

# Exposé

## Wohnung in Kerpen

### Helle und hochwertige Neubauwohnung mit großem Balkon



Objekt-Nr. OM-241341

### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Thaliastraße 35  
50170 Kerpen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	4. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.500 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In den Sindorfer Höfen genießen Sie ein besonderes Privileg: Die südliche Ausrichtung des Gebäudes

schafft in Kombination mit bodentiefen Fenstern helle Wohnräume und tolle Lichteffekte. Innen wie außen wurde viel Liebe ins Detail gesteckt

– klare, minimalistische Formen, helle Farben und edle Akzente aus Klinker gepaart mit kühlem Anthrazit

verbinden gemütliche Wohnlichkeit und eine

architektonische Leichtigkeit. Stilvoll gliedert sich

das Quartier in den Straßenzug ein und wird ein

lebendiger Teil des Viertels. Die exponierte Ecklage

lässt die Morgensonne durch die großen Fensterflächen

in Ihre Wohnräume strahlen – das Frühstück

genießen Sie mit Blick über die Dächer von Sindorf.

Weitläufige Gemeinschaftsflächen und der großzügige und schallgeschützte Innenhof bieten Raum für ein nachbarschaftliches Miteinander

und familiären Austausch. Begrünte Dächer sorgen für eine verbesserte Luftqualität und Abkühlung

im Sommer. Das Gebäude umschließt satte Rasenflächen und öffnet sich nach vorne zu liebevoll gestalteten Grünflächen. Sitzmöglichkeiten und

Rasenflächen laden zum Nachbarschaftspicknick

und zu gemeinsamen Sommerabenden ein. Hier gibt es genug Platz für Kinder, um ausgelassen die

Spielgeräte zu erobern, während die Erwachsenen im Schatten des Laubengangs die sommerlichen

Temperaturen genießen. Ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet die erhöhte Lage: Die Freizeitflächen befinden sich nicht einsehbar im

1. Obergeschoss und werden durch die geschützte Bauweise zusätzlich umrahmt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

In der gesamten Wohnung sind ausschließlich hochwertige Materialien verbaut. Die gesamte Wohnung (ausgenommen das Bad, gefließt) sind mit Echtholzparkett ausgelegt.

Alle Räume sind mit einem Lüftungssystem ausgestattet.

Jedes Zimmer verfügt über Strom- und Netzwerkdosen, sowie elektrische Rollläden.

Die Wohnung ist mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über zwei Abstellräume für sehr viel Stauraum (Ein Raum im Eingangsbereich, sowie ein separater abschließbarer Abstellraum auf dem Balkon).

Zu den hochwertigen Materialien ergänzen sich ein 4.8 Meter langer Einbauschränk im Schlafzimmer in hochwertigen und schlichten mattweißen Design mit ordentlich Stauraum für Kleidung aller Art.

Das offene Wohnzimmer wird mit einer hochwertigen 3.6m langen Küchenzeile ausgestattet.

Sowohl Schrank, als auch Küche werden in Kürze verbaut/montiert, daher sind zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Bilder dazu vorhanden.

Auf dem großzügigen 15qm großen Eckbalkon mit optimaler Ausrichtung können Sie ab Mittag bis zum späten Abend die Sonne genießen.

## Lage

Die Sindorfer Höfe liegen mitten im Herzen des gleichnamigen Kerpener Stadtteils mit idealer Lage zwischen dem S-Bahnhof Sindorf, der

Hermann-Löns-Straße und der Thalia-Straße.

Neben der direkten Nähe zur S-Bahn (1-2 Gehminuten) mit der Sie in 25 Minuten am Kölner HBF sind, können Sie mit dem Auto über das Autobahnkreuz Kerpen sowohl über die A4, als auch über die A61 in alle Richtungen fahren.

In weniger als 3 Minuten erreichen Sie entspannte Cafés und hippe Restaurants in der Kerpener Straße. Wer

es lieber sportlich mag, kommt mit dem Fahrrad in nur 15 Minuten ins Zentrum von Kerpen, in dem Kino, Kultur und ein abwechslungsreiches

Veranstaltungsprogramm aufwarten – das Auto bleibt auch da lieber in der Garage.

Sindorf bietet idyllische Ruhe und kleinstädtische Strukturen. Hier finden Sie vor allem eins: durchgrünte Wohnviertel mit starker, lokaler

Nahversorgung sowie ein gutes Betreuungs und Bildungsangebot. In Kerpen gibt es 12 Grundschulen, 2 davon fußläufig in Sindorf.

Jugendliche finden 9 weiterführende Schulen in näherer Umgebung. Am bekanntesten ist das Gymnasium der Stadt Kerpen, das als Europaschule

interkulturelle Zusammenarbeit und

methodische Innovationen fördert. Aber auch die Uni ist durch die perfekte S-Bahn-Anbindung nicht weit: In rund 30 Minuten erreichen

Studenten die Deutsche Sporthochschule Köln

und die Universität zu Köln.

Das breite Freizeit- und Erholungsangebot in

der Umgebung lockt besonders junge Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte an – wer hier

wohnt, kann mit Abwechslung rechnen. Besonders die Nähe zur Natur überrascht neu Zugezogene immer

wieder, denn Kerpen liegt im Naturpark Rheinland:

Südöstlich erstrecken sich die Naturschutzgebiete

Kerpener Bucht und Parrig, südwestlich die

Bürgewälder Dickbusch und Steinheide sowie der Lörsfelder Busch. Saftiges Grün und Aufbruch im

Frühling, bunte Vielfalt und Ruhe im Herbst: Die Umgebung von Sindorf macht es leicht, sich eine Auszeit vom Alltag zu gönnen und tief durchzuatmen. Egal ob Sie Action oder Erholung brauchen, der Naturpark mit seinen verschiedenen Radrouten bietet allen Bewohnern das passende Naturerlebnis. Und auch in der direkten Nachbarschaft der Sindorfer Höfe können Sie sich über viel Grün freuen, das zum Joggen, Spaziergehen und Entspannen einlädt. Ein Picknick mit der ganzen Familie, eine kurze Yoga-Einheit unter freiem Himmel oder eine ausgiebige Runde mit dem geliebten Vierbeiner, der Weg ins Grüne ist kurz und unkompliziert. Felder und Grünflächen versprechen ebenso wie der Horremer Stadtwald und der Königsdorfer Forst abwechslungsreiche Naturmomente für Groß und Klein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	177,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

## Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Ausgang zum Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Abstellraum Balkon

# Exposé - Galerie



Ausgang Balkon



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Flur + Abstellraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einbauschränk Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Einbauschränk Schlafzimmer



Einbauschränk Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Einbauschränk Schlafzimmer



