

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Moers

### VON PRIVAT - gepflegte Doppelhaushälfte mit großer Garage in Moers-Asberg



Objekt-Nr. OM-318510

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.900 €**

Ansprechpartner:  
Herr Menarski  
Telefon: 0176 61009526

Asberger Str. 129  
47441 Moers  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1985	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	124,24 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Haus & Garage wurden 1985 in massiver Bauweise errichtet
- sehr gepflegt und laufend modernisiert; man kann im Prinzip einziehen ohne teure Umbauten oder Renovierungen
- die 124qm Wohnfläche verteilen sich auf 5 Zimmer inkl. ausgebautem DG, dazu kommen 4 Zimmer Nutzfläche im Keller (Grundrisse und Wohnflächenberechnung s. Anlage)
- Gastherme in 2014 erneuert (Brennwerttechnik)
- in 2005 umfangreiche Sanierung/Modernisierung gemacht: neue Haustür (von WERU); neue Bodenfliesen EG und Treppenhaus; Bad komplett erneuert; neue Fenster im Bad & DG; Innentüren ersetzt; neue Küche (Nova Lack von NOLTE); elektrische Rolläden installiert; Gäste-WC erneuert; elektrische Markise und elektrisches Garagentor
- Terrasse mit Ausrichtung nach Süd-West garantiert tagsüber viele Sonnenstunden bis hin zum Abend (diese sehr gute Ausrichtung wäre auch nutzbar für eine Photovoltaik-Anlage aufs Dach und/oder auf die Garage)
- Garten mit schönem Blick ins Grüne auf ein kleines Waldstück
- Kamin im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung im EG
- Vollunterkellerung mit Sauna- & Infrarotkabine, zusätzlicher Dusche und beheiztem Partyraum
- große Garage ca. 9m lang, d.h. es passen sogar 2 Autos rein; alternativ für 1 Auto und dann wäre noch viel Platz übrig für Fahrräder, Gartengeräte etc.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

In unmittelbarer Umgebung des Hauses sind Dinge des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants, Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Sportvereine (Fußball & Tennis) nur fußläufig entfernt. Für Spaziergänge (z.B. auch mit Hund) ist direkt gegenüber ein kleines Waldstück mit Wegen. Naheliegender See in Schwafheim für Jogging oder Walking gut erreichbar. Schneller Zugang zur Autobahn und auch zur Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnen Essen\_1

