

# Exposé

## Wohnung in Bad Neuenahr

### Gemütliche 3-Zimmer Wohnung in Bad Neuenahr zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-329780**

#### Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Eva

53474 Bad Neuenahr  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|               |                      |                   |                 |
|---------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr       | 2010                 | Zustand           | Neuwertig       |
| Etagen        | 2                    | Schlafzimmer      | 2               |
| Zimmer        | 3,00                 | Badezimmer        | 1               |
| Wohnfläche    | 90,00 m <sup>2</sup> | Etage             | 1. OG           |
| Energieträger | Fernwärme            | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Hausgeld mtl. | 380 €                | Heizung           | Fußbodenheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung    |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechen Immobilie handelt es um eine 3-Zimmer Wohnung in der 1. Etage, die ab 01.02.2025 zum Verkauf steht. Ein Badezimmer mit Fenster und ein separates Gäste-WC zählen neben drei schönen Zimmern zum Objekt. Die Immobilie ist barrierefrei und bequem über einen Fahrstuhl erreichbar. In der Wohnung ist eine Einbauküche vorhanden. Ein Stellplatz in einer Großgarage ist im Preis enthalten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

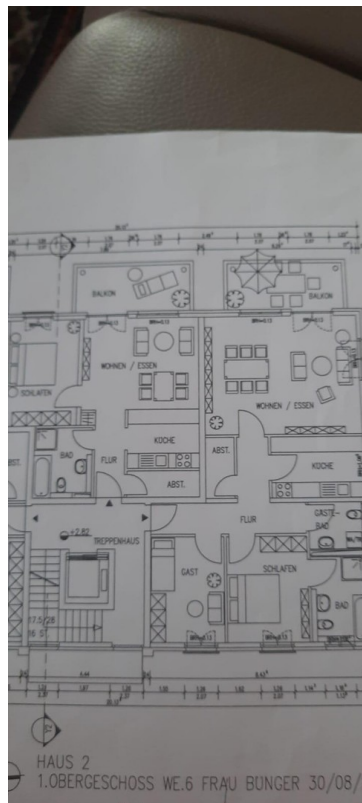
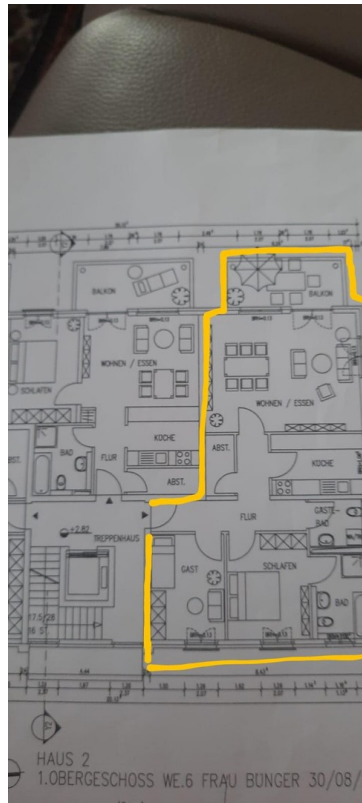
Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





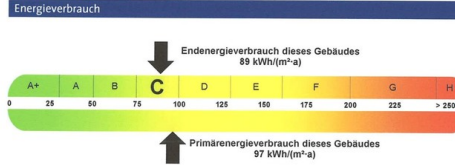
# Exposé - Galerie

## Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.8.11.2013

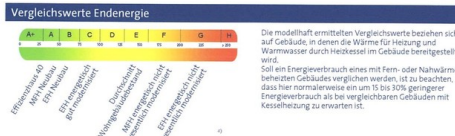
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **RP-2021-003578398**  
Registrierungsnummer 5



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **89 kWh/(m²·a)**  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum                  | Energieträger <sup>1)</sup> | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| von 01.01.18 bis 31.12.20 | H-Gas/Schweres Erdgas       | 1,10                | 465.389                | 140.400                 | 324.929              | 1,09        |
|                           |                             |                     |                        |                         |                      |             |
|                           |                             |                     |                        |                         |                      |             |
|                           |                             |                     |                        |                         |                      |             |



**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, 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> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3)</sup> je Gebäudeteil nach Leerlaufbeheizung, Warmwasser oder Kälteanlage in kWh  
<sup>4)</sup> EN 15316-5-2, EN 15316-5-3, EN 15316-5-4, EN 15316-5-5, EN 15316-5-6

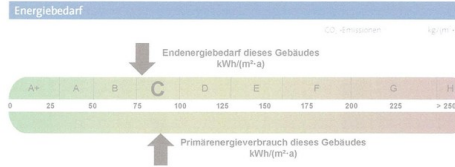
ZIMMER, GÖTTSCHE LOWE & PARTNER ARCHITECTS

## Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.8.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **RP-2021-003578398**  
Registrierungsnummer 5



Anforderungen gemäß EnEV <sup>1)</sup>

| Primärenergiebedarf  | Endenergiebedarf   | Verfahren                                     |
|--|--|---|
| W-Wert: kWh/(m²·a); Anforderungswert: kWh/(m²·a)                     | W-Wert: kWh/(m²·a); Anforderungswert: kWh/(m²·a)                     | Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4108-10 |
| Energetische Qualität der Gebäudenutzfläche: W <sub>int</sub> (m²·K) | Energetische Qualität der Gebäudenutzfläche: W <sub>int</sub> (m²·K) | Verfahren nach DIN V 18959                    |
| Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): angepasst                     | Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): angepasst                     | Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV               |
|  |  | Wärmeforderungen nach § 9 Absatz 2 EnEV       |

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **89 kWh/(m²·a)**  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

| Angaben zum EE Wärme G <sup>2)</sup>   | Vergleichswerte Endenergiebedarf |
|--|----------------------------------|
| <p>Netzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EE Wärme G)</p> <p>Art: Deckungsanteil: %</p> |                                  |

**Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>**

Die Anforderungen des EE Wärme G werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 3 Absatz 1 Nummer 2 EnEV erfüllt:

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EE Wärme G vorgeschriebenen Anforderungen werden erfüllt und eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EE Wärme G um vorgeschriebenen Anforderungen werden erfüllt und eingehalten.

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren fest. Die im Energieausweis angegebenen Ergebnisse können insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen von den angegebenen Werten abweichen. Insbesondere auf dem tatsächlichen Energieverbrauch, der aus den Werten der Skala und spezifischen Werten nach der EN 15316-5-2 und Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) ist im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3)</sup> EN 15316-5-2, EN 15316-5-3, EN 15316-5-4, EN 15316-5-5, EN 15316-5-6

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbraucherorientierten Energieausweis.

ZIMMER, GÖTTSCHE LOWE & PARTNER ARCHITECTS

# Exposé - Galerie

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



RP-2021-003578398

Registrierungsnummer <sup>1)</sup>

1371864

ista Energieausweis-Nummer

16.03.2031

144

Gültig bis

Objektnummer

### Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Landgrafenstr. 56 - 58 ; 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Adresse

Gebäudeteil

2011

Baujahr Gebäude <sup>2)</sup>

2011

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3)</sup>

15

Anzahl Wohnungen

1.755,73 m<sup>2</sup>

Gebäudenutzfläche (A<sub>g</sub>)  nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>4)</sup>

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 der EnEV, 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 beifügt (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  
ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

17.03.2021

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich  
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation