

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 ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	38,00	Garagen	2
Wohnfläche	1.296,00 m ²	Stellplätze	12
Nutzfläche	2.480,00 m ²	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 m² Fläche und einer vermietbaren Fläche von ca. 2000 m² bietet dieses Gebäude vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbezwecke.

Auf die Wohnungen entfällt ein vermietbarer Teil von ca. 1296 m² 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 m². 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 m², vollständig vermietet und saniert

Wohnfläche ca. 1296 m²

Gewerbefläche ca. 484 m²

Sonstige Fläche ca. 699 m²

Gesamtfläche ca. 2480 m²

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



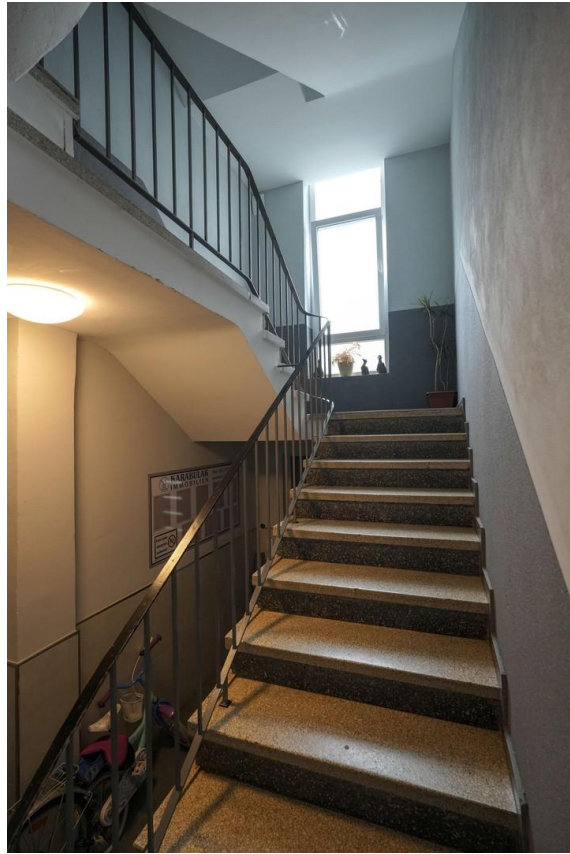
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



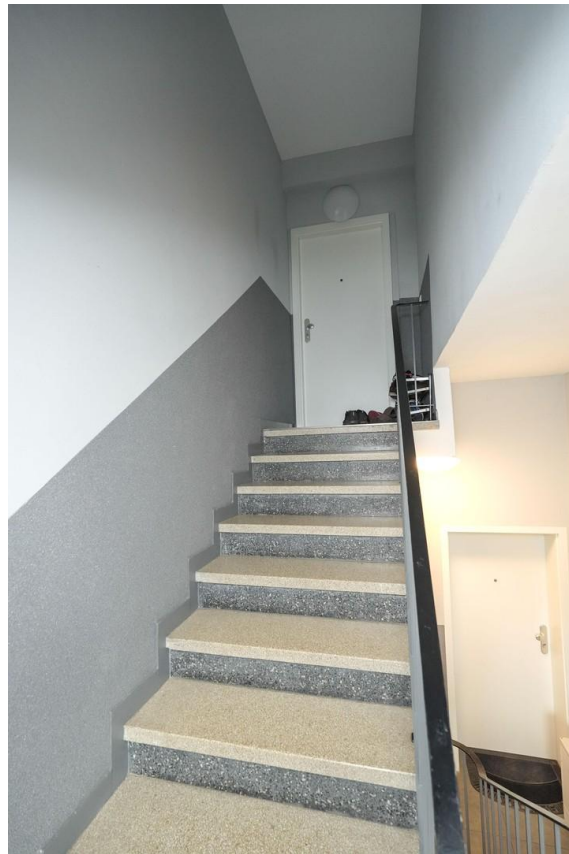
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



