

Exposé

Einfamilienhaus in Oelde

Holz-Blockhaus auf großem Grundstück in Oelde (provisionsfrei)



Objekt-Nr. **OM-295105**

Einfamilienhaus

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Eusterwiemann
Mobil: 0162 9399682

Brodhagen 30
59302 Oelde
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.892,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	173,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein neuwertiges (Baujahr 2016) Holzhaus, in Blockhausbauweise, auf einem großen Grundstück, in Westen von Oelde-Stadt.

Das Haus/Grundstück hat 2 große Vorteile:

- * Holzhaus, mit rein natürlichen und hochwertigen Materialien, für tolles Wohnklima
- * Riesiges, nach Westen ausgerichtetes, Grundstück mit vielfältigen Möglichkeiten

Das Haus/Grundstück hat aber auch 2 Nachteile:

- * Holzhaus (wenn man denn kein Holzhaus mag)
- * Strommast auf 2. Grundstücksteil (damit nicht bebaubar)

Sowohl das Holzhaus, als auch der Strommast, machen das Objekt einzigartig. Wenn man mit beiden Dingen gut zurecht kommt, erhält man ein sehr modernes Haus, auf einem tollen Grundstück, zu einem unschlagbaren Preis (ein Neubau in der Lage/Qualität, würde locker € 650.000 oder mehr kosten).

Das Haus selber ist vollständig aus Holz, in Blockhaus-Bauweise. Auf den Fotos sieht man das recht gut: Die über Kreuz gelegten Holzbalken, stellen sowohl Außenwand, als auch Innenwand dar. Obwohl es (in den Wänden) keinerlei extra Dämmung gibt, isoliert das Holz genau so gut wie ein mit "üblichen" Baustoffen errichtetes Haus. Das Dach ist dann ein herkömmliches Dach, ebenfalls in modernster Bauweise und modernster Isolierung.

Man hat also aufgrund der Bauweise keinerlei Nachteile, zu einem "Steinhaus" (auch nicht in der Lebensdauer), sondern bekommt über das Holz sogar ein besseres Wohnklima im gesamten Gebäude. Hat man sich mal mit der Thematik beschäftigt, erkennt man die Vorteile.

Ähnlich verhält es sich mit dem Strommast. Dieser steht zwar auf dem Grundstück, stört aber grundsätzlich nicht.

Man darf lediglich keine Bäume höher als 8m unter der Stromleitung pflanzen. Würde man das Grundstück teilen (2x900 m²), dann stünde der Mast auf dem Nachbargrundstück. Man darf den Strommast umzäunen (mit Tür), oder mit einer Hecke abtrennen. Der Versorger braucht lediglich die Möglichkeit einer jederzeitigen Zugangs im Falle von Wartungsarbeiten.

Das Haus selber hat dann die übliche aktuelle Grundrissgestaltung. Es gibt einen offenen Wohn-/Koch-Ess-Bereich, ein Gästebad im Erdgeschoss, ein Vollbad mit Badewanne/Dusche im OG, sowie diverse Schlafzimmer.

Im Anbau befindet sich eine große Garage, welche sowohl als Doppelgarage, als auch als großer Hobbyraum genutzt werden kann. Der Anbau ist dabei so groß, im Obergeschoss der Garage eine großzügige Ausbaureserve vorhanden ist. Nach Einzug einer Decke und Isolierung der Wände, könnten hier weitere 49m² Wohnraum geschaffen werden, wenn später z.B. ein Fitnessraum, oder weitere Kinderzimmer benötigt würden.

Das Haus wird mit Gas, Solar & Holz (wassergeführter Kamin) beheizt und besitzt grundsätzlich gute Verbrauchswerte (siehe Energieausweis). Im Technikraum, sind alle 3 Heizquellen vernetzt und mit einem riesigen 1.000 Liter Pufferspeicher untereinander ausgeglichen.

An sonnigen Tagen wird somit gar keine Heizung benötigt, an kälteren Tagen, kann das Haus alternativ vollständig mit Gas oder vollständig mit Holz beheizt werden. Sollte eine Wärmepumpe gewünscht sein, ist dieses aufgrund von Fußbodenheizung problemlos darstellbar. Gerne kann das auch vor dem Kauf noch erledigt werden.