# Exposé - Galerie



Wohnen Essen\_2



Wohnen Essen\_3



# Exposé - Galerie



Wohnen Essen\_4



Küche\_1

# Exposé - Galerie



Küche\_2

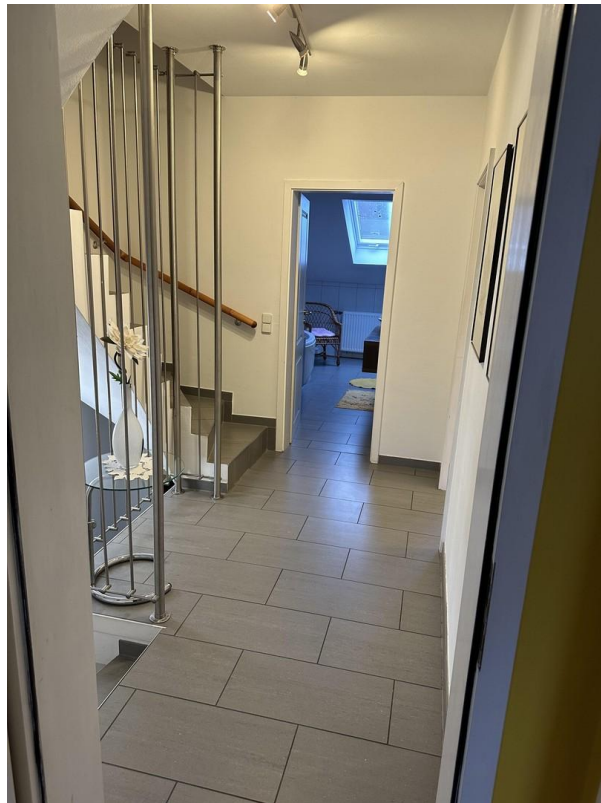


Gäste WC

# Exposé - Galerie



Hausflur



Flur 1. OG



# Exposé - Galerie



Bad\_1



Bad\_2

# Exposé - Galerie



Bad\_3



Bad\_4



# Exposé - Galerie



Zimmer 2

