

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Oberhausen

### Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung großem Garten und Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-325181

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Neis

Weierstr. 11  
46149 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	525,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das solide 1981 erbaute Haus wurde zusammen mit der Doppelgarage auf dem 525 m<sup>2</sup> großen Grundstück massiv als Doppelhaushälfte errichtet.

Das genehmigte Zwei-Familienhaus bietet ausreichend Platz für die junge Familie im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß.

Im Erdgeschoß betreten wir durch das Treppenhaus, was uns auch in den Keller und in die Dachgeschoß Einliegerwohnung bringt, direkt den Flur der Erdgeschoßwohnung.

Im Flur finden wir geradeaus die Küche, links ein Gäste WC und rechts das Wohnzimmer mit Kamin, angrenzender großer Terrasse, sowie einer gut dimensionierten Wendeltreppe ins erste Obergeschoß.

Das Obergeschoß erreichen wir also über die Wendeltreppe (und auch über den Hausflur)

dort kommen wir in ein Schlafzimmer, welches z.B je nach Nutzung noch mit einer Trennwand versehen werden könnte, oder als Ankleide-Galerie, Büro usw. genutzt werden kann.

Von dort aus gelangt man in ein weiteres Schlafzimmer mit Blick in den Garten und in den Flur mit Duschbad, Zugang zum Hausflur und dem Zugang zu einem weiteren Zimmer nach vorne raus.

Hier stehen dann gut 77 m<sup>2</sup> gesamte Wohnfläche dem neuen Eigentümer sofort zur Verfügung.

Im Untegeschoß finden wir eine Waschküche mit neuwertiger Gasbrennwertheizung und Platz für 2 Waschmaschinen und 2 Trockner.

Durch einen Flur erreichen wir eine mit einer Küchenzeile und Schränken ausgestattete Werkstatt, sowie einen Lagerkellerraum (aktuell zur Dachgeschosswohnung vermietet) und - zwei weitere Wohnräume, die mit einem Fenster mit Lichtschacht, und Heizung ausgestattet sind.

Ein weiteres Highlight ist das Wannenbad im Keller.

Hier könnte noch ein WC mit Hebeanlage ergänzt werden, sodass ein vollwertiges Bad entsteht.

Das Bad hat ebenfalls ein Fenster.

Hier können zum Beispiel ein attraktiver Hobbyraum oder zwei Homeoffice Räume eingerichtet werden.

## Garten

Aktuell steht der gesamte Garten der EG Eigentümer Wohnung zur Verfügung, aber dem DG Mieter wurde vom alten Mieter eine Ecke zur Nutzung erlaubt, wo man nun eine Terrasse und einen Pavillon aufbau findet, der allerdings nicht im Mietvertrag verankert ist.

Weiter findet man im Garten eine Gartenhütte für Gartengeräte, eine Feuerstelle und als Highlight einen Teich.

Vom Garten gelangt man auch in die Garage.

Der Garten endet in einem unverbaubaren Feld, wo wechselweise auch Schafe grasen.

Der Garten ist natürlich eingewachsen und wurde stets gepflegt.

Vorne auf dem Grundstück findet man Platz für 2 PKW und zusätzlich Fahrräder in der Garage, sowie ca 2-4 Stellplätze (jedenfalls KfZ und Parkplatznutzung)

Vor dem Haus finden wir ein pflegeleichtes Beet.

Dachgeschoß und Einliegerwohnung

Im Dachgeschoß finden wir eine ca 35 m2 Wohnung mit einem Schlafzimmer, einem offenen Wohn- Essezimmer mit offener Küche, und einem Duschbad.

Das Mietverhältnis kann selbstverständlich übernommen werden, sodass noch zusätzliche Mieteinnahmen generiert werden können. Die Miete wurde noch nie angepasst.

Das Mietverhältnis kann bei Kauf auch als Eigennutzung gekündigt werden, was den Käufern weitere tolle Möglichkeiten bietet.

Eine Variante wäre dann das Dachgeschoß für Jugendliche Kinder oder als Bürofläche zu nutzen.

Dann könnte mit ein paar Handgriffen auch die Wendeltreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss entfernt werden und der Hausflur zum Wohnraum hinzugezogen werden.

Die Ideen geben wir beim Kauf gerne den Interessenten mit.

Für Besichtigungen schreiben Sie bitte mit Ihrem Namen, Email und Telefonnummer

## **Ausstattung**

Die Küche kann übernommen werden. Aktuell stellen wir uns dafür 750 EUR vor.

