

Exposé

Einfamilienhaus in Kreuzau

Großes freistehendes Einfamilienhaus mit separatem Büro in Kreuzau *provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-309294

Einfamilienhaus

Verkauf: **596.000 €**

52372 Kreuzau
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	550,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	247,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Jahr 1990 wurde das Haus, bereits mit den zukünftigen Standards der Wärmeschutzverordnung 1995 als energetisch hochwertiges Einfamilienhaus erstellt. Ergänzend dazu, wurde im Jahr 1994 ein Bürobereich, mit separat zugänglichem Zu- und Eingang gebaut. Das Haupthaus hat inkl. des vollverglasten Wintergarten eine 194 m² große Wohnfläche sowie einen separat zugänglichen Büro- bzw. Einliegerbereich mit ca. 53 m² Wohnfläche. Zuzüglich hat das Haus eine zusätzliche Nutzfläche von 64 m² sowie Abstellflächen von 82 m². Eine separate Aufstellung ist vorhanden und kann angefordert werden. Die Grundstücksgröße beträgt 550 m².

Die Außenwände des Hauses und des Büros sind in einem zweischaligen Mauerwerk ausgeführt. Zwischen den Wänden befindet sich eine 8 cm dicke Wärmedämmung. Nach außen, ist das Haus mit rotbraunen Steinen vollverklindert.

Die großzügigen und lichtdurchfluteten Räumlichkeiten bieten Platz für die gesamte Familie. Ein besonderes Highlight ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, mit dem angrenzenden Wintergarten und dem direkten Zugang in den pflegeleicht angelegten, nach Süden hin gelegenen, Sonnengarten. Die im Garten stehenden Obstbäume (Mirabelle, Pflaume, Apfel, Birne und Walnuss) sowie eine Weinrebe und Kiwi, spenden im Sommer nicht nur ausreichend Schatten, sondern auch zur Erntezeit viele leckere Bio-Früchte.

Von der großen Küche aus kann man direkt auf die Gartenterrasse gelangen, die zu Aktivitäten wie z.B. Frühstück, Grillen, Kaffee und Kuchen usw. einlädt.

Das Haus wurde seit Errichtung bis heute von einem tierfreien Nichtraucherhaushalt bewohnt.

Ausstattung

- Brennwert-Heizkessel mit zentraler Warmwasserbereitung Viessmann
- Design-Heizkörper von Zehnder im Haupthaus auf beiden Etagen
- Fußbodenheizung im angebauten Büro Firma Uponor
- Fliesen im gesamten Erdgeschoss und Bad im Obergeschoss
- Teppichboden von Anker im gesamten Obergeschoss außer Bad
- Innentüren hochwertig mit Esche Furnier
- Fenster pulverbeschichtet mit 2-fach Sonnenschutz Verglasung von Schüco
- Wintergarten (Schüco) mit 2 Außentüren mit Gartenausgang
- Separate Waschküche mit Wäschespinne Aufstellplatz außen.
- Büro bzw. mögliche Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Garage 4 x 5 m und 2 Stellplätze vor der Garage
- hochwertige Elektroinstallation Busch Jäger
- 3 WCs, 1 Bidet, 2 Duschen, 1 Badewanne, 4 Waschtische
- Specksteinofen (Holzfeuerung) im Wohnzimmer

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wohnfläche:ca. 194 m²

Büro: ca. 53 m²

Grundstück:550 m²

Garage/Stellplätze.:1/2

Baujahr:Haus 1990 und Büro 1994

Kaufpreis:€ 596.000,00

Frei ab:nach Vereinbarung

Courtage:Keine

Besichtigung:Wir empfehlen Ihnen eine Besichtigung in unserer Begleitung. Ihre Kontaktaufnahme erfolgt mit kompletten Kontaktdaten unter der unten angegebenen E-Mail-Adresse im Exposé um einen kurzfristigen Termin abzustimmen.

Sonstiges:Alle Angaben sind nach bestem Wissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé (siehe Anlage) ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Lage

Das hier angebotene Haus mit Südlage, befindet sich in einem verkehrsberuhigten Ortsteil in einer 30er Zone. Es liegt in einem reinen Wohngebiet im Ortsteilbereich von Winden in der Gemeinde Kreuzau. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs können rund um die Kreuzauer City fußläufig, mit dem Fahrrad oder dem Auto in kürzester Zeit erreicht werden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus 500 m oder Rurtalbahn Haltestelle Üdingen 800 m) sind bequem zu Fuß innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit der Ruhrtalbahn oder Bus über Düren Hbf nach Aachen oder Köln sichergestellt. Die Autobahn A4, in Richtung Köln oder Aachen, ist mit dem PKW kurzfristig über Düren erreichbar. Kreuzau -Winden zeichnet sich insbesondere durch seine aufgelockerte Bebauung, mit direktem Anschluss an Freizeitorde (z.B. Stausee Obermaubach in 1,8 km) mit entsprechenden Freizeitaktivitäten aus, sodass ein hoher Freizeit- und Erholungswert gewährleistet ist. Hundehalter können direkt vor der Türe mit dem Ausführen der Hunde in Wald und Wiese beginnen. Eine Tierärztin praktiziert in Winden. In Obermaubach gibt es das Friesengestüt Gut Mausauel (5 km) mit Pferdepension.

In der City von Kreuzau (2,1 km) sind zu den guten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Physiotherapien, Banken usw. alle von Kreuzau-Winden zu Fuß mit dem Rad, Bus oder PKW schnell zu erreichen. In Winden gibt es eine Grundschule (1,2 km). Die weiterführenden Schulen Hauptschule, Realschule und Gymnasium sind in 1,8 km zu erreichen. Eine KITA ist im Ort. Das Spaß- und Freizeitbad Kreuzau (Montemare 1,4 km) lädt mit Wellenbad und Sauna zu Vergnügen und Entspannung ein. Wanderer können direkt vor der Haustür mit einer Wanderung beginnen. Oder in der näheren Umgebung z.B. in Nideggen (5,5 km) oder ein bisschen weiter den Nationalpark Eifel aufsuchen. Auch Sportkletterer kommen an den Bundsandsteinfelsen in Nideggen auf Ihre Kosten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Hausansicht aussen