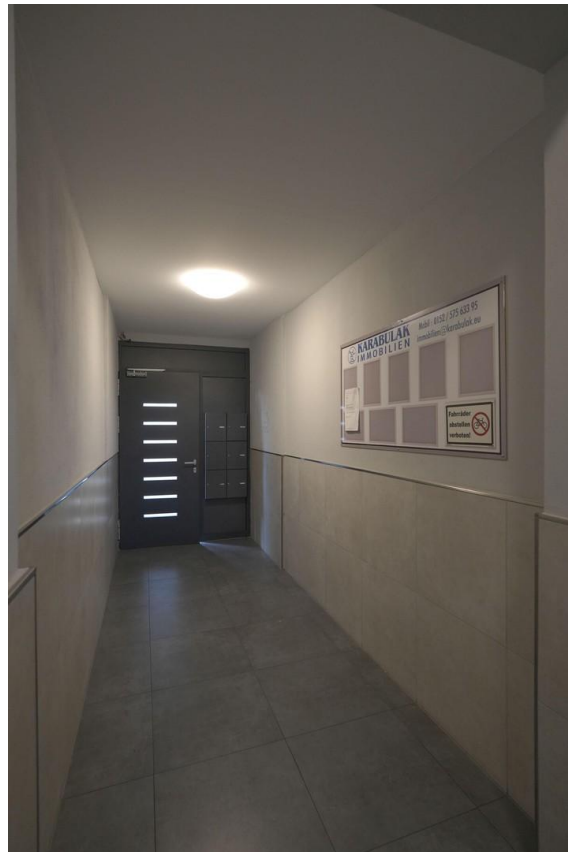
Exposé - Galerie



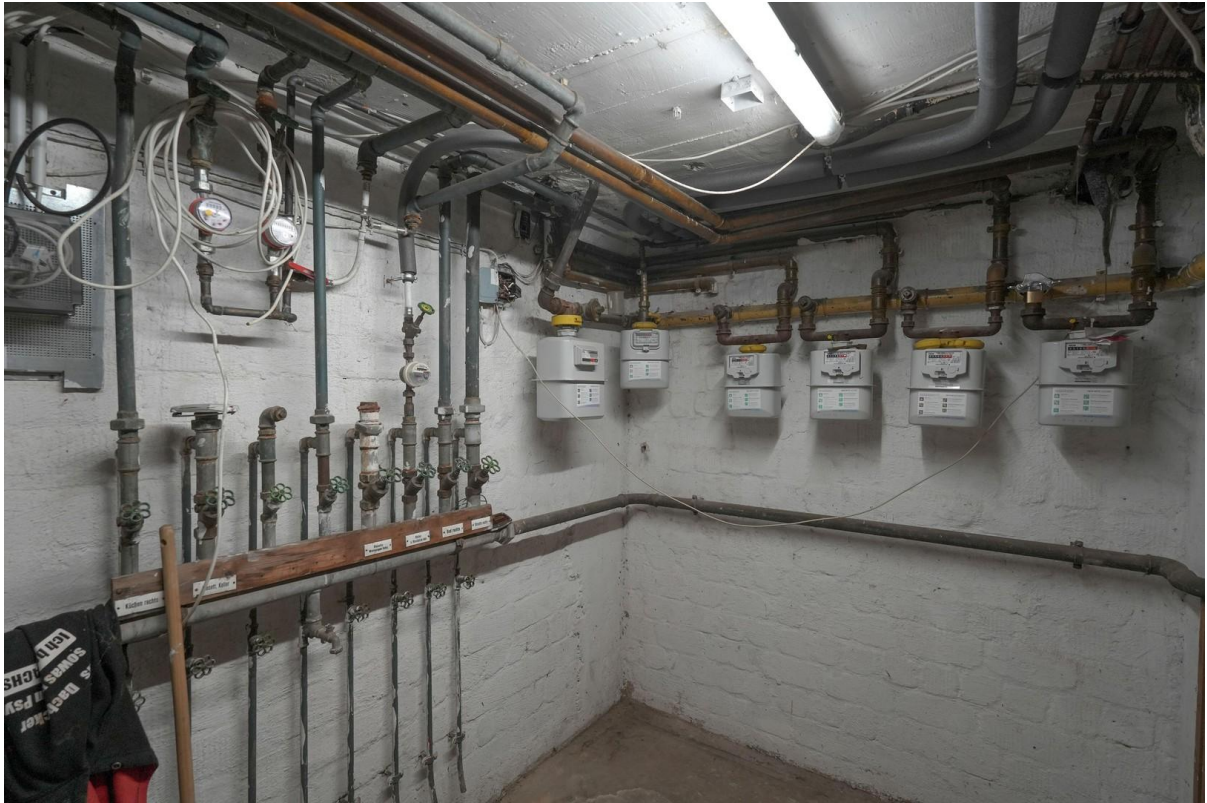
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



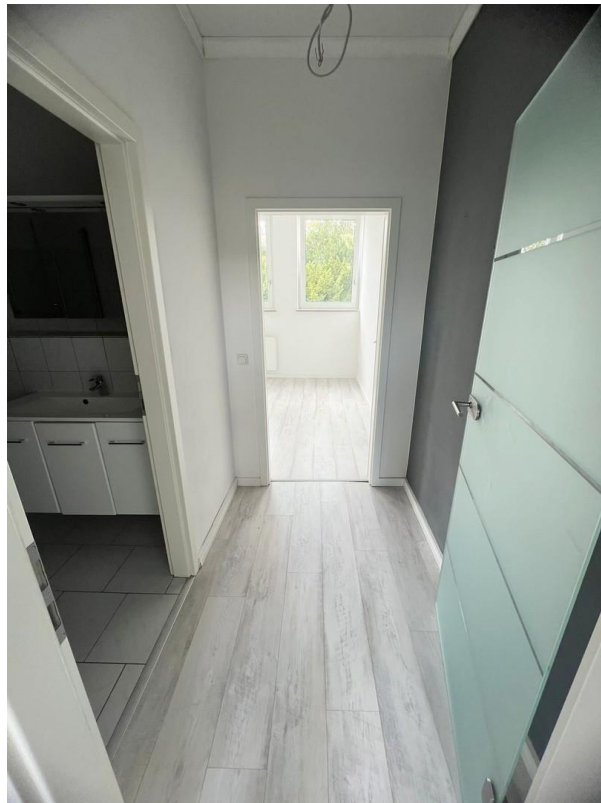
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



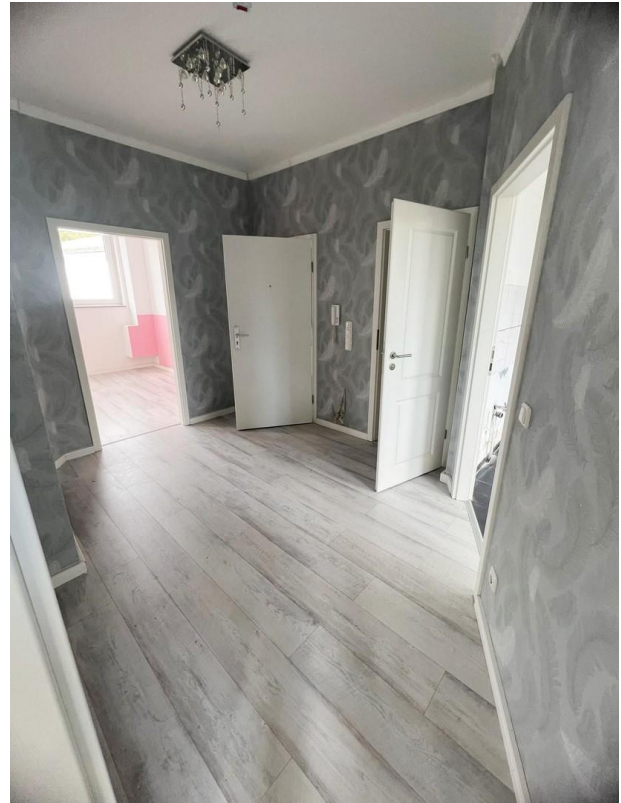
Exposé - Galerie



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

Exposé - Grundrisse

DETAILS

ADRESSE	Konstantinplatz 5, 41238 Mönchengladbach	
ECKDATEN	Objektyp	Haus
	Immobilien Subtyp	Mehrfamilienhaus
	Zimmer	38
	Wohnfläche	ca. 1.296 m ²
	Grundstücksfläche	ca. 1.162 m ²
	Nutzfläche	ca. 699 m ²
	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 ² *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 m² Fläche und einer vermietbaren Fläche von ca. 2000 m² bietet dieses Gebäude vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbezwecke. Auf die Wohnungen entfällt ein vermietbarer Teil von ca. 1296 m² 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 m². Dank seiner zentralen Lage in Mönchengladbach-Giesenkirchen sind Geschäfte, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar.

