

Exposé

Maisonette in Ratingen

**PREISREDUZIERUNG! Traumblick wenige Meter vom
Marktplatz! 3-Raum-Maisonette-ETW**



Objekt-Nr. OM-281232

Maisonette

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Katia Breczko

Kaiserswerther Str. 9
40878 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	424 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PREISREDUZIERUNG!

Sparen Sie sich jetzt noch die Maklerkosten - in Kürze wird die Wohnung über Makler angeboten!

Wir sind raus, Sie können rein!

Neuer Verteiler frisch eingebaut!

Traumblick wenige Meter vom Marktplatz!

Kernsanierte 3-Raum-Maisonette-ETW mit Südbalkon, EBK, Einbauschränke, Einzelgarage und vieles mehr in absoluter Citylage!

Schweren Herzens (Familiennachwuchs bedingt) verkaufe ich meine 110 m² Traumwohnung in Ratingen City. 3.OG und Dachgeschoss OHNE Aufzug. Die Wohnung habe ich im Jahr 2017 gekauft und kernsaniert (glatt verputzte Wände, Parkettboden, 2 Bäder, hochwertige Einbauschränke, Elektrische Rollläden u.s.w.). Die Wohnung ist sehr offengehalten und eignet sich am besten für ein Pärchen.

Verfügbar ab 1 Mai 2024.

Aufteilung:

Die Wohnung ist sehr offen gestaltet mit nur 3 Türen (1 x Schlafzimmer, 2 x Badezimmer).

Über die zentrale Diele erschließen sich alle weiteren Räume. Das Wohn- und Esszimmer rechts ist über 36m² groß. Ein sich fast über die gesamte Breite erstreckendes Fenster-/Türelement sorgt für optimale Helligkeit. Der große Südbalkon schließt sich an. Es erwartet Sie hier ein traumhafter Fernblick bis

nach Düsseldorf.

Links befindet sich eine offene, helle Küche (Fa. Häcker, BJ. 2017) die im Kaufpreis enthalten ist. In der Küche befindet sich ebenfalls in kleiner Abstellschrank.

Hinter der Küche liegt ein Schlafzimmer welches momentan als Kinderzimmer benutzt wird. Die untere Wohnebene wird durch Badezimmer mit XXL-Dusche und Waschmaschinenanschluss (*es besteht natürlich auch eine Möglichkeit die Waschmaschine im Waschkeller anzuschließen), die Diele mit Wendetreppe vervollständigt.

Über die Wendeltreppe gelangen Sie in das Studio. Ein geräumiger Raum mit Ankleideecke und Wellness Badezimmer mit Fenster sowie einer freistehenden Badewanne runden das Raumangebot meiner offenen Maisonette-Wohnung ab.

Wohngeld

Die monatliche Umlage für Heizung, Wasser, Verwalter etc. beträgt z. Zt. € 424,12. In diesem Betrag ist die Zuführung zur Rücklage in Höhe von € 156,57 enthalten.

Die jährliche Grundsteuer beträgt 286.32€

Strom (4 Personen Haushalt + Home-Office) 91€/ Monat

Ausstattung

Gebäude

Das Haus wurde 1978 in 3 ½-geschossiger Massivbauweise mit ausgebautem Satteldach als Wohnhaus erstellt. Es handelt sich um einen voll unterkellerten Baukörper. Die Fassade dieser wertbeständigen Immobilie ist verputzt und im Jahr 2020 renoviert inkl. Balkone und neuen Haustüranlage.

Beheizt wird die Immobilie über eine gasbefeuerte Zentralheizung, die im Sommer 2023 zu einer neuen, sparsamen Anlage ausgetauscht worden ist. (Aktuell liegt noch kein neuer Energieausweis vor, alle Angaben basieren auf dem noch gültigen Ausweis!)

Alle Fenster der Wohnung sind dreifachverglast mit Kunststoffrahmen innen weiß. Diese wurden auch vor Kurzen erneuert.

Da das Haus hauptsächlich von Eigentümern bewohnt wird, ist die ganze Anlage sehr gepflegt und es entsteht keinen Renovierungsstau.

Wohnung/Ausstattung

Ich habe die Wohnung im Jahre 2017 gekauft und hochwertig kernsaniert!

Nach 7 Jahren Nutzung braucht die Wohnung ein paar Schönheitsreparaturen und einen neuen Anstrich – sonst kann man hier wirklich sofort einziehen!

Kernsaniierung:

- Glatt gespachtelte Wände
- Parkettboden (außer Diele, Küche, Bäder)
- Großformatige, hellgraue Fliesen in der Küche, Diele und Bäder
- 2 neue Bäder (Innenliegendes Bad unten mit XXL-Dusche und Waschmaschinenanschluss, oben mit Fenster und freistehende Badewanne)
- Erneuerung Elektro-, Heizungs- und Wasserinstallationen
- Neuer Stromverteiler aus April 2024
- Balkonsaniierung
- Einbau 2er hochwertiger Einbauschränke in 2020 (Diele) und 2022 (Studio)
- Elektrische Markise
- Panoramafenster in Wohnzimmer mit elektrischen Rollläden (BJ: 2022)
- Studio: 3 Velux Fenster mit elektrischen Rollläden (BJ: 2022)
- Fliegengitter, Fensterverdunkelungen

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 110 m² im Dachgeschoss und Studio.

Selbstverständlich ist auch der Einzelgaragenplatz mit Strom / Licht und Kellerraum verfügbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wichtige Bemerkungen

1. Die Wohnung wird privat verkauft. Makler- und Vermittleranfragen sind ausdrücklich unerwünscht und werden nicht beantwortet.
2. Alle Anfragen sollen per Email an kbreczko at yahoo.com mit der Betreff: Kaiserswerther Str. 9 erfolgen
3. Besichtigungstermine sind nur möglich nach vorheriger Terminabstimmung
4. Bitte keine Immobilientouristik – wir sind eine berufstätige Familie mit zwei kleinen Kindern. Bitte kontaktieren Sie uns nur bei ernsthaftem Interesse und vorhandenen finanziellen Mitteln

5. Unseriöse Anfragen und Angebote werden nicht beantwortet

Lage

Lage Lage Lage

Die Lage ist perfekt! Einerseits sind es nur wenige Meter zum historischen Stadtkern Ratingens mit seinem schönen Markplatz, der Fußgängerzone mit vielfältigen Einzelhandelsgeschäften und der gut sortierten Gastronomie, Wochenmarkt, Rathaus u.s.w. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem zur Fuß zu erreichen.

Andererseits bieten nahegelegene Tennisanlagen, Reiterhöfe, Schwimmbäder, Wälder und zahlreiche Wanderwege Potential für attraktiven Freizeitgenuss und ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren u.s.w.

Die ÖVP-Verbindung ist optimal.

Aber auch die Autofahrer profitieren von der Lage - u. a. durch die Autobahnauffahrten zur A 3, A 44, A 52 und A524 in Richtung Düsseldorf,

Essen, Köln, Oberhausen, Krefeld und Duisburg.

Flughafen Düsseldorf und Fernzugbahnhof (ICE) sind 10 Autominuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer Richtung Flur/Küche

Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick Winter

Exposé - Galerie



Badezimmer unten



Badezimmer unten



Badezimmer unten

Exposé - Galerie



Badezimmer unten



Schlafzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer



Schlaf-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie

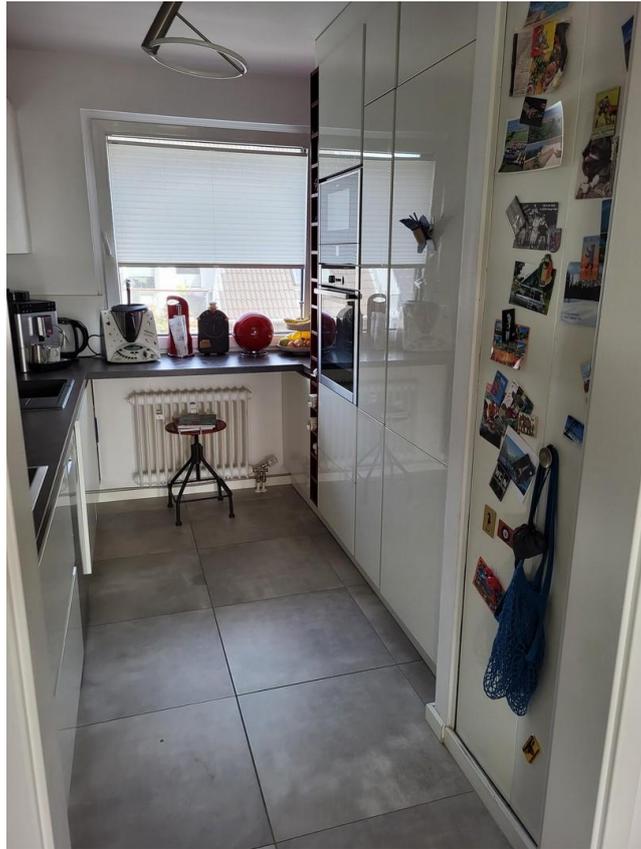


Küche Richtung Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie

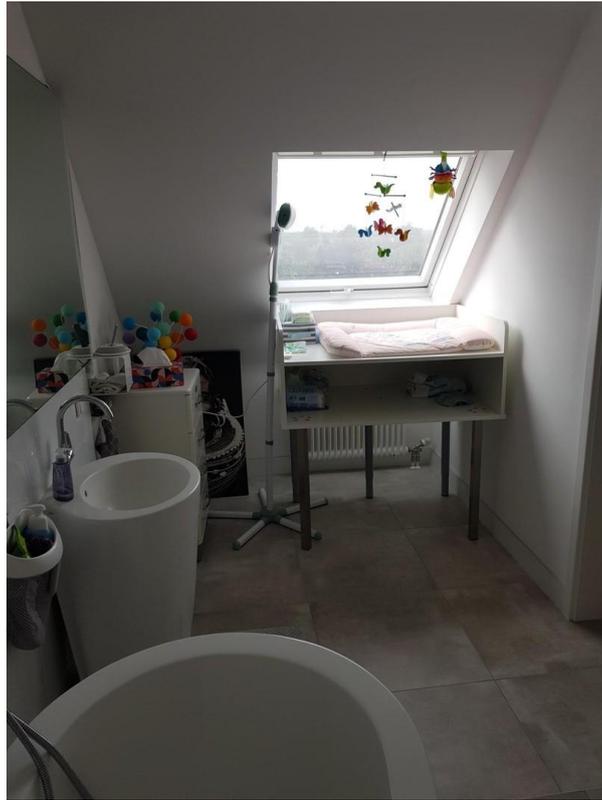


Badezimmer oben

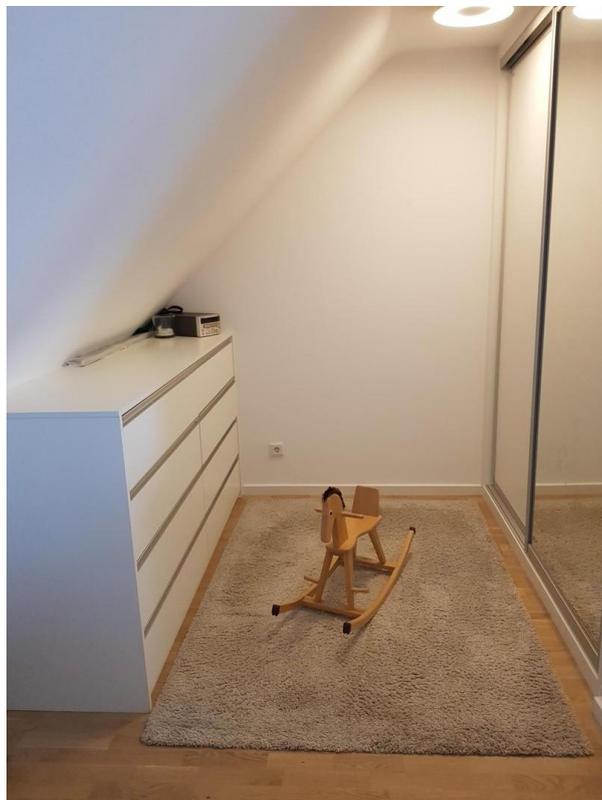


Badezimmer oben

Exposé - Galerie



Badezimmer oben



Ankleide oben

Exposé - Galerie



Haus Vorne



Haus Hinten

Exposé - Galerie



Einzelgarage



Wohnzimmer leer

Exposé - Galerie



Studio leer



Schlafzimmer leer

Exposé - Galerie



Küche leer



Badezimmer unten leer

Exposé - Galerie

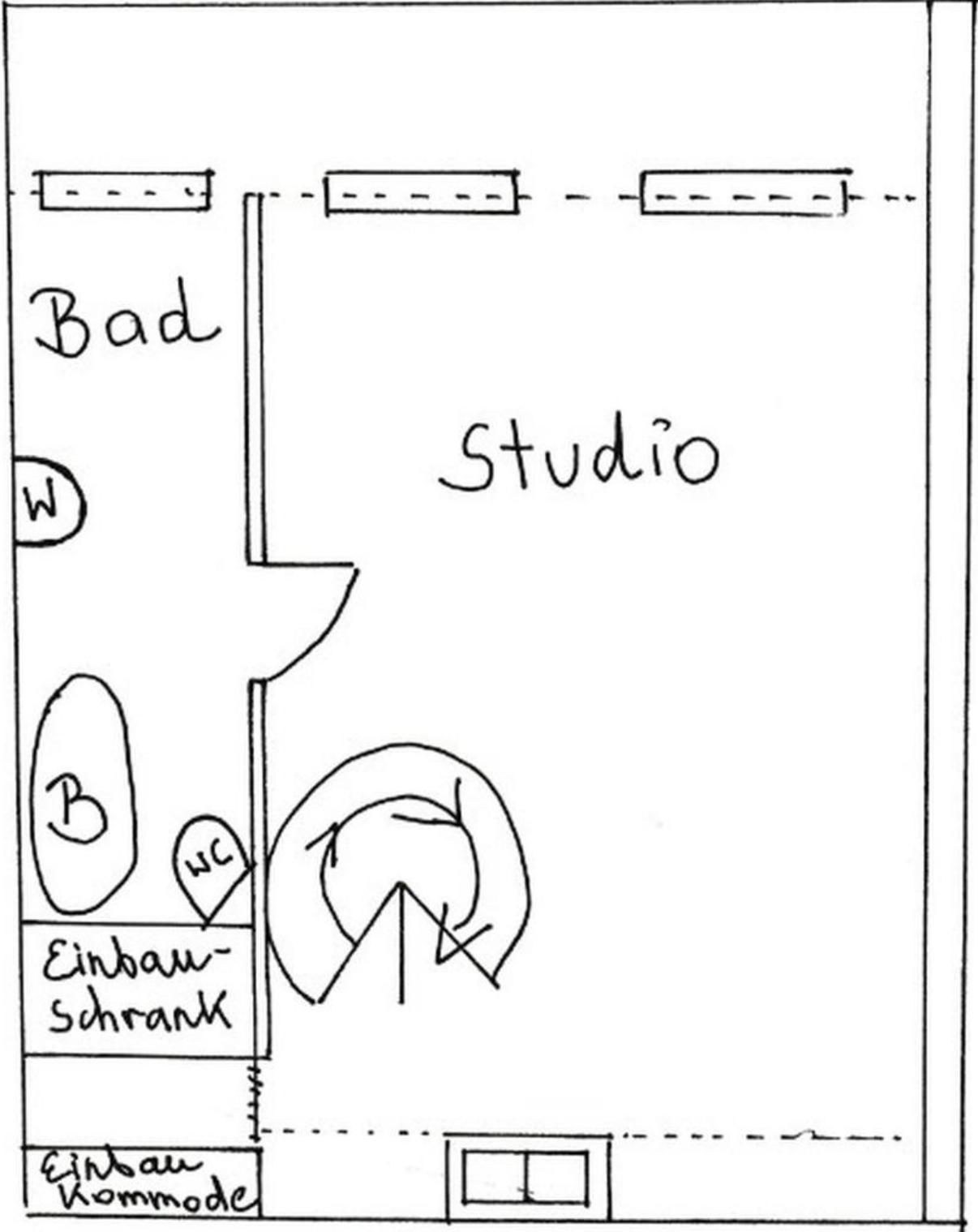


Badezimmer oben leer

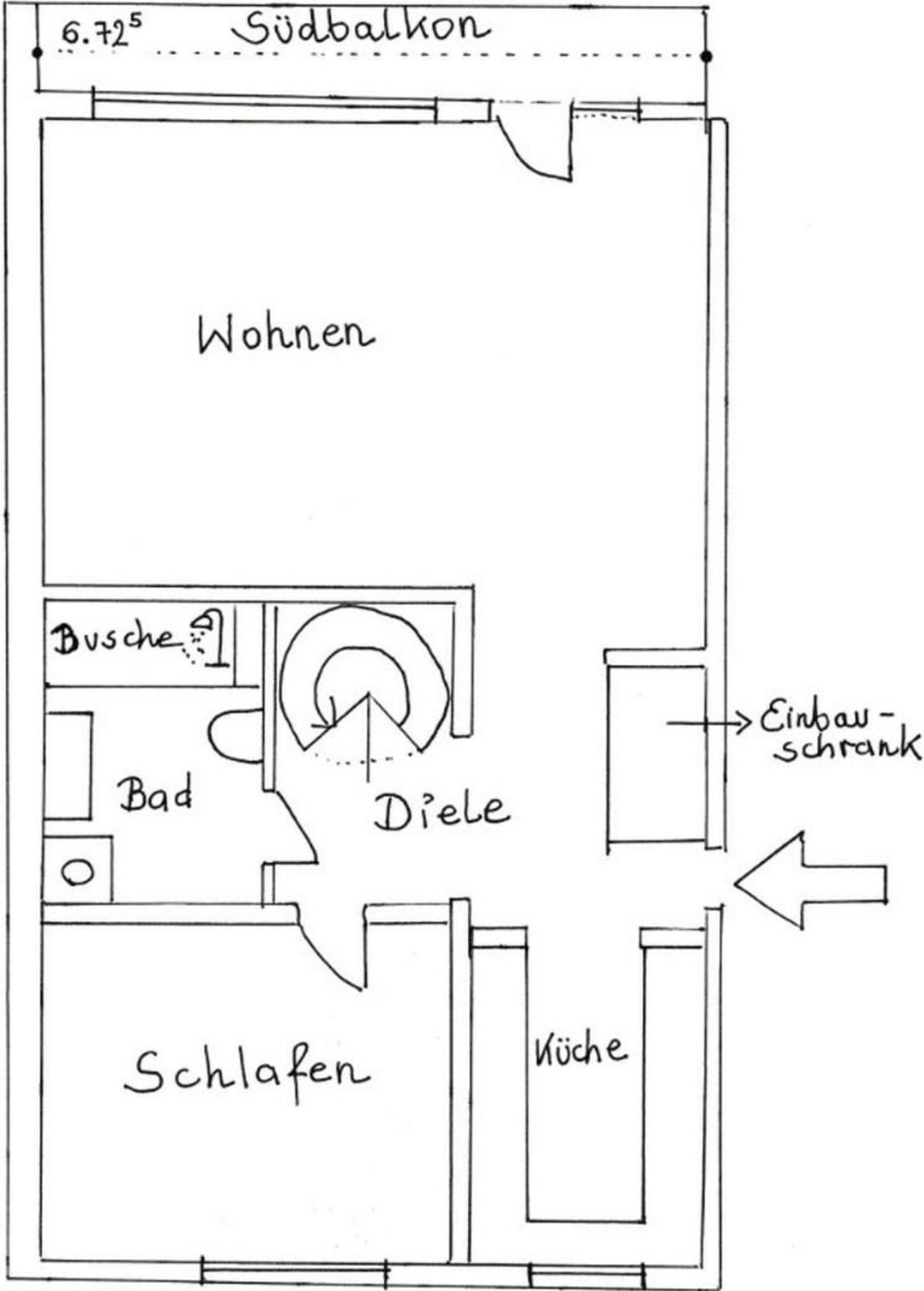


Neuer Verteiler

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 31.07.2028

Registriernummer NW-2018-002085715

1

Gebäude

Kennung	4551337_5224951_mud	Auftrags-Nr.: EAP-3820-43
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Kaiserswerther Str. 7+9, 40878 Ratingen	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1978	
Baujahr Wärmeerzeuger	1978	
Anzahl Wohnungen	12	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1205,74 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	
	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input 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 type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 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).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

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

01. August 2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

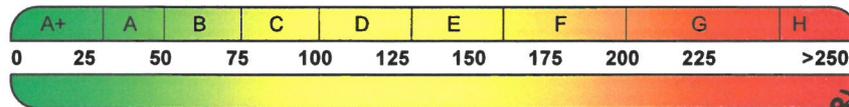
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-002085715

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen

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

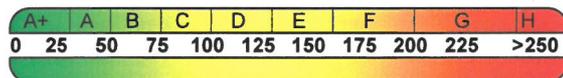
Die nach § 7 Absatz Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²K)

Gleichwerte Endenergie



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

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Beauftragt und erstellt wurde ein Energieverbrauchsausweis (siehe folgende Seite 3).