Exposé - Galerie



Hausansicht aussen



Garten mit Obstbäumen



Garten Weinreben

Exposé - Galerie

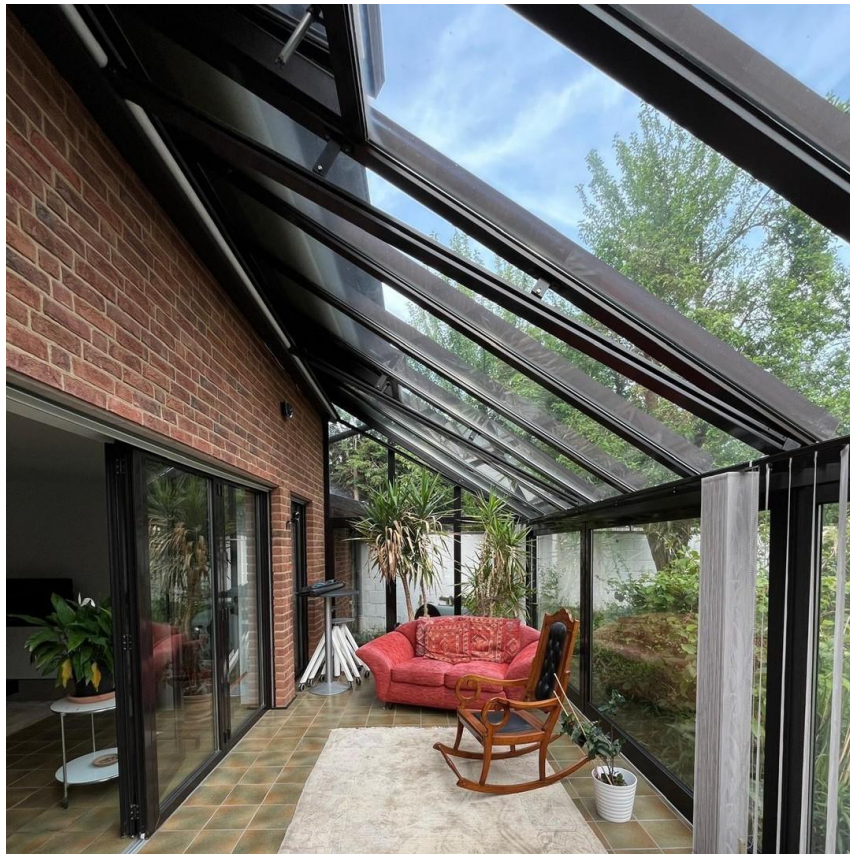


Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer zum Wintergarten

Exposé - Galerie

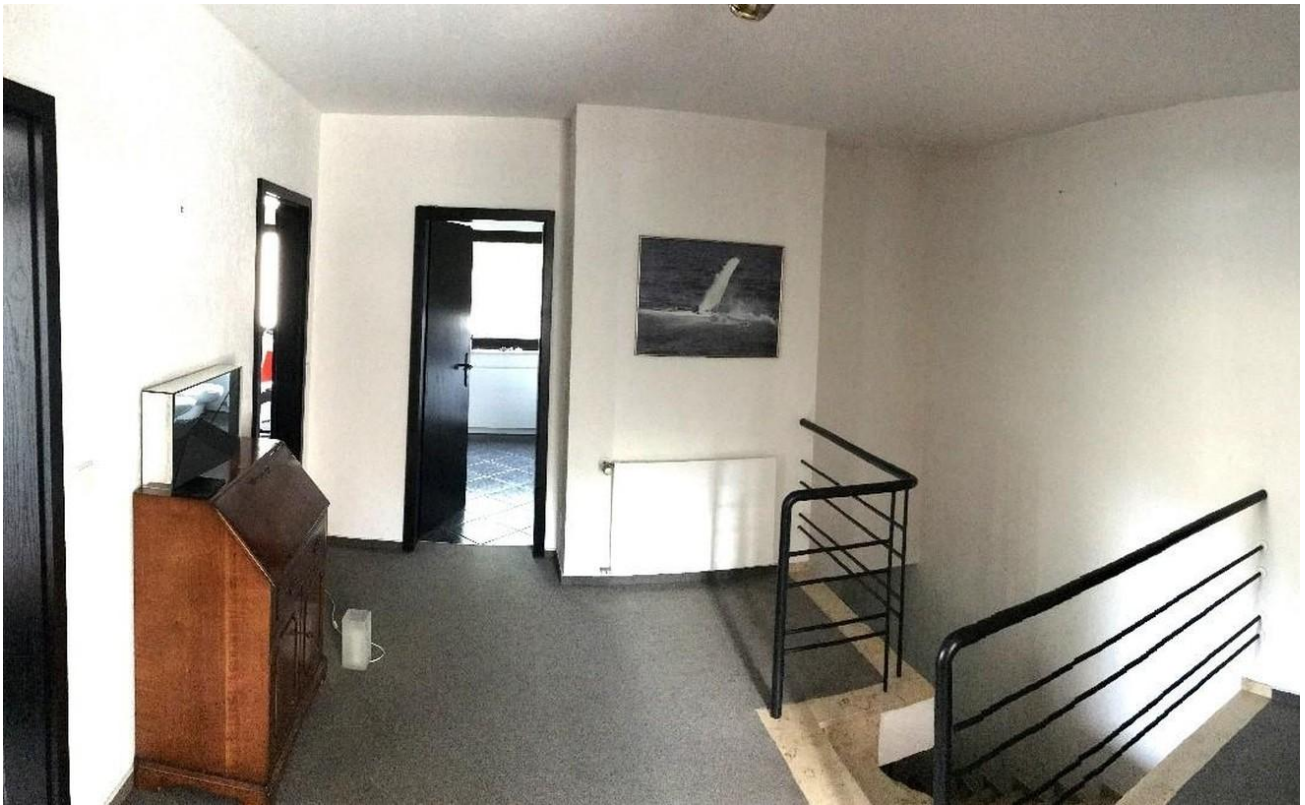


Küche

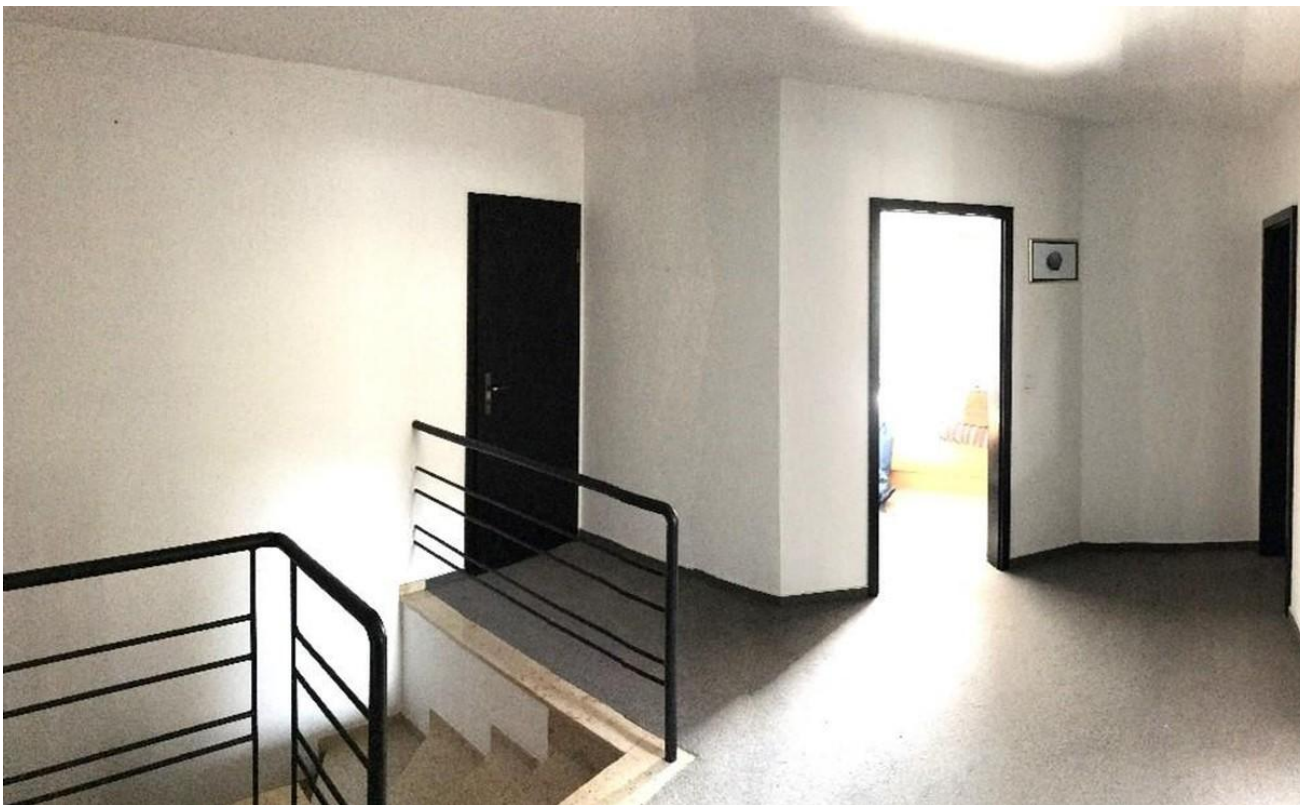


Küche mit Ausgang Terrasse

Exposé - Galerie



Flur OG

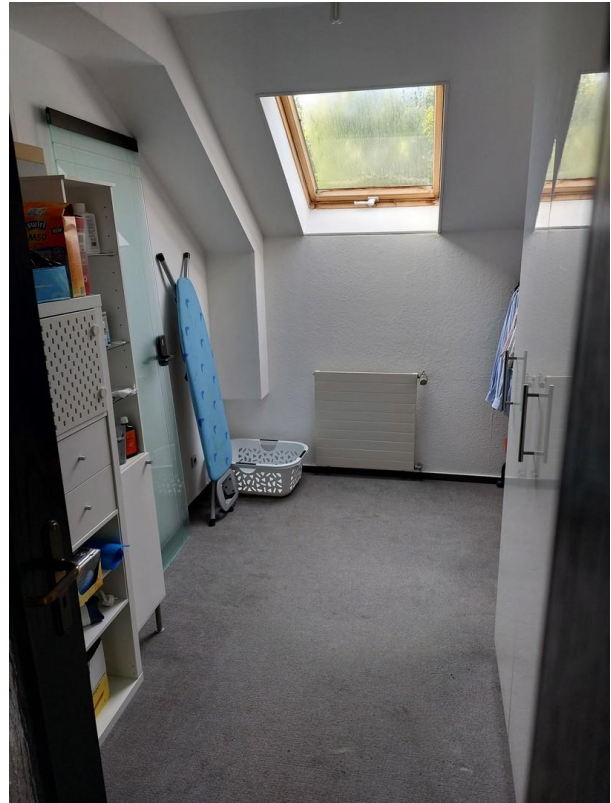


Flur OG

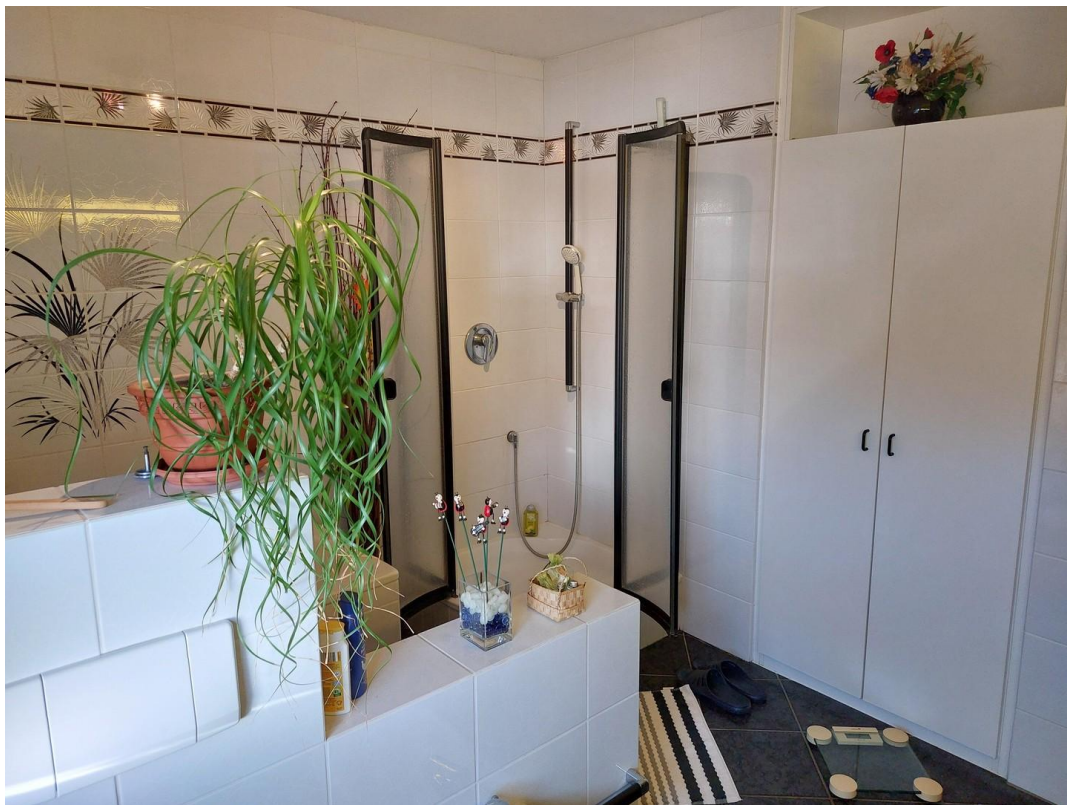
Exposé - Galerie



Gäste Bad / WC



Ankleide

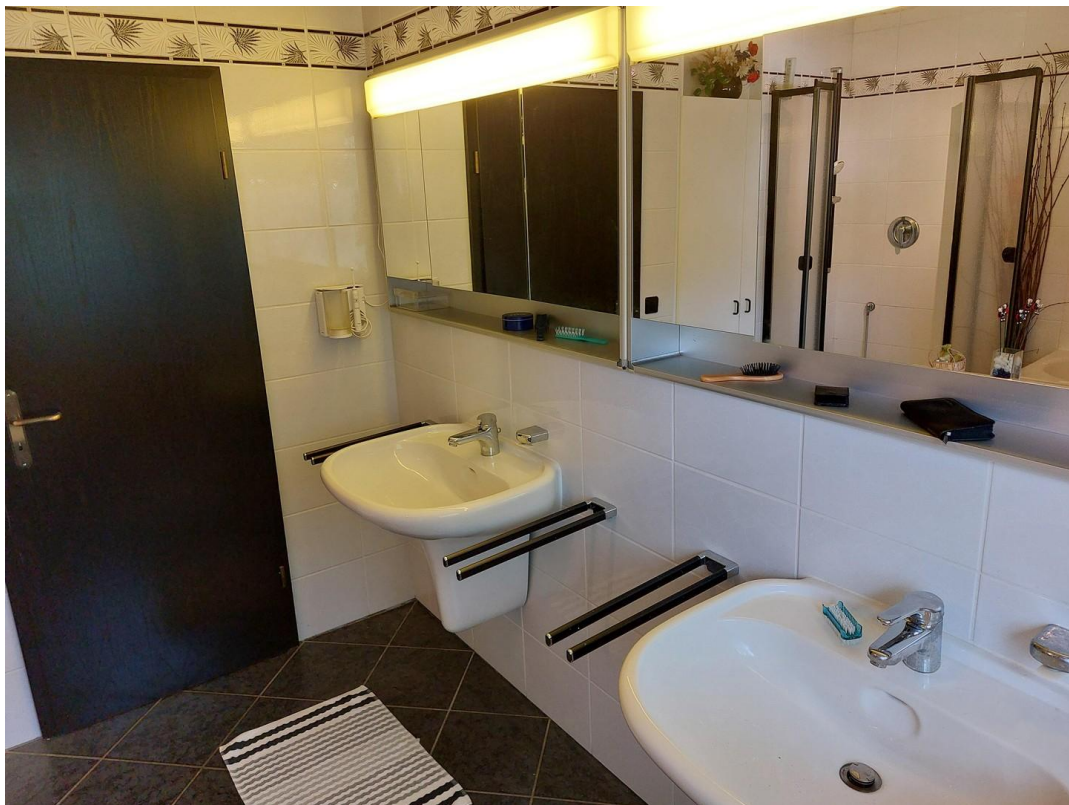


Bad OG Dusche und Badewanne

Exposé - Galerie



Bad OG WC und Bidet



Bad OG 2 Waschtische

Exposé - Galerie

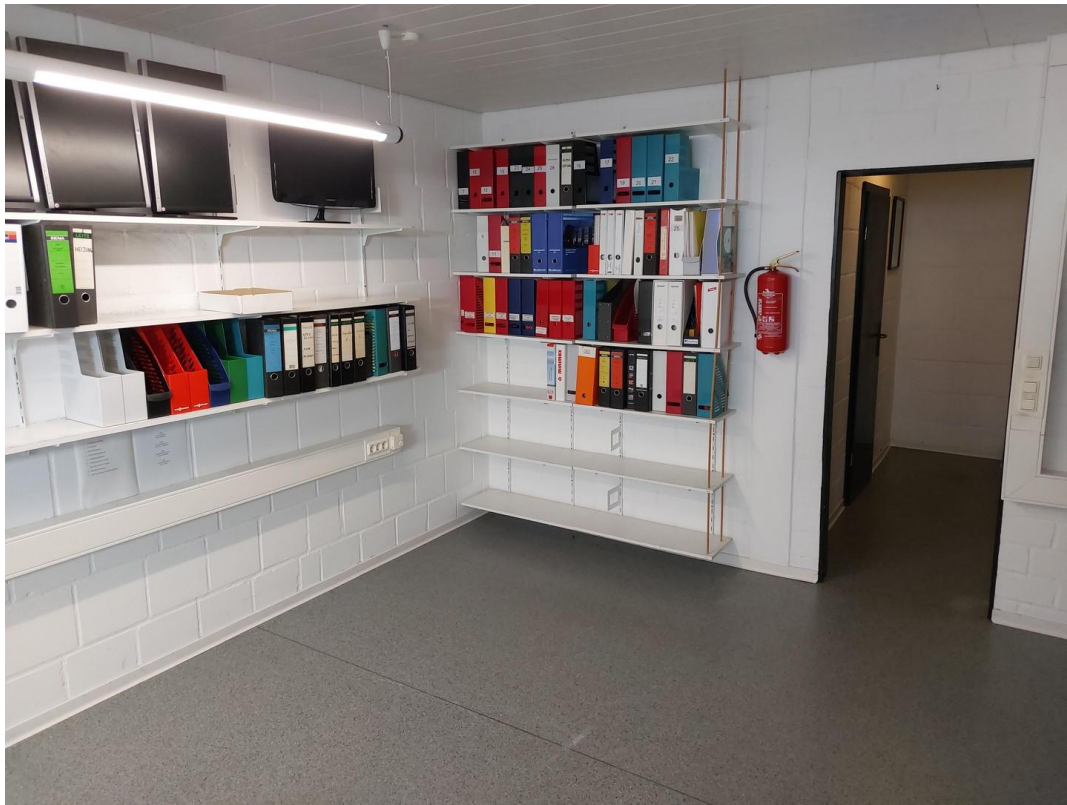


Bad OG mit Einbauschränk



Büro

Exposé - Galerie



Büro

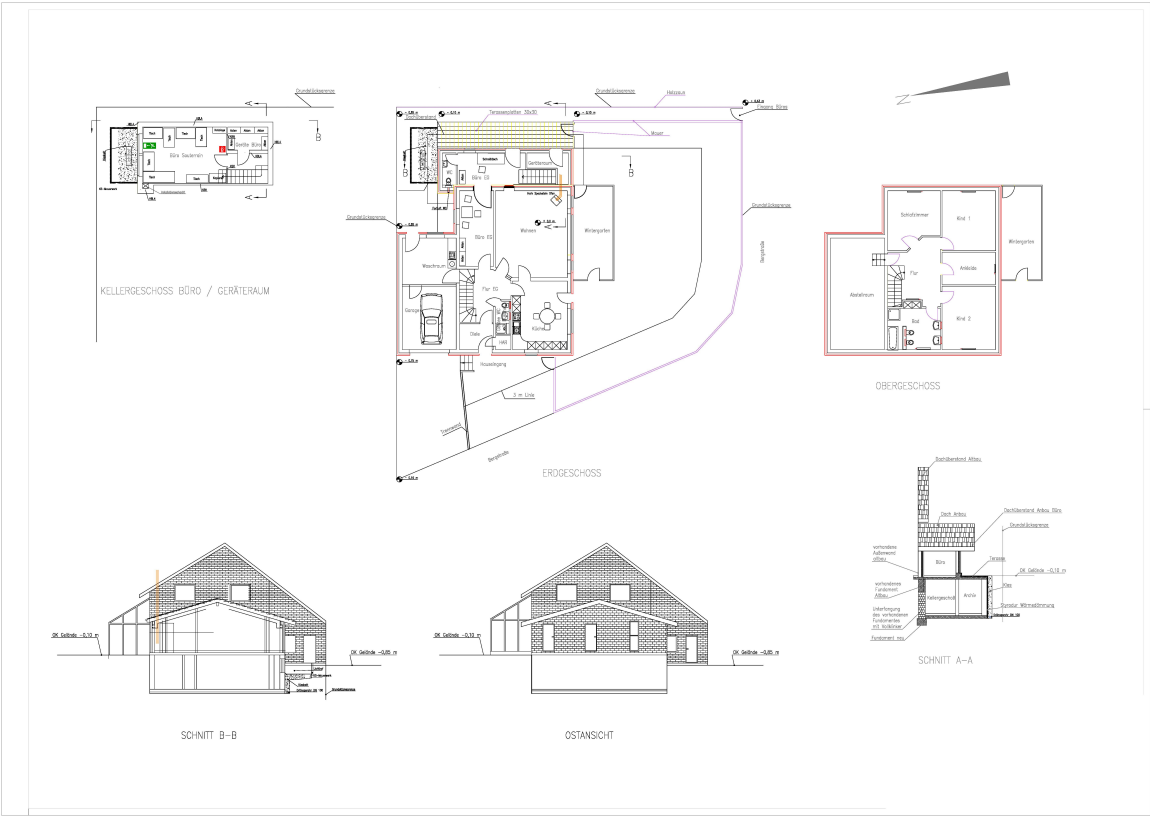


Stausee Obermaubach



Reiterhof

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé der Immobilie
2. Energie Bedarfsausweis

Großes freistehendes Einfamilienhaus mit separatem Büro



52372 Kreuzau - Winden

Wohnfläche:	ca. 194 m²
Büro:	ca. 53 m²
Grundstücksfläche:	ca. 550 m²
Zimmer:	7
Kaufpreis:	596.000 €

Lage :

Das hier angebotene Haus mit Südlage, befindet sich in einem verkehrsberuhigten Ortsteil in einer 30er Zone. Es liegt in einem reinen Wohngebiet im Ortsteilbereich von Winden in der Gemeinde Kreuzau. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs können rund um die Kreuzauer City fußläufig, mit dem Fahrrad oder dem Auto in kürzester Zeit erreicht werden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus 500 m oder Rurtalbahn