Einfahrt und Terrassenbereich, wurden aufgrund einer unklaren zukünftigen Verwendung des Hauses (aufgrund privater Trennung), nicht mehr fertig gestellt. Diese Arbeiten wurden jetzt beauftragt und sollten Ende Juni abgeschlossen sein. Sollten wir uns vorher einig werden, kann auf die Gestaltung noch Einfluss genommen werden.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses entnimmt man am Besten den Bildern. Alle Räume sind hell und Holz dominiert im gesamten Haus als Baumaterial.

Alle Räume werden mit Fußbodenheizung beheizt, was zusammen mit dem Holz (und dem Ofen im Wohnzimmer) ein sehr schönes Wohngefühl & Wohnklima ergibt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Angebot erfolgt direkt vom Eigentümer, es ist somit keine weitere Provision beim Kauf fällig.

Thomas Eusterwiemann

Knapp 48

48336 Sassenberg

Lage

Das Haus befindet sich toll gelegen, im Westen von Oelde Stadt, mit weniger als 1.500 Fußweg in die Innenstadt.

Die Zufahrtsstraße vor dem Haus ist eine reine Anliegerstraße und hat damit keinen Durchgangsverkehr. Die hinter dem Haus verlaufende Straße ist eine Sackgasse, welche am lokalen Reitverein 800m später endet.

Oelde als Stadt bietet dann alles, was man von einer größeren Stadt erwartet. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, medizinische Versorgung, Nahverkehr, Schulen oder Kindergärten. Alles ist vorhanden und auch schnell erreichbar.

Das Grundstück selber ist dann sehr groß, da eben auf dem zweiten Grundstücksteil eine Stromleitung verläuft. Diese verhindert eine Wohnbebauung, oder die Anlage von großen Bäumen. Aber alles andere, wie Hundebauslauf, Kinderspielplatz, Gemüsegarten, Ziergarten oder was auch immer, ist natürlich möglich.

Man hat den Platz erst einmal und man kann damit später machen, was man möchte. Auch kleinere Gebäude (Partyhütte, Gartenhaus, ...) sind problemlos möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrassenbereich

Exposé - Galerie



Blick auf den Strommast



Wohn-/Essbereich (Küche)

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich (Essbereich)



Wohn-/Essbereich (Wohnbereich)

Exposé - Galerie



Kinder-/Schlafzimmer 1



Flur/Eingang Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss, Richtung WC



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Kinder-/Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinder-/Schlafzimmer 3



Vollbad (Dusche & Badewanne)

Exposé - Galerie



Büro



Dachboden (voll gedämmt)

Exposé - Galerie



Technikraum

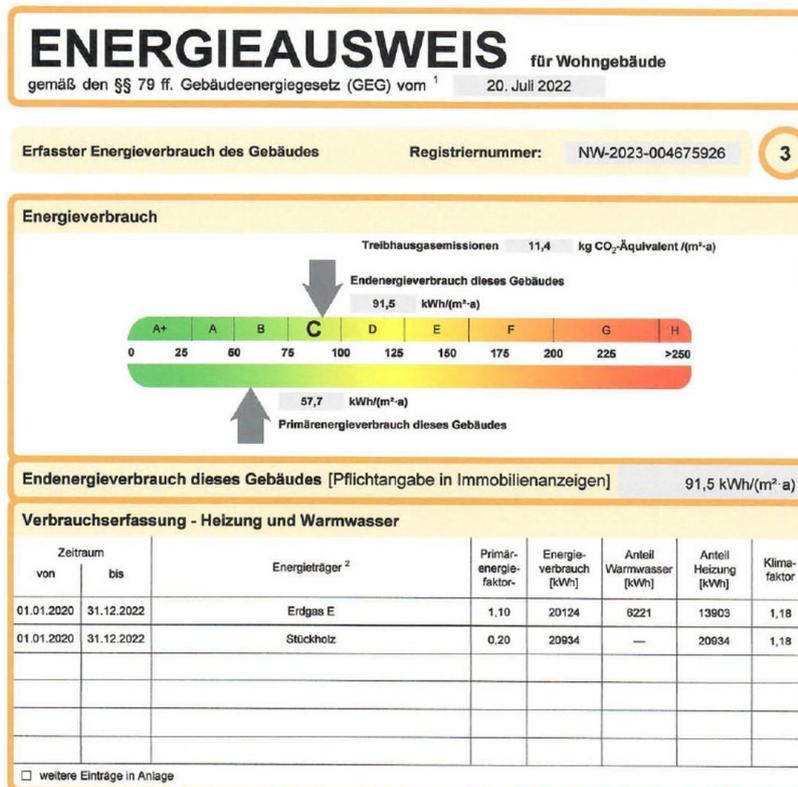


Garage/Hobby (oben Reserve)