Außenansicht Haus

# Exposé - Grundrisse

## Sondereigentum WE Nr. 50

### Wohnfläche

Flur	3,54*1,765-4,01*1,215	= 10,94 qm
ASR	-0,015*(3,54+5,775-1,215-0,015*2)	= 2,45 qm
Bad	1,12*2,20-0,015*1,12	= 2,45 qm
	2,86*2,20-0,30*0,30	= 5,56 qm
	-0,02*(2,19+2,64*2)	
Wohnen	(5,105*5,72+5,78*5,72)*0,5	
	+1,35*1,98+(1,26+2,635)*0,15	
	-0,015*(0,165*4+1,26+0,595+5,105	
	5,72+1,35+1,98)	= 34,13 qm
Schlafen	(4,63+5,075)*3,775*0,5	
	-0,015*(3,80+4,63+3,775+5,075-0,015*4)-18,06 qm	

Zwischensumme Wohnfläche = 71,14 qm

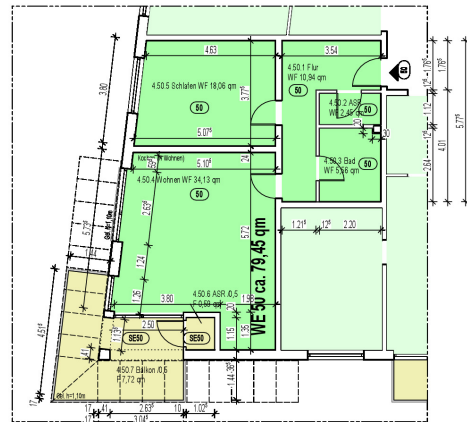
### Teilrechnung von 50% nach WoFLV

ASR Balkon	1,025*1,15*0,5	= 0,59 qm
Balkon	(4,51*1,44+0,17*1,44*0,5+1,15*2,50*0,5	
	1,15*2,635*0,5+(2,635+1,135)*0,365*0,5	= 7,72 qm

Zwischensumme Wohnfläche 50% = 8,31 qm

Summe Wohnfläche gesamt = 79,45 qm

Keller		
Keller KE 50	3,035*1,70-0,40*(0,375+0,06)	= 4,98 qm



Grundriss WE 50 (4.OG)



Grundriss K 50 (EG)

# WE 50

Hinweis: Alle Planmaße sind Rohbaumaße! Datum: 14.01.2019

# Exposé - Anhänge

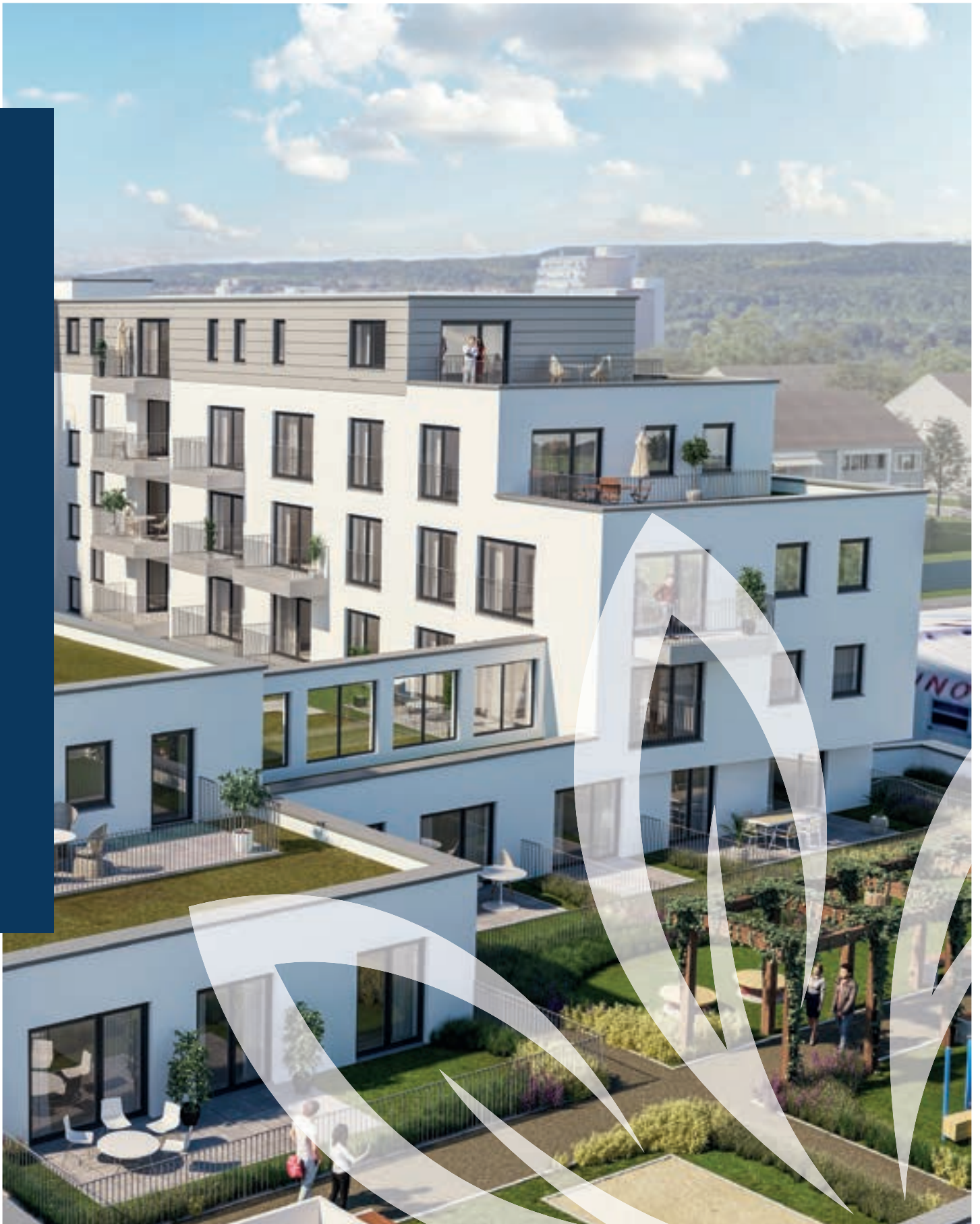
- 1.
- 2.



# SINDORFER HÖFE

---

ZUHAUSE IN KERPEN





# Urbaner Ruhepol

Herzlich willkommen in Sindorf

**A**bstand zum Großstadttrubel, aber mit perfekter Anbindung. Urbaner Lifestyle, aber viel Grün und Nähe zur Natur. Eine vielfältige, wachsende Nachbarschaft, aber dennoch das Gefühl von Gemeinschaft. Sindorf hat viele Gesichter – und genau das ist der Grund, warum die Menschen hier so gerne leben. Die Fusion aus Großstadtleben und Naturnähe gibt dem Stadtteil seinen authentischen Charme.