Haltestelle Üdingen 800 m) sind bequem zu Fuß innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit der Ruhrtalbahn oder Bus über Düren Hbf nach Aachen oder Köln sichergestellt. Die Autobahn A4, in Richtung Köln oder Aachen, ist mit dem PKW kurzfristig über Düren erreichbar. Kreuzau -Winden zeichnet sich insbesondere durch seine aufgelockerte Bebauung, mit direktem Anschluss an Freizeitorte (z.B. Stausee Obermaubach in 1,8 km) mit entsprechenden Freizeitaktivitäten aus, sodass ein hoher Freizeit- und Erholungswert gewährleistet ist. Hundehalter können direkt vor der Türe mit dem Ausführen der Hunde in Wald und Wiese beginnen. Eine Tierärztin praktiziert in Winden. In Obermaubach gibt es das Friesengestüt Gut Mausauel (5 km) mit Pferdepension. In der City von Kreuzau (2,1 km) sind zu den guten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Physiotherapien, Banken usw. alle von Kreuzau-Winden zu Fuß mit dem Rad, Bus oder PKW schnell zu erreichen. In Winden gibt es eine Grundschule (1,2 km). Die weiterführenden Schulen Hauptschule, Realschule und Gymnasium sind in 1,8 km zu erreichen. Eine KITA ist im Ort. Das Spaß- und Freizeitbad Kreuzau (Montemare 1,4 km) lädt mit Wellenbad und Sauna zu Vergnügen und Entspannung ein. Wanderer können direkt vor der Haustür mit einer Wanderung beginnen. Oder in der näheren Umgebung z.B. in Nideggen (5,5 km) oder ein bisschen weiter den Nationalpark Eifel aufsuchen. Auch Sportkletterer kommen an den Bundsandsteinfelsen in Nideggen auf Ihre Kosten.



Objekt:

