

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Nordrhein-Westfalen - Mönchengladbach

### Modernes Wohn- und Geschäftshaus in Top-Lage am Marktplatz von Mönchengladbach



Objekt-Nr. OM-314936

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **6.290.000 €**

Ansprechpartner:  
AHMET KARABULAK  
Mobil: 0173 5216127

KONSTANTINPLATZ.5  
41238 Nordrhein-Westfalen - Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1950	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.162,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	38,00	Garagen	2
Wohnfläche	1.296,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	12
Nutzfläche	2.480,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beschreibung

# Objektbeschreibung

+++ PLÄNE UND GRUNDRISSE IM EXPOSÉ +++

Hervorragendes Investment in Mönchengladbach Giesenkirchen mit 14 Wohnungen und 4 Ladenlokalen in sehr gepflegtem Unterhaltungszustand. Aktuell rechnet sich ein Faktor 22 - weitere Rendite-Entwicklung nach oben ist durch Mietanpassungen realisierbar.

Mit einer Gesamtfläche von rund 2480 m<sup>2</sup> Fläche und einer vermietbaren Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> bietet dieses Gebäude vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbezwecke.

Auf die Wohnungen entfällt ein vermietbarer Teil von ca. 1296 m<sup>2</sup> welche auf 3 Etagen liegen.

Die Gewerbeflächen sind an renommierte Mieter seit über 10 Jahren vermietet, was eine solide Planungssicherheit für den Investor bietet. Hier wurde zuletzt viel Geld in Sanierung investiert, wie man es vom Unterhaltungszustand des Gebäudes selten bei Wohn- und Geschäftshäusern findet. Sie haben hier die Chance Ihr Geld solide anzulegen - eine persönliche Einsicht in die Zahlen bieten wir Ihnen in einem persönlichen Termin.

Das Gebäude wurde im Ursprungsjahr 1950 massiv errichtet und im Jahre 2021 saniert. Es erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch sein modernes Design und seine gehobene Ausstattung. Jede Einheit wurde sorgfältig gestaltet, um höchsten Wohn- und Arbeitskomfort zu bieten. Der sanierte Zustand präsentiert einen einladenden und ansprechenden Raum, der sofort bezogen werden kann.

Die Wohnungen werden über drei sehr gepflegte und mit hellem Steinboden ausgestatteten Treppenhäuser erschlossen.

Vielseitige Gewerbeflächen

Das Erdgeschoss des Gebäudes beherbergt vier Gewerbeeinheiten, die sich ideal für Unternehmen verschiedener Branchen eignen. Von Büros über Einzelhandel bis hin zu Dienstleistungen - hier finden Geschäftsleute den perfekten Raum, um ihre Visionen zu verwirklichen.

Komfortable Wohnungen

Die oberen Etagen bieten insgesamt 14 hochwertige Wohnungen, die ein modernes und komfortables Wohnambiente bieten. Großzügige Grundrisse, hochwertige Materialien und eine erstklassige Ausstattung schaffen ein Zuhause, in dem sich Bewohner rundum wohlfühlen können.

Parkmöglichkeiten

Für Bewohner und Geschäftskunden stehen insgesamt 14 Parkflächen zur Verfügung, darunter 12 Parkplätze im Freien und 2 Garagen. Diese bieten bequemen Zugang zum Gebäude und gewährleisten ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge.

Perfekte Lage und großzügiges Grundstück

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1162 m<sup>2</sup>. Dank seiner zentralen Lage in Mönchengladbach-Giesenkirchen sind Geschäfte, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar.

Fazit

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Unternehmer, die auf der Suche nach einem hochwertigen Objekt in einer attraktiven Lage sind. Mit seiner vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, der gehobenen Ausstattung und der bequemen Parkmöglichkeiten ist es die perfekte Wahl für anspruchsvolle Mieter und Geschäftsinhaber.

## # Ausstattung

vorbildlicher Entwicklungszustand der Immobilie aus Investoren-Hand

**VOLLVERMIETET!**

Einsicht in alle Zahlen, Daten, Fakten im persönlichen Termin möglich

14 Wohnungen in verschiedenen Größen, alle vermietet

4 Gewerbeeinheiten

Vermietbare Fläche ca. 2000 m<sup>2</sup>, vollständig vermietet und saniert

Wohnfläche ca. 1296 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche ca. 484 m<sup>2</sup>

Sonstige Fläche ca. 699 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche ca. 2480 m<sup>2</sup>

Etagen: 3

Parkflächen: 12 Stellplätze und 2 Garagen

Baujahr ca. 1950

Saniert 2021

Mieteinnahmen p.a. IST: 273.720€

Mieteinnahmen p.a. SOLL: 327.120€

## Sonstiges

PRIVATVERKAUF KEINE MAKLER GEBÜHREN

## Lage

1 A LAGE DIREKT AM MARKTPLATZ

### # Lagebeschreibung

Herzlich Willkommen in Mönchengladbach-Giesenkirchen: Wo Geschichte auf Moderne trifft und Wirtschaftskraft pulsiert.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer beliebten Region Nordrhein-Westfalens, die für ihre vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angebote bekannt ist. Die zentrale Lage in Mönchengladbach dient mit knapp 270.000 Einwohnern als lukrativer Wirtschaftsstandort in der Nähe zu den Metropolen Düsseldorf und Köln und den Benelux-Ländern.

In einem Radius von rund 100 km erreicht man hier 15 Millionen Menschen.

Inmitten des pulsierenden Herzens von Mönchengladbach liegt Giesenkirchen, ein charmanter Stadtteil, der den perfekten Mix aus historischem Erbe und modernem Flair bietet. Unser exklusives Wohn- und Geschäftshaus erhebt sich als Investment-Riese in dieser begehrten Lage und verkörpert den Inbegriff von Luxus, Lebensqualität und wirtschaftlicher Dynamik.