In den Sindorfer Höfen finden Sie ein Zuhause, das alles vereint, was Sie sich von Ihrem Eigenheim wünschen. Ob Dachterrassenwohnung,

Balkon- oder Gartenwohnung, mit Blick auf den geschützten und liebevoll begrünten Innenhof genießen Sie den Ausgleich zum hektischen Alltag in Ihrem eigenen Zuhause. Mit ausreichend Abstand zur quirligen Metropolregion, aber dicht genug dran, wenn Sie sich ins städtische Getümmel stürzen möchten.

Individuelle Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung und eine klare Designsprache werden dem hohen Anspruch an ein idyllisches Zuhause in jeder Hinsicht gerecht. Wir heißen Sie herzlich willkommen in den Sindorfer Höfen.

# Das Objekt





# Das Objekt

## Natur trifft auf modernes Design

Die Sindorfer Höfe liegen mitten im Herzen des gleichnamigen Kerpener Stadtteils mit idealer Lage zwischen dem S-Bahnhof Sindorf, der Hermann-Löns-Straße und der Thalia-Straße. 59 Neubau-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 40 bis 122 m<sup>2</sup> warten hier darauf, von ihren neuen Bewohnern bezogen zu werden.

Das moderne Quartier erstreckt sich über 4 Stockwerke sowie ein Staffelgeschoss und bietet kompakte 1-Zimmer-Apartments, individuelle 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnungen. Balkone, Terrassen und angrenzende Gartenflächen erweitern Ihren Wohnraum und schaffen noch mehr Platz für Entfaltung

unter freiem Himmel. 8 barrierefreie Wohnungen passen sich Ihrer Wohnsituation von morgen an und bieten altersgerechtes Wohnen ohne Kompromisse – und das mit viel Komfort. Im Erdgeschoss der Sindorfer Höfe entstehen attraktive Gewerbeflächen. Bequem erreichen Sie die 61 Pkw-Stellplätze, 5 Garagen und Stellflächen für Fahrräder ebenerdig und mit barrierefreiem Zugang von Ihrer Wohnung aus über die 4 extragroßen Aufzüge – die nicht nur beim Einzug, sondern auch für Kinderwagen und große Einkäufe praktische Helfer werden.

In den Sindorfer Höfen genießen Sie ein besonderes Privileg: Die südliche Ausrichtung des Gebäudes schafft in Kombination mit bodentiefen Fenstern helle Wohnräume und tolle Lichteffekte. Innen wie außen wurde viel Liebe ins Detail gesteckt – klare, minimalistische Formen, helle Farben und edle Akzente aus Klinker gepaart mit kühlem Anthrazit verbinden gemütliche Wohnlichkeit und eine architektonische Leichtigkeit. Stilvoll gliedert sich das Quartier in den Straßenzug ein und wird ein lebendiger Teil des Viertels. Die exponierte Ecklage lässt die Morgensonne durch die großen Fensterflächen in Ihre Wohnräume strahlen – das Frühstück genießen Sie mit Blick über die Dächer von Sindorf.

Weitläufige Gemeinschaftsflächen und der großzügige und schallgeschützte Innenhof bieten Raum für ein nachbarschaftliches Miteinander und familiären Austausch. Begrünte Dächer sorgen für eine verbesserte Luftqualität und Abkühlung im Sommer. Das Gebäude umschließt satte Rasenflächen und öffnet sich nach vorne zu liebevoll gestalteten Grünflächen. Sitzmöglichkeiten und Rasenflächen laden zum Nachbarschaftspicknick und zu gemeinsamen Sommerabenden ein. Hier gibt es genug Platz für Kinder, um ausgelassen die Spielgeräte zu erobern, während die Erwachsenen im Schatten des Laubengangs die sommerlichen Temperaturen genießen. Ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet die erhöhte Lage: Die Freizeitflächen befinden sich nicht einsehbar im 1. Obergeschoss und werden durch die geschützte Bauweise zusätzlich umrahmt.



## Auf einen Blick

-  59 Neubau-Eigentumswohnungen
-  5 x 1-Zimmer-Wohnungen
-  31 x 2-Zimmer-Wohnungen
-  18 x 3-Zimmer-Wohnungen
-  5 x 4-Zimmer-Wohnungen
-  3 Gewerbeflächen im Erdgeschoss
-  Wohnflächen zw. ca. 40 und 122 m<sup>2</sup>
-  61 Pkw-Stellplätze
-  5 Einzelgaragen



# Die Höfe



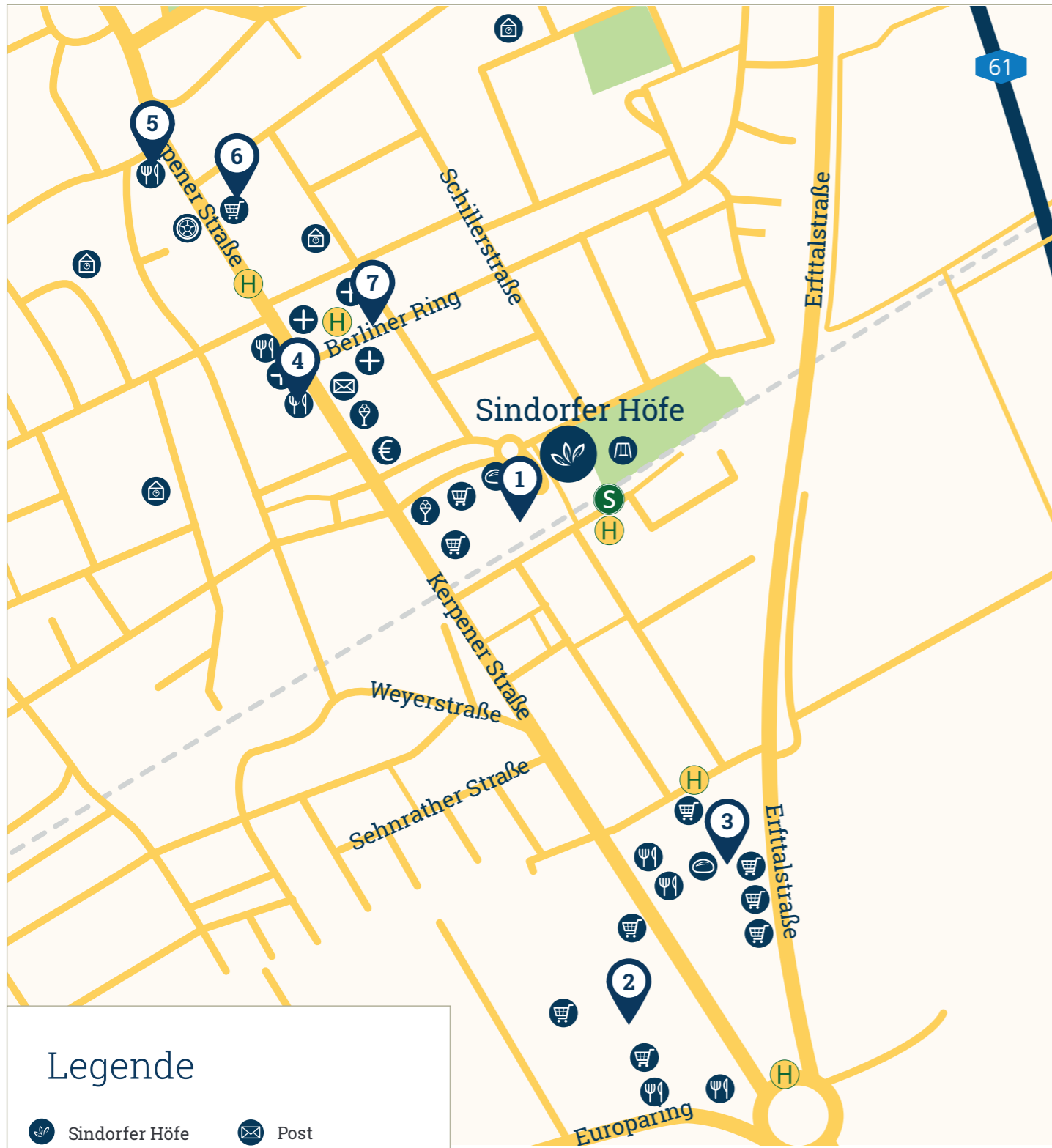
A scenic view of a riverbank with a large tree and a misty morning atmosphere. The tree is in the foreground, and the river is in the background. The sky is blue and the water is calm.