Im Jahr 1990 wurde das Haus, bereits mit den zukünftigen Standards der Wärmeschutzverordnung 1995 als energetisch hochwertiges Einfamilienhaus erstellt. Ergänzend dazu, wurde im Jahr 1994 ein Bürobereich, mit separat zugänglichem Zu- und Eingang gebaut. Das Haupthaus hat inkl. des vollverglasten Wintergarten eine 194 m² große Wohnfläche sowie einen separat zugänglichen Büro- bzw. Einliegerbereich mit ca. 53 m² Wohnfläche. Zuzüglich hat das Haus eine zusätzliche Nutzfläche von 64 m² sowie Abstellflächen von 82 m². Eine separate Aufstellung ist vorhanden und kann angefordert werden. Die Grundstücksgröße beträgt 550 m².

Die Außenwände des Hauses und des Büros sind in einem zweischaligen Mauerwerk ausgeführt. Zwischen den Wänden befindet sich eine 8 cm dicke Wärmedämmung. Nach außen, ist das Haus mit rotbraunen Steinen vollverklindert. Der Heizwärmebedarf mit 93 kwh/m² entspricht der Vollbelegung des Hauses mit 4 Personen und Vollbetrieb des Büro`s mit 4 Angestellten.

Die großzügigen und lichtdurchfluteten Räumlichkeiten bieten Platz für die gesamte Familie. Ein besonderes Highlight ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, mit dem angrenzenden Wintergarten und dem direkten Zugang in den pflegeleicht angelegten, nach Süden hin gelegenen, Sonnengarten. Die im Garten stehenden Obstbäume (Mirabelle, Pflaume, Apfel, Birne und Walnuss) sowie eine Weinrebe und Kiwi, spenden im Sommer nicht nur ausreichend Schatten, sondern auch zur Erntezeit viele leckere Bio-Früchte.

Von der großen Küche aus kann man direkt auf die Gartenterrasse gelangen, die zu Aktivitäten wie z.B. Frühstück, Grillen, Kaffee und Kuchen usw. einlädt.