Der Kamin bleibt im Haus und ist im Kaufpreis enthalten.

Beide Duscbäder (im 1. OG und in der DG Wohnung) wurden vor ca. 10 Jahren neu gefliest und sind aktuell gut gepflegt.

Das Haus ist komplett ausgestattet mit Holzfenster mit ISO Doppelverglasung und einer massiven Holzhaustür mit eingefasstem Briefkasten.

Die Dachgeschoßwohnung ist aktuell für 4200 EUR (Warm), 3000 EUR (kalt) p.A. langfristig vermietet.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Für Besichtigungen schreiben Sie bitte mit Ihrem Namen, Email und Telefonnummer

## **Lage**

Makrolage:

Oberhausen ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet und am unteren Niederrhein im Regierungsbezirk Düsseldorf des Landes Nordrhein-Westfalen mit rund 210.000 Einwohnern. Oberhausen gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Sie ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland und im Regionalverband Ruhr. Der 1758 auf dem heutigen Stadtgebiet in Betrieb genommenen Eisenhütte St. Antony, der ersten im Ruhrgebiet, verdankt Oberhausen den Beinamen „Wiege der Ruhrindustrie“. Heute bilden Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen einen Schwerpunkt der Wirtschaft; Einkaufszentrum, Freizeitpark, Museen, Theater und andere Attraktionen verzeichnen jährlich hohe Besucherzahlen.

Mikrolage:

Sterkrade - Buschhausen (Oberhausen)

Lage von Sterkrade und Buschhausen im Stadtbezirk Sterkrade

Die ehemalige Gemeinde Buschhausen ist ein Stadtteil von Oberhausen, der im Südwesten des Stadtbezirks Sterkrade und östlich des Duisburger Stadtbezirks Hamborn liegt und Ende 2023 insgesamt 8.116 Einwohner zählte.

Der natürlich gewachsene und immer attraktiver werdende Stadtteil Oberhausen Buschhausen ist attraktiv für junge Familien, da Schulen, Kitas, und Einkaufsmöglichkeiten direkt fußnah erreichbar sind.

Weiterhin erreicht man das Sterkrader Tor, die Innenstadt von Sterkrade und den Bahnhof Sterkrade auch per Fuß, aber auch in 2 min mit dem Auto.

Die Weierstr ist aktuell eine normalbefahrene einspurige Verbindungsstrasse zwischen Buschhausen und Sterkrade (teilweise 30er Zone)

Die Anbindung an die Autobahn A3, A42 und A2 ist durch die neue Anschlussstelle Sterkrade Holten gut ausgebaut und schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Luftbild