## Die Lage

Sie wohnen grün – mitten in Sindorf

**W**er in den Sindorfer Höfen wohnt, der kann das Auto getrost stehen lassen. Ein leckeres Eis in der Eisdiele gegenüber, ein ausgiebiges Mittagessen oder ein kurzer Kaffee auf dem Weg zum Einkaufen: In weniger als 3 Minuten erreichen Sie entspannte Cafés und hippe Restaurants in der Kerpener Straße. Wer es lieber sportlich mag, kommt mit dem Fahrrad in nur 15 Minuten ins Zentrum von Kerpen, in dem Kino, Kultur und ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm aufwarten – das Auto bleibt auch da lieber in der Garage.

**S**indorf bietet idyllische Ruhe und kleinstädtische Strukturen. Hier finden Sie vor allem eins: durchgrünte Wohnviertel mit starker, lokaler Nahversorgung sowie ein gutes Betreuungs- und Bildungsangebot. In Kerpen gibt es 12 Grundschulen, 2 davon fußläufig in Sindorf. Jugendliche finden 9 weiterführende Schulen in näherer Umgebung. Am bekanntesten ist das Gymnasium der Stadt Kerpen, das als Europaschule interkulturelle Zusammenarbeit und methodische Innovationen fördert. Aber auch die Uni ist durch die perfekte S-Bahn-Anbindung nicht weit: In rund 30 Minuten erreichen Studenten die Deutsche Sporthochschule Köln und die Universität zu Köln.



### Legende

- |                |            |
|----------------|------------|
| Sindorfer Höfe | Post       |
| Bildung        | Bank       |
| Gesundheit     | Spielplatz |
| Einkaufen      | Fahrschule |
| Eiscafé        | Autobahn   |
| Bäckerei       | Nahverkehr |
| Restaurant     | Bus        |

Kurze Wege bestimmen Ihren Alltag, denn vieles erreichen Sie bequem zu Fuß.

# Highlights um die Ecke



## Einkaufen

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| 1 REWE                       | 1 Netto Marken-Discount |
| 1 Bäckerei                   | 2 Nike Clearance Store  |
| 2 MODEPARK RÖTHER            | 3 dm-drogerie markt     |
| 3 Alnatura Super Natur Markt | 3 Das Futterhaus        |

## Essen & Trinken

- |                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| 3 Henry's Sandbar & Restaurant | 4 Butcha        |
| 5 Haus Wilkens                 | 6 Landmetzgerei |

## Gesundheit

- |             |            |
|-------------|------------|
| 7 Ärztehaus | 7 Apotheke |
|-------------|------------|