Der Stadtteil MG-Giesenkirchen profitiert von seiner strategisch günstigen Lage in unmittelbarer Nähe zu den Wirtschaftszentren Köln, Düsseldorf und dem Benelux-Raum. Diese Nähe bietet nicht nur erstklassige Geschäftsmöglichkeiten, sondern auch eine hervorragende Anbindung an internationale Märkte. Die robuste Wirtschaftskraft der Region spiegelt sich in einem breiten Spektrum von Industrien wider, von der Automobil- und Chemieindustrie bis hin zu innovativen Technologieunternehmen. Entfernungen:

Einkaufsmöglichkeiten 0,5 km

Kindergärten 0,3 km

Grundschule 0,3 km

Bus 0 km

Autobahn 4,8 km

# Sonstiges

Für eine Besichtigung bitte einen Termin mit uns abstimmen und aus Diskretionsgründen bitte keine eigenen Besichtigungen vornehmen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	326,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



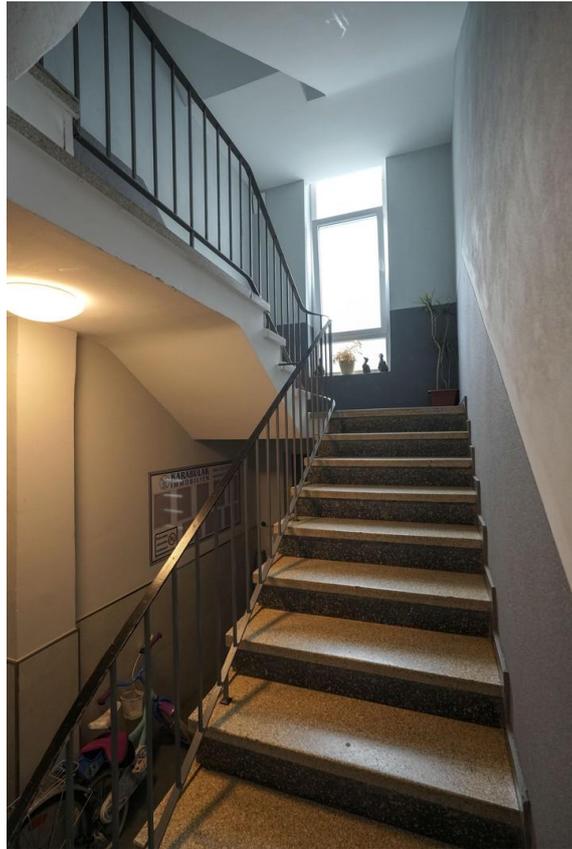
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



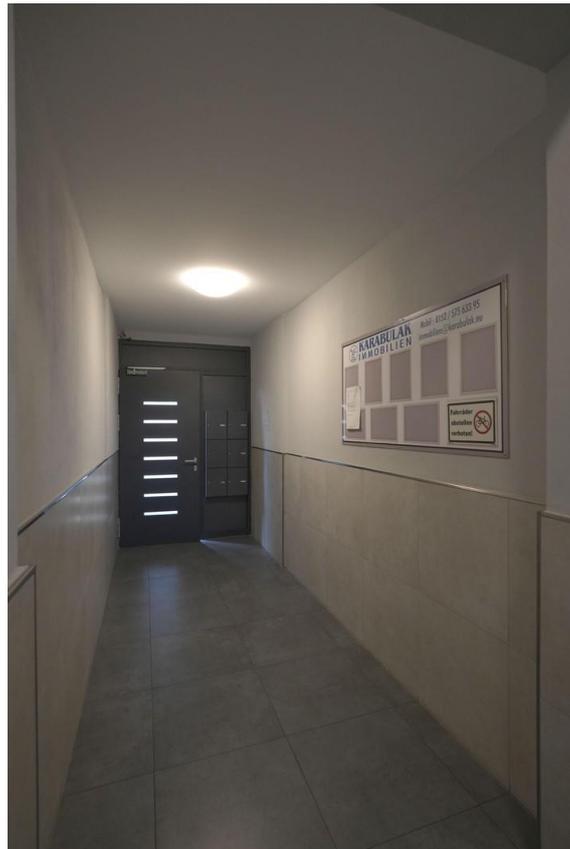
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



PORTFOLIO AUFSTOCKEN MIT FAKTOR 22!  
14 WE + 4 GE IM SANIERTEM WOHN-UND  
GESCHÄFTSHAUS!

Konstantinplatz 5  
41238 Mönchengladbach

## **KARABULAK QUARTIER**

*Ahmet Karabulak*

*Flight Captain, Airbus 350 Flight Instructor  
and Aviation Expert since 27 Years*

Erfurter Straße.31 41069 Mönchengladbach

Mobil : +49 (0) 173 521 61 27

E-mail : [ahmet@karabulak.eu](mailto:ahmet@karabulak.eu)

# Exposé - Grundrisse

## DETAILS

ADRESSE	Konstantinplatz 5, 41238 Mönchengladbach	
ECKDATEN	Objektyp	Haus
	Immobilien Subtyp	Mehrfamilienhaus
	Zimmer	38
	Wohnfläche	ca. 1.296 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche	ca. 1.162 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	ca. 699 m <sup>2</sup>
	Zustand	Vollsaniert
	Baujahr	1960
	Anzahl Etagen im Haus	3
	Zuletzt renoviert	2021
	Keller	1
	Parkplätze	Außenstellplatz
	Wesentlicher Energieträger	Gas
	Heizungsart	Zentralheizung
	Energieausweisart	Bedarfsausweis
	Endenergiebedarf	326 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
	Energieeffizienzklasse	H
	Vermietung	vermietet
	Mieteinnahmen	22.810 €
	Externe-ID	C21_CPIE_39415
	Denkmalschutz	Nein
	Einliegerwohnung	Nein
	Bauphase	Fertiggestellt
	Garten	Nein
KAUFPREIS	6.290.000 €	

# Exposé - Grundrisse

## BESCHREIBUNG

### +++ PLÄNE UND GRUNDRISSE IM EXPOSÉ +++

Hervorragendes Investment in Mönchengladbach Giesenkirchen mit 14 Wohnungen und 4 Ladenlokalen in sehr gepflegtem Unterhaltungszustand. Aktuell rechnet sich ein Faktor 22 - weitere Rendite-Entwicklung nach oben ist durch Mietanpassungen realisierbar. Mit einer Gesamtfläche von rund 2480 m<sup>2</sup> Fläche und einer vermietbaren Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> bietet dieses Gebäude vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbezwecke. Auf die Wohnungen entfällt ein vermietbarer Teil von ca. 1296 m<sup>2</sup> welche auf 3 Etagen liegen. Die Gewerbeflächen sind an renommierte Mieter seit über 10 Jahren vermietet, was eine solide Planungssicherheit für den Investor bietet. Hier wurde zuletzt viel Geld in Sanierung investiert, wie man es vom Unterhaltungszustand des Gebäudes selten bei Wohn- und Geschäftshäusern findet. Sie haben hier die Chance Ihr Geld solide anzulegen - eine persönliche Einsicht in die Zahlen bieten wir Ihnen in einem persönlichen Termin.