# Exposé - Galerie



Luftbild



Luftbild

# Exposé - Galerie



Die Terasse

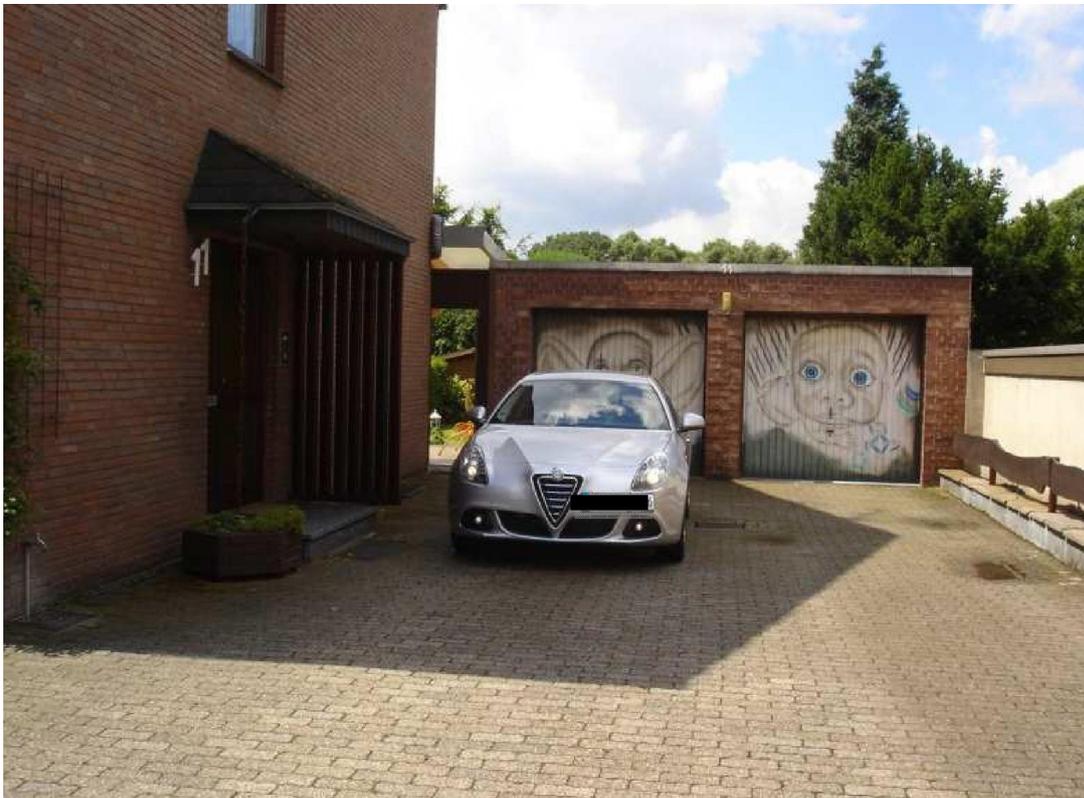


Strassenansicht

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Einfahrt und Garagenhof

# Exposé - Galerie



Ihre Feuerstelle



Der Garten mit Teich

# Exposé - Galerie



Sicht aus dem Garten



Sicht aus dem Garten

# Exposé - Galerie



Hochwertige Videosprechanlage



# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Gäste WC

# Exposé - Galerie



EG WZ



EG WZ

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Kamin



Die Terrasse

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



OG Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 3



UG Heizung

# Exposé - Galerie



UG Büro 2



UG Bad

# Exposé - Galerie



DG Küche



DG Küche

# Exposé - Galerie



DG Küche



DG Schlafzimmer



DG Flur

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer

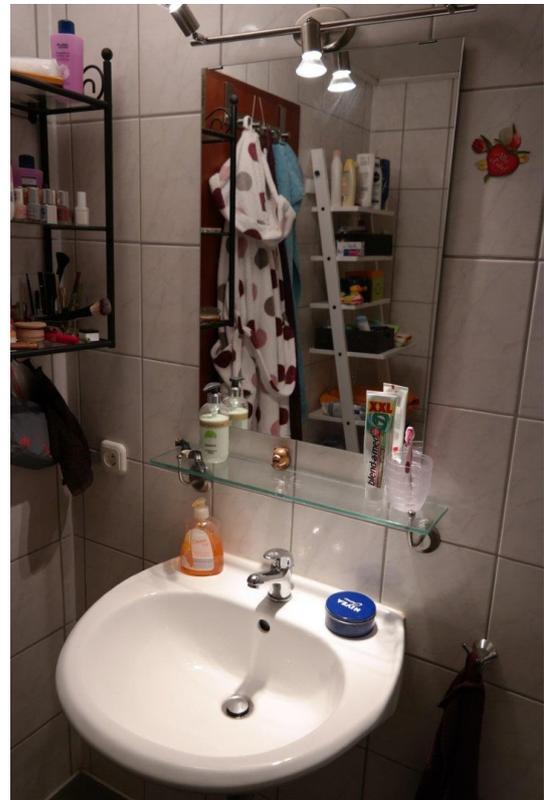
# Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Bad