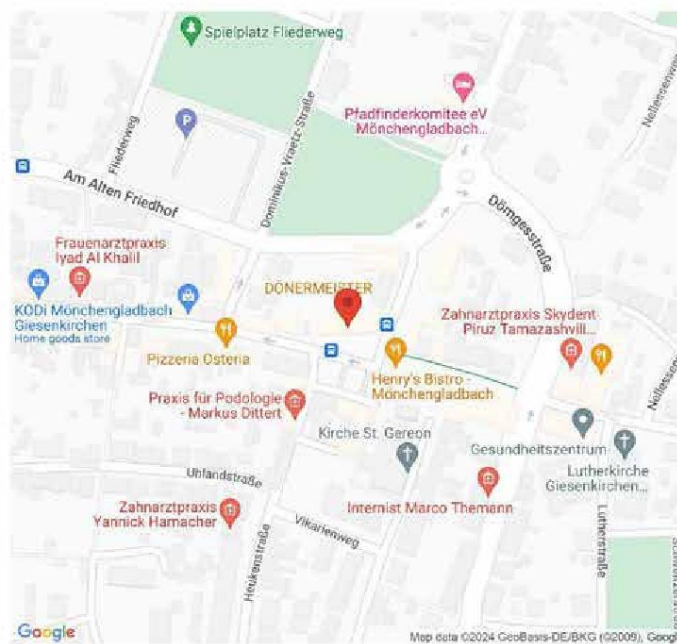
Fazit

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 m², vollständig vermietet und saniert

Wohnfläche ca. 1296 m²

Gewerbefläche ca. 484 m²

Sonstige Fläche ca. 699 m²

Gesamtfläche ca. 2480 m²

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

14

KARABULAK QUARTIER

Exposé - Grundrisse

GALERIE



Installationen



Elektrik

Exposé - Grundrisse



Keller



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

GALERIE



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

KARABULAK QUARTIER

17

Exposé - Grundrisse



3. Obergeschoss



Wohnungsbeispiel

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	
Gebäudeart ¹⁾	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ²⁾	1990 - genaues Baujahr nicht bekannt	
Besitzer Wärmeanlage ³⁾	2020	
Anzahl der Wohnungen	8	
Gebäudefläche (A _g)	137,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 62 GEG nur die Wohnfläche eintragen
Wärmeableitungswirkung für Heizung ⁴⁾	Ergebnis E	
Wärmehinweis für Wasserwärme	Ergebnis K, Lüftung A _g	
Energieverbrauch	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ⁵⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁶⁾	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung über Strom
	<input type="checkbox"/> Gebläse-Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung über Wasser
Inspektionsergebnis Klimaanlage ⁷⁾	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 Basisgröße dient die energetische Gebäudemenge nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen über den Vergleich möglicher **Bausituationen** - siehe Seite 4) - bei dem Energieausweis sind die **Maßnahmenempfehlungen** (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: Bilanzierverfahren Auswertverfahren

1) Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (buntes Angabefeld).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Betriebsanmeldung)

Datenfirma
Energieberatung
Alte Weyerstr. 3
41228 Mönchengladbach

Unterschrift des Ausstellers

B. Koenig

Ausstellungsdatum: 06.12.2023

1) Datum des angegebenen GEG: gegenwärtige Ausgabe des Energieausweises vom GEG.
 2) Eintrag des GEG: 19. Januar 2022 (GEG-Einführung)
 3) Mehrfamilienhaus: möglich
 4) Es können Empfehlungen der Energieausweise
 5) Klimatisierung über mechanische Lüftung mit Klimatisierung im Sinne des GEG

Hauptstadt NRW: Mönchengladbach 19083371114

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 CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **326,7 kWh/(m²·a)**

Minimale Energiebedarfsklasse: **H**

Minimale Energiebedarfsklasse: **365,8 kWh/(m²·a)**

Anforderungen gemäß GEG ¹

Minimale Energiebedarfsklasse:
 Wert: 365,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 365,8 kWh/(m²·a)
 Energieeffizienzkoeffizient für Gebäudedichte (E):
 Wert: 1,379 Anforderungswert: 1,379 Wert (K):
 Sommerlicher Wärmeeintrag (bei Neubau): eingehalten

Für Einzelbauteilberechnungen sind folgende Verfahren:
 Verfahren nach DIN EN 12831 und DIN EN 12832
 Verfahren nach DIN EN 12831
 Verfahren nach § 21 GEG (Laborprüfverfahren)
 Sonderbauweisen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 326,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ²

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichtangabe
Photovoltaik	%	%
Solarthermie	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴

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

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 10 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EN 15613, EN 15614, EN 15615, EN 15616, EN 15617, EN 15618, EN 15619, EN 15620, EN 15621, EN 15622, EN 15623, EN 15624, EN 15625, EN 15626, EN 15627, EN 15628, EN 15629, EN 15630, EN 15631, EN 15632, EN 15633, EN 15634, EN 15635, EN 15636, EN 15637, EN 15638, EN 15639, EN 15640, EN 15641, EN 15642, EN 15643, EN 15644, EN 15645, EN 15646, EN 15647, EN 15648, EN 15649, EN 15650, EN 15651, EN 15652, EN 15653, EN 15654, EN 15655, EN 15656, EN 15657, EN 15658, EN 15659, EN 15660, EN 15661, EN 15662, EN 15663, EN 15664, EN 15665, EN 15666, EN 15667, EN 15668, EN 15669, EN 15670, EN 15671, EN 15672, EN 15673, EN 15674, EN 15675, EN 15676, EN 15677, EN 15678, EN 15679, EN 15680, EN 15681, EN 15682, EN 15683, EN 15684, EN 15685, EN 15686, EN 15687, EN 15688, EN 15689, EN 15690, EN 15691, EN 15692, EN 15693, EN 15694, EN 15695, EN 15696, EN 15697, EN 15698, EN 15699, EN 15700