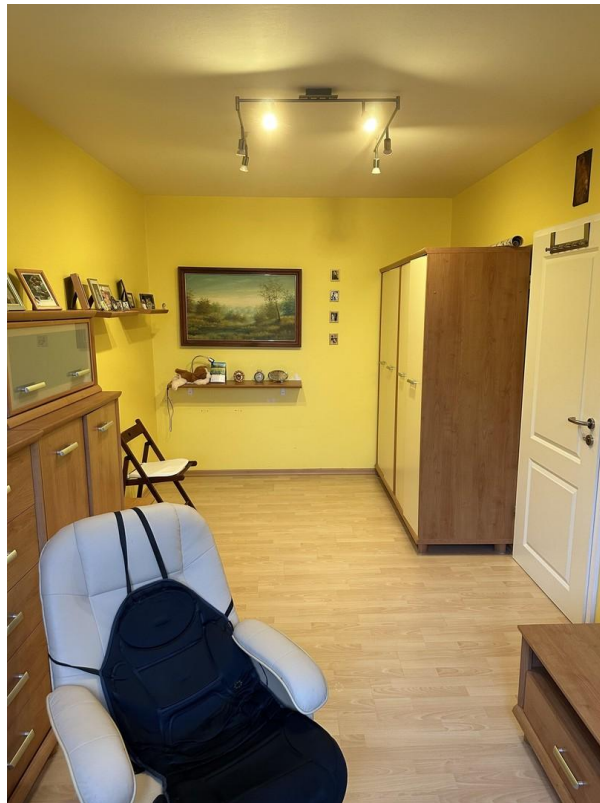


Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 4\_1



Zimmer 4\_2

# Exposé - Galerie



Dachgeschoß\_1



Dachgeschoß\_2

# Exposé - Galerie



Dachgeschoß\_3



Dachgeschoß\_4



# Exposé - Galerie



Heizungsraum



Partyraum (beheizbar)\_1



# Exposé - Galerie



Partyraum (beheizbar)\_2



Sauna/Infrarot\_1



Sauna/Infrarot\_2