Das Gebäude wurde im Ursprungsjahr 1950 massiv errichtet und im Jahre 2021 saniert. Es erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch sein modernes Design und seine gehobene Ausstattung. Jede Einheit wurde sorgfältig gestaltet, um höchsten Wohn- und Arbeitskomfort zu bieten. Der sanierte Zustand präsentiert einen einladenden und ansprechenden Raum, der sofort bezogen werden kann. Die Wohnungen werden über drei sehr gepflegte und mit hellem Steinboden ausgestatteten Treppenhäuser erschlossen.

Vielseitige Gewerbeflächen

# Exposé - Grundrisse

Das Erdgeschoss des Gebäudes beherbergt vier Gewerbeeinheiten, die sich ideal für Unternehmen verschiedener Branchen eignen. Von Büros über Einzelhandel bis hin zu Dienstleistungen – hier finden Geschäftsleute den perfekten Raum, um ihre Visionen zu verwirklichen.

## Komfortable Wohnungen

Die oberen Etagen bieten insgesamt 14 hochwertige Wohnungen, die ein modernes und komfortables Wohnambiente bieten. Großzügige Grundrisse, hochwertige Materialien und eine erstklassige Ausstattung schaffen ein Zuhause, in dem sich Bewohner rundum wohlfühlen können.

## Parkmöglichkeiten

Für Bewohner und Geschäftskunden stehen insgesamt 14 Parkflächen zur Verfügung, darunter 12 Parkplätze im Freien und 2 Garagen. Diese bieten bequemen Zugang zum Gebäude und gewährleisten ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge.

## Perfekte Lage und großzügiges Grundstück

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1162 m<sup>2</sup>. Dank seiner zentralen Lage in Mönchengladbach-Giesenkirchen sind Geschäfte, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar.

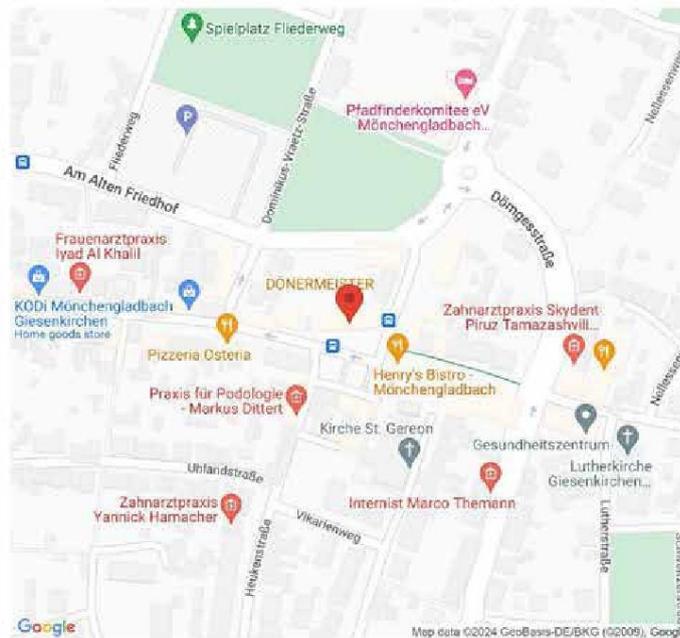
## Fazit

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Unternehmer, die auf der Suche nach einem hochwertigen Objekt in einer attraktiven Lage sind. Mit seiner vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, der gehobenen Ausstattung und der bequemen Parkmöglichkeiten ist es die perfekte Wahl für anspruchsvolle Mieter und Geschäftsinhaber.

# Exposé - Grundrisse

## LAGEBESCHREIBUNG

Distanz Einkaufsmöglichkeit	ca. 475 m.
Distanz Kindergarten	ca. 275 m.
Distanz Schule	ca. 325 m.
Distanz Öffentlicher Verkehr	ca. 25 m.
Distanz Autobahn	ca. 4.800 m.



**KARABULAK QUARTIER**

5

# Exposé - Grundrisse

Herzlich Willkommen in Mönchengladbach-Giesenkirchen: Wo Geschichte auf Moderne trifft und Wirtschaftskraft pulsiert.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer beliebten Region Nordrhein-Westfalens, die für ihre vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angebote bekannt ist. Die zentrale Lage in Mönchengladbach dient mit knapp 270.000 Einwohnern als lukrativer Wirtschaftsstandort in der Nähe zu den Metropolen Düsseldorf und Köln und den Benelux-Ländern.

In einem Radius von rund 100 km erreicht man hier 15 Millionen Menschen.

Inmitten des pulsierenden Herzens von Mönchengladbach liegt Giesenkirchen, ein charmanter Stadtteil, der den perfekten Mix aus historischem Erbe und modernem Flair bietet. Unser exklusives Wohn- und Geschäftshaus erhebt sich als Investment-Riese in dieser begehrten Lage und verkörpert den Inbegriff von Luxus, Lebensqualität und wirtschaftlicher Dynamik.

Der Stadtteil MG-Giesenkirchen profitiert von seiner strategisch günstigen Lage in unmittelbarer Nähe zu den Wirtschaftszentren Köln, Düsseldorf und dem Benelux-Raum. Diese Nähe bietet nicht nur erstklassige Geschäftsmöglichkeiten, sondern auch eine hervorragende Anbindung an internationale Märkte. Die robuste Wirtschaftskraft der Region spiegelt sich in einem breiten Spektrum von Industrien wider, von der Automobil- und Chemieindustrie bis hin zu innovativen Technologieunternehmen.

# Exposé - Grundrisse

## AUSSTATTUNG

vorbildlicher Entwicklungszustand der Immobilie aus Investoren-Hand  
VOLLVERMIETET!

Einsicht in alle Zahlen, Daten, Fakten im persönlichen Termin möglich

14 Wohnungen in verschiedenen Größen, alle vermietet

4 Gewerbeeinheiten

Vermietbare Fläche ca. 2000 m<sup>2</sup>, vollständig vermietet und saniert

Wohnfläche ca. 1296 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche ca. 484 m<sup>2</sup>

Sonstige Fläche ca. 699 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche ca. 2480 m<sup>2</sup>

Etagen: 3

Parkflächen: 12 Stellplätze und 2 Garagen

Baujahr ca. 1950

Saniert 2021

Mieteinnahmen p.a. IST: 273.720€

Mieteinnahmen p.a. SOLL: 327.120€

Aktueller Faktor 22 durch weitere Anpassungen der Mieten auf Faktor 19  
möglich.

Alles weitere im persönlichen Gespräch.

+++ Bitte laden Sie sich zur Einsicht der Grundrisse das Exposé

herunter +++

# Exposé - Grundrisse

## SONSTIGE ANGABEN



Ladenlokal von innen

Für eine Besichtigung bitte einen Termin mit uns abstimmen und aus Diskretionsgründen bitte keine eigenen Besichtigungen vornehmen. Auf Wunsch des Eigentümers bitten wir vorab um Bonitätsnachweis oder sprechen Sie uns an, wir kümmern uns um Ihre Finanzierung.