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 ¹ 20. Juli 2022

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

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

A+
A
B
C
D
E
F

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

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energiegröße ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Arbeit Warmwasser (kWh)	Arbeit Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						

(1) weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

A+
A
B
C
D
E
F

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

Effizienzwerte (kWh/m²a) für:
 - Heizwärme
 - Warmwasser
 - Gesamtwärme
 - Primärenergie
 - CO₂-Emissionen
 - CO₂-Emissionen (inkl. Heizwärme)
 - CO₂-Emissionen (inkl. Warmwasser)
 - CO₂-Emissionen (inkl. Gesamtwärme)
 - CO₂-Emissionen (inkl. Primärenergie)

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 Heizwärme belieferten 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_U) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird in Abhängigkeit von den Witterungsbedingungen und sich ändernden Nutzungshelios von angegebenem Energieverbrauch abgeleitet.

¹ siehe Anlage 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Lastkennschwellige Wärmemengen oder Kälteleistungen in kWh
 kWh: Kilowattstunde, kWh: Kilo-Watt-Stunde
 kg CO₂-Äquivalent: Kilogramm Kohlendioxid-Äquivalent

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1 WOHNTEIL 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 7a ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers
Registrierenummer: NW-2023-004643087
4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

No.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in aktueller Schreibung	erreichbar in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	zur Erreichung nicht erreichbar	(beidseitige Angaben)	
					geschätzte Amortisationszeit	geschätztes Kosten pro abgegebene Kilowattstunde Erzeugung
1	Dach	Dämmung der oberen Geschosdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Außendämmung mit einem Wärmedämmverbundsystem verbessern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Austausch der noch teilweise vorhandenen alten Fenster gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kein gefestschriebenes und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Generelle Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei: Ihrem Kooperationspartner

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Abmessungen des Gebäudes wurden den Bauplänen entnommen und durch ein anerkanntes Aufmaß bestätigt. Die Bauteiltypen, die verwendeten Bauteile sowie deren Lambda-Werte sind nicht vollständig bekannt. Die verwendeten U-Werte werden die Typologie der EBZ angenommen. Die Gebäudenumfläche wird aus dem beheizten Gebäudevolumen ermittelt (unter 0,20 m³) und kann nicht zur Wärmelastberechnung verwendet werden.

Mögliche Abkürzung der Werteangaben nach § 87 GEG bei Immobilienanzeigen:
 8 / 327,7 kWh/m² Erdgas (E, Strom) kWh/m² 190 / 14

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Wärmepumpen- und Gasgeräte 1000/30/10/4

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1 WOHNTEIL 2

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

Erläuterungen

5

Ausgabe Gebäudefaktik – Seite 1

Die Flächenangaben, die als nicht umschließender Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, sind bei Ausleitung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschreiben, der gegenüber dem Wohnzweck zu betreiben ist (siehe im Einleitenden § 105 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Zweckbereich“ beachtet.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wie viel in welcher Form erneuerbare Energien genutzt werden. Die Neuzahlen enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf wird hier durch den JahresPrimärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden normalerweise ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauanforderungen, geotechnischer Daten und unter Festlegung von Mindestwerten, Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, übliche Normnormen, standardisierte Innentemperatur und ohne Berücksichtigung von Lüftungsvorrichtungen und von der Veranlagung des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Veranlagung des Gebäudes, insbesondere unter Berücksichtigung von Randbedingungen) der angegebenen Wärme eines Heizsystems auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Basis für die Ermittlung des Endenergiebedarfs. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die Primärenergieverluste durch die sogenannte „Verluste“ (Erzeugung, Gewinnung, Verluste, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Biomasse, erneuerbare Energien etc.). Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine höhere Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die damit einhergehende Energieeffizienz.

Energieeffiziente Bauteile der Gebäudedämmung – Seite 2

Angaben zu den Bauteilen, auf die wärmeübertragende Bauteile (außenwand, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein höherer Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem wird bei GEG bei Fenstern Anforderungen an den wärmeübertragenden Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln beschriebene, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitstellung an. Er wird unter Standardbedingungen und unter Berücksichtigung von Randbedingungen ermittelt und ist ein Maß 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 Endenergieeffizienz zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Wärmeschutzbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein niedriger Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine höhere Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG können Neubauten in bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Anteile erneuerbarer Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung anzugeben. Die Felder „Maßnahmen zur Erreichung“ sind ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Umwandlung der Aufstellungen an die baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwassersystemen nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Endenergieverbräuche des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnparteien zugrunde gelegt. Der relative Energieverbrauch für die Heizung und andere der beheizten Räume (Wohnräume) und mittlere von Klimatisierung auf diese abzurechnen (Mittelwert) umgerechnet. So kann beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen Raum nicht zu einer schlechten Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und einer Heizungsanlage. Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Verbrauch. Ein Rückblick auf die Energie zu erneuerbaren Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchswerte einzelner Wohnparteien stark differieren, weil sie von der Lage der Wohnparteien im Gebäude, von strahlungsigen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall einer Leerstände wird hierfür ein passiver Zuschlag notwendig sein und in die Verbrauchsbeurteilung einbezogen. Im Falle der Vergleichbarkeit sind bei Abrechnungen, in die diese die Daten beizubringen. Warmwasseranlagen der typischen Maßzahl. Der eine Pauchelle berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Klimatisierung. Es wird maximal die gemessenen Primärenergie in die Erhebung einbezogen sind, ist der Tabelle „Verbrauchsbeurteilung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch ergibt sich aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch. Wie bei Primärenergiebedarf werden ebenfalls von Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die die Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Technische Kennwerte – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Technischen Kennwerte des Gebäudes werden im bauweisen-technischen Kennwert angegeben.