# Exposé - Galerie



Sauna/Infrarot\_3



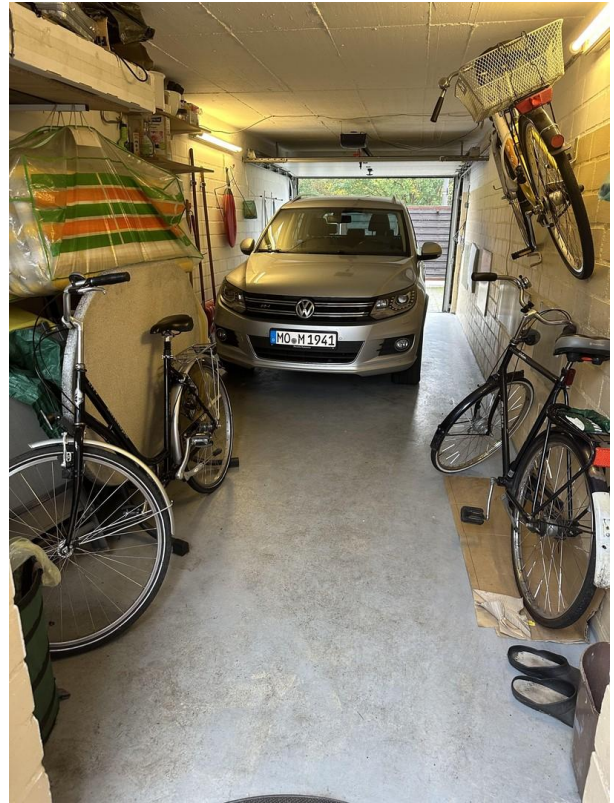
Keller Raum 2



# Exposé - Galerie



Keller Raum 3



Garage ca. 9m lang



Garten



# Exposé - Galerie



Ansicht Vorne



Ansicht Seite

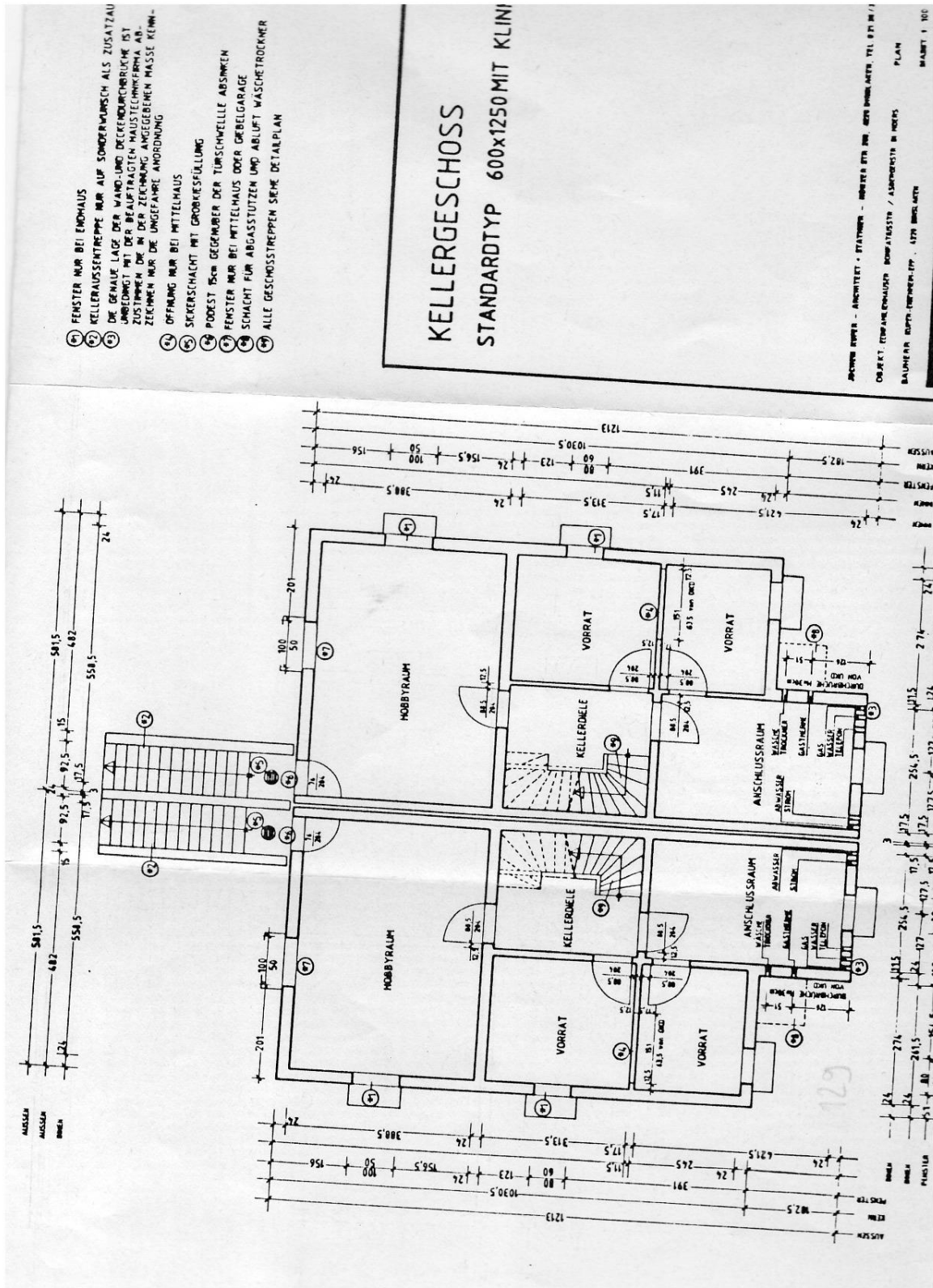
# Exposé - Galerie



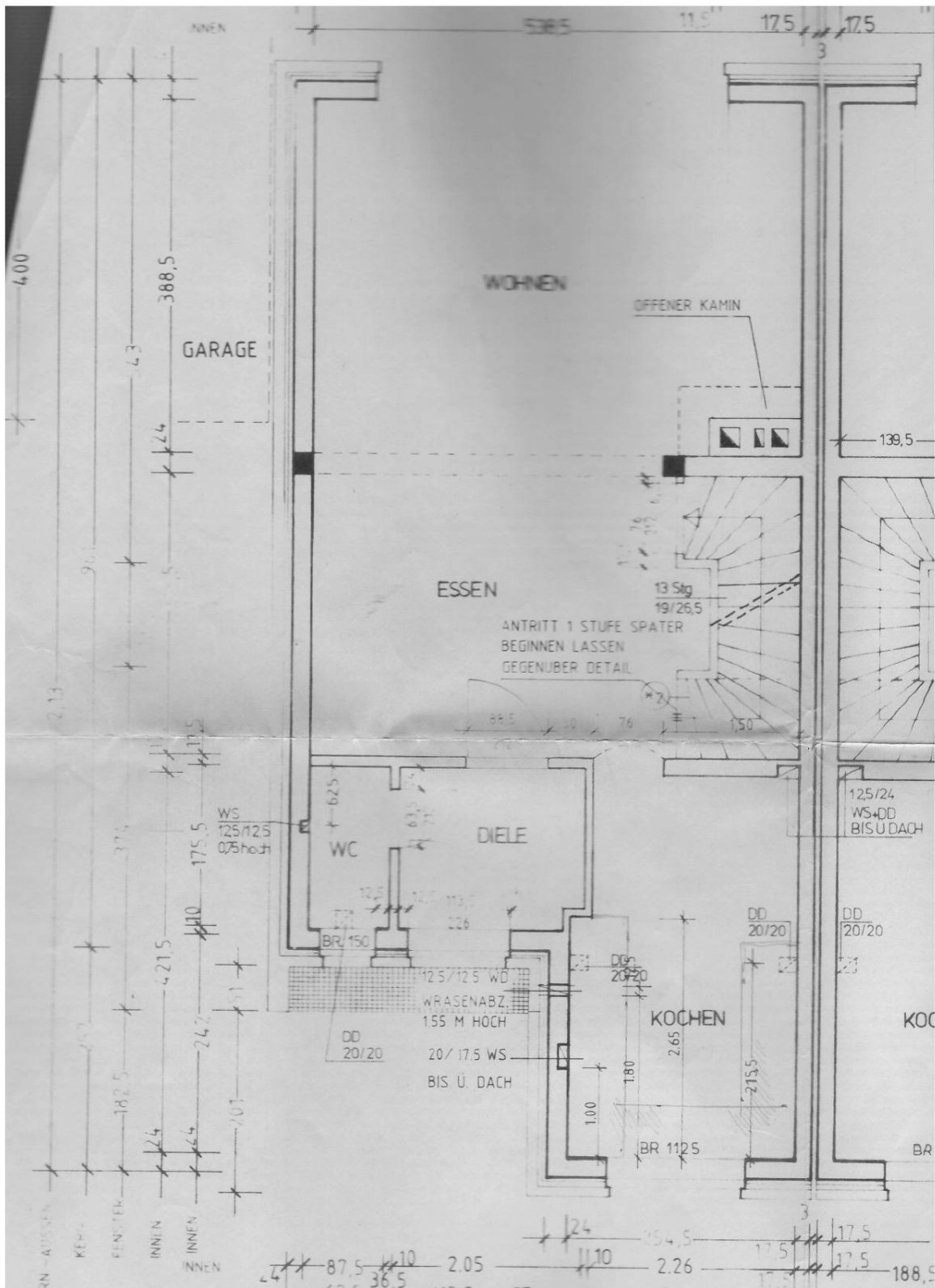
Ansicht Hinten