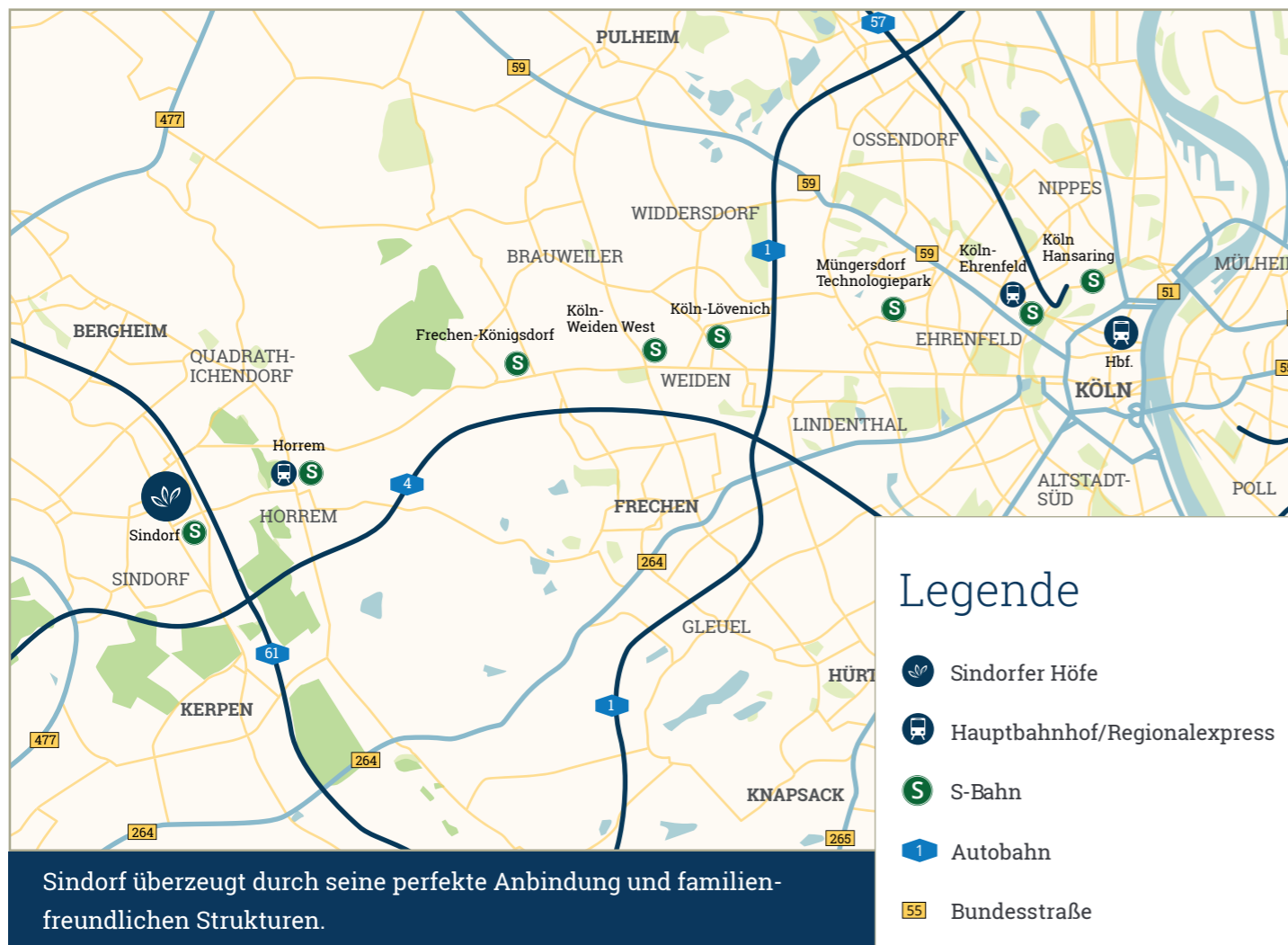


# Die Umgebung

Das breite Freizeit- und Erholungsangebot in der Umgebung lockt besonders junge Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte an – wer hier wohnt, kann mit Abwechslung rechnen. Besonders die Nähe zur Natur überrascht neu Zugezogene immer wieder, denn Kerpen liegt im Naturpark Rheinland: Südöstlich erstrecken sich die Naturschutzgebiete Kerpener Bucht und Parrig, südwestlich die Bürgewälder Dickbusch und Steinheide sowie der Lörfelder Busch. Saftiges Grün und Aufbruch im Frühling, bunte Vielfalt und Ruhe im Herbst: Die Umgebung von Sindorf macht es leicht, sich eine Auszeit vom Alltag zu gönnen und tief durchzuatmen. Egal ob Sie Action oder Erholung brauchen, der Naturpark mit seinen verschiedenen Radrouten

bietet allen Bewohnern das passende Naturerlebnis.

Und auch in der direkten Nachbarschaft der Sindorfer Höfe können Sie sich über viel Grün freuen, das zum Joggen, Spazierengehen und Entspannen einlädt. Ein Picknick mit der ganzen Familie, eine kurze Yoga-Einheit unter freiem Himmel oder eine ausgiebige Runde mit dem geliebten Vierbeiner, der Weg ins Grüne ist kurz und unkompliziert. Felder und Grünflächen versprechen ebenso wie der Horremer Stadtwald und der Königsdorfer Forst abwechslungsreiche Naturmomente für Groß und Klein.



## Die Region im Wachstum

Von Sindorf pendeln Sie problemlos in die Millionenstadt Köln und in die gesamte Metropolregion Rheinland: Arbeiten im internationalen Bonn, Studieren an exzellenten Universitäten in Köln, Bonn und Aachen oder für einen entspannten Wochenendausflug in die Eifel. Auch die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf erreichen Sie direkt ohne Umsteigen mit der Bahn und dem Auto.

Köln und seine Region sind von Wachstum geprägt. Universitäten und das quirlige Studentenleben ziehen junge Menschen an. Renommiertere Unternehmen und Medienhäuser wie

Lanxess, Lufthansa und die RTL Group bieten Arbeitnehmern attraktive Arbeitsplätze – und das nicht nur in der Stadt. Im nahe gelegenen Frechen haben sich wegen der verkehrstechnisch guten Lage viele Logistik-Unternehmen wie DPD Deutschland und Handelsunternehmen wie Lekkerland nur wenige Kilometer entfernt von Sindorf angesiedelt. Auch die Zentrale von ALDI in Kerpen ist attraktiv in der Region. Wirtschaftskraft lockt die Umgebung viele, die ein Leben in ländlicheren Strukturen dem Trubel der Stadt vorziehen – besonders wenn hochwertiger Wohnraum mit perfekter Anbindung geboten wird.



### Auto

Die A 4 verläuft südlich von Sindorf und ist über das Kreuz Kerpen von den Sindorfer Höfen in weniger als 3 Minuten zu erreichen. Die Autobahn bringt Sie in 20 Minuten ins Kölner Stadtgebiet, in 30 Minuten nach Bonn und ebenfalls in 30 Minuten in westliche Richtung nach Aachen. Über die A 61, die östlich von Sindorf verläuft, erreichen Sie in 40 Minuten Neuss und Düsseldorf.

### S-Bahn und Regionalverbindungen

Unmittelbar an den Sindorfer Höfen finden Sie den S-Bahnhof Sindorf, über den Sie im 20-Minuten-Takt Köln erreichen. Die S 13 und S 19 bringen Sie direkt in 23 Minuten zum Hauptbahnhof oder in 45 Minuten ohne Umsteigen zum Flughafen Köln/Bonn. Im benachbarten Horrem verkehren zudem der RE und die RB, die Sie in 35 Minuten nach Aachen oder in knapp einer Stunde direkt zum Flughafen Düsseldorf bringen.

### Bus

Die Busse 920, 922 und 911 verbinden Sie direkt vor der Haustür mit Kerpen im Süden und Bergheim im Norden. In 15 Minuten erreichen Jugendliche das Gymnasium der Stadt Kerpen. Der Bus 921 verbindet Sindorf im Loop ab dem S-Bahnhof über Gewerbegebiet, Vogelruther Feld, Mühlenfeld und zurück zum S-Bahnhof.