# Exposé - Grundrisse

## WEITERE INFORMATIONEN

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der notariell beurkundete Kaufvertrag. Das Exposé ist vertraulich zu behandeln und eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet. Alle Angaben beruhen auf von Dritten erteilten Informationen und wurden vom Makler nicht überprüft. Gewährleistung und Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit sind ausgeschlossen. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum oder Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Grundriss- / Lage- und sonstige Pläne sind skizzenhafte Darstellungen, nicht maßstabsgetreu, können vom tatsächlichen Ausbaurzustand abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Sämtliche Flächenangaben sind unverbindliche ca.-Angaben. Eingezeichnete Möblierung ist nur als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Angegebene Nutzungsmöglichkeiten oder Bebauungsvorschläge sind unverbindlich und bedürfen gegebenenfalls einer behördlichen Genehmigung. Fragen zur Beschaffenheit können wir nicht beantworten. Bitte ziehen Sie einen eigens bestellten Sachverständigen hinzu.

# Exposé - Grundrisse



Innenausbau Gewerbeeinheit



Seitenansicht

# Exposé - Grundrisse

## GALERIE



Seitenansicht mit Haltestelle



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Frontalaufnahme Straßenansicht



Aussenansicht von Seitenstraße

# Exposé - Grundrisse

## GALERIE



Ansicht Gebäude



Innenhof mit Stellplätzen

**KARABULAK QUARTIER** 13

# Exposé - Grundrisse



Innenhof Ansicht



gepflegter Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse

## GALERIE



Installationen



Elektrik

# Exposé - Grundrisse



Keller



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## GALERIE



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

**KARABULAK QUARTIER**

17



# Exposé - Grundrisse

## GALERIE



gepflegte Räume



# Exposé - Grundrisse



freundliche helle Räume



# Exposé - Grundrisse

## GALERIE



Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



gepflegtes Duschbad



separates Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse

## GALERIE



Seitenansicht



Innenhof mit Parkplätzen

# Exposé - Grundrisse



Innenhof



Kundenparkplätze für Gewerbe

# Exposé - Grundrisse

## GALERIE



Hofansicht



gepflegte Fassade

# Exposé - Grundrisse



solide Mieterstruktur



Parkflächen

# Exposé - Grundrisse

## GALERIE



Seitenansicht Ladenlokal Bäckerei

# Exposé - Grundrisse



Blick Richtung Hof



Details

# Exposé - Grundrisse

## GALERIE



sehr guter Pflegezustand



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Blick Richtung Eingang Treppenhaus



gepflegte Umgebung

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1 WOHNTEIL 2

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

---

Gültig bis: **04.12.2033**      Registrierungsnummer: **NW-2023-004843087**      **1**

---

#### Gebäude

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Kleinenbroicher Str. 1 41228 Mönchengladbach	
Datumsjahr <sup>1)</sup>	Wird als genehmigtes Gebäude geführt	
Baujahr Gebäude <sup>2)</sup>	1990 - genaues Baujahr nicht bekannt	
Besitzer Wärmeanlage <sup>3)</sup>	2020	
Anzahl der Wohnungen	8	
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	1379 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG nur die Wohnfläche eintragen
Wasserdichte Zweipoligkeit für Heizung <sup>4)</sup>	Energie E	
Vorherrschende Energieträger für Warmwasser	Energie E, Lüftung Lüf	
Energieverbrauch	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>5)</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>6)</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung über Strom
	<input type="checkbox"/> Gebläse-Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung über Wärme
Inspektionsergebnis Klimatisierung <sup>7)</sup>	Anzahl 0      nächstes Folgetermin zum Inspektion	
Art der Ausarbeitung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung

---

#### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen über die Auswertung des **Energieausweises** ermittelt werden. Als Basisfunktion dient die energetische Gebäudemöblierung nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen über den besten Vergleichsmöglichkeit **Bestfallsangaben** - siehe Seite 4) bei den Energieausweisen sind die Mindestanforderungen (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 Messungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Die Berechnung des Energiebedarfs durch:       Bestfallswert       Aussteller

1) Der Energieausweis wird zusätzlich Informationen zur energetischen Qualität (bessere Angabe)

---

#### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Ein Vergleich im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder das oben bezeichnete Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Betriebsanmeldung)

Datenschein  
Energieberatung  
AB Werner Weg 3  
41068 Mönchengladbach

Unterschrift des Ausstellers

*B. Wenz*

Ausstellungsdatum: 06.12.2023

<sup>1)</sup> Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls das entsprechende Antragsdatum zum GEG.  
<sup>2)</sup> Eintragsdatum des GEG, gegebenenfalls das entsprechende Antragsdatum zum GEG.  
<sup>3)</sup> Mehrfamilienhaus möglich.  
<sup>4)</sup> Eintragsdatum der Energieausweise.  
<sup>5)</sup> Klimatisierung über mechanische Lüftung mit Klimatisierung im Sinne § 82 GEG.

Hilfsformular gemäß EN 15603-2:2015/2:2015

**KARABULAK QUARTIER** 31

www.ohne-makler.net/expose/314936

Seite 59/80

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1 WOHNT EIL 2

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes:**      **Registrierungsnummer:** NW-2023-004843087 2

---

#### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 81,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **326,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Minimale Energiebedarfsklasse: **H**

Minimale Energiebedarfsklasse: **365,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Anforderungen gemäß GEG <sup>1</sup>

**Minimale Energiebedarfsklasse:**  
 Wert: 365,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)    Anforderungswert: 365,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 Energieeffizienzkoeffizient für Gebäudedichte (E):  
 Wert: 1,171    Anforderungswert: 3,231    Wert (K):  
 Sommerlicher Wärmeeintrag (bei Neubau):  eingehalten

Für Einzelbauteilberechnungen sind folgende Verfahren:  
 Verfahren nach DIN EN 14186 und DIN EN 12526  
 Verfahren nach DIN EN 12526  
 Verfahren nach § 21 GEG (Laborprüfverfahren)  
 Sonderbauweisen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 326,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>2</sup>

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichtangabe
	%	%
Solarthermie	%	%