Dabei ist diese Seite 2 für den Energiebedarfsausweis nicht befüllt.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

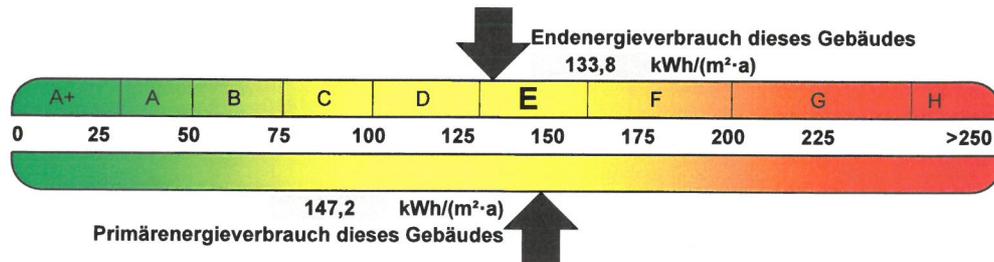
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-002085715

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

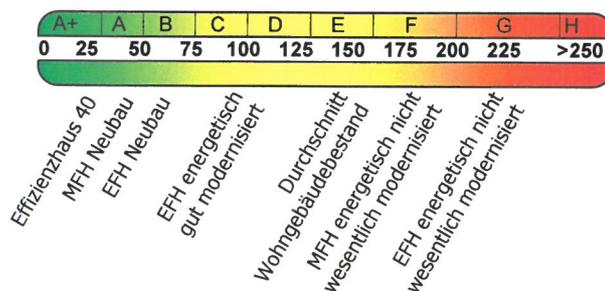
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

133,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas	1,10	417.379	72.344	345.035	1,19

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 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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

¹ Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2018-002085715

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	Heizungsanlage	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung und Anlagenkomponenten zu prüfen. Mögliche Maßnahmen können sein: Dämmung der zugänglichen Leitungen in unbeheizten Räumen, hydraulischer Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach / oberste Geschossdecke	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschosßdecke 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"/>		
3	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"/>		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erläuterungen

Registriernummer NW-2018-002085715

5

4	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, denkmalsgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	☑	☑		
5	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 ² K).	☑	☑		

Hinweis: 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 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 §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Registriernummer NW-2018-002085715

6

Gebäudenutzfläche (A_N) - Seite 1

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in der Energieeinsparverordnung 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 m², ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von 1000 m² x 1,2 = 1200 m².

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/(m²·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/(m²·a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von 100 kWh/(m²·a) x 1,1 = 110 kWh/(m²·a).

Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3

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

Ebenfalls in der Energieeinsparverordnung 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 der Energieeinsparverordnung besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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)