# Daten & Fakten

## Wohnqualität

- ✓ 59 Wohnungen ab 1. OG
- ✓ 8 barrierefreie Wohnungen
- ✓ Jede Wohnung mit Balkon, Dachterrasse oder Terrasse, teilweise Terrasse mit Gartennutzung
- ✓ Modern geschnittene Grundrisse für individuelle Wohnwünsche
- ✓ Teilweise offene Wohnküchen
- ✓ Größtenteils Tageslichtbadezimmer
- ✓ Bodentiefe Fenster
- ✓ 3-fach verglaste Fenster mit besten Schallschutzqualitäten
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ Lichte Raumhöhe zwischen 2,55 und 2,65 m
- ✓ Höhe der Zimmertüren 2,10 m
- ✓ Energieeffiziente Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

## Designausstattung

- ✓ Echtholzparkett aus Eiche in allen Wohnräumen in 3 Farben wählbar
- ✓ Wandfliesen in 4 Farben wählbar
- ✓ Bodengleiche Dusche mit Rainshower
- ✓ Armaturen des Markenherstellers Vigour
- ✓ Sanitärkeramik von Villeroy & Boch
- ✓ Duschtrennwände aus Echtglas

## Gemeinschaft

- ✓ Geschützter Innenhof nach Südwesten
- ✓ Liebevoll begrünte Gartenanlage mit Laubengang
- ✓ Herrlich blühende Bepflanzung
- ✓ Schattige Sitzmöglichkeiten
- ✓ Hauseigener Kinderspielplatz

## Nachhaltigkeit

- ✓ EnEV 2014 (Stand 2016)
- ✓ Moderne Wärmeschutzverglasung
- ✓ Neuester Stand der Technik bei Dämmung, Böden, Wänden, Elektrik und Heizungsanlage

## Sicherheit

- ✓ Gegensprechanlage mit Videokamera
- ✓ Türspion in den Wohnungseingangstüren
- ✓ Rauchmelder in allen Wohnungen

## Komfort

- ✓ 4 Hauseingänge
- ✓ 4 Treppenaufgänge
- ✓ 4 extragroße Aufzüge für Kinderwagen oder Rollstuhl
- ✓ Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen
- ✓ Barrierefreier Kellerzugang
- ✓ Jede Wohnung mit eigenem Keller
- ✓ Ebenerdige öffentliche Fahrradstellplätze
- ✓ Nutzung der gesicherten Fahrradstation möglich
- ✓ 2 Müllräume



Neubauwohnungen bieten Ihnen bis zu einem bestimmten Baufortschritt Gestaltungsspielraum bei der Ausstattung und Aufteilung der Räume. Lassen Sie sich beraten.

## Altersgerechtes Wohnen ohne Kompromisse

**G**leichbleibendes Wohngefühl – auch wenn das eigene Haus verkauft ist. In den Sindorfer Höfen kennen Sie Ihre Nachbarn, die Sie auf einen Plausch im Garten treffen. Ihre Lieblingsmöbel kommen im großzügigen Wohnzimmer zur Geltung. Das Gästezimmer wartet nur auf

den Besuch der Enkelkinder. Für barrierefreien Wohnkomfort bis ins Badezimmer gibt es teilweise extragroße Duschen. Auch im Alter müssen Sie beim Thema Wohnen keine Kompromisse eingehen und finden für Ihre Bedürfnisse das passende Zuhause.

## Wohnungsvielfalt

**J**eder Mensch hat seine eigenen Ansprüche an sein Zuhause und ganz persönlichen Vorstellungen von seiner Traumwohnung. Altersgerechtes Leben ohne Kompromisse, groß-

zügige Räume mit raffinierten Details, die offene Wohnküche für mehr Flexibilität mit den Kleinen: Die Sindorfer Höfe haben Grundrisse, die zu Ihren Wohnwünschen passen.

# Die Gartenwohnung







# Die Gartenwohnung

Die großzügige Terrasse mit eleganten Keramikplatten in dunklem Design und eigener Gartenfläche macht die Gartenwohnung zu einem echten Wohnraum. Genießen Sie die warmen Sonnen-

strahlen auf Ihrer Terrasse und entspannte Stunden in Ihrem geräumigen Wohnzimmer mit Blick in den Garten.

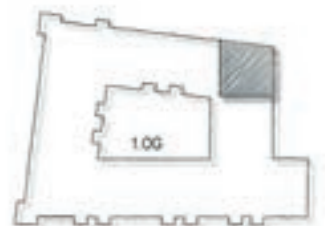
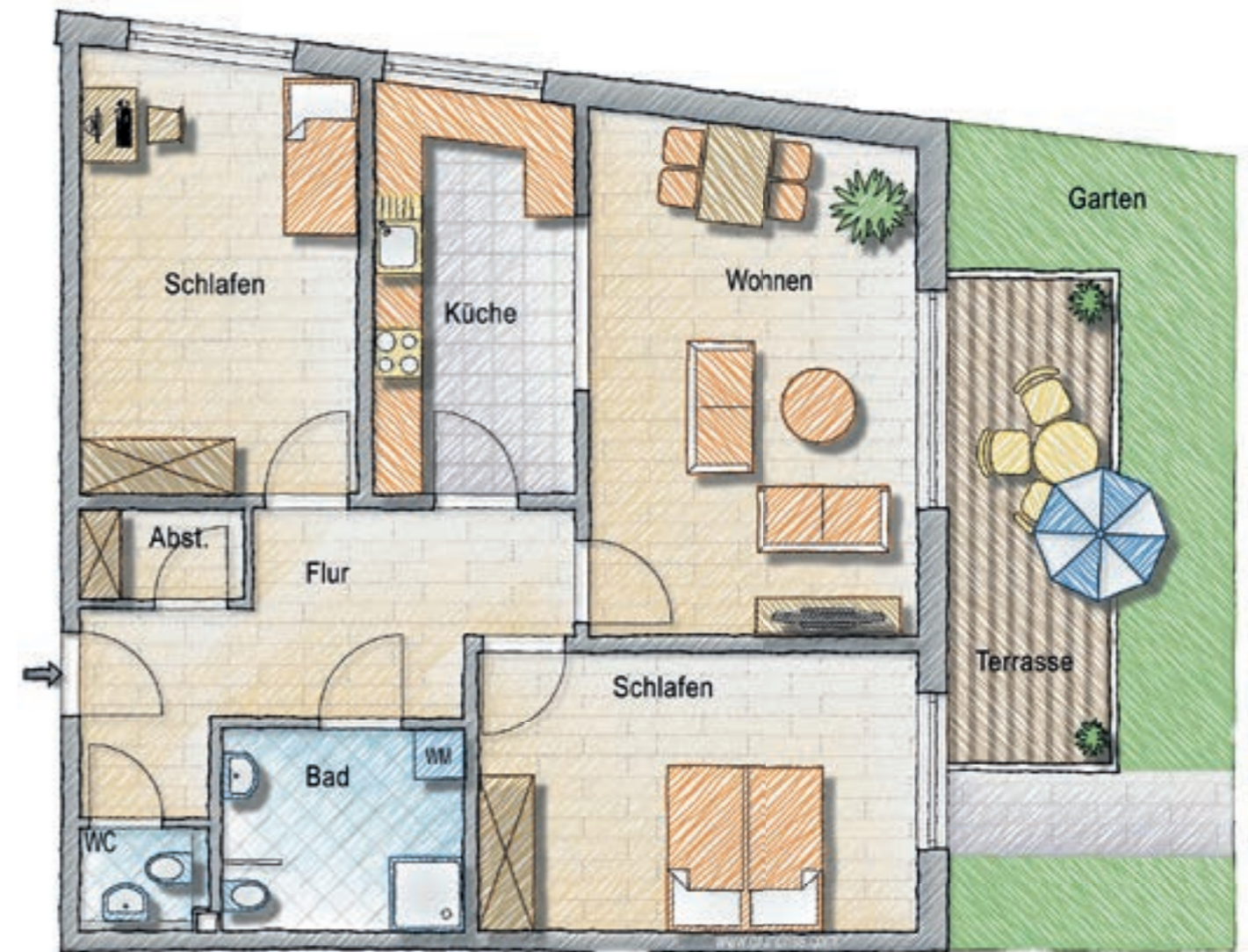