# Exposé - Grundrisse

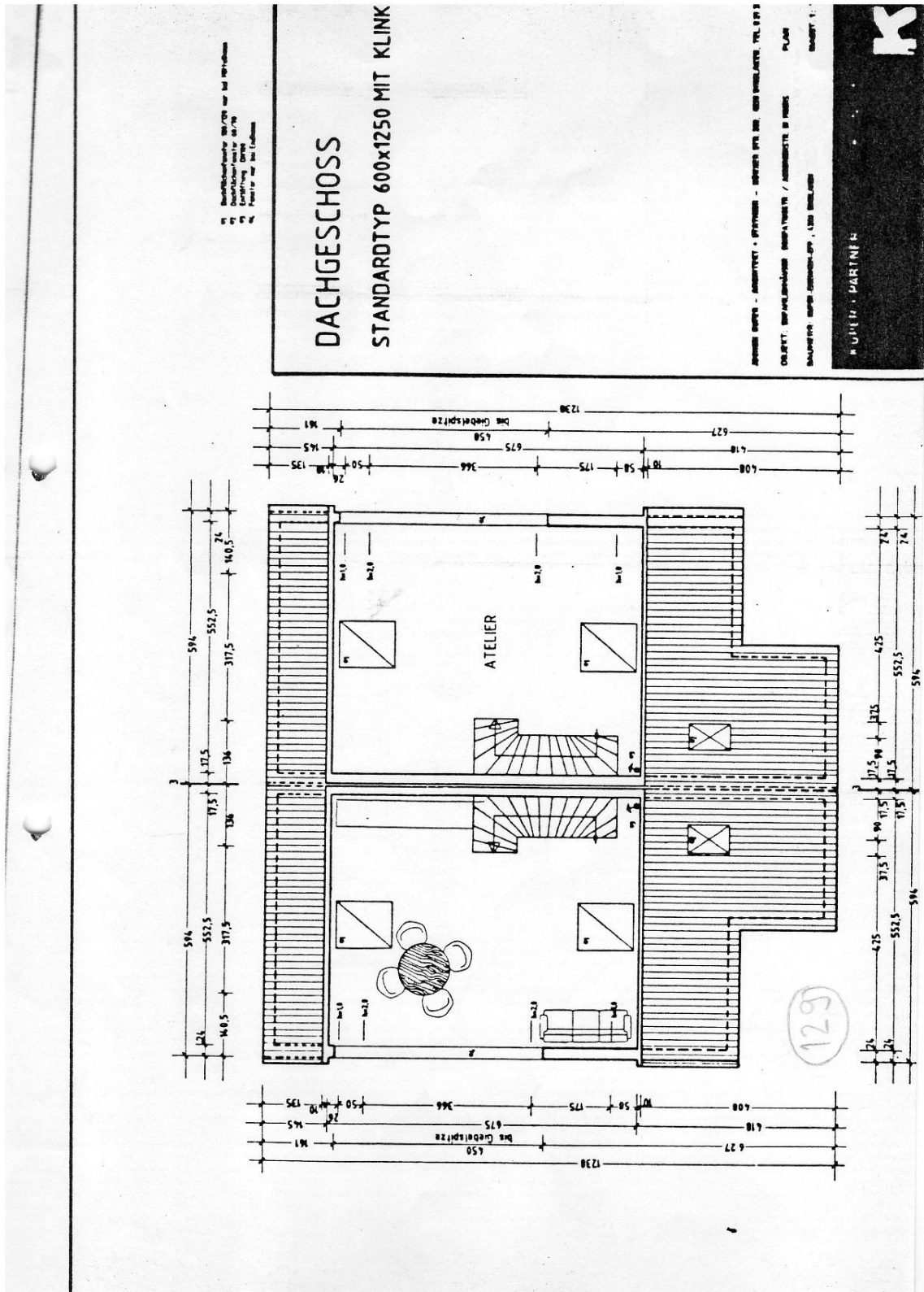


# Exposé - Grundrisse





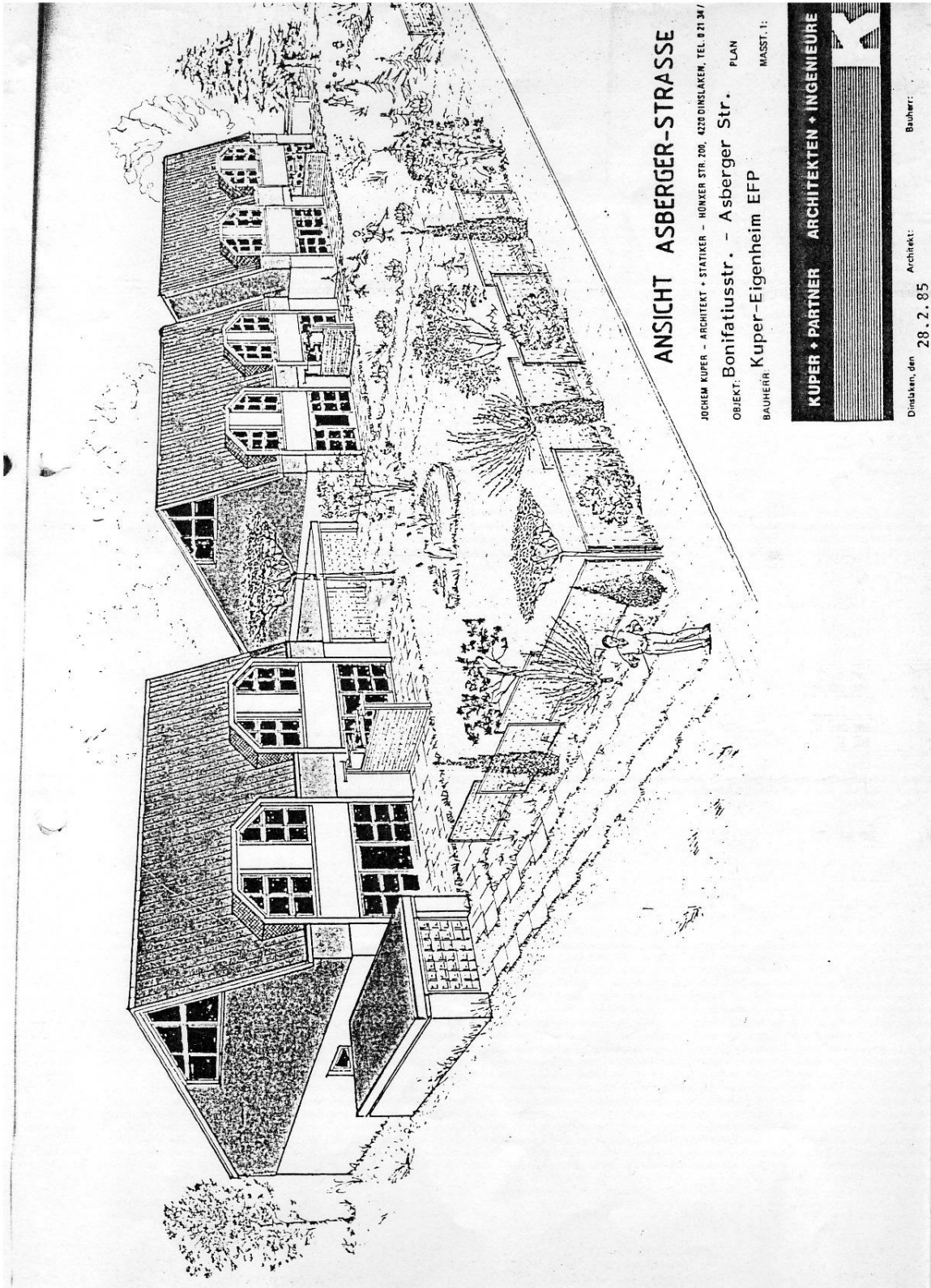
# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Grundrisse



## ANSICHT ASBERGER-STRASSE

JOACHEM KUPER - ARCHITEKT + STATIKER - HÖNKER STR. 200, 4220 DINGSLAKEM, TEL. 0 21 34 /

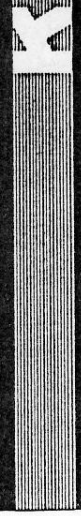
OBJEKT: Bonifatiusstr. - Asberger Str.