**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 Pflichtangabe:  %

#### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>

1. Wärmeerzeugung durch Brennstoffzellen  
 2. Solarthermie  
 3. PV-Produktion  
 4. Wärmepumpe  
 5. Biomasse  
 6. Geothermie  
 7. Wasserkraft  
 8. Windenergie  
 9. Photovoltaik  
 10. Erneuerbare Energien  
 11. Erneuerbare Energien  
 12. Erneuerbare Energien  
 13. Erneuerbare Energien  
 14. Erneuerbare Energien  
 15. Erneuerbare Energien  
 16. Erneuerbare Energien  
 17. Erneuerbare Energien  
 18. Erneuerbare Energien  
 19. Erneuerbare Energien  
 20. Erneuerbare Energien  
 21. Erneuerbare Energien  
 22. Erneuerbare Energien  
 23. Erneuerbare Energien  
 24. Erneuerbare Energien  
 25. Erneuerbare Energien  
 26. Erneuerbare Energien  
 27. Erneuerbare Energien  
 28. Erneuerbare Energien  
 29. Erneuerbare Energien  
 30. Erneuerbare Energien  
 31. Erneuerbare Energien  
 32. Erneuerbare Energien  
 33. Erneuerbare Energien  
 34. Erneuerbare Energien  
 35. Erneuerbare Energien  
 36. Erneuerbare Energien  
 37. Erneuerbare Energien  
 38. Erneuerbare Energien  
 39. Erneuerbare Energien  
 40. Erneuerbare Energien  
 41. Erneuerbare Energien  
 42. Erneuerbare Energien  
 43. Erneuerbare Energien  
 44. Erneuerbare Energien  
 45. Erneuerbare Energien  
 46. Erneuerbare Energien  
 47. Erneuerbare Energien  
 48. Erneuerbare Energien  
 49. Erneuerbare Energien  
 50. Erneuerbare Energien  
 51. Erneuerbare Energien  
 52. Erneuerbare Energien  
 53. Erneuerbare Energien  
 54. Erneuerbare Energien  
 55. Erneuerbare Energien  
 56. Erneuerbare Energien  
 57. Erneuerbare Energien  
 58. Erneuerbare Energien  
 59. Erneuerbare Energien  
 60. Erneuerbare Energien  
 61. Erneuerbare Energien  
 62. Erneuerbare Energien  
 63. Erneuerbare Energien  
 64. Erneuerbare Energien  
 65. Erneuerbare Energien  
 66. Erneuerbare Energien  
 67. Erneuerbare Energien  
 68. Erneuerbare Energien  
 69. Erneuerbare Energien  
 70. Erneuerbare Energien  
 71. Erneuerbare Energien  
 72. Erneuerbare Energien  
 73. Erneuerbare Energien  
 74. Erneuerbare Energien  
 75. Erneuerbare Energien  
 76. Erneuerbare Energien  
 77. Erneuerbare Energien  
 78. Erneuerbare Energien  
 79. Erneuerbare Energien  
 80. Erneuerbare Energien  
 81. Erneuerbare Energien  
 82. Erneuerbare Energien  
 83. Erneuerbare Energien  
 84. Erneuerbare Energien  
 85. Erneuerbare Energien  
 86. Erneuerbare Energien  
 87. Erneuerbare Energien  
 88. Erneuerbare Energien  
 89. Erneuerbare Energien  
 90. Erneuerbare Energien  
 91. Erneuerbare Energien  
 92. Erneuerbare Energien  
 93. Erneuerbare Energien  
 94. Erneuerbare Energien  
 95. Erneuerbare Energien  
 96. Erneuerbare Energien  
 97. Erneuerbare Energien  
 98. Erneuerbare Energien  
 99. Erneuerbare Energien  
 100. Erneuerbare Energien

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG basiert auf der Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung der Verluste, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Einbezogene Wärmeverluste sind unter Berücksichtigung der Bemessungswerte für den Wärmeverlust (Sollwert) auf dem tatsächlichen Energieverbrauch. Einbezugswerte sind bei der Berechnung der Endenergie nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudemasse (m<sup>2</sup>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 10 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EN 14186, EN 12526, EN 12526, EN 12526

Helmholtz-Gesellschaft Berlin 1000 00 1244

32

**KARABULAK QUARTIER**

www.ohne-makler.net/expose/314936

Seite 60/80

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1 WOHNTEIL 2

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

---

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registrierungsnummer: NW-2023-004843087
3

---

Energieverbrauch

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

A+
A
B
C
D
E
F

0    20    50    75    100    125    150    175    200    225    >250

---

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energiegröße <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Arbeit Warmwasser (kWh)	Arbeit Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						

(1) weitere Einträge in Anlage

---

Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>

A+
A
B
C
D
E
F

0    20    50    75    100    125    150    175    200    225    >250

0    20    50    75    100    125    150    175    200    225    >250

Die mittlere, simulierte Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
 Soll der Energieverbrauch eines mit Fern- oder Heizöl aus Heizkessel betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizleistung 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 (N<sub>U</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird in der Regel kleiner sein, da die Wohnfläche kleiner ist als die Nutzfläche des Gebäudes und sich die tatsächlichen Nutzverhältnisse vom angenommenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Lastkennschlüssel, Wärmemengen oder Kälteleistungen in kWh  
 kWh: Kilowattstunde, kWh: Kilowattstunde  
 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent: Kilogramm Kohlendioxid-Äquivalent





# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1A 2

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 7a ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

---

Gültig bis: **04.12.2033**      Registriernummer: **NW-2023-004642934**      **1**

---

Gebäude	
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Adresse:	Kleinendbroicherstraße 1a 41219 Mönchengladbach
Gebäudeart <sup>1</sup> Baujahr-Gebäude <sup>2</sup> Baujahr-Wärmeverlege <sup>3,4</sup>	Gesamtes Gebäude 1950 – genaues Baujahr nicht bekannt 2019, 2016, 2011
Anzahl der Wohnungen:	4
Einwohnerzahl (ca.):	4 bis 6 <sup>5</sup> nach § 30 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>6</sup>	Erdspe E
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>6</sup>	Erdspe E, Strom-Mix
Erneuerbare Energien:	Art:      Verwendung:
Art der Lüftung <sup>7</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterrückführung <input type="checkbox"/> Lüftungseinlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schächtlung <input type="checkbox"/> Lüftungseinlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>7</sup>	<input type="checkbox"/> Frischluft-Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gefüllte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Isoliermaßnahme für Kälte-Klimaanlagen <sup>8</sup>	Anzahl: 0      Nichtesam. Fälligkeitstermin der Inspektion:
Art der Ausführung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (beifügen) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung / Erneuerung



---

**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 (theoretischen) oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Beleggröße dient die energetische Gebäudenumfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsmaßnahmen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Beleggröße sind auf Seite 2 angegeben. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifolgend.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 angegeben.

Datenerhebung durch:       Eigentümer       Aussteller

Der Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgend (beifolgende Anlagen).