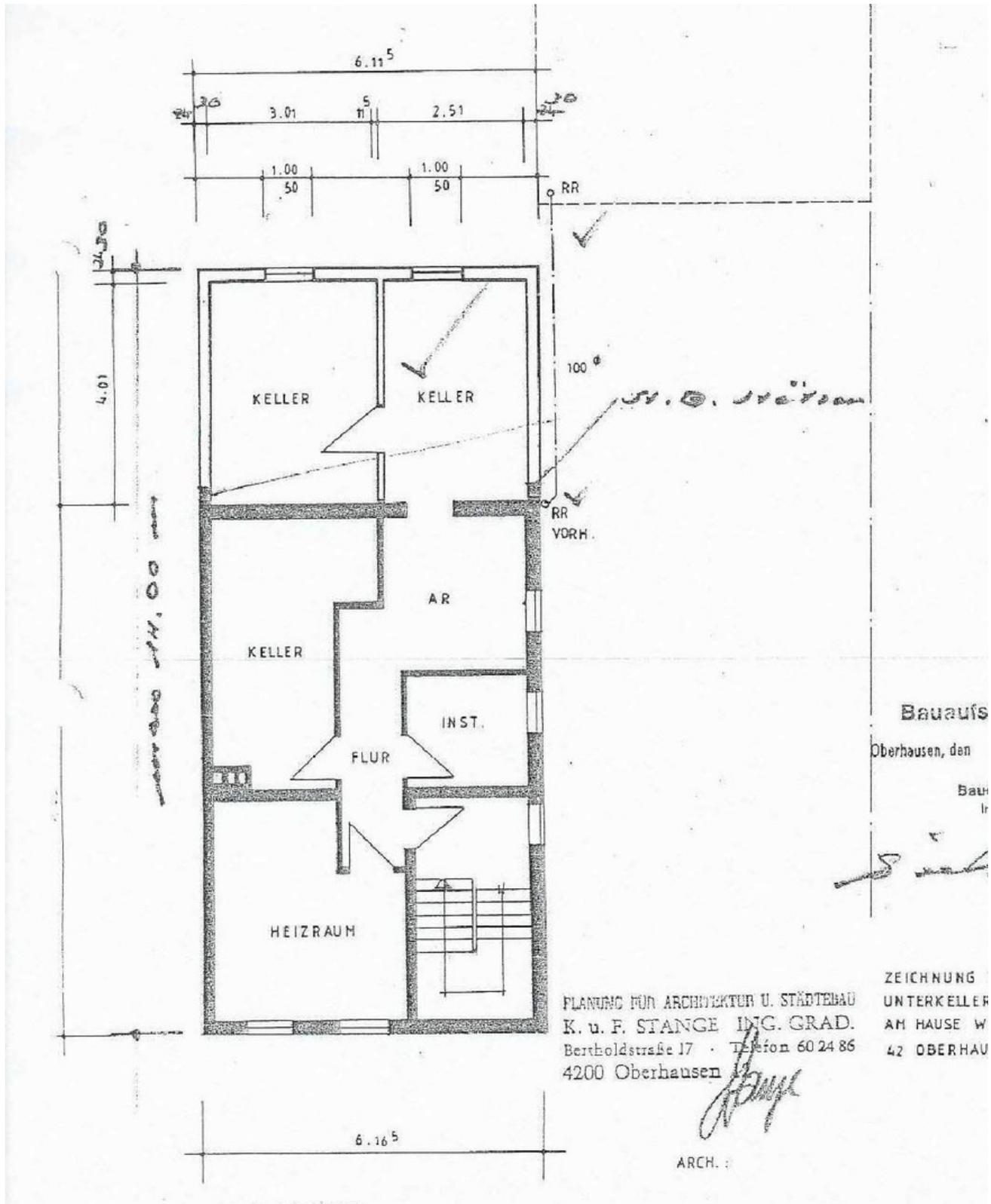


DG Bad





# Exposé - Grundrisse



Bauführer  
 Oberhausen, den  
 Baujahr

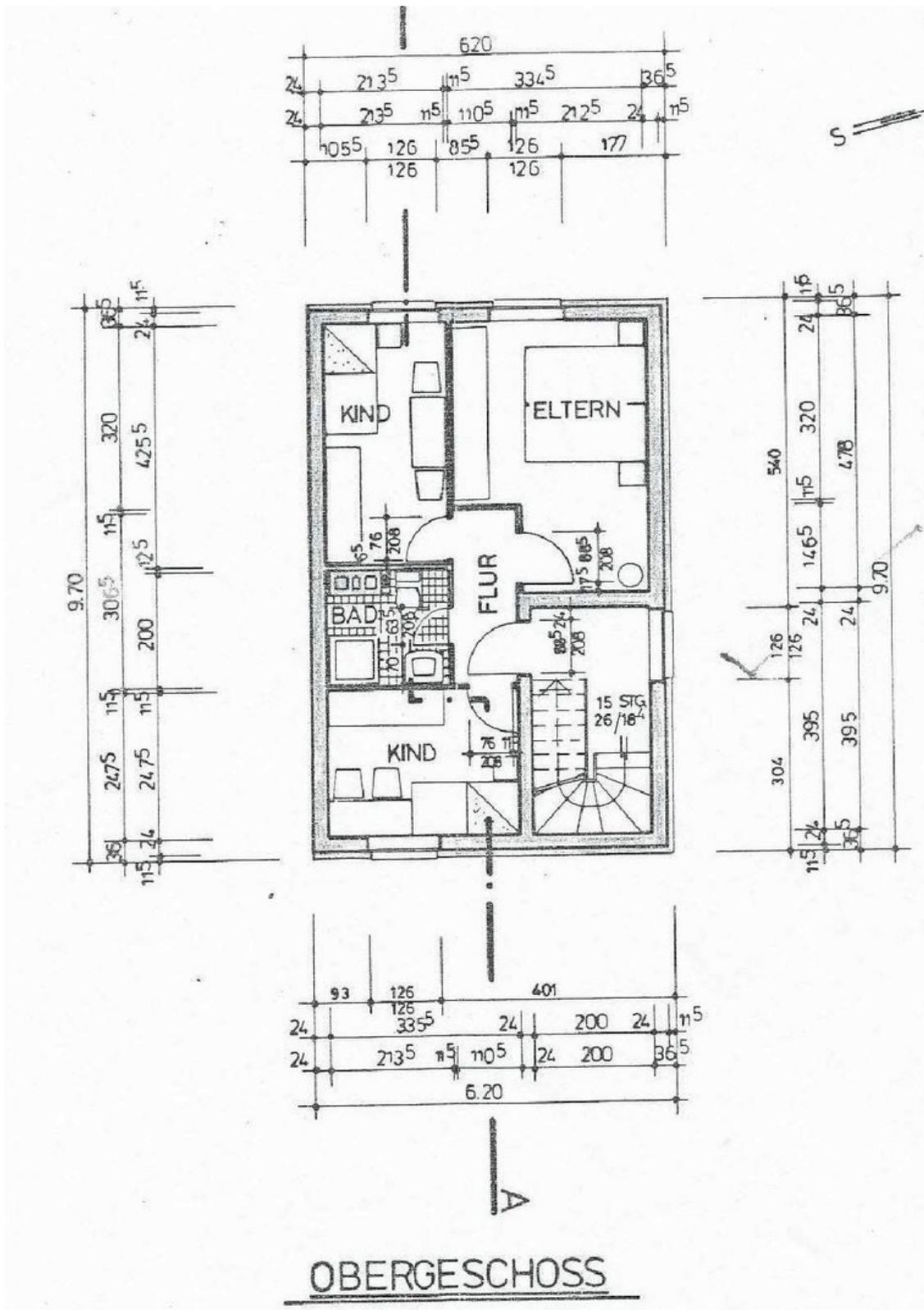
PLANUNG FÜR ARCHITEKTUR U. STÄDTEDAU  
 K. u. F. STANGE ING. GRAD.  
 Bertholdstraße 17 · Telefon 60 24 86  
 4200 Oberhausen