Exposé - Galerie

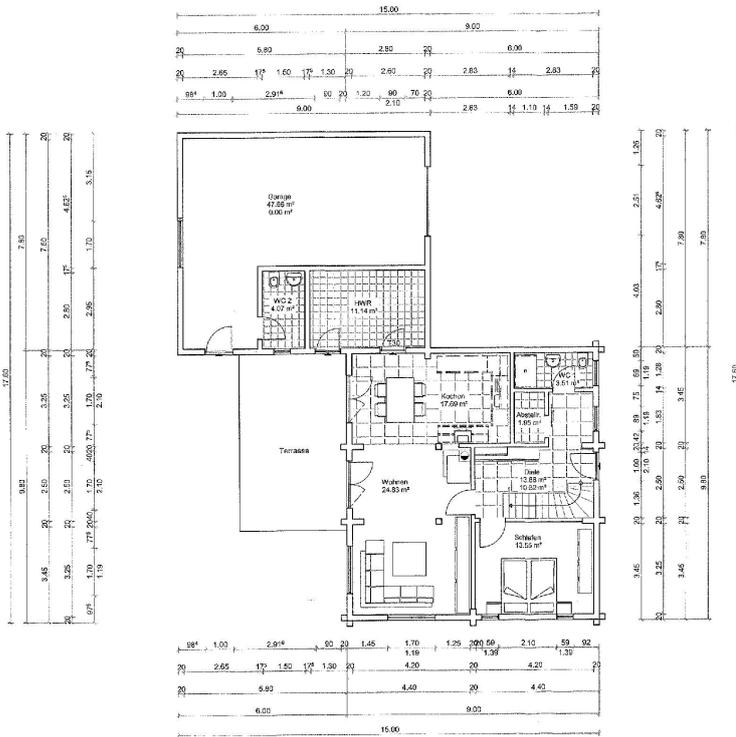


Vorbereitung 2. Gäste WC



Energieausweis

Exposé - Grundrisse

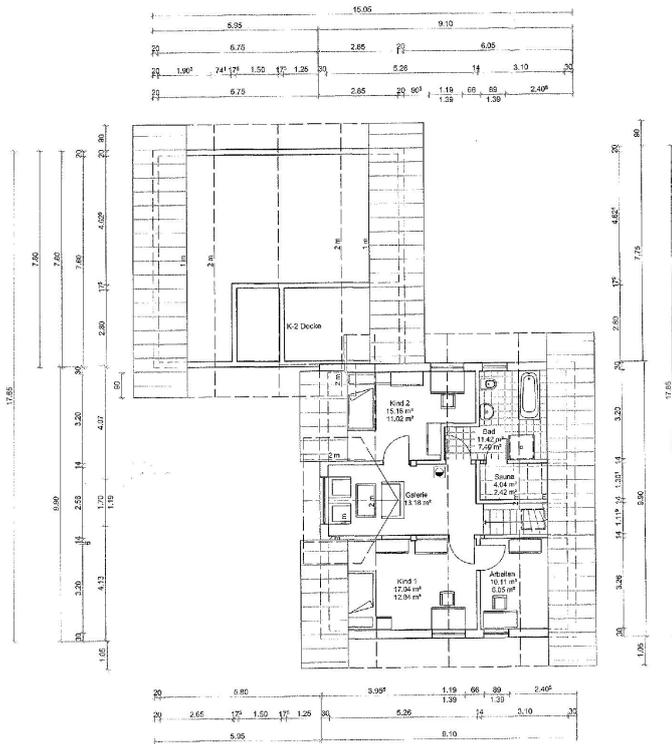


Baufähigkeit geprüft und
mit Bauschein Nr. 188/10
gezeichnet.
Der Bürgermeister der Stadt Oelde
Erklärung
Oelde, den 1. Juni 2014
im Auftrag