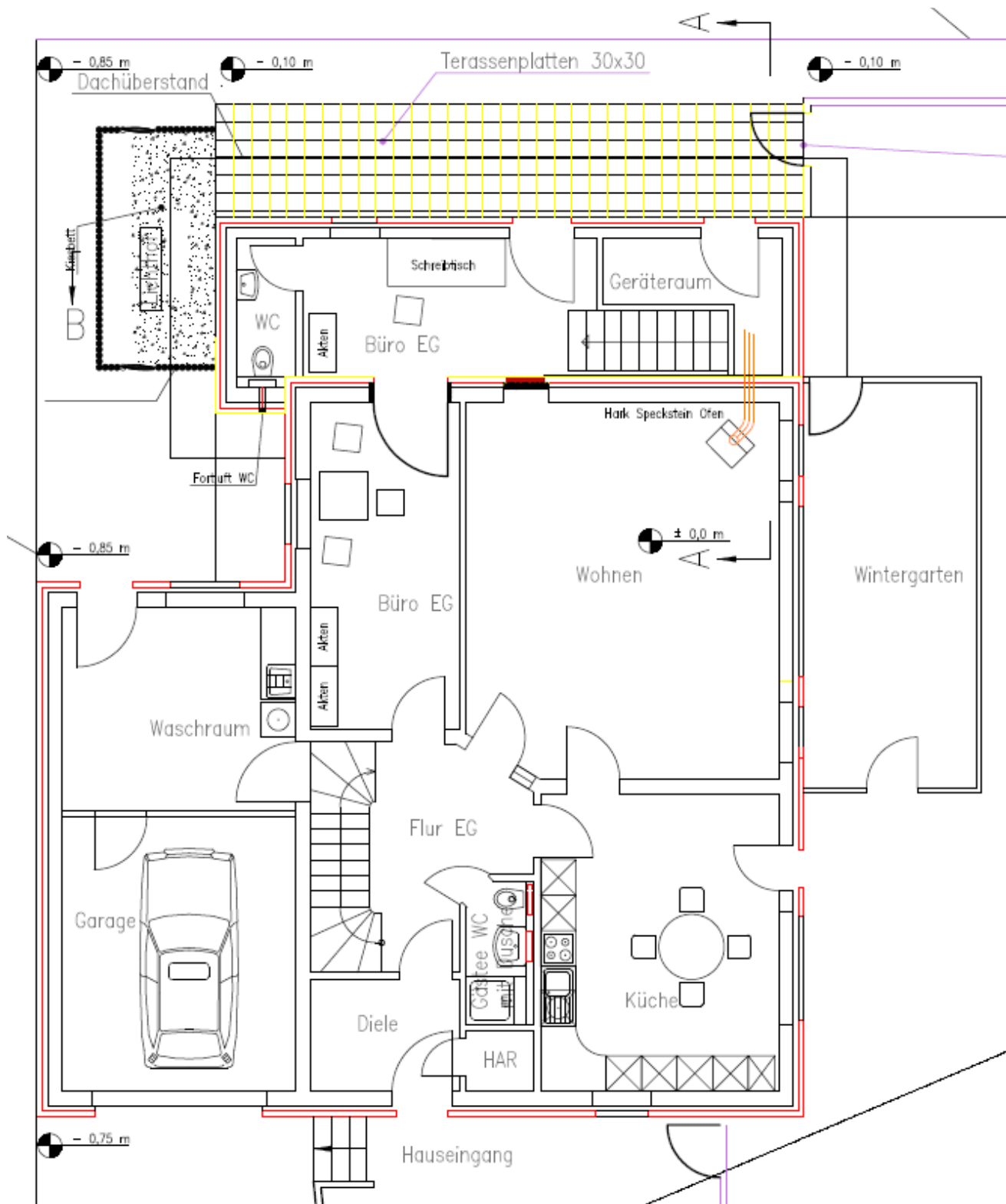
Das Haus wurde seit Errichtung bis heute von einem tierfreien Nichtraucherhaushalt bewohnt.

Ausstattung:

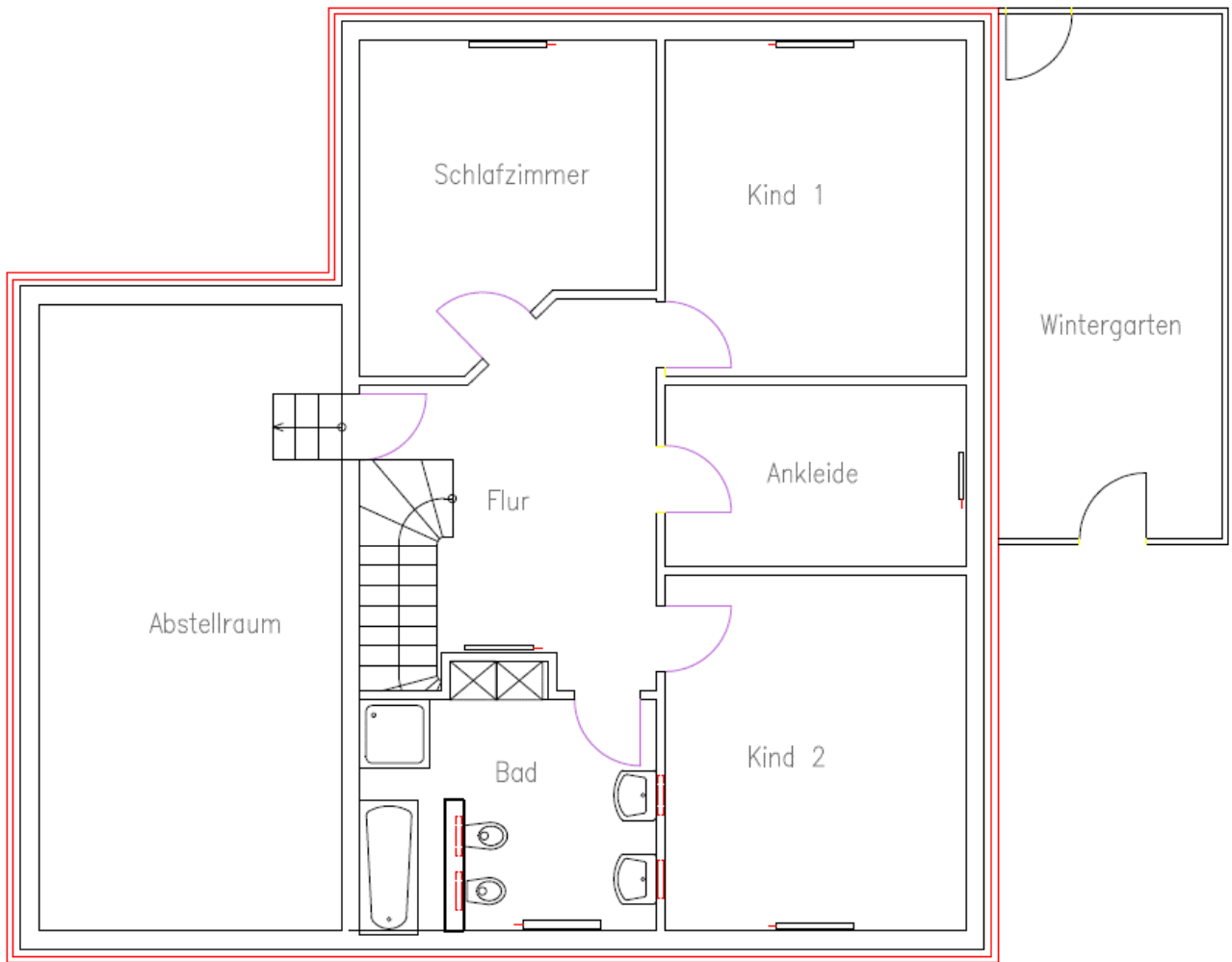
- Brennwert-Heizkessel mit zentraler Warmwasserbereitung Viessmann
- Design-Heizkörper von Zehnder im Haupthaus auf beiden Etagen
- Fußbodenheizung im angebauten Büro Firma Uponor
- Fliesen im gesamten Erdgeschoss und Bad im Obergeschoss
- Teppichboden von Anker im gesamten Obergeschoss außer Bad
- Innentüren hochwertig mit Esche Furnier
- Fenster pulverbeschichtet mit 2-fach Sonnenschutz Verglasung von Schüco
- Wintergarten (Schüco) mit 2 Außentüren mit Gartenausgang
- Separate Waschküche mit Wäschespinne Aufstellplatz außen.
- Büro bzw. mögliche Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Garage 4 x 5 m und 2 Stellplätze vor der Garage
- hochwertige Elektroinstallation Busch Jäger
- 3 WCs, 1 Bidet, 2 Duschen, 1 Badewanne, 4 Waschtische
- Specksteinofen (Holzfeuerung) im Wohnzimmer