Prüfungsregeln für Immobilienverkäufer – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 47 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen. Je nach Ausweis der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieverbrauch sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Angaben Anreizwirkung für große Vergleichswerte der Werte des 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

Exposé - Grundrisse


ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1A 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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

Gebäude	
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Adresse:	Kleinendbroicherstraße 1a 41219 Mönchengladbach
Gebäudeart ¹ Baujahr-Gebäude ² Baujahr-Wärmeverzug ^{3,4}	Gesamtes Gebäude 1950 – genaues Baujahr nicht bekannt 2019, 2016, 2011
Anzahl der Wohnungen:	4
Einwohnerzahl (ca.):	4 bis 6 pro ... nach § 30 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdspe E
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdspe E, Strom-Mix
Erneuerbare Energien:	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fenestricheftung <input type="checkbox"/> Lüftunganlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schächelung <input type="checkbox"/> Lüftunganlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Freizeite-Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gefächte Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Isoliermaßnahme für Kälte-Klimaanlagen ⁸	Anzahl: 0 Nichtesam-Fähigkeit/Status der Isolation: _____
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 Bezugsgröße 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 Energiebedarfsausweise sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifolgend.

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

Datenerhebung durch: Eigentümer Aussteller

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

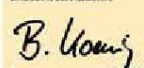
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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 Vergleichen von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (bei Ansoyzt und Berufsbezeichnung):

Frank Koenig
Energieberatung
Altenrath Weg 2
41061 Mönchengladbach

Unterschrift des Ausstellers:



Ausstellungsdatum: 06.11.2023

¹ Datum des abgesehenen GEG, falls abweichend das angewandten Abwärtswertes zum GEG
² nach dem § 7a Abs 2 Satz 2 GEG anzugeben
³ Nachvergleichen möglich
⁴ Die Wärmeverzug-Baujahr der Übergangsphase
⁵ Kombination der kombinierten Lüftung- und Kühlanlagen im Sinne des § 7a 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 CO₂-Äquivalent (t/m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **359,0 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **402,0 kWh/(m²·a)**

Anforderungen nach GEG¹

Minimale Anforderung: **359,0 kWh/(m²·a)** (Anforderungswert) **359,0 kWh/(m²·a)**

Maximale Anforderung: **402,0 kWh/(m²·a)** (Anforderungswert) **402,0 kWh/(m²·a)**

Technische Mindestanforderung: **359,0 kWh/(m²·a)** (Anforderungswert) **359,0 kWh/(m²·a)**

Technische Höchstanforderung: **402,0 kWh/(m²·a)** (Anforderungswert) **402,0 kWh/(m²·a)**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **359,0 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichtdeckung
Solarthermie	%	%
Solarstrom	%	%
Summe	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 3 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind erfüllt.

Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 3 GEG. Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichtdeckung %.

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG definiert die Berechnung des Energiebedarfs in unterschiedlichen Verfahren, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere werden unterschiedliche Randbedingungen erfasster, insbesondere Wärme- und Kälteleistungen auf dem tatsächlichen Energieverbrauch. Die Angaben im Endenergiebedarf stellen die berechnete Wärmeleistung des Gebäudes (kWh/(m²·a)) dar. Im Allgemeinen gibt es für ein Wohngebäude keine Vergleichswerte.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Nutzung erneuerbarer Energien im Fall § 10 Absatz 3 GEG
³ nur bei Heizung
⁴ siehe Endenergieausweis Wohngebäude

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1A 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **NW-2023-004842904** **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energiegröße ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						

1) weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ²⁾

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_N) 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 Nutzungsmustern vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Laststandsabhängige Warmwasser- oder Kälteleistung in kWh
³ DIN EN 15613-2:2019, 1894, 1916/EN 15613-2:2019
Wohn- & Selbst-AG GmbH, Stand 10/2023, 10/24

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER
STRASSE 1A 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers Registrierungsnummer: NW-2023-004842034 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Erfolgreiche Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Modernisierungsmaßnahme in abgrenzter Schichten	erfüllbar in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Anlaufkosten	geschätzte Kosten pro empfangener Quadratmeter Endenergie
1	Dach	Dämmung der oberen Geschossoberseite	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Außendämmung mit Wärmereflektierbeschichtung verbessern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Die Isolierverglasung ist vorhanden. Alle Fensterrahmen sind mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Keller	Vollerddecken, Wärmedämmung von außen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind keine geforderte Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei: Stefan König, Energieberatung
Alfonsweg 3, 41100 Mönchengladbach

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Abrechnungen des Gebäudes wurden den Daten aus den Abrechnungen entnommen und durch ein vereinfachtes Ausweisverfahren ermittelt. Die Schichtaufbauten, die verwendeten Baustoffe sowie deren Lambda-Werte sind nicht vollständig bekannt. Die vorgegebenen U-Werte in den U-Tabelle der Tabelle sind nur eine Annäherung. Die Gebäudedachfläche wird aus dem beheizten Gebäudevolumen ermittelt. Gemäß § 26 Abs. 2 Nr. 2a GEG kann nicht zur Wohnflächenberechnung verwendet werden.

Mögliche Abklärung der Pflichtangaben nach § 27 GEG bei Inwobensitzungen:

§ 26 Abs. 2 Nr. 2a GEG, § 27 Abs. 2 Nr. 2a GEG

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/zu und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten gemäß Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere 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 Baubehälter (z.B. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, bestimmtes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und -luftfeuchtigkeit 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 Energieerzeugung im Primärenergieerzeuger, auch die sogenannte „Verluste“ (Erkennung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. fossile) (z.B. 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.

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 Umkleingebäude (Ausschlüsse, Türen, 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 Standardzustandbedingungen (einschließlich und mit Faktor für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Absperrtechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen 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 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Berechnungen 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 mittels von Klimadaten auf einen durchschnittlichen Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem im Januar kalten Winter 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 Wärmeschutzanlagen die typischen Verbrauch über eine Periode berücksichtigt. Obgleich gilt für den Verbrauch von erneuerbar hergestellter Energie zur Raumheizung, CO₂ und erneuerbar die gesamten Verbrauchswerte in die Erhebung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchsarten“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch gibt an, wie viel Primärenergie für den Endenergieverbrauch benötigt wurde. Wie der Primärenergiebedarf sind er mittels 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 angegeben.