Stadt Oelde
1. Juni 2014

Bauherr:	Eheleute Angela und Christian Kammermann 59302 Oelde - Brodhagen 24 Telefon: 02522 - 834 39 10 E-Mail: angelakammermann@yahoo.de
Entwurfverfasser:	Dipl.-Ing. Thomas Gühring-Mund Pflanzweg 23 48432 Rheine Telefon: 05971 - 171 40 0171 - 21 01 303 E-Mail: tgm.rheine@t-online.de
Hersteller:	Tiffani Homes GmbH Fellenzell 14 a 84428 Buchbach Telefon: 08086 - 949 352 E-Mail: lebeswitzer@tiffani-homes.de
Bezirk:	59302 Oelde
Landkreis:	Brodhagen
Gemarkung:	Warendorf
Flur:	Oelde
Flurstück:	147
Flurstück:	397
Grundstückfläche (m²):	1892
Eigentümer:	Eheleute Angela und Christian Kammermann 59302 Oelde - Brodhagen 24
Darstellung:	ERDGESCHOSS
Maßstab:	1 : 100
Unterschrift: Entwurfverfasser:	
Unterschrift: Bauherr:	
Plan erstellt am:	Datum: 29.04.2014
Plan geändert am:	Datum: 03.06.2014

Exposé - Grundrisse



Baueingetragene Planung
 mit Bescheinigung Nr. 303/14
 genehmigt.
 Der Bürgermeister der Stadt Oelde
 Ratsherr
 Oelde, den 1.1.2014
 im Auftrag

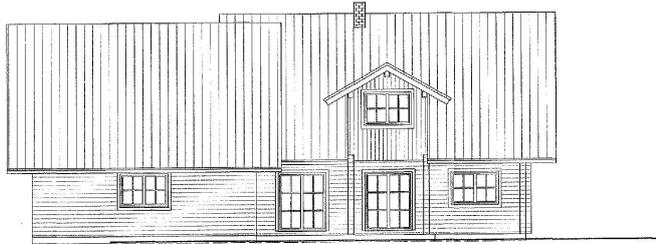
Stadt Oelde

Bauherr:	Eheleute Angela und Christian Kammermann 59302 Oelde - Brodhagen 24
Telefon:	02522 - 834 39 10
E-Mail:	angelakammermann@yahoo.de
Verantwortlicher:	Dipl.-Ing. Thomas Göhring-Mund Platanenweg 23 48432 Rheine Telefon: 05971 - 171 40 0571 - 21 01 303 E-Mail: tgoehring@t-online.de
Hersteller:	Tiffant Homes GmbH Fellrenzell 14 a 84428 Buchbach Telefon: 08086 - 919 352 E-Mail: labenswert@tiffant-homes.de
Bauort:	59302 Oelde
Sanjzoo:	Brodhagen
Ortschaft:	Warendorf
Bezirk:	Oelde
Fläche:	147
Grundstückfläche (m ²):	397
Grundstückfläche (m ²):	1892
Verkauf:	Eheleute Angela und Christian Kammermann 59302 Oelde - Brodhagen 24
Darstellung:	DACHGESCHOSS
Maßstab:	1 : 100
Zeichnung:	
Entwurf:	
Bauherr:	
Plan erstellt am:	Datum: 29.04.2014
Plan geändert am:	Datum: 03.06.2014

Exposé - Grundrisse

Bauaufsichtlich geprüft und
mit Baubeschein Nr. 18344
genehmigt.
Der Bürgermeister der Stadt Oelde
Bauehrung
Oelde, den 11. AUG. 2014
Im Auftrag *M*