Südbalkon

6.72⁵

Wohnen

Bad

Diele

Schlafen

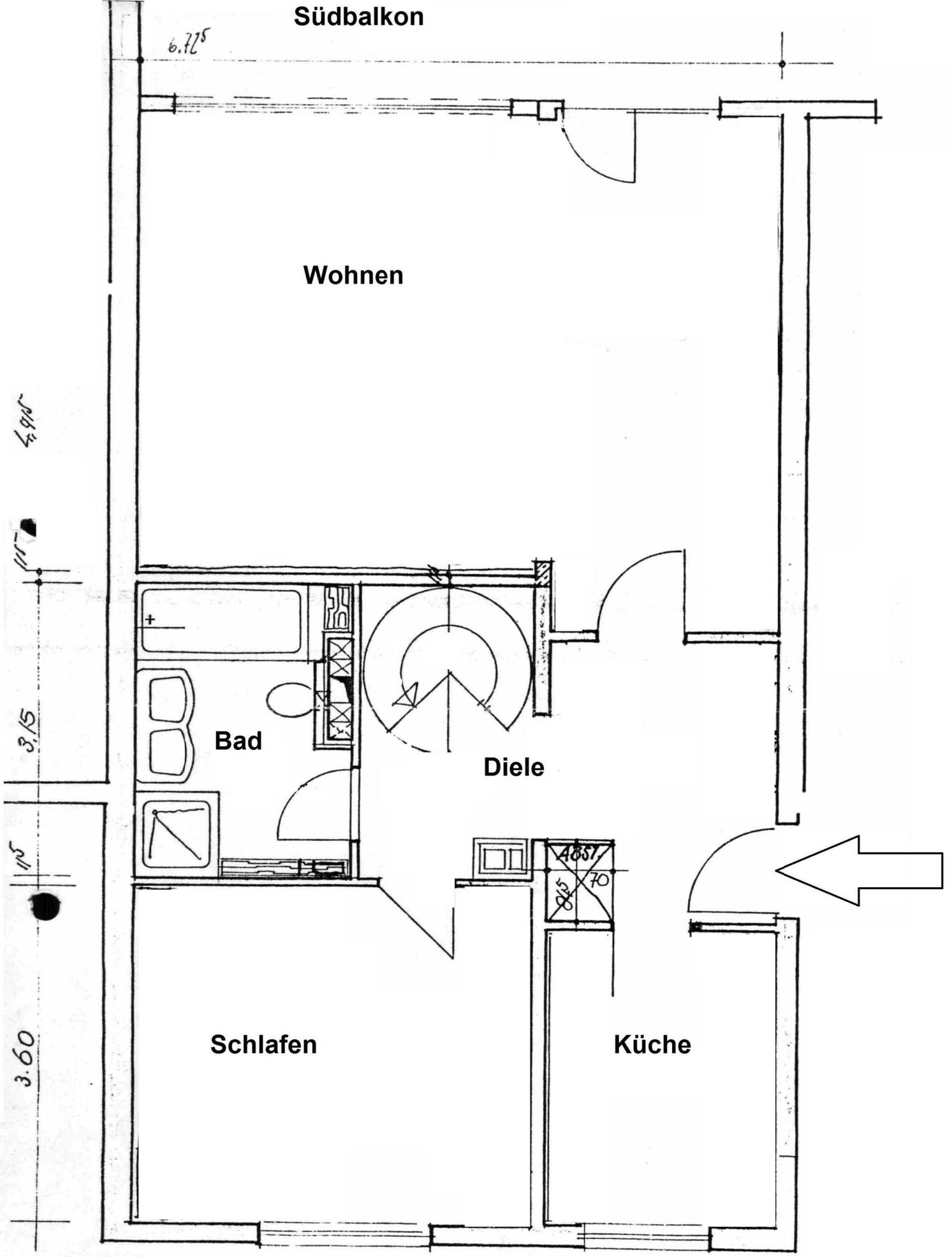
Küche

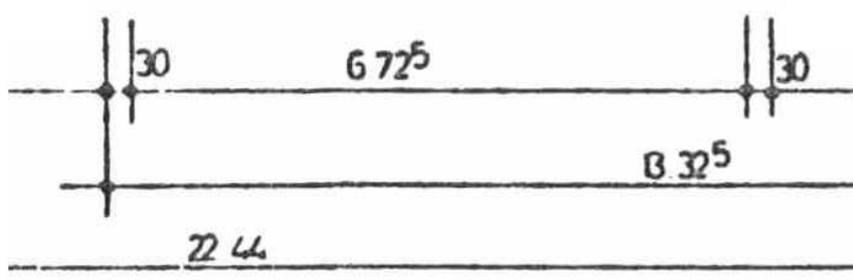
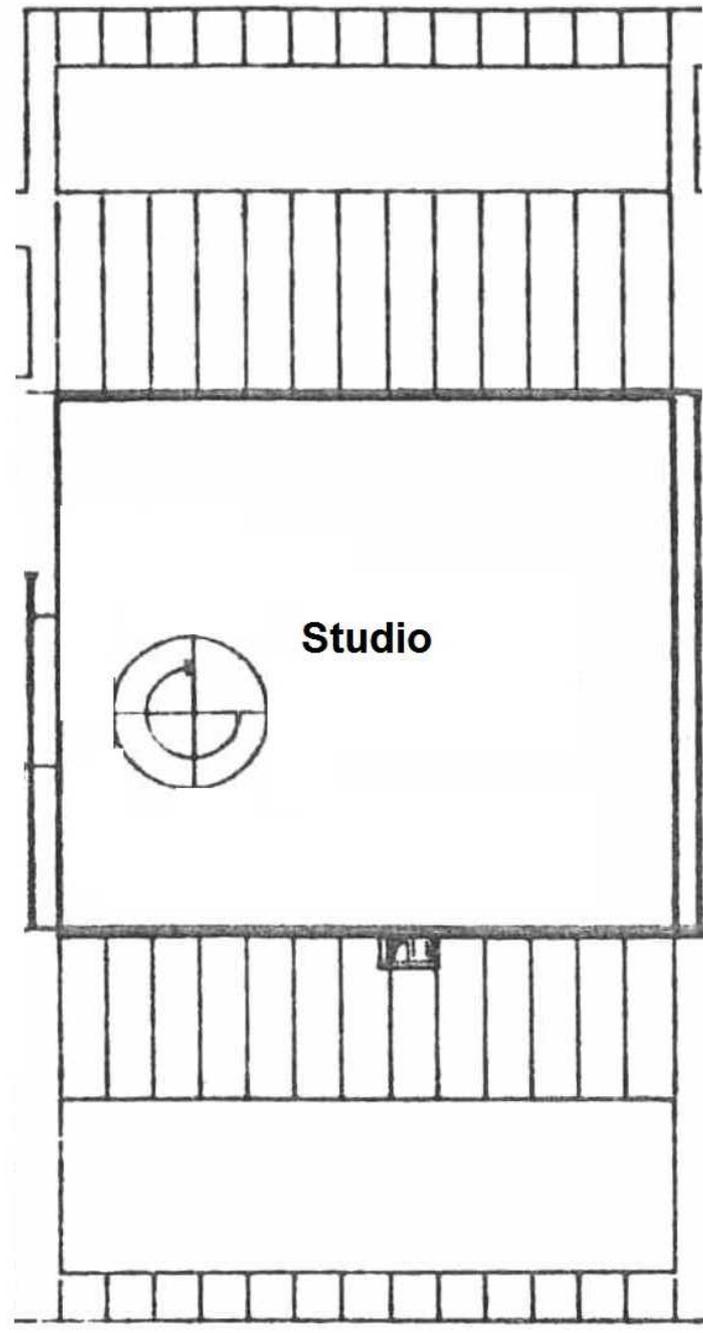
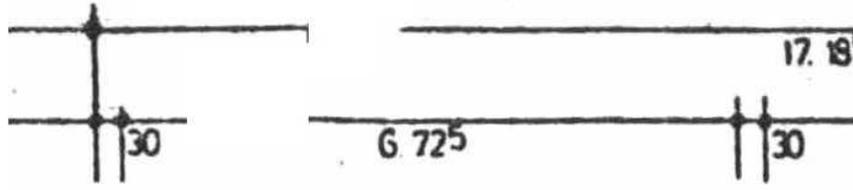
4.91⁵

3.15

1.15

3.60





X

PROJEKT RATINGEN, KAISERSWERTHER STRASSE

Wohnflächenberechnung

Haus B

Wohnung Nr. 11 -Dachgeschoß- ./. 3 %

Wohnen 6,725 x 5,575
./. 2 x 0,50 x 0,175 = 36,20

Bad 1,885 x 2,26 = 4,13

Abst. 2,91 x 0,75 = 1,61

Flur 1,51 x 2,21 = 3,24

Diele 2,36 x 3,01
+ 1,0 x 1,75 = 7,06

Schlafen 4,19 x 3,885
./. 0,6 x 0,4 = 15,56

Küche 2,36 x 3,135 = 7,13

Terrasse 6,725 x 1,45 x 0,5 = 4,88

Gesamt: = 79,86 qm

=====

Spitzboden

Studio

6,725 x 5,00
./. 1,70 x 1,70 x $\frac{3,14}{4}$ = 30,42 qm

=====

W. Furrows
J. Karow

EBERHARD TH. GIEVERT

[Signature]
1975
LEITUNG 02 11 / 43 83 87