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 Vergleiche die Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer angeführt die Werte für die einzelnen Vergleichsgebäude liegen.

¹ 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 dem 55. 79. ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

Gültig bis: **04.12.2033** Registrierungsnummer: **NW-2023-004843703** **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhaus		
Adresse	Konstantinplatz 5 41076 Mönchengladbach		
Gebäudeart ¹	Wohn- und gemischtgenutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1890 - genaues Bajahr nicht bekannt		
Bisherige Wärmeverseger ^{3,4}	2004, 2013, 2015, 2017, 2019, 2020, 2023		
Anzahl der Wohnungen	8		
Gebäudefläche (A _g)	1472 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG nur die Wohnfläche ermittelt	
Wasserdichte Energiekategorie für Heizung ⁵	Kategorie E		
Wasserdichte Energiekategorie für Warmwasser ⁶	Kategorie E, Einzelteile		
Einbaubare Erzeuger	Art:	Vorwärmung:	
Art der Lüftung ⁷	<input checked="" type="checkbox"/> Fenestration	<input type="checkbox"/> Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁸	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gebläse-Kühle	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Wasserdichte Energiekategorie für Kälteanlagen ⁹	Anzahl: 0	Nachweis: Füllstandsausschuss der Inspektion	
Art der Aneinanderfüge des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (sonstige)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung / Verzicht	<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 (basierend auf der Auswertung des Energieausweises) ermittelt werden. Als Richtschnur dient die energetische Gebäudeschichtlinie nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen über den üblichen Vergleichswert ermöglichen (**Wohnflächen** - 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 3 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.

Datenerhebung: Eigentümer Aussteller

1) Der Energieausweis wird zusätzlich Informationen zur energetischen Qualität (sonstige Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Oliver Homig
Energieberatung
Altevenner Weg 3
41066 Mönchengladbach

Unterschrift des Ausstellers

B. Homig

Ausstellungsdatum: 06.12.2023

1) Darunter angegeben: GEG, allgemeine Info zum angegebenen Antragsgebiet: www.GEG.de
2) vom 1. Juli 2022 bis 31. Dezember 2023
3) Wohnflächenangaben
4) Die Wärmeverseger sind die Energieerzeuger
5) Füllstandsausschuss der Inspektion § 82 GEG

Heruntergeladen von: www.energieausweis.de

KARABULAK QUARTIER 41

www.ohne-makler.net/expose/314936

Seite 69/80

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS KONSTANTINPLATZ 5 WOHNTEIL 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 66,1 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 260,6 kWh(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 250,8 kWh(m²a)

Anteil erneuerbare gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf		Für Erneuerbare-Energien-Techniken	
Wärmen	Anforderungswert	Verfahren nach DIN EN 45554 und DIN EN 12412-13	Verfahren nach DIN EN 15250
Wärmen	250,8 kWh(m ² a)	<input checked="" type="checkbox"/> (Solarthermie)	<input checked="" type="checkbox"/> (Photovoltaik nach § 21 GEG (Solarstromübernahmefähigkeit))
Sonstige	0 kWh(m ² a)	<input type="checkbox"/> (Windkraft)	<input type="checkbox"/> (Solarthermieanlagen nach § 50 Absatz 4 GEG)
Sonstige für Wasserversorgung (bei Neubau)		<input type="checkbox"/> eingehalten	

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 260,6 kWh(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Photovoltaik	0 %	0 %
Solarthermie	0 %	0 %
Sonstige	0 %	0 %

Maßnahmen zur Einsparung ⁴

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 ⁴

1. Wärmeleitfähigkeit der Bauteile
2. Luftdichtheitswert
3. U-Wert der Außenwand
4. U-Wert der Außenwand
5. U-Wert der Außenwand
6. U-Wert der Außenwand
7. U-Wert der Außenwand
8. U-Wert der Außenwand

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG regelt die Berechnung des Energiebedarfs unter ausschließlicher Verwendung der im Einzelfall zu unternehmerischen Eigenzwecken für einen kleinen Einbaubereich oder für eine kleine Anzahl von Gebäuden. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt auf Basis der im GEG festgelegten Standardwerte für die Bauteileigenschaften. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt auf Basis der im GEG festgelegten Standardwerte für die Bauteileigenschaften. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt auf Basis der im GEG festgelegten Standardwerte für die Bauteileigenschaften.

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 BfN, BfE, BfU, BfV, BfW, BfX, BfY, BfZ, BfAA, BfBB, BfCC, BfDD, BfEE, BfFF, BfGG, BfHH, BfII, BfJJ, BfKK, BfLL, BfMM, BfNN, BfOO, BfPP, BfQQ, BfRR, BfSS, BfTT, BfUU, BfVV, BfWW, BfXX, BfYY, BfZZ

Hilfsmittel: Güterkraft-Geplante 1/2023 30 12/24

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS KONSTANTINPLATZ 5 WOHNTEIL 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: **NW-2023-004843703** **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

A+
A
B
C
D
E
F
G

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energiegröße ¹⁾	Preis/energieverbrauch	Energieverbrauch (kWh)	Anfall Warmwasser (kWh)	Anfall Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						

1) weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²⁾

A+
A
B
C
D
E
F
G

Effizienzwerte (kWh/m²a) für: Heizwärme, Warmwasser, Gesamtwärme, Kühlleistung, Lüftungswärme, Lüftungswärme + Warmwasser, Lüftungswärme + Warmwasser + Kühlleistung, Lüftungswärme + Warmwasser + Kühlleistung + Lüftungswärme, Lüftungswärme + Warmwasser + Kühlleistung + Lüftungswärme + Warmwasser.

