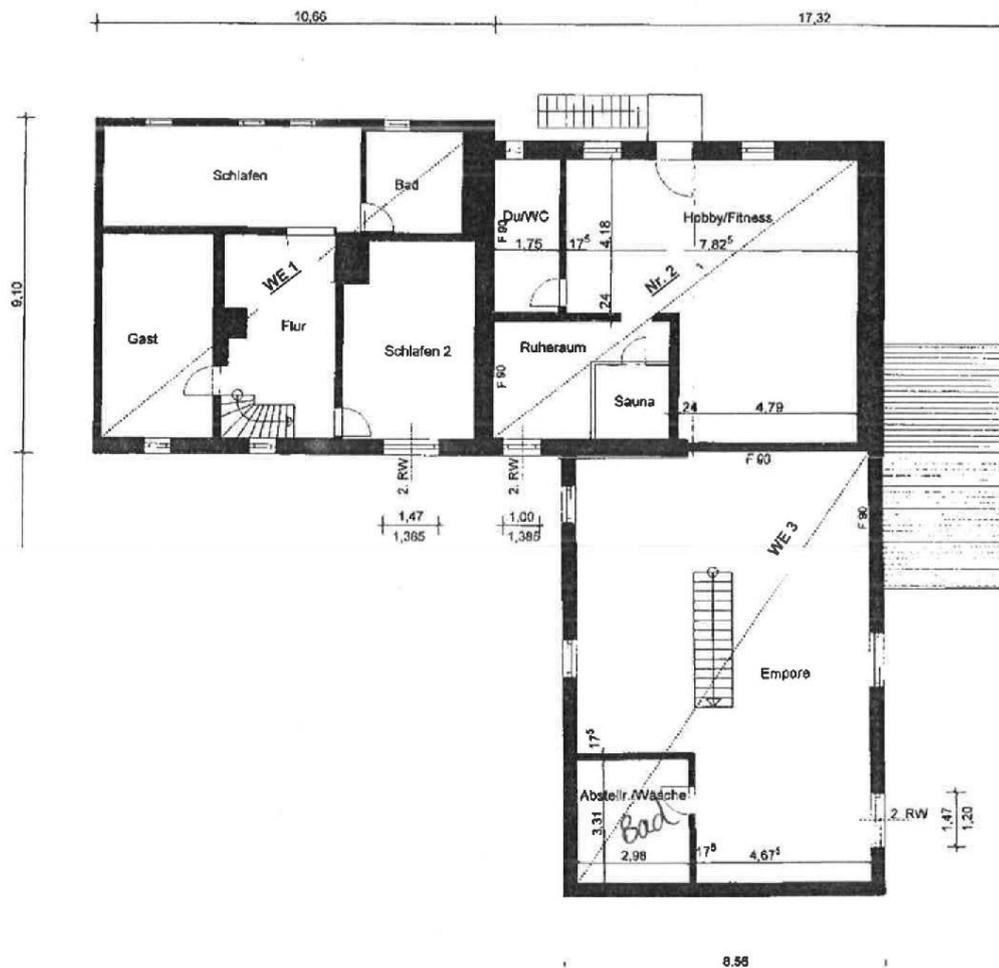
# Exposé - Grundrisse

Wohngebäude  
Vennstraße 16, 53925 Kall - Fronrath  
Gemarkung Sistig, Flur 19, Flurstück 193

 **RICHTER + SCHMITZ**  
BAU- UND IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGE

- 51 -

## 5.3.2 Grundriss 1. Obergeschoss – Planstand 2012



- Lageplan
- Grundriss
- Schnitt
- Ansicht



Susanne Richter • Dipl. Ing. Architektin  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (AK NW)  
Diplom - Sachverständige (DIA) für Immobilienbewertung