Stadt Oelde
16. Juni 2014



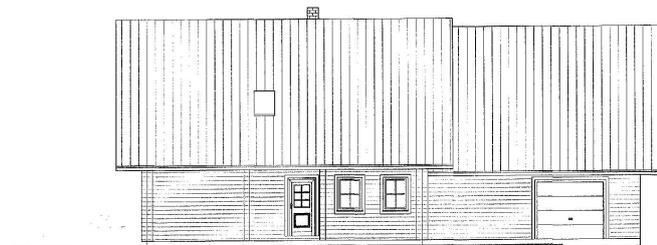
SÜD-WEST-ANSICHT

Bauherr:	Eheleute Angela und Christian Kämmermann 59302 Oelde - Brodhagen 24 Telefon: 02522 - 834 39 10 E-Mail: angelakammermann@yahoo.de
Verantwortlicher:	Dipl.-Ing. Thomas Göhling-Mund Platanenweg 23 48432 Rheine Telefon: 05971 - 171 40 0171 - 21 01 303 E-Mail: tgm.rheine@t-online.de
Herrsteller:	Tiffani Homes GmbH Fellizenzell 44 a 84428 Buchbach Telefon: 08086 - 949 352 E-Mail: lobenswert@tiffani-homes.de
Standort:	59302 Oelde
Landkreis:	Brodhagen
Gemeinde:	Warendorf
Flur:	Oelde
Flurstück:	147
Grundstückfläche: (m ²)	397
Flächenanteil:	1892
Besitzer:	Eheleute Angela und Christian Kämmermann 59302 Oelde - Brodhagen 24
Darstellung:	<i>W 57</i> SÜD-OST-ANSICHT
Maßstab:	1 : 100
Unterschrift Entwerfer/Fessler:	<i>[Signature]</i>
Unterschrift Bauherrn:	<i>[Signature]</i>
Plan erstellt am: Datum:	29.04.2014
Plan geändert am: Datum:	03.06.2014

Exposé - Grundrisse

Beauftraglich geprüft und
mit Bauschein Nr. 283/14
genehmigt.
Der Bürgermeister der Stadt Oelde
Bauordnung
Oelde, den 1.1. AUG. 2014.
Im A. Ding

Stadt Oelde
1.8. Juni 2014



NORD-OST-ANSICHT

Bauherr:	Eheleute Angela und Christian Kammermann 59302 Oelde - Brodhagen 24 Telefon: 02522 - 834 39 10 E-Mail: angelakammermann@yahoo.de
Entwurfverfasser:	Dipl.-Ing. Thomas Göhrling-Mund Platanenweg 23 48432 Rheine Telefon: 05971 - 171 40 0171 - 21 01 303 E-Mail: tgm.rheine@t-online.de
Hersteller:	Tiffani Homes GmbH Felsenwall 14 a 84428 Buchbach Telefon: 08906 - 949 352 E-Mail: lebenswert@tiffani-homes.de
Objekt:	59302 Oelde Brodhagen
Landkreis:	Warendorf
Bauart:	Oelde
Fläche:	147
Grundstücksfläche (m²):	397
Beschreibung:	Eheleute Angela und Christian Kammermann 59302 Oelde - Brodhagen 24
Darstellung:	NORD-OST-ANSICHT
Maßstab:	1 : 100
Unterschrift Entwurfsverfasser:	
Unterschrift Bauherr:	
Plan erstellt am: Datum:	29.04.2014
Plan geändert am: Datum:	03.06.2014

Exposé - Grundrisse



SÜD-OST-ANSICHT

Baufähigkeit geprüft und
 mit Baubeschein Nr. 189/14
 genehmigt.
 Der Bürgermeister der Stadt Oelde
 Bauordnung
 Oelde, den 1. AUG. 2014
 Im Auftrag

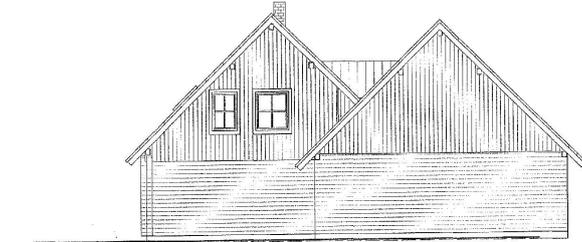
Stadt Oelde
 1.8. Juni 2014

Bauherr:	Eheleute Angela und Christian Kammermann 59302 Oelde - Brodhagen 24 Telefon: 02572 - 834 39 10 E-Mail: angelakammermann@yahoo.de
Entwurfverfasser:	Dipl.-Ing. Thomas Göhring-Mund Platzenweg 23 48432 Rheine Telefon: 05971 - 171 40 0171 - 21 01 303 E-Mail: tgm.rheine@t-online.de
Hersteller:	Tiffani Homes GmbH Felizenzell 14 a 84428 Buchbach Telefon: 08006 - 949 352 E-Mail: lebenswert@tiffani-homes.de
Bezirk:	59302 Oelde
Landkreis:	Brodhagen
Gemarkung:	Warendorf
Flur:	Oelde
Flurstück:	147
Grundstücksfläche (m²):	397
Eigentümer:	Eheleute Angela und Christian Kammermann 59302 Oelde - Brodhagen 24
Ort:	Oelde
Darstellung:	SÜD-WEST-ANSICHT
Maßstab:	1 : 100
Unterschrift:	
Entwurfverfasser:	
Unterschrift:	
Bauherr:	
Plan erstellt am:	Datum: 29.04.2014
Plan geändert am:	Datum: 03.06.2014