---

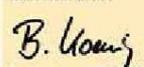
**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder das oben bezeichnete Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich zur groben, ersten überschlägigen Vergleiche von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (bei Ansozial und Berufsbezeichnung):

Frank Koenig  
Energieberatung  
Altenrath Weg 2  
41061 Mönchengladbach

Unterschrift des Ausstellers:



Ausstellungsort und -datum:      06.11.2023

<sup>1</sup> Datum des abgelaufenen GEG, falls bereits das älteste Antragsverfahren zum GEG.  
<sup>2</sup> Nach dem 1. März 2023 sind 2 GEG umzusetzen.  
<sup>3</sup> Nachvergeblich möglich.  
<sup>4</sup> Die Wärmeverlege-Baujahr der Übergangsphase.  
<sup>5</sup> Schonungen der kombinierten Lüftungs- und Klimatechniken im Sinne des § 74 GEG.

Informationsblatt GEG Energieausweis 1002/2022/1

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1A 2

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem 55. 79. ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2023-004842004 **2**

---

#### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  B3A  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **359,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **402,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 359,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichtdeckung
	%	%
Summe	%	%

#### Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>

---

#### 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 § 10 GEG sind erfüllt durch:

Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichtdeckung  %.

---

#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG definiert die Berechnung des Energiebedarfs in unterschiedlichen Verfahren, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere bei unterschiedlichen Randbedingungen erfordern verschiedene Wärme- und Kälteerzeugungssysteme unterschiedliche Energieerzeugung. Die Angaben im Endenergiebedarf stellen die berechnete Wärme- und Kälteenergieerzeugung dar, die im Allgemeinen gebildet ist aus der Wärmeleistung des Gebäudes (A<sub>G</sub>).

---

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 10 Absatz 2 GEG  
3 nur bei Neubau  
4 ENE Endenergieausweis, NPE Primärenergieausweis

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1A 2

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 7a ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

---

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registrierungsnummer: NW-2023-004842904
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		Energiegröße <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch (gWh)	Anteil Warmwasser (gWh)	Anteil Heizung (gWh)	Klima-faktor
von	bis						

1) weitere Einträge in Anlage

---

Vergleichswerte Endenergie<sup>2)</sup>

Die marktüblich 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 beschreiben, dass hier normalerweise nur 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 KfK, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeeinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Laststromabhängige Warmwasser- oder Kälteerzeugung (KfK)  
<sup>3</sup> DIN EN 15603-10, 10ff. Umwandlungstab.

Wohn- und GeschäftskG-Gebäude 1000/30/10/4



# Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER  
STRASSE 1A 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 7a ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudedat. - Seite 1

Die Wohngebäude, die zu einem nicht unerbaueten Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß § 7a Absatz 2 Satz 2 GEG auf dem Gebäudedat. zu beschränken, das generell als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Erklären § 105 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeart“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wo und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten gemäß Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) darüber hinaus Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch das JahresPrimärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechtsseitig ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauteilwerte (z.B. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, einseitiges Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und -luft-Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig von Nutzerverhalten und von der Witterung beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf ist die Energiemenge des Gebäudes ab. Er berücksichtigt nicht die Endenergie mithilfe von Primärenergiekoeffizienten auch die sogenannte „Verluste“ (Erkennung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. fossile) (Zufluss, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung.

### Technische Qualität der Gebäudeteile - Seite 2

Angaben zu den Bauteilen, auf die abstrichseitige Umluft, angrenzende beheizte Transmissionsbereiche. Er beschreibt die akustische/energetische Qualität aller abstrichseitigen Umkleungssysteme (Austauscher, Dämmen, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Auf der dem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den normierten Wärmeschutz (Struktur vor Überbrückung eines Gebäudes).

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitstellung im Erd- und unterirdischen und Standardnutzungsbedingungen ermittelte 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 Nutzungsmustern und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innenraumtemperatur der Warmwasserboiler 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 bestimmten 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, die prozentuale Deckungsrate des Wärme- und Kälteenergiebedarfs und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung anzugeben. Das Feld „Maßnahmen zur Erreichung“ 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 2

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Anrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverteilung oder auf Grund anderer geeigneter Verteilungssysteme ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchswerte des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnbereiche zugrunde gelegt. Der erhaltene Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der korrigierten örtlichen Heizkosten und mithilfe von Koeffizienten auf einen durchschnittlichen Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem im letzten Stockwerk nicht zu einer schlechteren Bewertung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückwärts auf den Künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchswerte einzelner Wohnbereiche stark differieren, weil sie von der Lage der Wohnbereiche im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein prozentualer Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchsberechnung einbezogen. Im Rahmen der Vergleichbarkeit sind bei demselben, in der Regel mindestens zehnjährigen Warmwasseranlagen die typischen Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Obgleich gilt für den Verbrauch von erneuerbar hergestellter Energie zur Raumheizung, CO<sub>2</sub> und erneuerbar die generierten Primärenergie in die Erhebung eingerechnet sind, ist der Tabelle „Verbrauchsarten“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 2

Der Primärenergieverbrauch geht über den Endenergieverbrauch hinaus. Wie der Primärenergiebedarf sind er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Transmissionskoeffizienten - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf über dem Primärenergieverbrauch ermittelten Transmissionskoeffizienten des Gebäudes werden als äquivalente Transmissionskoeffizienten ausgewiesen.

### Pflichtangaben für bestehende Bauten - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Erheblichkeitsverfahren die in § 20 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 Erheblichkeitsverfahren sind nach dem ermittelten Wert und nach festgelegten Anhaltspunkten für große Vergleichs- die Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer angelegte die Werte für die einzelnen Vergleichsgebäude liegen.

<sup>1</sup> DIN EN 15613-1 auf Seite 1 des Energieausweises

WohnExposé AG, Gieselerstraße 100000 10247



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS KONSTANTINPLATZ 5 WOHNTEIL 2

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes:** Registrierenummer: NW-2023-004843703 2

---

#### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 86,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **260,6 kWh(m<sup>2</sup>a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 250,8 kWh(m<sup>2</sup>a)

Anforderungen gemäß GEG <sup>1</sup>

Primärenergiebedarf		Endenergiebedarf	
Wert:	250,8 kWh(m <sup>2</sup> a)	Anforderungswert:	250,0 kWh(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzkategorie des Gebäudes (E):			
Wert:	H	Anforderungswert:	G
Sonderfall bei Minderleistung (bei Neubau): <input type="checkbox"/> eingehalten			

Für Einzelwerte festzuschreiben sind weitere Vorhaben:

- Solarthermie nach DIN EN 14831 und DIN EN 12457-12
- Wärmepumpe nach DIN EN 15250
- Kälteerzeugung nach § 21 GEG (Absorptionskälteerzeugung)
- Solaranlagen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 260,6 kWh(m<sup>2</sup>a)