Die möglichst ähnlichen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Part- oder Holzöfen beheizten 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 (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird in der Regel wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab-

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
²⁾ gegebenenfalls nach Landkennzeichnende Wärmemengen oder kWh/Leistung in kWh
 kWh: Kilowattstunde, kWh: Kilowattstunden
 kgCO₂-Äq: Kilogramm Kohlendioxid

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS KONSTANTINPLATZ 5 WOHNTEIL 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers
Registrierenummer: NW-2023-004843703
4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in eigenen Worten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größter Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Antriebskosten	geschätzte Kosten pro abgegebene Kilowattstunde Erzeugung
1	Dach	Dämmung der oberen Geschossoberde	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Außenswände mit einem Wärmelimitierendesystem verbessern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Austausch der noch bestehenden älteren Fenster gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

[] weitere Einträge im Anhang

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

Genehmigungsangaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:

E.ON Energy Research Center GmbH
Königsplatz 41-50 | 40474 Düsseldorf

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Abmessungen des Gebäudes wurden den Bauplanzeichnungen entnommen und durch eine visualisierte Auswahl ermittelt. Die Schutzflächen, die verapertierten Bauteile sowie deren Lambda-Werte sind nicht vollständig bekannt. Die verwendeten U-Werte wurden der Typologie der ENEC entnommen. Die Gebäudefunktion wird aus dem beschrifteten Gebäudetypus ermittelt (Anf.03 K V) und kann nicht zur Wohnflächenberechnung verwendet werden.

Mögliche Abklärung der Pflichtangaben nach § 27 GEG bei Inhabereinstufung:

B/2003 Wohnfl./Erdgas II, Stromnetz B/1995 (K)

*) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Herausgeber: Günter KG, Gremperstraße 10/12, 40101 Düsseldorf

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 Wohnungseinheit ist ein nicht umschlossener Anteil zu anderen Wohnzeilen gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudetyp zu bestimmen, der gemäß des Wohnungsbau zu bestimmen ist, siehe im Erläuterung § 105 GEG. Dies ist im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeart“ festgelegt.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wie viel in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Die Neubaufen enthält Seite 2 Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien (zu weiteren Angaben).

Erneuerbarkeit - Seite 2

Die Erneuerbarkeit wird hier durch den jeweils Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden spartenweise angegeben. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauelemente hochgerechneter 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 Wetterlage 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, bevor der Endenergieertrag durch die Primärenergieverluste nach der sogenannten „Vorwärme“ (Erzeugung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger z.B. Holz, Gas, Biomasse, erneuerbare Energien etc.) Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine höhere Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angaben zu der spezifischen auf die abnehmende Dämmleistung bezogene Transmissionskoeffizient. Es bezieht sich auf die durchschnittliche energetische Qualität aller abnehmenden Umhüllungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster usw.) eines Gebäudes. Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Wärmeverlust. Außerdem steht das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf ist die nach technischen Regeln berechnete, jährliche Energieerzeugung für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitstellung an Erzeuger unter Standardklima- und Standardnutzungsverhalten, gemessen und nicht einbrücken für die Erzeugungsorte eines Gebäudes und seiner Außenbereiche. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die erforderliche Innenraumtemperatur, der Wärmeenergiebedarf und die notwendige Lüftung bereitgestellt werden können. Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine höhere 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 Fall, in dem die Nutzung erneuerbarer Energien ist die von der abgerechneten erneuerbaren Energien der prozentuale Deckungsanteil an Wärme- und Kältebedarf positiv ist, der prozentuale Anteil der Wärme- und Kälteerzeugung. Die Fall „Nullwert“ zur Erneuerung“ wird angegeben, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Umwandlung der Anforderungen an den tatsächlichen Wärmeschutz gemäß § 40 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für den Gebäude auf der Basis der Abschätzungen von Heiz- und Warmwasserlasten nach der Hausklimaerhebung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchskriterien ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchswerte des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnzeilen zugrunde gelegt. Der mittlere Endenergieverbrauch für die Heizung und andere der Heizkörper verbundenen Abwärmen und mittlere von Klimatisierung auf andere beschriebenen Mittelwerte umgerechnet. So kann beispielsweise der höhere Verbrauch in einem einzelnen typischen Winter nicht zu einer schlechteren Bewertung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungslage. Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Verbrauch. Ein höherer Wert auf den Bezug zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchswerte einzelner Wohnzeilen stark abweichen, weil sie je nach Lage der Wohnzeilen im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag nachweislich festgesetzt und in die Verbrauchsbewertung einbezogen. Im Falle von leerstehenden Gebäuden, die die Regeln des Endenergiebedarfs und des Kältebedarfs, so die Regel, die sich bei bestimmten Wärmeverlustarten des tatsächlichen Verbrauch. Eine solche Pauschalberechnung ist für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Heizabgabe. Ob und inwieweit die genannten Parameter in die Bewertung einbezogen sind, ist der Tabelle „Verbrauchsbedarf“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch ist die Energieerzeugung, die bei der Erzeugung des Gebäudes entsteht. Die Primärenergieverbrauch ist die Energieerzeugung, die bei der Erzeugung des Gebäudes entsteht. Die Primärenergieverbrauch ist die Energieerzeugung, die bei der Erzeugung des Gebäudes entsteht. Die Primärenergieverbrauch ist die Energieerzeugung, die bei der Erzeugung des Gebäudes entsteht.

Endenergieverbrauch - Seite 3 und 4

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Endenergieverbrauch des Gebäudes werden als absoluter, in Kohlenstoffäquivalenten angegeben.

Angaben für Immobilienkäufer - Seite 4 und 5

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 Bauelement ist die Angabe in der Tabelle „Verbrauchsbedarf“ zu entnehmen.

Verbrauchsdaten - Seite 4 und 5

Die Verbrauchsdaten auf Erneuerbare Energien sind unmittelbar ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte des Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind keine Angaben zu machen, inwieweit diese Angaben für die einzelnen Vergleichskriterien gelten.