Exposé - Grundrisse

Bauaufsichtlich geprüft und
mit Bauschein Nr. 283/14
genehmigt.
Der Bürgermeister der Stadt Oelde
Bauordnung
Oelde, den 11. Juni 2014
Im Auftrag: 

Stadt Oelde
11. Juni 2014



NORD-WEST-ANSICHT

Bauherr:	Eheleute Angela und Christian Kammermann 59302 Oelde - Brodhagen 24 Telefon: 02522 - 834 39 10 E-Mail: angelakammermann@yahoo.de
Erwerbsvermittler:	Dipl.-Ing. Thomas Göhring-Mund Platanenweg 23 48432 Rheine Telefon: 05971 - 171 40 0371 - 23 01 903 tgm.rheine@t-online.de
Hersteller:	Tiffani Homes GmbH Feltzenzell 14 a 84428 Buchbach Telefon: 08086 - 949 352 E-Mail: lebenswert@tiffani-homes.de
Bauort:	59302 Oelde
Stadtteil:	Brodhagen
Wohnfläche:	Wohnendorf
Etage:	Oelde
Flurstück:	147
Grundstückfläche:	397
Grundstückfläche:	1892 (m ²)
Eigentümer:	Eheleute Angela und Christian Kammermann 59302 Oelde - Brodhagen 24
Darstellung:	NORD-WEST-ANSICHT
Maßstab:	1 : 100
Unverschriftet:	
Erwerbsvermittler:	
Unverschriftet:	
Bauherr:	
Plan erstellt am:	Datum: 29.04.2014
Plan geändert am:	Datum: 03.06.2014

Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Energieausweis





Kreis Warendorf
Katasteramt

Bauaufsicht.
prüft und
mit Bauschein
genehmigt.
Der Bürgermei... Stadt Oelde

189/14

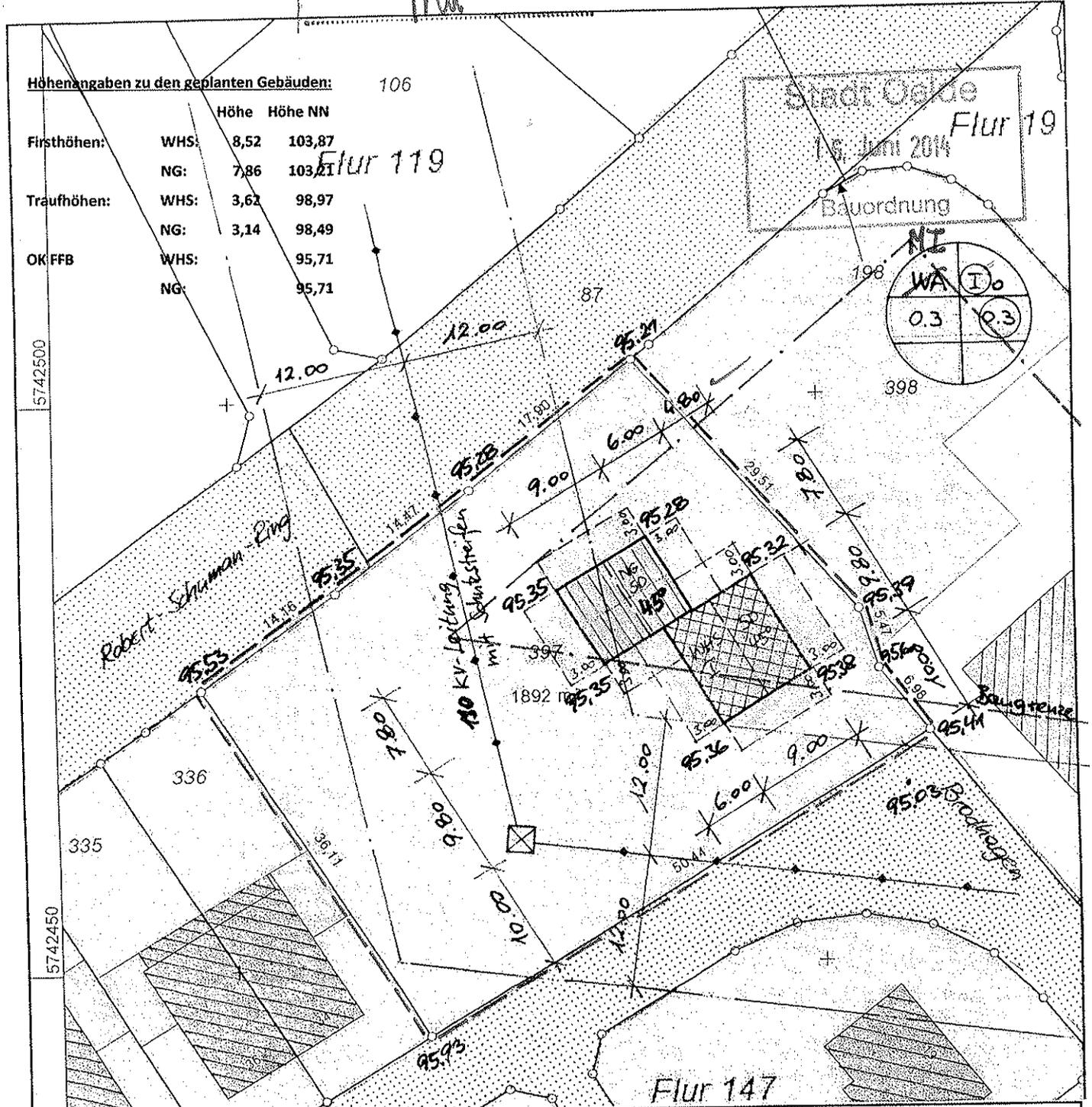
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Flurstück: 397
Flur: 147
Gemarkung: Oelde
Robert-Schuman-Ring

Oelde, den 11. AUG. 2014
Im Auftrag *Mi*

Erstellt: 27.03.2014
Zeichen: 1695/2014

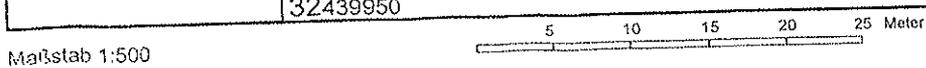


Höhenangaben zu den geplanten Gebäuden: 106

	Höhe	Höhe NN
Firsthöhen:	WHS: 8,52	103,87
	NG: 7,86	103,21
Traufhöhen:	WHS: 3,62	98,97
	NG: 3,14	98,49
OK FFB	WHS: 95,71	
	NG: 95,71	

Lageplan M 1 : 500

Bauvorhaben:	Neubau eines Blockhauses als Einfamilienhaus mit Nebengebäude/Garage		
Bauort:	59302 Oelde - Brodhagen		
	Flur: 147	Flurstück(e): 397	Gemarkung: Oelde
Bauherren:	Angela und Christian Kammermann - 59302 Oelde - Brodhagen 24		
Entwurfsverfasser:	Dipl.-Ing. Thomas Göhring-Mund - Platanenweg 23 - 48432 Rheine		
	32439950		32440000



© Kreis Warendorf
30.3.6.14
[Signature]

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- Flurkarte NRW -

Kreis Warendorf
Katasteramt

Maßstab 1:500

Ausgefertigt: Warendorf, den 27.03.2014
Der Landrat
Im Auftrag





Siehe beigefügtes Hinweisblatt zur Anfertigung von Lageplänen nach § 3 BauPrüfVO

Maßzahlen und Gebäudenachweis ohne Gewähr

Der Auszug darf nur mit Zustimmung des Katasteramtes vervielfältigt, umgearbeitet, ergänzt, veröffentlicht oder an Dritte weiter gegeben werden. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 13.08.2033

Registriernummer: NW-2023-004675926

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Brodhagen 30 59302 Oelde		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _g)	172,8 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Solar	Verwendung:	Brauchwasser u. Heizung
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau		<input type="checkbox"/> Modernisierung
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)

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 beigefügt (freiwillige Angabe).