## Beispiel WE 5 3-Zimmer-Wohnung – 1. OG – ca. 105 m<sup>2</sup>

Wohnfläche	
Flur	13,26 m <sup>2</sup>
Küche	11,75 m <sup>2</sup>
ASR	2,10 m <sup>2</sup>
Wohnen	24,85 m <sup>2</sup>
Bad	7,19 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	17,51 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	18,21 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>
Terrasse (SNR* zu 50 %)	8,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>105,19 m<sup>2</sup></b>
Keller	4,60 m <sup>2</sup>

## Highlights

- ✓ Rollstuhlgerechte Wohnung
- ✓ Halb offene Wohnküche
- ✓ Großzügige Südterrasse mit Garten
- ✓ Terrassenzugang auch vom Schlafzimmer
- ✓ Praktischer Abstellraum
- ✓ Bad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss
- ✓ Zusätzliches Gäste-WC



\*SNR = Sondernutzungsrecht.

# Die Balkonwohnung





# Die Balkonwohnung

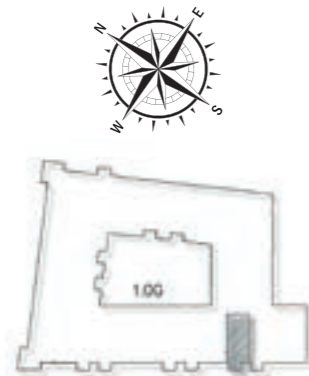
Auf den Balkonen aller Stockwerke haben Sie dank der erhöhten Bauweise der Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss Sonne pur und genießen

den Ausblick auf die grünen Gemeinschaftsflächen. Viele bodentiefe Fenster lassen zudem die Sonne in Ihr Zuhause.



## Beispiel WE 10

1-Zimmer-Wohnung – 1. OG – ca. 40 m<sup>2</sup>



Wohnfläche	
Flur	5,71 m <sup>2</sup>
Bad	5,54 m <sup>2</sup>
Wohnen	27,44 m <sup>2</sup>
Balkon (SE* zu 50 %)	1,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>40,59 m<sup>2</sup></b>
Keller	4,53 m <sup>2</sup>

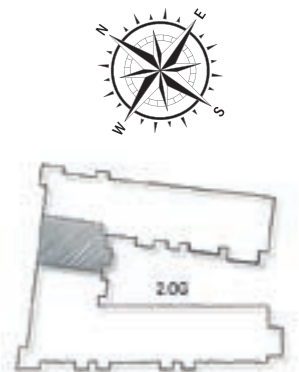
### Highlights

- ✓ Modern geschnittenes und kompaktes 1-Zimmer-Apartment
- ✓ Balkon in sonniger Südwestausrichtung
- ✓ Gemütlicher Wohn-, Ess- und Schlafbereich
- ✓ Bad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss

\*SE = Sondereigentum.

## Beispiel WE 31

4-Zimmer-Wohnung – 2. OG – ca. 119 m<sup>2</sup>



Wohnfläche	
Flur	16,53 m <sup>2</sup>
ASR	3,70 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	33,63 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,31 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	17,25 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	15,95 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,42 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,21 m <sup>2</sup>
ASR Balkon (zu 50 %)	0,59 m <sup>2</sup>
Balkon (SE* zu 50 %)	4,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>119,20 m<sup>2</sup></b>
Keller	3,13 m <sup>2</sup>

### Highlights

- ✓ Sonniger Balkon mit Südausrichtung und Blick in den Innenhof
- ✓ Zusätzlicher Abstellraum auf dem Balkon
- ✓ Wohn- und Esszimmer mit offener Küche
- ✓ 2 Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- ✓ Praktischer Abstellraum
- ✓ 3 großzügige Schlafzimmer

\*SE = Sondereigentum.



# Die Dachterrassenwohnung

Die Wohnungen mit dem besonderen Weitblick liegen im 5. Obergeschoss und bieten viel Licht und Großzügigkeit: Die Raumhöhe von 2,65 m und der offen geschnittene Wohn- und Essbereich bieten höchsten Wohnkomfort.