PLAN

BAUHERR: Kuper-Eigenheim EFP

MASST. 1:1

**KUPER + PARTNER ARCHITECTEN + INGENIEURE**



Dinslaken, den 28. 2. 85

Bauherr:

# Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Energieausweis

Projekt: Haus 6,00 x 12,50 m, Dach 30°/60° (mit Klinker)

Bauherr: Kuper-Eigenheim EFP, Krusenstr.1, 4220 Dinslaken

Objekt: 4130 Moers-Asberg, Asberger-/Bonifatiusstr., 10 WE

Wohnflächenberechnung nach DIN 283 (./. 3 %)  
=====

1.0 Erdgeschoß

Wohnen-Essen	$(4,38^5 + 0,11^5 + 0,90) \times 4,01$	$= 20,98 \times 0,97 = 20,35 \text{ m}^2$	
	$4,01 \times 3,13^5$	$= 12,57 \times 0,97 = 12,18 \text{ m}^2$	
	Streifen $3,89^5 \times 0,24$		
	(Wandstärke)	$= 0,93 \times 0,97 = 0,91 \text{ m}^2$	
	Treppe Vorsprung $(4,38^5 - 4,01) \times (3,13^5 - 1,0 - 1,0)$		
	Treppe	$= 0,43 \times 0,97 = 0,41 \text{ m}^2$	$= 33,96 \text{ m}^2$
Küche	$2,54^5 \times 2,42$	$= 6,16 \times 0,97 = 5,98 \text{ m}^2$	
	$(4,21^5 - 2,42) \times 1,88^5$	$= 3,38 \times 0,97 = 3,28 \text{ m}^2$	$= 9,26 \text{ m}^2$
Diele	$2,44 \times 1,75^5$	$= 4,28 \times 0,97 = 4,15 \text{ m}^2$	$4,15 \text{ m}^2$
WC	$0,87^5 \times 1,75^5$	$= 1,54 \times 0,97 = 1,49 \text{ m}^2$	$1,49 \text{ m}^2$
		Wohnfläche EG	<u>48,76 m<sup>2</sup></u>

1.1 Obergeschoß

Eltern	$3,26 \times 4,53$	$= 14,767 \times 0,97 = 14,32 \text{ m}^2$	
	./. Ecke $0,35 \times 3,5$	$= 0,061 \times 0,97 = 0,06 \text{ m}^2$	$14,26 \text{ m}^2$
Kind 1	$2,71^5 \times 4,07^5$	$= 11,06 \times 0,97 = 10,73 \text{ m}^2$	
	Abzug (Schnitt unter 2,0 m Höhe)		
	$0,40 \text{ m Tiefe} \times (1,49^5 - 0,30) \times 0,5$	$= 0,24 \times 0,97 = 0,23 \text{ m}^2$	$10,50 \text{ m}^2$
Kind 2	$2,71 \times 4,07^5$	$= 11,04 \times 0,97 = 10,71 \text{ m}^2$	
	Abzug (Schnitt unter 2,0 m Höhe)		
	$0,40 \text{ m Tiefe} \times (1,49^5 - 0,30) \times 0,5$	$= 0,24 \times 0,97 = 0,23 \text{ m}^2$	$10,48 \text{ m}^2$



Flur  $(3,26 + 0,10 - 1,46 - 0,10) \times 1,01 = 1,818 \times 0,97 = 1,76m^2$   
 $+ 3,13^5 \times 2,16^5 = 6,787 \times 0,97 = 6,58m^2$   
 Ecke  $0,35 \times 0,35 \times 0,5 = 0,061 \times 0,97 = 0,06m^2$   
 Abzug Treppe  $= 3,13^5 \times 0,90 = -2,821 \times 0,97 = -2,74m^2$   
 $1,01 + 1,0) \times 0,37^5 = -0,75 \times 0,97 = -0,73m^2 = 4,99$

Bad (Schnitt bis 2,0 m Höhe)  
 $2,91 \times 2,16^5 = 6,30 \times 0,97 = 6,11m^2$   
 $+ (1,77 + 0,24 - 0,10 - 1,50 (W) \times 0,50^5 = 0,207 \times 0,97 = 0,20m^2$   
 $+ 1,50 (W) \times (3,08^5 - 0,24 - 0,17^5)$   
 $\times 0,5 = 2,003 \times 0,97 = 1,94m^2 = 8,25$

Abstellraum  $1,46 \times 1,01 = 1,47 \times 0,97 = 1,42m^2 = 1,42$   
 Wohnfläche O.G. 49,84  
 =====