---

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>2</sup>

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

Art:	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
Sonstige:	%	%

**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 basiert die Berechnung des Energiebedarfs auf dem aktuellen Stand der Technik. Die im Einzelfall zu unterschiedlichen Energieerzeugern können Ertragsabweichungen in der tatsächlichen Nutzung zu den im GEG angegebenen Werten führen. Zusätzlich kann auf dem tatsächlichen Energieverbrauch, Energieeffizienzen, Betriebsverhalten (Stabilität) (spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudemasse) (Werte (%)), die im Allgemeinen größer ist als die Wertelücke des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 10 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> BfM, BfW, BfE, BfG, BfH, BfI, BfJ, BfK, BfL, BfM, BfN, BfO, BfP, BfQ, BfR, BfS, BfT, BfU, BfV, BfW, BfX, BfY, BfZ

Helmholtz-Gesellschaft Berlin 1000 100 1004

42 **KARABULAK QUARTIER**

www.ohne-makler.net/expose/314936

Seite 70/80





# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS KONSTANTINPLATZ 5 WOHNTEIL 2

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudetyp – Seite 1

Die Wohngebäude sind in einem nicht umfassenenden Anlagengrundriss im Wohnbereich genutzt werden, bei der Auslegung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudetyp zu berücksichtigen, der allgemein als Wohngebäude zu bezeichnen ist (Energieausweis gemäß § 105 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeart“ deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, welche und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Die Neubaubau enthält (siehe 2) Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien (zwei weitere Angaben).

#### Energiebedarf – Seite 2

Die Energiebedarfe sind hier durch den jeweils Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden ergänzend angegeben. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauelemente nach gleichbedeutender Daten und unter Festlegung von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definierte Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Winterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf ist die Energiemenge des Gebäudes ab Erzeugungsort, d.h. der Endenergie ab Erzeugungsort, abzüglich der Verluste durch die sogenannte „Verluste“ (Erzeugung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Kohle, Gas, Biomasse, erneuerbare Energien etc.). Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe über die spezifische, auf die abnehmende Dämmleistung bezogene Transmissionskoeffizient. Es beschreibt die thermodynamische energetische Qualität eines wärmedämmenden Bauelementes (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Wärmeverlust. Außerdem stellt das GEG bei Neubau-Verträgen an den gemeinsamen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf ist die nach technischen Regeln berechnete, jährliche Energieerzeugung für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an Erzeugungsort, d.h. unter Standardklima- und Standardnutzungsverhalten, gemessen und nicht ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagenteile. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Standardnutzung der Energieerzeugung zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innenraumtemperatur, der Wärmeenergiebedarf und die notwendige Lüftung bereitgestellt werden können. Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Angabe zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Fall, Angewandte zur Nutzung erneuerbarer Energien sind die von der abgewandten erneuerbaren Energien, die prozentuale Deckungsrate an Wärme- und Kältebedarf sind (siehe die prozentuale Anteil der Wärme- und Kältebedarf). Das Fall „Mehrfachnutzung“ wird angegeben, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Überschneidung der Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß § 40 GEG erfüllt werden.

#### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abschätzungen von Heiz- und Warmwasserleistungen nach der Hausabrechnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchszähler ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchswerte des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnheiten zugrunde gelegt. Der mittlere Endenergieverbrauch für die Heizung und Warmwasserbereitung ist über die Abrechnung und mittels von Klimadaten auf einen durchschnittlichen Mittelwert umgerechnet. So kann beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen kalten Winter nicht zu einer schlechten Bewertung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Verbrauch. Ein Rückblick auf den Kofung zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchswerte einzelner Wohnheiten stark differieren, weil sie je nach Lage der Wohnheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. In Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag nach dem Verbrauchswert und in die Verbrauchsbilanz einbezogen. Im Falle der Vergleichbarkeit und bei Abrechnungen, so die Regel, zusätzlich behaupteten Verbrauchswerten des letzten Verbrauchszählers, über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Heizleistung. Die und teilweise die gesamten Verbrauchswerte in die Bilanzierung einbezogen sind, ist der Tabelle „Verbraucherbedarf“ zu entnehmen.

#### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch ist die Energie, die für die Gebäude ermittelten Endenergieverbrauchswerten. Wie der Primärenergiebedarf wird er mittels von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

#### Tabellenspezifische Angaben – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Tabelle spezifizieren die Angaben werden als Anzeichen, die Kohlenstoffintensität auszuweisen.

#### Mindestangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 40 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen. Je nach Bauweise der Seite 2 (siehe 1).

#### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergiebasis sind unmittelbar ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte des Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichswerte liegen.

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



# Exposé - Grundrisse

KLEINENBROICHER STRASSE 1  
GEWERBE

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer: NW-2023-004849714      2

**Primärenergiebedarf**      **"Gesamteffizienz"**

Termbausgebäudekategorie: 116.3      kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 422,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A: Anforderungen GEG Nichtwohngebäude (Vergleichswert)      B: Anforderungswert GEG modernisierter Altbau (Vergleichswert)

**Maßnahmen gemäß § 69**

**Umwärmeabgabe:**  
 in kW/m<sup>2</sup>: 22,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)      (Anforderungswert): 20,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)       Verbleiben nach § 71 GEG  
 Verbleiben nach § 69 Abs. 2 Nr. 1 GEG  
**Minimale Wärmedurchlasskoeffizienten:**       Verbleiben       Verbleiben nach § 70 Absatz 1 GEG  
 Anpassen       Verbleiben nach § 71 Absatz 1 Satz 1 GEG

**Endenergiebedarf**

Energieträger	Menge	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)			Gebäudeenergieeffizienz
		Wärme	Abwärme	Wärme + Abwärme	
Endenergie	491,6	95,1			54,7
Strom	6,2	0,0	6,2		14,8

**Endenergiebedarf Wärme** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      54,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergiebedarf Strom** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      14,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 50 Absatz 3 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Flächenbelegung
Photovoltaik	%	%
Windenergie	%	%
Wasserkraft	%	%
Geothermie	%	%

**Maßnahmen zur Einsparung**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 48 GEG oder als Kombination gemäß § 54 Absatz 2 GEG erfüllt:

Die Anforderungen nach § 43 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.