ZEICHNUNG  
 UNTERKELLER  
 AM HAUSE W  
 42 OBERHAU

ARCH. : *[Signature]*

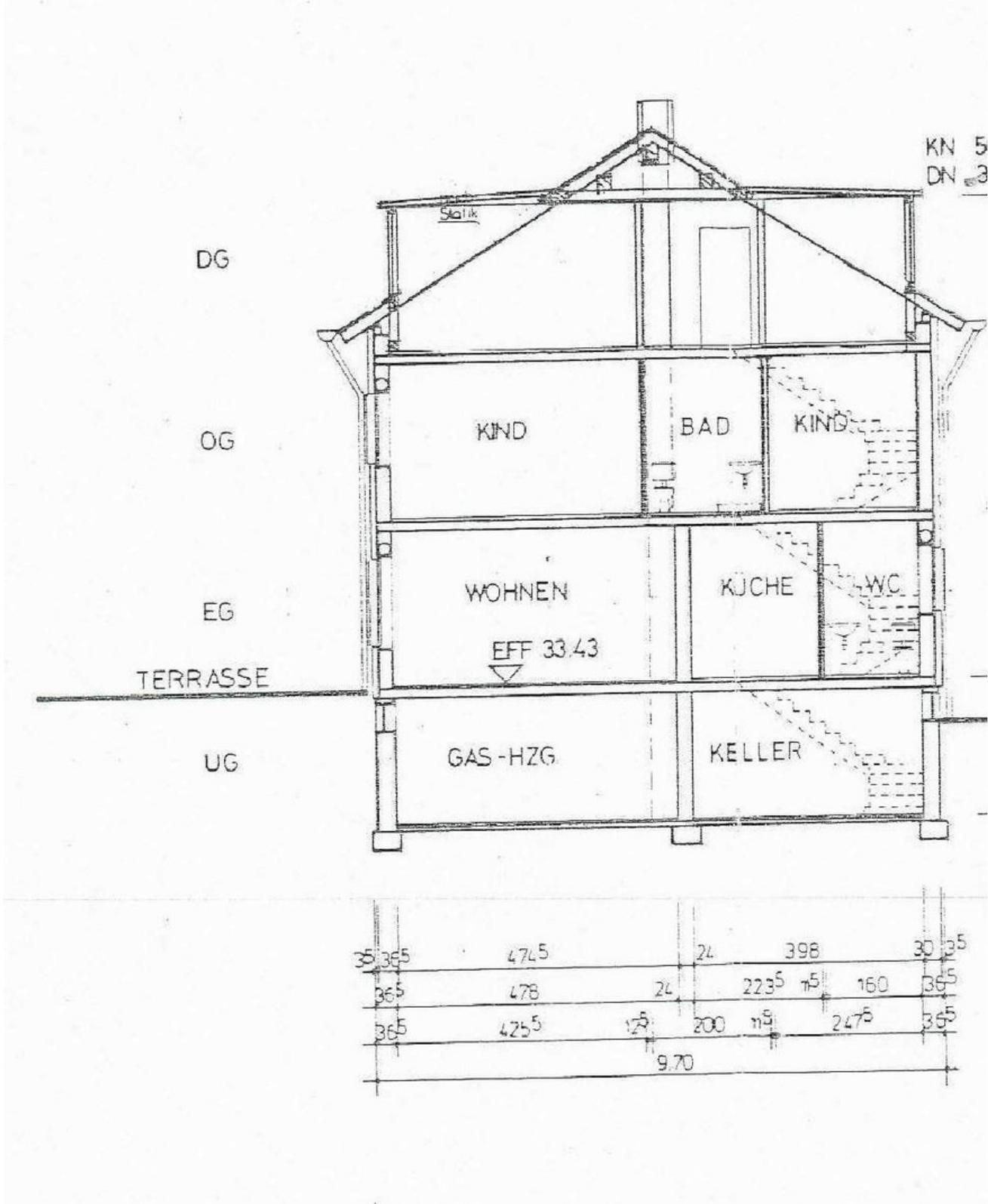
UG KG

# Exposé - Grundrisse



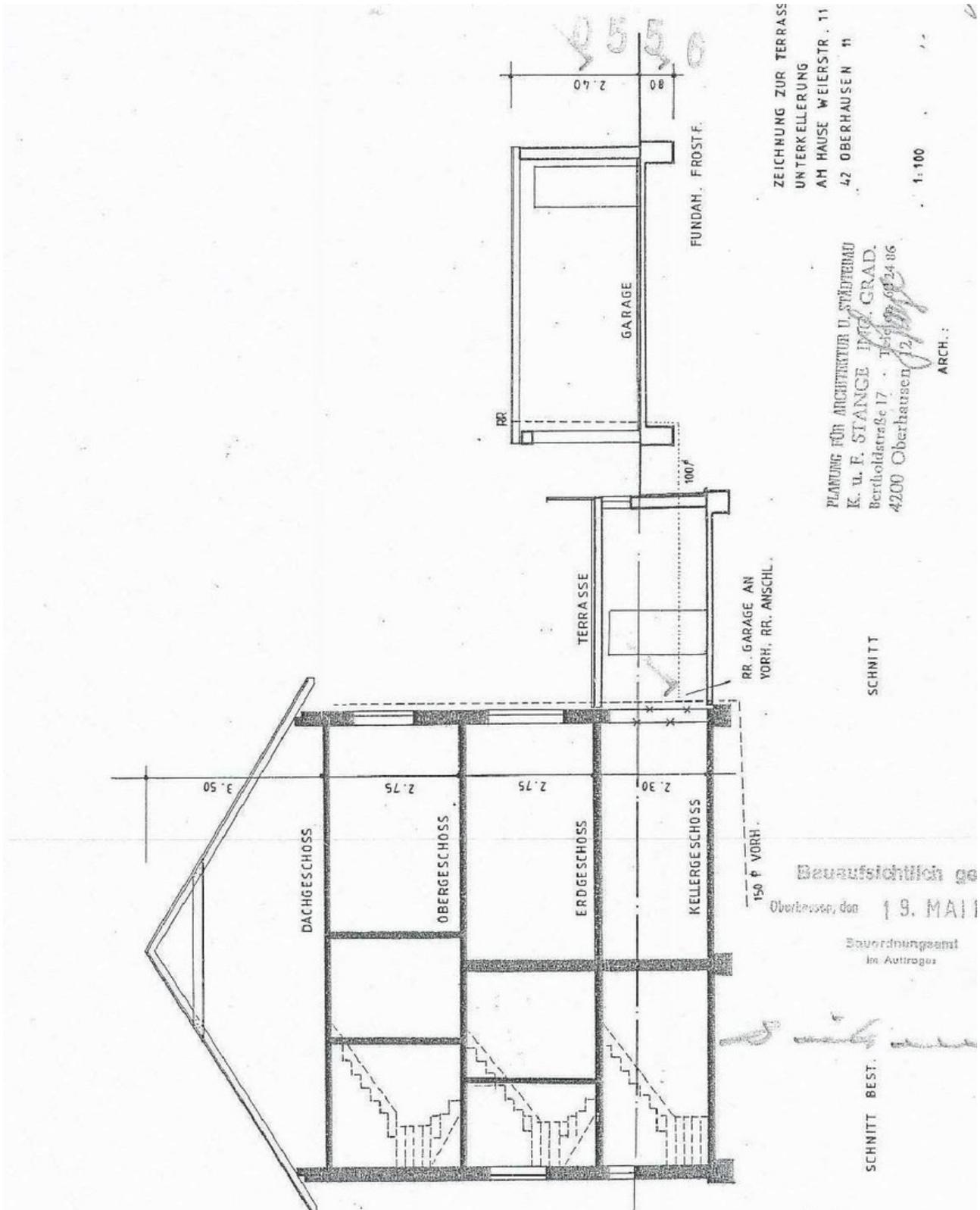
OG

# Exposé - Grundrisse



Schnitt

# Exposé - Grundrisse



Schnitt

# Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Energieausweis

0556

Berechnung des Umbauten Raumes zur Errichtung einer Terrassen-  
unterkellerung am Hause Weierstr. 11 in 42 Oberhausen

---

Berechnung nach DIN 277

Kellergechoss

$$6.11^5 \times 4.25 \times 2.30 = 59.82 \text{ m}^3$$

===== ✓

Aufgestellt im April 1982

PLANUNG FÜR ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU  
K. u. F. STANGE ING. GRAD.  
Bertholdstr. 17 · Telefon 024 86  
4200 Oberhausen 12



Bauaufsichtlich geprüft

Oberhausen, den 19. MAI 1982

Bauordnungsamt  
im Auftrage:



0556

Baubeschreibung zur Errichtung einer Terrassenunterkellerung  
am Hause in 42 Oberhausen, Weierstr. 11

---

Fundamente	Beton B 15 an vorh. Fundamente angepasst.
Sohle	Beton B 15
Aufg. Mauerwerk	Ytong GS 50/75 30 cm stark
Decke	Beton B 25 ca. 18 cm stark
Kellerboden	3 cm Verb.-Estrich
Isolierung	Hansit Dichtungsschlämme
Innenwand	10 cm stark Leichtbauw.
Wandflächen	Außen über Terrain, Kunststoffputz Innen Teilw. verp./ gestr.
Durchbruch zum Best. Keller:	88 <sup>5</sup> cm breit fh. Türe
Terrassenbelag	Steinzeug gefliest