1.2 Dachgeschoß

Atelier  $3,66 \times 5,52^5 = 20,22 \times 0,97 = 19,61m^2$   
 unter 2,0 m Höhe bis 1,0 m Höhe  $60^\circ$   
 $(0,50 \times 5,52^5 \times 0,5 = 1,38 \times 0,97 = 1,34m^2$   
 $+ (unter 2,0 Höhe bis 1,0 m Höhe  $30^\circ$ )$   
 $1,75 (W) \times 5,52^5 \times 0,5 = 4,83 \times 0,97 = 4,69m^2 = 25,64$   
 Wohnfläche D.G. 25,64  
 =====

Gesamte reine Wohnfläche: 124,24 m<sup>2</sup>  
 =====

Dinslaken, den 4.1.1985

Der Bauherr:

Der Architekt:

**KUPER-EIGENHEIM-FFP**  
 Finanzierungs- u. Projektierungsges. m. b. H.  
 422 Dinslaken, Krusenstr. 2

**JOCHEM KUPER**  
 Architekt - Bauingenieur  
 Krusenstr. 1-2 · Tel. 02134 / 2168  
 4220 Dinslaken



Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (mit Klinker)

Vollunterkellerung

1. K.G.  $(5,81^5 \times 12,13 - (2,82^5 \times 1,82^5)) \times 2,42 = 158,10 \text{ m}^3$
2. E.G.  $(6,00 \times 12,50 - (2,82^5 \times 2,01)) \times 3,76$  (einschl. Drempel)  $= 260,42 \text{ m}^3$
3. O.G.  $(6,00 \times 12,50 - (2,85^5 \times 2,01)) \times (2,76 - 1,0)$   
 $- (2,76 - 1,0) \times 2,60$  (W)  $\times 0,5 \times 3,08^5 = 7,06 \text{ m}^3 -$   
 $- (2,76 \times 1,0) \times (2,60 - 2,01) \times 0,5 \times 2,82^5 = 1,48 \text{ m}^3 -$   
 $- 1,30 \times 1,72^5 \times 0,5 \times (1,43^5 + 1,39)$   $= 3,17 \text{ m}^3 -$   
(Dachschrägen werden abgezogen)
4. D.G.  $(8,60 \times 3,76^5/2) \times 6,00 = 97,19 \text{ m}^3$
- 625,90 m<sup>3</sup>**

Dinslaken, den 4.1,1985

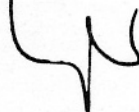
Der Bauherr:

Der Architekt:

**KUPER-EIGENHEIM-EFP**  
Finanzierungs- u. Projektierungsos. m b. H.  
422 Dinslaken, Krusenstr. 2



**JOCHEN KUPER**  
Architekt - Bauingenieur  
Krusenstr. 1-2 Tel. 02134/2166  
4220 Dinslaken



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis: 08.04.2034

Registriernummer NW-2024-005034526

1

## Gebäude

Kennung	4694505_0_sva	Auftrags-Nr.: EAP-15770-3
Gebäudetyp	Doppelhaus	
Adresse	Asberger Str. 129, 47441 Moers	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1985	
Baujahr Wärmeerzeuger	2014	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	167,4 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizung: Erdgas Warmwasser: Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	
	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den  Eigentümer  Aussteller

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



BRUNATA-METRONA GmbH  
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater  
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

09. April 2024

-----  
Ausstellungsdatum

-----  
Unterschrift des Ausstellers



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

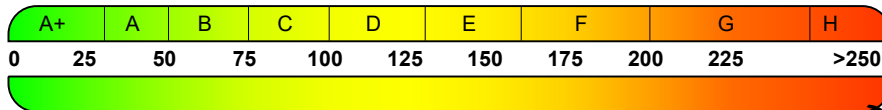
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2024-005034526

2

## Energiebedarf

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



### Anforderungen gemäß GEG

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN EN 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Verfahren nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien?:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungswerte nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG:
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

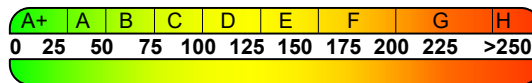
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung:	Anteil EE* der Einzelanlage:	Anteil EE* aller Anlagen:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe*:			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt\*:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE*:	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe*:		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie



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

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

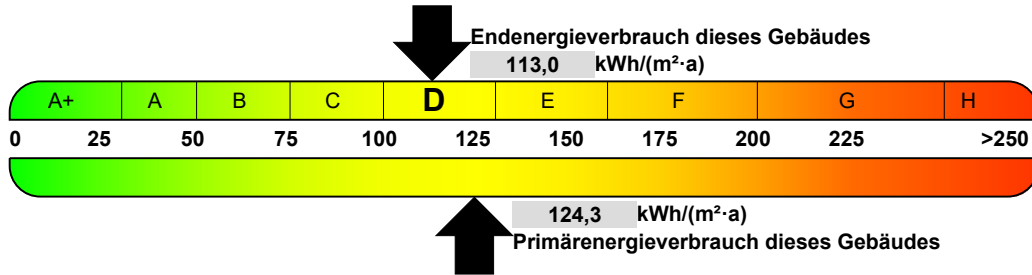
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2024-005034526