Wohnfläche:	ca. 194 m ²
Büro:	ca. 53 m ²
Grundstück:	550 m ²
Garage/Stellplätze.:	1/2
Baujahr:	Haus 1990 und Büro 1994
Kaufpreis:	€ 596.000,00
Frei ab:	nach Vereinbarung
Courtage:	Keine
Besichtigung:	Wir empfehlen Ihnen eine Besichtigung in unserer Begleitung. Ihre Kontaktaufnahme erfolgt mit kompletten Kontaktdaten unter der unten angegebenen E-Mail-Adresse um einen kurzfristigen Termin abzustimmen.
Sonstiges:	Alle Angaben sind nach bestem Wissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Grundriss Erdgeschoss:

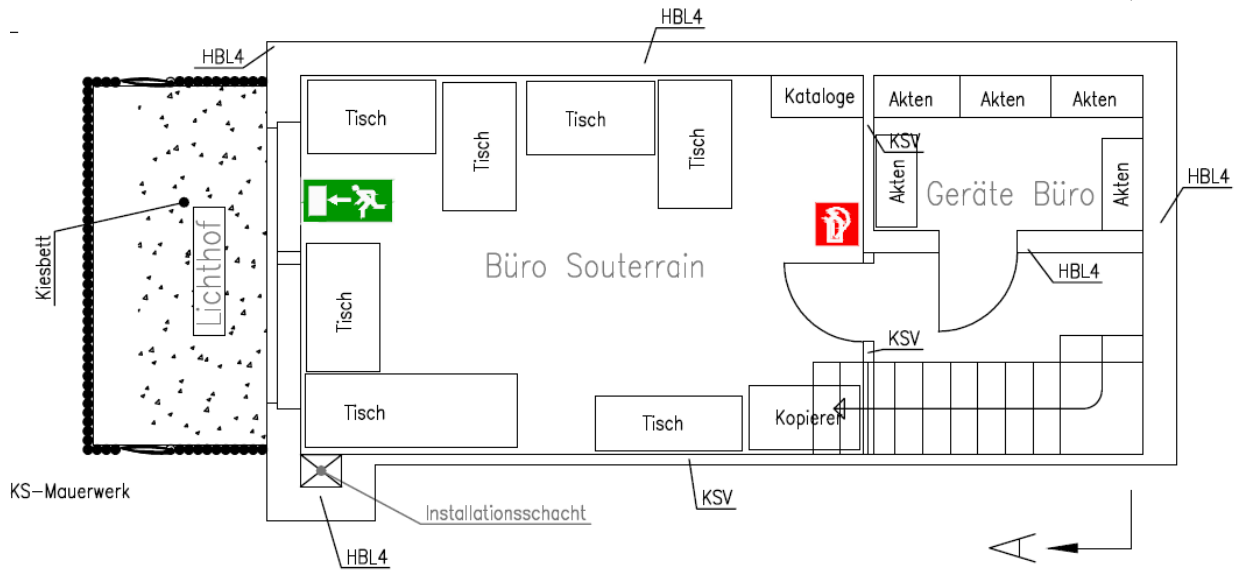


Grundriss 1. Obergeschoss:

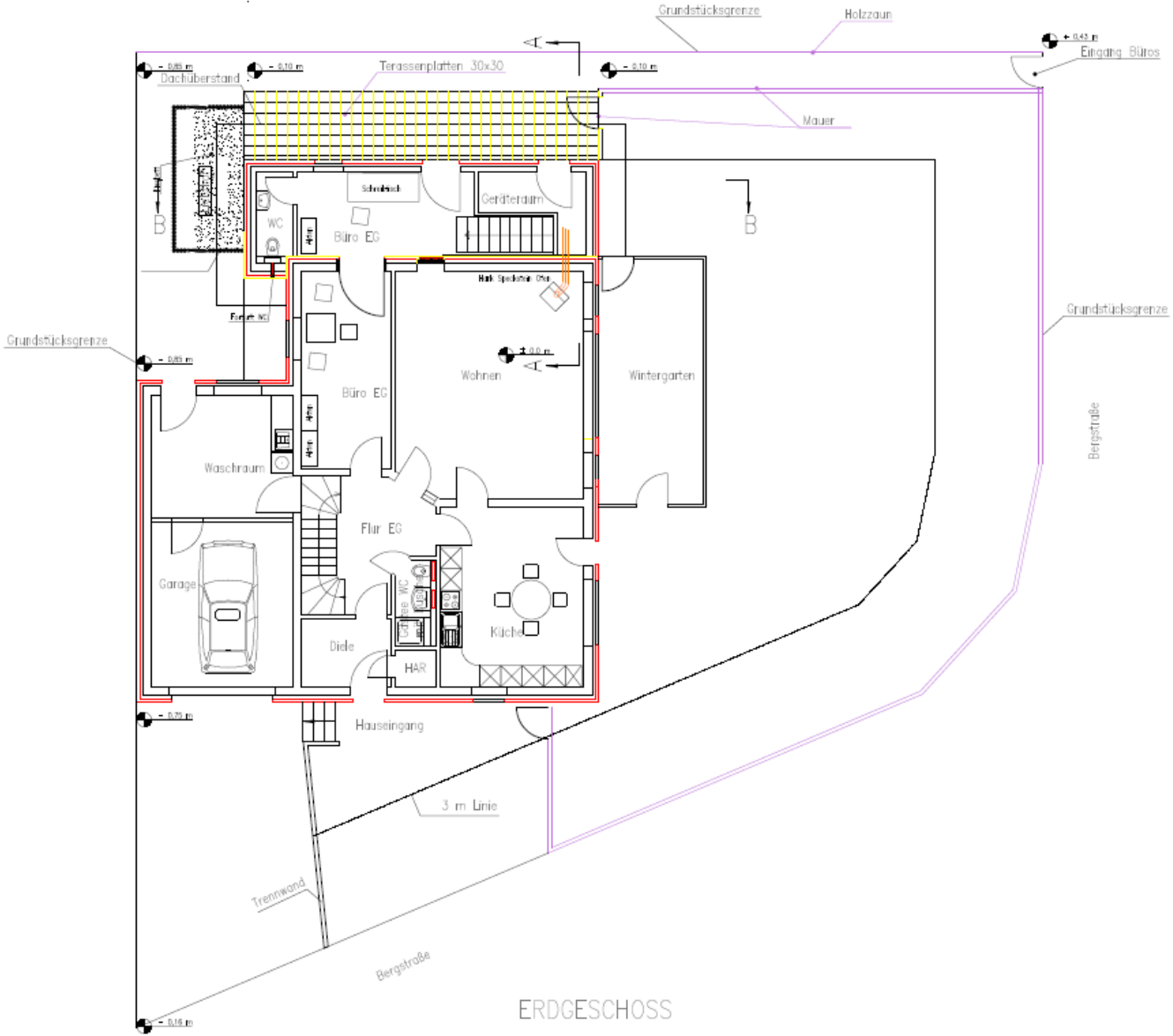


OBERGESCHOSS

Grundriss Souterrain Geschoss Büro:



Grundriss: Gesamtansicht EG mit Grundstück



Bilder außen



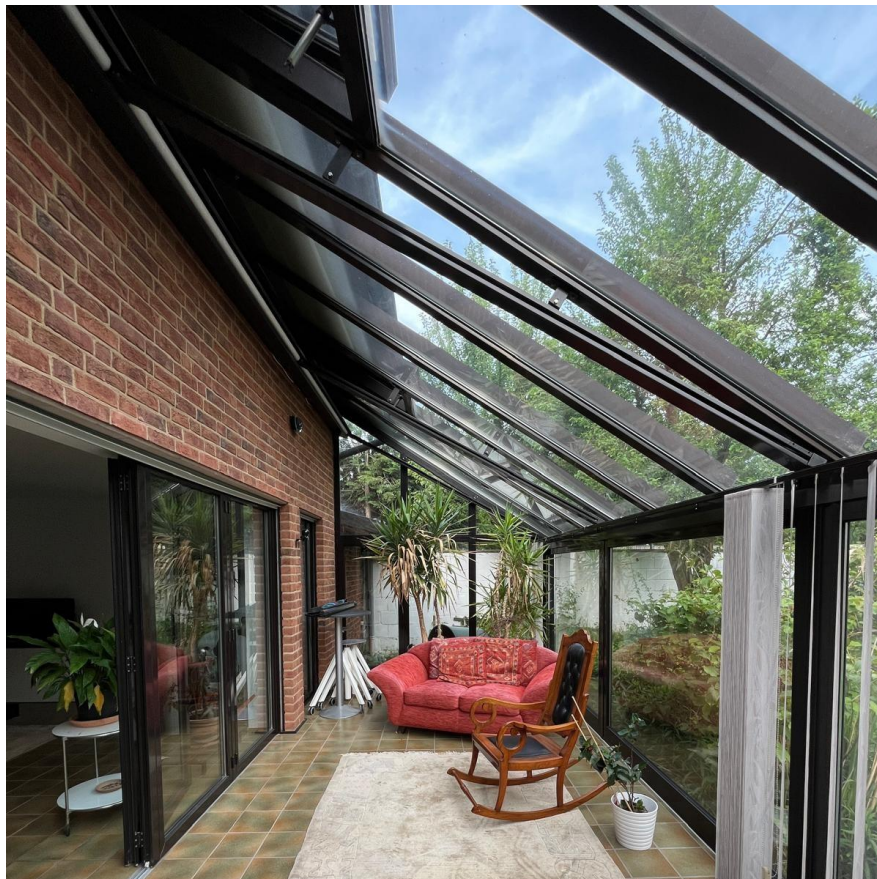
Kontaktaufnahme nur unter E-Mail krwi@2w-energie.com

Bilder Garten



Bilder innen

Wohnen



Wintergarten

Kontaktaufnahme nur unter E-Mail krwi@2w-energie.com

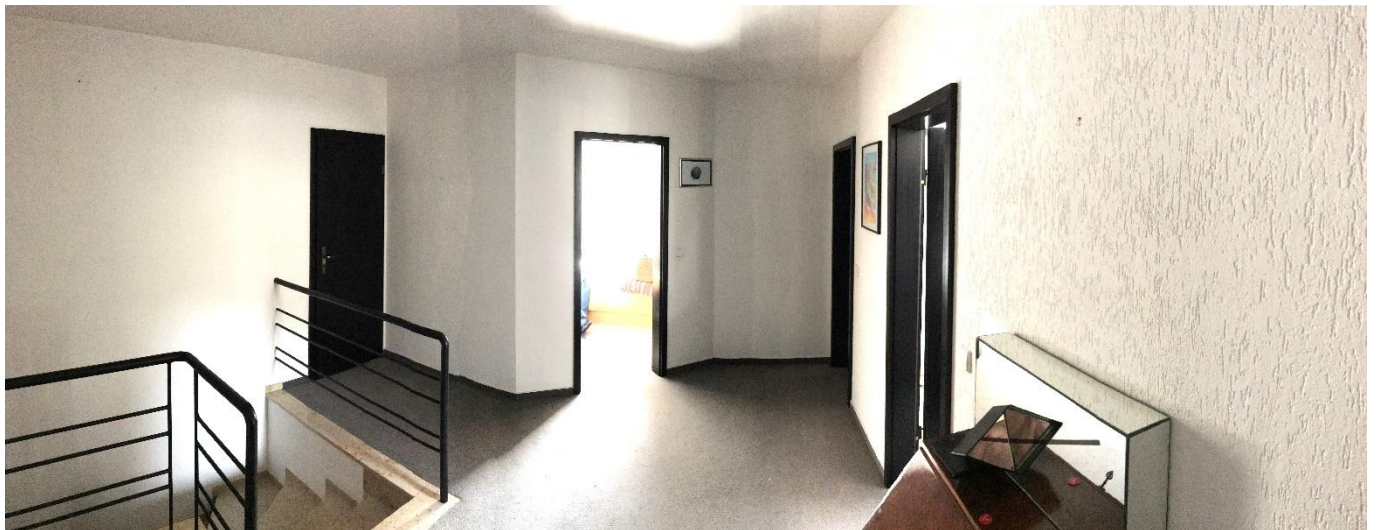
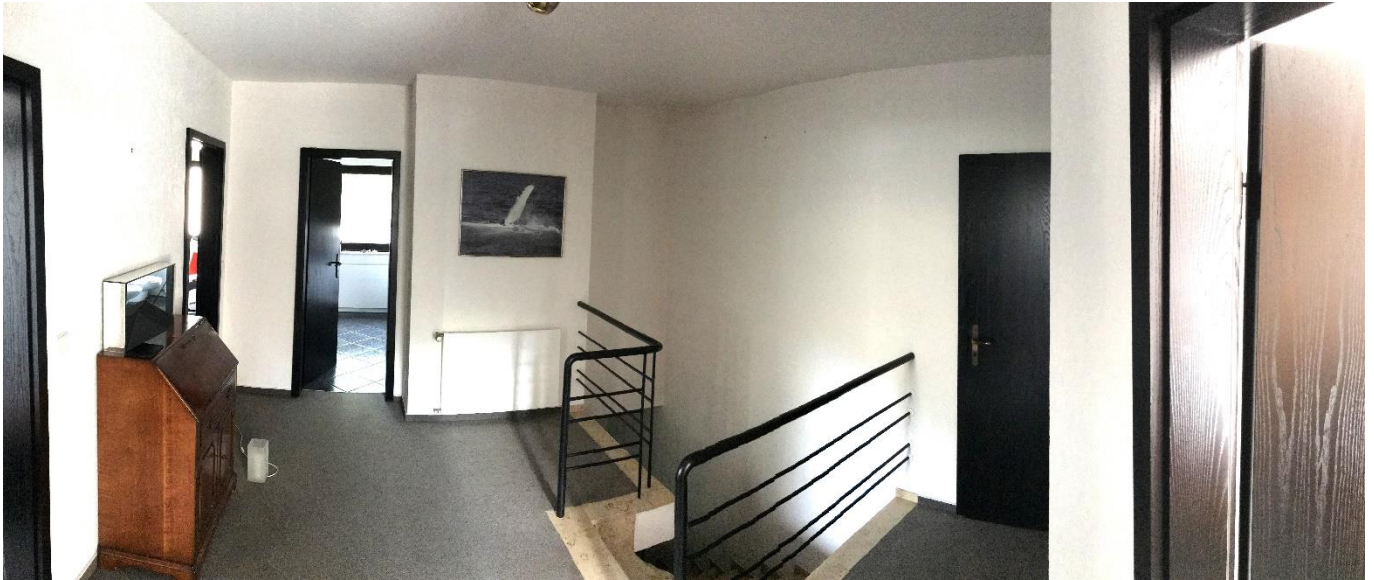