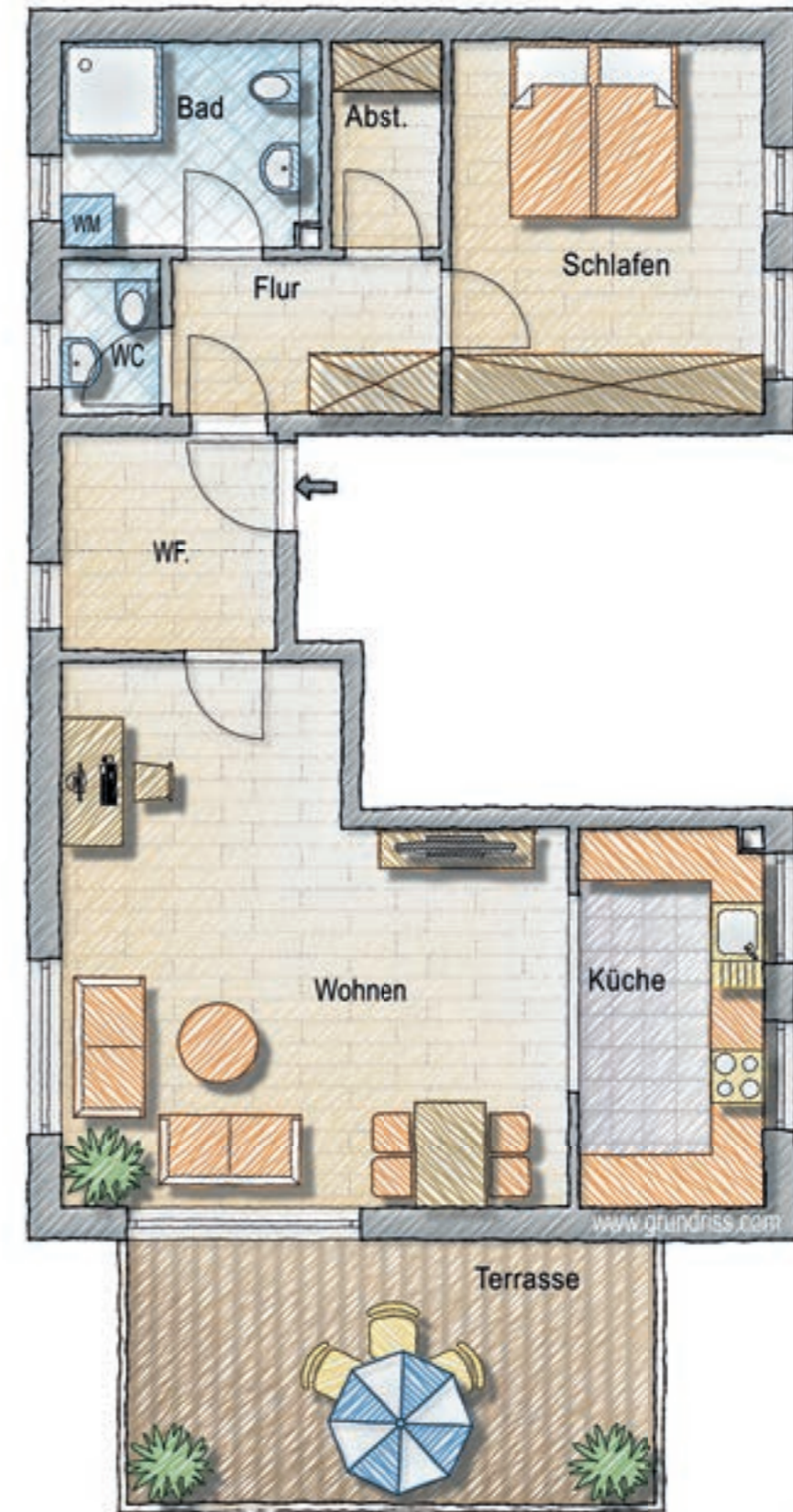
## Beispiel WE 55 2-Zimmer-Wohnung – 5. OG – ca. 87 m<sup>2</sup>

Wohnfläche	
Flur	5,37 m <sup>2</sup>
Bad	6,63 m <sup>2</sup>
Diele	5,95 m <sup>2</sup>
ASR	3,01 m <sup>2</sup>
Wohnen	31,63 m <sup>2</sup>
Küche	8,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,94 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>
Terrasse (SE* zu 50 %)	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>87,13 m<sup>2</sup></b>

Keller	3,01 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

### Highlights

- ✓ Große Dachterrasse in Südwestausrichtung an Grünfläche
- ✓ Wohn- und Essbereich mit halb offener Küche
- ✓ Bad mit Tageslicht und bodengleicher Dusche
- ✓ Praktischer Abstellraum
- ✓ Zusätzliches Gäste-WC



\*SE = Sondereigentum.

# Ausstattung

Details für mehr Wohnkomfort

**R**affiniert einfach und einfach raffiniert. Ob Wand- oder Bodenbeläge, Armaturen oder Sanitärkeramik: In den Sindorfer Höfen werden nur Produkte von etablierten Markenherstellern mit elegant-schlichtem Design und praktischen Details verarbeitet, die Ihr neues Zuhause wohnlich und authentisch machen.

Eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für rundum wohlige Wärme und ein gleichmäßiges Raumklima – und hält dabei die Wände frei. Der Echtholzparkettboden aus Eiche schafft den Extra-Wohlfühlfaktor und verstärkt das natürliche Raumklima. Sie können diesen in 3 unterschiedlichen Farben individuell wählen.

Im Badezimmer trifft modernes Design auf geschmackvoll abgerundete Formen. Das Waschbecken sowie das WC sind vom Markenhersteller Villeroy & Boch, Spülkasten und Rohre verschwinden sauber hinter den Fliesen. Die stilvollen Vigour-Armaturen an Waschbecken und Dusche runden das elegante Design ab. Die schwellenfreie Dusche mit rahmenloser Glasabtrennung und eingelassener Abflussrinne wird durch eine Rainshower mit zusätzlicher Handbrause ergänzt. Die Wandfliesen können Sie aus 4 Farben wählen und individuell an Ihr Badezimmer anpassen.





# Dr. OEBELS + partner

IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartner

Selina Valletta  
Immobilienberaterin  
valletta@oebels.com

Lisa Henrich  
Immobilienberaterin  
henrich@oebels.com

**Tel.: 0221 702000-0**

Dr. OEBELS + partner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Ring 3-5  
50672 Köln

Wir bauen für Sie  
**Ein Projekt der EGK Immobilien Gruppe**

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Registriernummer <sup>2</sup> ohne Nummer

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 06.08.2029

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Wohngebäude		
Adresse	Hermann-Löns-Str. , 50170 Kerpen		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2018		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	5982 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltthermie	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <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 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 bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - 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.

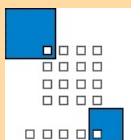
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Büro für Tragwerksplanung und Bauphysik  
Berthold BERNDT  
Elisabeth-Consbruch-Str. 3  
34131 Kassel

07.08.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> ohne Nummer

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Primärenergiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 67 kg/(m<sup>2</sup>-a)

### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

177 kWh/(m<sup>2</sup>-a)



EnEV-Anforderungswert  
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 177 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Anforderungswert

177 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

## Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>-a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
allgemeiner Strommix	19,6	64,3	14,1	0	0	98,1

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

83 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

15 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Abwärme (Wärmepumpe)		52 %
Art: EnEV	Deckungsanteil:	0 %
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Zone 1 - Einzelhandel	372	6,22
2	Zone 2 - Wohnnutzung	5610	93,78
3			
4			
5			
6			
7			
<input type="checkbox"/>	weitere Zonen in Anlage		

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

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

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige  
<sup>5</sup> nur Hilfsenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> ohne Nummer

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Endenergieverbrauch

Warmwasser enthalten

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung    Warmwasser    Lüftung    eingebaute Beleuchtung    Kühlung    Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>4</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis							

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil	Vergleichswerte <sup>3</sup>	
		Heizung und Warmwasser	Strom

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de) durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

<sup>3</sup> veröffentlicht



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 Wärmegevinne) 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 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau" (140 % des "EnEV Anforderungswerts Neubau").

### Wärmeschutz - Seite 2

Die EnEV stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

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