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 29,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

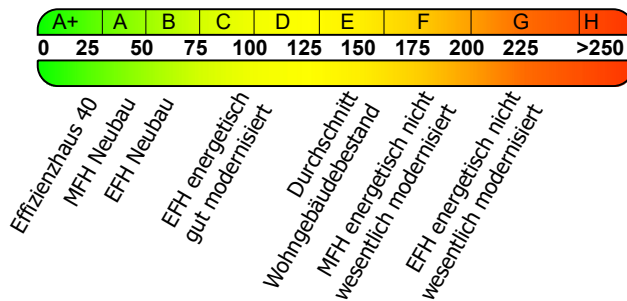
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

113 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.03.2021	29.02.2024	Erdgas	1,10	46.430	11.904	34.526	1,30

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenes, also mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge Wärme für Heizung (witterungsbereinigt), Leerstandszuschlag Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2024-005034526

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- & oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach / oberste Geschossdecke	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschossdecke zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke von Schrägdächern bzw. obersten Geschossdecken auf ca. 16 cm und von Flachdächern auf 18 cm, jeweils mit Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller / unterer Gebäudeabschluss	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken auf ca. 9 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 028.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke auf ca. 14 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (Fachwerkhäuser, Klinkerfassaden, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		



4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert des Fensters je 1,1 W/m <sup>2</sup> K).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Hinweis:</b>		Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.				

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

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben und Unterlagen zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Registriernummer NW-2024-005034526

6

## **Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) - Seite 1**

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in dem GEG festgelegten Umrechnungsfaktor über die beheizte Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt bei reinen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller 1,35 und bei allen übrigen Wohngebäuden 1,2. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Beispiel: Beträgt die beheizte Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus 1000 m<sup>2</sup>, ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von 1000 m<sup>2</sup> x 1,2 = 1200 m<sup>2</sup>.

## **Endenergieverbrauch – Seite 3**

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude wird auf Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung oder auf der Grundlage anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht die der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen. Der Endenergieverbrauch in kWh je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m<sup>2</sup>•a)] gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

## **Primärenergieverbrauch – Seite 3**

Der Primärenergieverbrauch wird mit einem normativ festgelegten Primärenergiefaktor über den Endenergieverbrauch ermittelt. Dieser Primärenergiefaktor ist wiederum abhängig vom eingesetzten Energieträger und zeigt, welche Menge an Primärenergie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung beim jeweils eingesetzten Energieträger aufzuwenden ist, um eine bestimmte Endenergiemenge bereitzustellen. Beispielsweise betragen die Primärenergiefaktoren für Heizöl und Erdgas 1,1 und für Holz 0,2.

Beispiel: Beträgt der Endenergieverbrauch für ein gasbeheiztes Gebäude 100 kWh/(m<sup>2</sup>•a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von 100 kWh/(m<sup>2</sup>•a) x 1,1 = 110 kWh/(m<sup>2</sup>•a).

## **Treibhausgasemissionen – Seite 3**

Die mit dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

## **Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3**

Im Fall längerer Leerstände ist nach dem Gebäudeenergiegesetz hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch zu bestimmen und in die Verbrauchserfassung einzubeziehen.

Ebenfalls in dem Gebäudeenergiegesetz definiert ist, dass ein Energieausweis immer den Verbrauch von Heizung und Warmwasser berücksichtigen muss. Wird das Warmwasser nicht mit der Heizungsanlage bzw. dezentral erzeugt, wird ebenfalls ein fiktiver Zuschlag als typischer Verbrauch über eine definierte Pauschale vorgesehen, um eine Vergleichbarkeit mit solchen Heizungsanlagen herzustellen, die neben der Beheizung des Gebäudes auch zur Warmwasserbereitung dienen. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung.

Ob und inwieweit die genannten Zuschläge in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

## **Klimafaktor - Seite 3**

Der Klimafaktor ist ein u. a. vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dieser wird postleitzahlengenau auf Grundlage der konkreten örtlichen Wetterdaten ermittelt und monatlich aktualisiert. Anhand des Klimafaktors wird der Energieverbrauch für die Heizung auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Damit werden klimatische Schwankungen einzelner Jahre und klimawirksame Standortunterschiede ausgeglichen.

So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter oder an einem kalten Standort nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Klimafaktor kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark voneinander abweichen.

## **Vergleichswerte – Seite 3**

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

## **Pflichtangaben in Immobilienanzeigen**

Nach dem Gebäudeenergiegesetz besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen, im Folgenden genannten Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen:

- Baujahr des Gebäudes (s. Seite 1)
- Wesentlicher Energieträger für die Heizung und Warmwasser (s. Seite 1)
- Art des Energieausweises (hier: Energieverbrauchsausweis, s. Seite 1)
- Endenergieverbrauch (s. Seite 3)
- Energieeffizienzklasse (s. Seite 3)