Küche

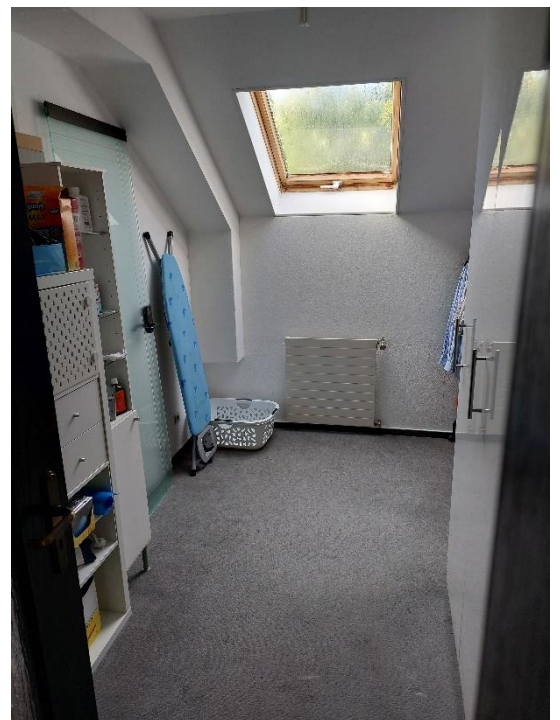


Kontaktaufnahme nur unter E-Mail krwi@2w-energie.com

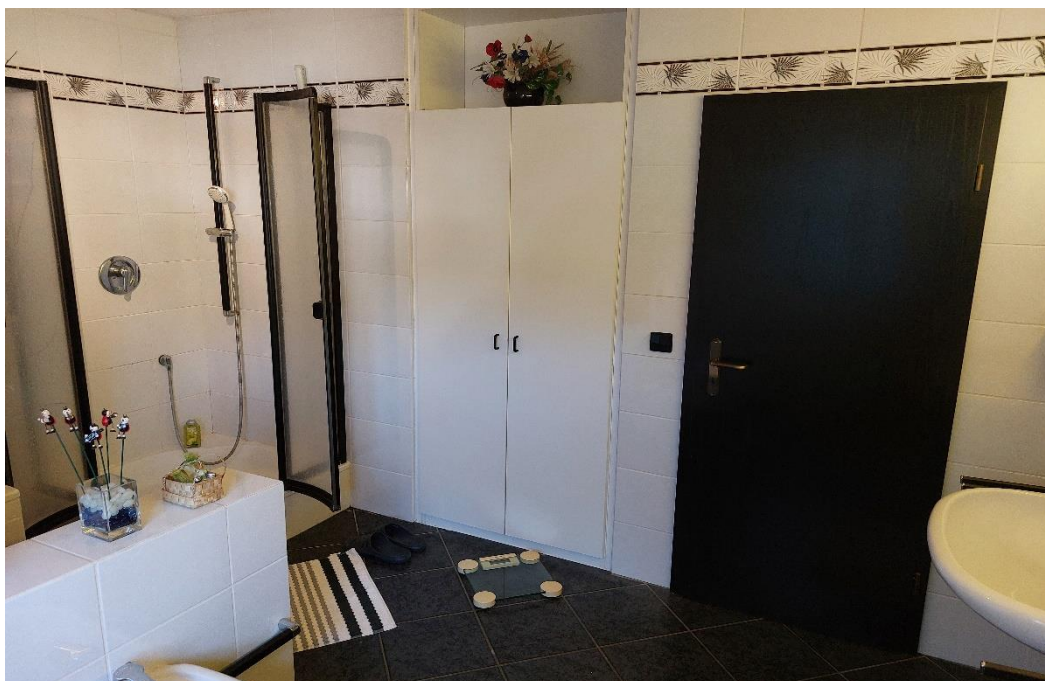
Flur OG



Bad Gäste

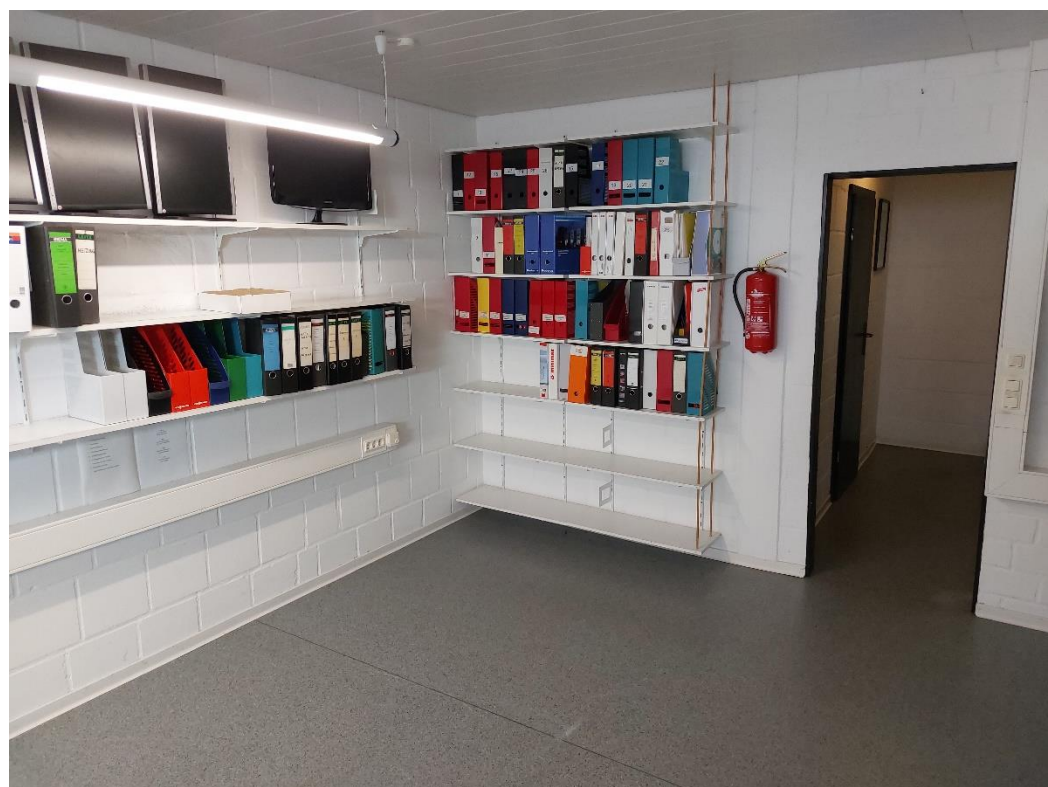


Bad



Kontaktaufnahme nur unter E-Mail krwi@2w-energie.com

Büro



Kontaktaufnahme nur unter E-Mail krwi@2w-energie.com

Bilder Freizeit:



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 28.07.2034

Registriernummer: NW-2024-005238149

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Bergstrasse 94 52372 Kreuzau		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1990		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	255	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<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 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 beigelegt (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)
Dipl.-Ing. Robert Heinrich Weikum
2W ENERGIE
Werstener Dorfstrasse 160
40591 Düsseldorf



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 28.07.2024

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

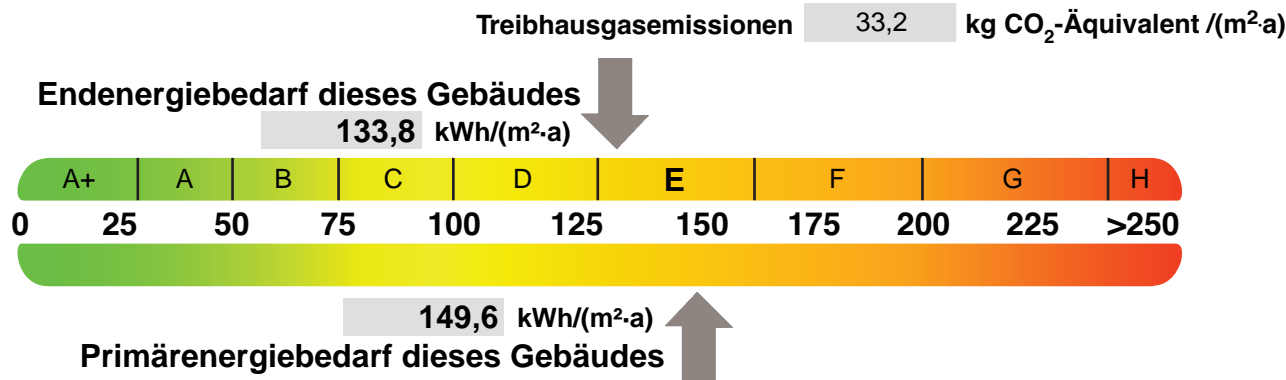
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005238149

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

133,8 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 GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- 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 Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

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_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 worden 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 16.10.2023

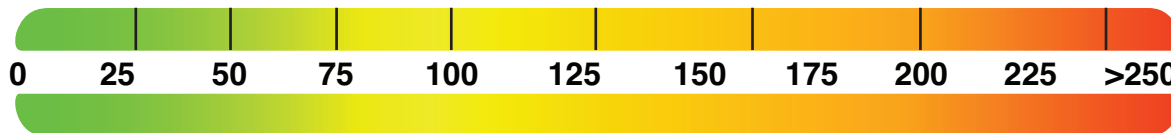
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005238149

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

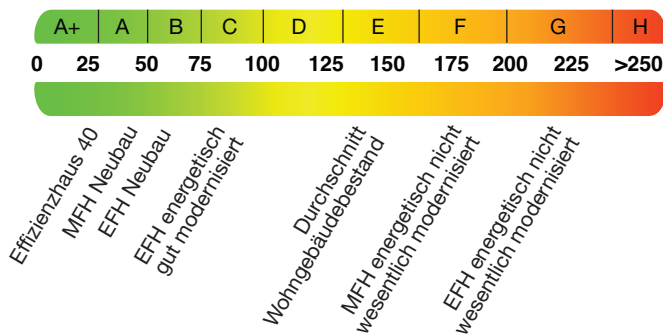
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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_N) 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.

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 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2024-005238149

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	Heizung	Wärmepumpe Luft Neueinbau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	PV Anlage 6 kWp PV Anlage zur Stromerzeugung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://2w-energie.de/>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Verkauf der Immobilie

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

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 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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