Maßnahmen nach § 45 GEG in der Fassung gemäß § 54 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 19 GEG können um % unterschritten werden. Anteil der Flächenbelegung: %

Bei grundsätzlicher Planung eines oberirdischen Gebäudes<sup>1)</sup> Die Anforderungen des § 50 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

<sup>1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises</sup>  
<sup>2) Für die Gebäudezone des Modernisierungsverfahrens gemäß § 54 Absatz 2 GEG für Informationszwecke</sup>  
 Registriert unter NW-2023-004849714-01-01-01

**Gebäudezonen**

Nr.	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
1	Grundstückfläche	66,0	100,0
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

weitere Einzelzonen angeben

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das Gebäudeenergiegesetz stellt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vorgehensweisen dar, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen. Die angegebenen Werte sind die auf Basis der Berechnung nach § 45 GEG (bzw. § 46 GEG) ermittelten Werte. Die angegebenen Werte sind spezifische Werte nach dem GEG (bzw. Quasiwert nach dem GEG) für die Nettofläche.

<sup>1) bei Wärme:</sup>  
<sup>2) bei Kälte:</sup>  
 Nach der grundsätzlichen Planung eines oberirdischen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG.

# Exposé - Grundrisse

KLEINENBROICHER STRASSE 1 GEWERBE

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      **Registrierenummer:** NW-2023-004849714      **3**

---

### Endenergieverbrauch

0      200      400      600      800      >1.000

Warmwasser enthalten  
 Kühlung enthalten

0      200      400      600      800      >1.000

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zuzuführung     Warmwasser     Lüftung     abgegebene Beleuchtung     Kühlung     Sonstige

---

### Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieklasse <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kühlung [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimatisierung	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis								

weitere Einzelgüter/Anlage

---

**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**

**Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes** (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

---

#### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup> Kümm.    Stren.

#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchsdaten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes richtet sich abhängig von den Witterungsbedingungen und sich ändernden Nutzerverhalten von den angegebenen Kennwerten ab.

---

<sup>1</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> Gemessen von Bauteiloberflächen für Wärme und Energie und von Bauteiloberflächen des Lüfters. Für die von Mittelwertkenngrößen in Bauteiloberfläche (§ 81 Absatz 3 Nummer 5 GEG), siehe Erläuterung unter www.bau-energieausweis.de  
 © Ingenieurbüro K&S Ingenieurbüro 1000 06 1214

# Exposé - Grundrisse

KLEINENBROICHER STRASSE 1  
GEWERBE

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: NW-2023-004849714

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteil	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		sonstige Angaben	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Anlagensparnisse	geschätzte Kosten des eingesetzten Baustoffes/der Endenergie
1	Wände	Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem verbessern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Ein- oder Zweiflügel-Fenster gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung austauschen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Keller	Kellerwand, Wärmeabstrahlung von unten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Schritte im Anhang

Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nicht gebundene Verträge und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich unter:

Bian Koenig, Energieberatung  
48 Tannen Weg 3, 41001 Mönchengladbach

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

Heruntergeladen von: [www.ohne-makler.net](https://www.ohne-makler.net) (18.06.2023) 10:14

# Exposé - Grundrisse

## KLEINENBROICHER STRASSE 1 GEWERBE

### ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

#### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudetyp – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die in einem nicht unterirdischen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der primär als Nichtwohngebäude zu betrachten ist (siehe im Einleitenden § 105 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

#### Energetische Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, ob und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten sind ggf. bei grundlegender Herstellung eines öffentlichen Gebäudes gemäß Seite 2 Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. weitere Angaben.

#### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch das Jahres-Primärenergiebedarfs- und den Endenergiebedarf für die Art der Heizung, Warmwasser, elektrische Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden automatisch ermittelt. Der angegebene Wert basiert auf der Grundlage der üblichen Angaben (z. B. Gebäudeteil, Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, durchschnittliche Nutzerranzahl, durchschnittliche Innenraumtemperatur und Innere Wärmequellen)) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wertebewertung beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen ist dieses die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Energieerzeugung von Primärenergieanlagen auch die sogenannten „Verluste“ (Erzeugung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung der jeweils jeweiligen 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 Energieerzeugung. Die angegebenen Vergleichswerte gelten für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausweisung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 90 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Erweiterte Wert zum Primärenergiebedarf bezieht sich auf die Zahlenwerte gemäß des Drittteils des Vergleichswertes Anforderungswert GEG modernisierter Altbau (Anforderung gemäß § 90 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

#### Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG legt bei Neubauten und bestimmten bestehenden Anlagen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wesentlichen Umfassungselementen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er entspricht den Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen entspricht 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 unter Berücksichtigung der Energieeffizienz der Anlagentechnik zufließen muss, damit die standardisierten Inhabergehörigen der Wärmeenergiebedarf die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung versorgt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

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

Information System AG, Computerstraße 1000 20 1224

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmten Leistungsausweis Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Fall Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien, die primär als Erzeugungsanlagen Wärme- und Kälteenergiebedarf und der maximale Anteil der Fördereinstellung abdecken. Das Feld „Maßnahmen zur Erzeugung“ wird angegeben, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den beachtlichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

#### Endenergieverbrauch – Seite 2

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizstellen bzw. der Abrechnungen von Energieerzeugern ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchswerte des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen NutzerInnen zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nutzfläche nach dem GEG. Der erhaltene Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der korrekten Flächenverhältnisse und mittels von Klimadaten auf einen durchschnittlichen Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückgang des auf den Energieverbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungsart oder eines Gebäudes weist Unterschiede wegen des Nutzerverhaltens und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen von angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein zusätzlicher Zuschlag, nach dem Bedarf, und in die Verbrauchsrechnung einbezogen. Ob und wieviel dieser Zuschlag in die Erklärung einbezogen sind, ist in der Tabelle „Verbrauchsrechnung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Berechnung gleichartiger Gebäude. Kleine Verbrauchswerte als die Vergleichswerte signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Erweiterte Werte zum Endenergieverbrauch beziehen sich auf die Zahlenwerte gemäß der Tabelle des jeweiligen Vergleichswertes.

#### Primärenergieverbrauch – Seite 2

Der Primärenergieverbrauch gibt aus, was für das Gebäude insgesamt erhaltene Endenergieverbrauch für Wärme und Strom bereit. Wie der Primärenergiebedarf wird er mittels von Erzeugungsanlagen ermittelt, die die Verluste 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.

#### Maßnahmen für Klimafolgeauswirkungen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Freizeitanlagen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Nummeriert der Seite 2 oder 3.

# Exposé - Grundrisse

## **KARABULAK QUARTIER**



*Ahmet Karabulak*

*Flight Captain, Airbus 350 Flight Instructor and Aviation Expert since 27 Years*

---

*Erfurter Straße.31 41069 Mönchengladbach  
Mobil : +49 (0) 173 521 61 27 / E-mail : ahmet@karabulak.eu*

# Exposé - Grundrisse

## ***KARABULAK QUARTIER***