Kapellenstraße 70  
52066 Aachen  
Tel. 02 41. 400 28 60  
Fax. 02 41. 400 28 61

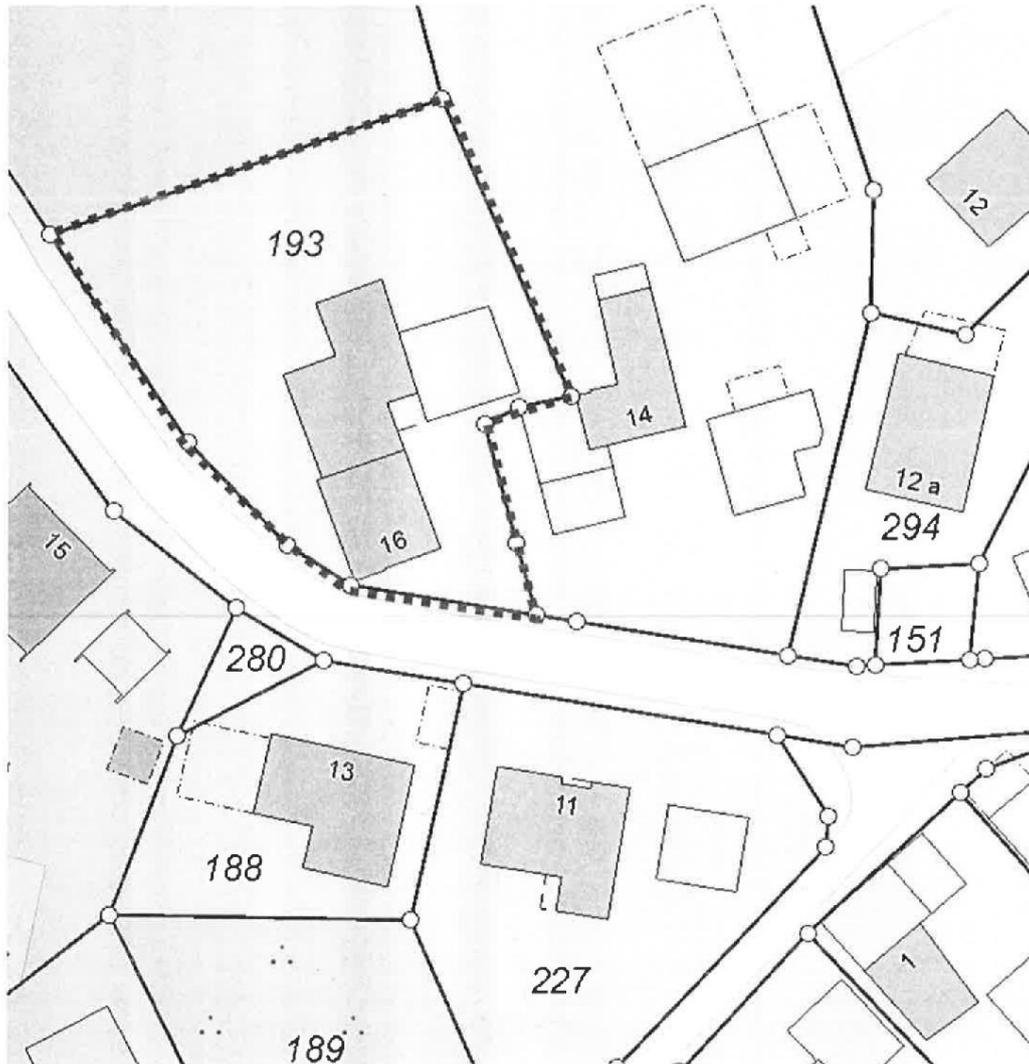
# Exposé - Grundrisse

Wohngebäude  
Vennstraße 16, 53925 Kall - Fronrath  
Gemarkung Sistig, Flur 19, Flurstück 193

 **RICHTER + SCHMITZ**  
BAU- UND IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGE

- 49 -

## 5.2 Auszug aus dem Geodatenbestand Kreis Euskirchen [Stand 06/2023]



Susanne Richter • Dipl. Ing. Architektin  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (AK NW)  
Diplom - Sachverständige (DIA) für Immobilienbewertung

Kapellenstraße 70  
52066 Aachen  
Tel. 02 41. 400 28 60  
Fax. 02 41. 400 28 61

# Exposé - Grundrisse

Wohngebäude  
Vennstraße 16, 53925 Kall - Fronrath  
Gemarkung Sistig, Flur 19, Flurstück 193

 **RICHTER + SCHMITZ**  
BAU- UND IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGE

- 10 -

## 3.5 Bau- und Planungsrecht

### Darstellung im FNP

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### Bebauungsplan

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans; baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.



Geltungsbereich Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB



Susanne Richter • Dipl. Ing. Architektin  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (AK NW)  
Diplom - Sachverständige (DIA) für Immobilienbewertung

Kapellenstraße 70  
52066 Aachen  
Tel. 02 41. 400 28 60  
Fax. 02 41. 400 28 61

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **12.10.2033**

Registriernummer: **NW-2023-004772642**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Vennstraße 16 53925 Kall-Frohnrath		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900 Ausbau/Sanierung 2000-2020		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	548,8 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>	Erdgas E		
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)

Michael Pfeiffer



Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **13.10.2023**

<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:

NW-2023-004772642

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 29,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

119,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



132,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 132,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 84,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 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]

119,0 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

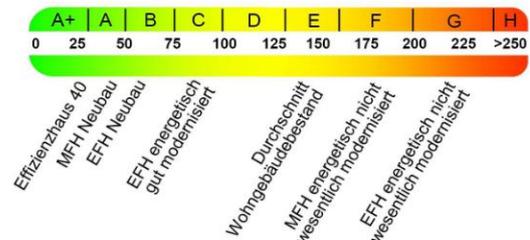
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## 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:

NW-2023-004772642

3

## Energieverbrauch

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



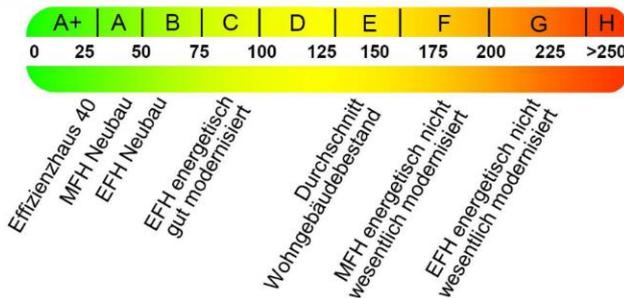
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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

## 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