¹ siehe Anlage 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

KLEINENBROICHER STRASSE 1 GEWERBE

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 7ff. ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Gültig bis: 08.12.2033

Registrierungsnummer: NW-2023-004849714

1

Gebäude					
Hausart / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude				
Adresse	Kleinenbroicher Straße 1 41229 Monchengladbach				
Gebäudeart	Nichtwohngebäude gesamte Gebäude				
Baujahr Gebäude	1950 - genaues Baujahr nicht bekannt				
Baujahr Wärmeerzeuger	2019				
Nettogrundfläche	180 m²				
Thermische Transparenz für Heizung	Ergebnis				
Thermische Transparenz für Warmwasser	Ergebnis				
Einsparende Energien	Art: <table border="1"><tr><td></td><td>Verwendung:</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>		Verwendung:		
	Verwendung:				
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Feststalllüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung				
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> FKW-Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gasölkühler <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme				
Inspektionstechnische Klimaanlagen	Auslast. 9 <input type="checkbox"/> Nachweis für Kühlleistung der Inspektion <input type="checkbox"/> Nachweis für Kühlleistung der Inspektion <input type="checkbox"/> Anlagentechnik				
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Ausweitung <input checked="" type="checkbox"/> Verkauf / Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung <input type="checkbox"/> Sonstiges (sonstige)				

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Bemessung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. **Als Bezugswert dient die Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bei bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erfüllungen - siehe Seite 5).

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

Datenerhebung: Eigentümer Ausbilder

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das jeweilige Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen oberflächigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Brian König
Energieberatung
Alf Vonnert Weg 3
41069 Monchengladbach

Unterschrift des Ausstellers

B. König

Ausstellungsdatum: 08.12.2023

¹ Datum des eingereichten GEG, gegebenenfalls das eingetragene Anmeldezeitraum zum GEG.
² m³/m²/jahr gem. § 70 Absatz 2 Satz 2 GEG
³ Nachweisdaten des Herstellers
⁴ Bei Warmwasser-Backup des Übergabesystems
⁵ Heizleistungsangaben sind in kW/m² angegeben, die zu einer Teil der Heizleistungsangaben
⁶ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hilfsmittel: Gültigkeit: NO-Gesetzblatt 1993, 30.12.14

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"**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 422,8 kWh/(m²·a)

Termbausgebäudekategorie: 118,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

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

Maßnahmen gemäß § 69

Umwärmeabgabe:
 in kWh/(m²·a) (Anforderungswert) 388,4 kWh/(m²·a) Verbleiben nach § 71 GEG
 in kWh/(m²·a) Verbleiben nach § 72 GEG (Plus-Energie-Gebäude)
 in kWh/(m²·a) Verbleiben nach § 73 Absatz 1 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Menge	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a)		Gebäudeenergie
		Erzeugung	Verbrauch	
Erde / Erdgas	48,6	65,1		65,1
Strom / Wasserkraft	6,2	8,0	8,0	14,7

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 54,7 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 14,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund von § 70 Absatz 3 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Flächenbelegung
	%	%
	%	%
	%	%

Gebäudezonen

Zone	Fläche (m²)	Anteil (%)
1. Grundnutzungszone	66,0	100,0
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		

weitere Einzelzonen angeben

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 ihrer Gesamtheit gemäß § 54 Absatz 2 GEG. Die Aufstellungen nach § 19 GEG betragen: % unterbrochener Anteil der Flächenbelegung: %

Bei grundsätzlicher Planung eines oberirdischen Gebäudes: Die Anforderungen des § 50 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz stellt die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen rather dem Berechnungsverfahren alternative Vorgehensweisen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, insbesondere wenn unterschiedlicher Standardanforderungen in den entsprechenden Normen oder Fachliteratur auf den jeweiligen Energieverbrauch. Die angegebenen Sollwertwerte sind spezifische Werte nach dem GEG (im Quadratmeter bebauter gekühlte Nettoverfläche).

¹ siehe Anlage 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² Für die Gebäudezone des Modernisierers (NW 118) ist die Anforderungswert für Informationszwecke
 registriert unter der Registriernummer 1188/01/118/1

³ bei den Werten
⁴ nicht grundsätzlicher 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:

Zuleistung Warmwasser Lüftung abgegebene Beleuchtung Kühlung Sonstige

Verbrauchserfassung

Zeitraum	von		bis	Energieklasse ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kühlung [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimatisierung	Energieverbrauch Strom [kWh]
	Monat	Monat									

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte ² Kühlung Heizung

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 der Witterungslage aus und sich ändernden Nutzerverhalten von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² Gemessen von Baubehörden für Wirtschaft und Energie und veröffentlicht im Internet für Bau- und Mithaltemperaturzeit in Betriebsanlagen (§ 81 Absatz 3 Nummer 5 GEG); siehe für auch unter www.bau-energieausweis.de
³ zugeworfen nach EN ISO 15927-4

Heruntergeladen von: September 2023, S. 12/14

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 Anlagenkosten	geschätzte Kosten zur eingesparten Primärenergie
1	Wände	Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem verbessern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Eine noch teilweise alten 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)

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Heruntergeladen von: www.ohne-makler.net (18.08.2023) 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 Gebäudeteil - 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 Heizenergie sind ggf. bei grundlegender Heizleistung eines öffentlichen Gebäudes gemäß Seite 2 Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. weitere Angaben.

Endenergieverbrauch - Seite 2

Der Endenergieverbrauch wird hier durch das Jahres-Primärenergiebedarfs und den Endenergieverbrauch 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 Nutzungsverhalten, durchschnittliche Innenanforderung und Innere Wärmequellen) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage 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 Umfassungselemente (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 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 Energieeffizienz der Anlagentechnik zufließen muss, damit die standardisierten Innenanforderungen der Wärmeenergiebedarf die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung versorgt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Informationsblatt GEG Compliance 1000 20 1024

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Heizwärme in Kombination Leistung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Erzeugungsanteil an Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Fördereinstellung abzugeben. Das Feld „Maßnahmen zur Erreichung“ 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 Ölfächen Verteilung 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 auf den Betrag zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungsperiode oder eines Gebäudes weist Abweichungen wegen des Nutzungsverhaltens und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen von angegebenen Endenergieverbrauch ab.

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

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Bestimmung 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 geht aus den für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mittels von Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen berechnet, die die Vorteile der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Endenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Mindestanforderungen für Betriebskosten - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Treibriebanlagen 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