Geländer	Stahlkonstruktion, Kunststoff

Alle weiteren Einzelheiten bitten wir aus beigefügter Zeichnung  
zu entnehmen.

---

Aufgestellt im April 1982

*Hoskauer*

PLANUNG FÜR ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU  
K. u. F. STANGE ING. GRAD.  
Bertholdstraße 17 · Telco 60 24 86  
4200 Oberhausen 12

*Stange*

Bauaufsichtlich geprüft

Oberhausen, den 19. MAI 1982

Bauordnungsamt  
im Auftrage:

*Schauer*

Betr.: Baumaßnahme: Neubau

Bauvorhaben: Einfamilienhaus

Bauherr: Ehel. Horstkamp

Bauort: Oberhausen-Holten, Weierstr.

**Wohnflächenberechnung**

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung v. 14. XII. 1970

1520

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsteil siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl <sup>2)</sup>	Wohn- und Schlafräume m <sup>2</sup>	Küchen m <sup>2</sup>	Nebenräume <sup>3)</sup> m <sup>2</sup>	Gewerbl. <sup>4)</sup> bzw. Wirtsch.-R. <sup>5)</sup> m <sup>2</sup>
	<u>Wohnen</u> 4,78 x 5,595 =		26,74			
	<u>Küche</u> 3,95 x 2,135 =			8,43		
	<u>WC</u> 1,60 x 1,105 =				1,77	
	<u>Flur</u> 2,235 x 1,105 =				2,47	
	<u>Eltern</u> 3,345 x 3,20 = 10,70 2,125 x 1,58 = 3,36		14,06			
	<u>Kind</u> 2,135 x 4,255 =		9,08			
	<u>Kind</u> 2,475 x 3,355 =		8,30			
	<u>Bad</u> 2,00 x 2,135 =				4,27	
	<u>Flur</u> 3,065 x 1,105 =				3,39	
			58,18	8,43	11,90	
	Gesamt = 78,51 x 0,97 = 76,15 qm =====					

Oberhausen, den 27. 8. 1979

Friedhelm Kühn  
Der Planvermesser  
4100 Duisburg 74  
Schulstr. 26 Ruf 0261-4793



## Wohnflächenberechnung

### Dachgeschoß

Wohn-Essraum

$$5,595 \times 4,78 \text{ / - } \frac{1,40 \text{ / + } 1,90 \text{ /}}{2} \text{ - } \frac{1,01 \text{ / x } 1,90 \text{ /}}{2} \text{ - } 2,01 \text{ / x } 2,015 \text{ / x } 0,97 \text{ /}$$
$$= 19,79 \text{ / qm}$$

Kochecke

$$2,01 \text{ / x } 1,535 \text{ /} \quad \times 0,97 \text{ /} = 2,99 \text{ / qm}$$

Bad

$$2,01 \text{ / x } 2,00 \text{ / - } 0,90 \text{ / x } 0,365 \text{ /} \quad \times 0,97 \text{ /} = 3,58 \text{ / qm}$$

Flur

$$1,23 \text{ / x } 1,50 \text{ /} \quad \times 0,97 \text{ /} = 1,79 \text{ / qm}$$

Schlafraum

$$3,355 \text{ / x } 2,475 \text{ / - } \frac{1,01 \text{ / x } 1,90 \text{ /}}{2} \text{ /} \quad \times 0,97 \text{ /} = \frac{7,12 \text{ / qm}}{\underline{\underline{35,27 \text{ / qm}}}}$$

Geprüft:

Überhausen, den 30. NOV. 1981  
Amt für Wohnungswesen



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 19.12.2034

Registriernummer NW-2024-005490153

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Weierstr. 11 46149 Oberhausen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1981		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	2016		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (AN)	230,85 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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: <https://www.energieausweis-sofort.online>

Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

19.12.2024  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2024-005490153

2

## Energiebedarf

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)



\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>

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 V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

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

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um \_\_\_\_\_ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: \_\_\_\_\_ %

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



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

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

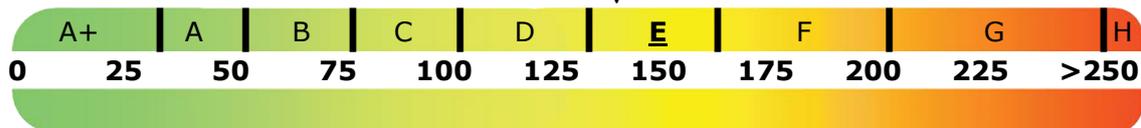
Registriernummer NW-2024-005490153

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
136,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen 32,75 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



150,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

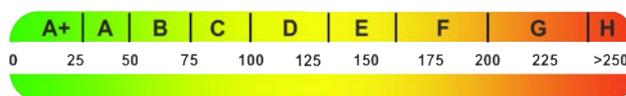
136,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor <sup>4</sup>	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,10	26.340	5.268	21.072	1,29
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,10	26.745	5.349	21.396	1,26
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,10	23.243	4.649	18.594	1,35

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

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

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, fP = Primärenergiefaktor

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2024-005490153

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
		Aufgrund der Energieklasse werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1 2	Außenwände Dach	Nachträgliche Dämmung Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

**Wurden bereits die oben aufgeführten Modernisierungen alle oder teilweise durchgeführt, so ist der erhöhte Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen. Zum Beispiel durch falsches Lüften oder heizen bei geöffneten Fenstern.**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Erläuterungen

Registriernummer NW-2024-005490153

5

### **Angabe Gebäudeteil - Seite 1**

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### **Erneuerbare Energien - Seite 1**

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### **Energiebedarf - Seite 2**

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### **Primärenergiebedarf - Seite 2**

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### **Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2**

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### **Endenergiebedarf - Seite 2**

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### **Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2**

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare 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 Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Maßnahmen zur Einsparung" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### **Endenergieverbrauch - Seite 3**

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

### **Primärenergieverbrauch - Seite 3**

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### **Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3**

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

### **Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3**

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

### **Vergleichswerte - Seite 2 und 3**

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

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