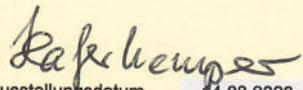
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Peter Haferkemper
Schornsteinfegermeister und Gebäudeenergieberater HWK
Düdingsweg 18
59302 Oelde

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 14.08.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

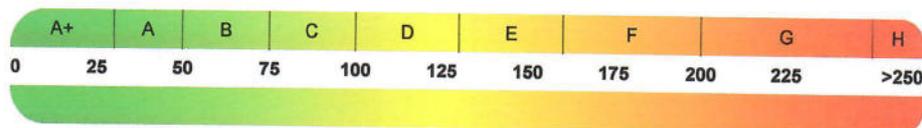
Registriernummer:

NW-2023-004675926

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁺

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

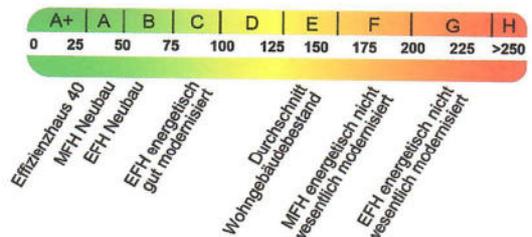
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
 	 %	 %
 	 %	 %
Summe:	 %	 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



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 (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

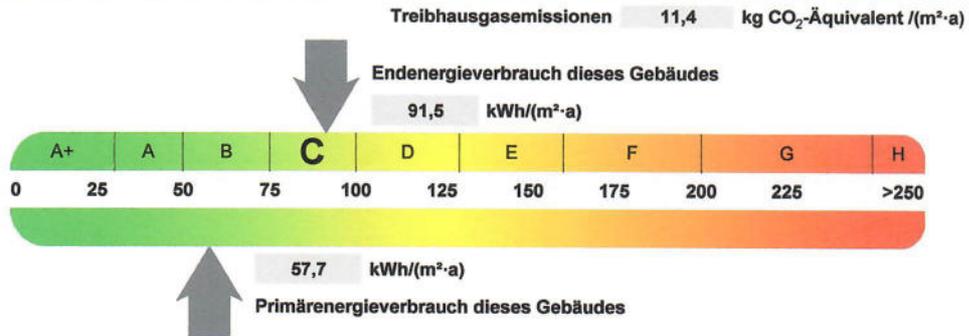
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2023-004675926

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

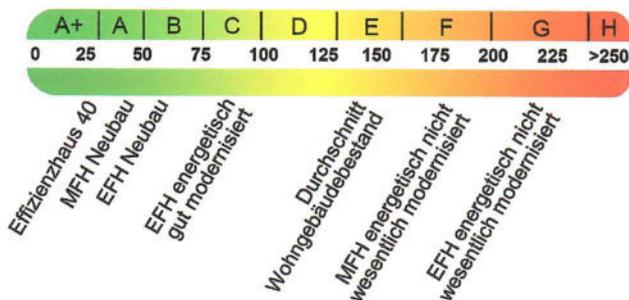
91,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	20124	6221	13903	1,18
01.01.2020	31.12.2022	Stückholz	0,20	20934	—	20934	1,18

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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 (A_{N}) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

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 sogenannte „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

Angabe 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 Kältebedarfs 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 Umrechnungsfaktoren 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Einfamilienhaus
 Straße: Brodhagen 30
 PLZ / Ort: 59302 Oelde
 Gebäudeteil: Ganzes Gebäude
 Nutzfläche: 172,80 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 144,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 1

Energieverbrauch

System 1:

Energieträger: Erdgas E
 Einheit: kWh Brennwert
 Energieinhalt: 0,91 kWh / kWh H_s

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _s	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2020	31.12.2020	6408	5821	3748	64,4	2074	35,6
01.01.2021	31.12.2021	8104	7362	5289	71,8	2074	28,2
01.01.2022	31.12.2022	7640	6941	4867	70,1	2074	29,9

System 2:

Energieträger: Stückholz
 Einheit: rm
 Energieinhalt: 2326,00 kWh / rm

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		rm	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2020	31.12.2020	3,00	6978	6978	100,0	0	0,0
01.01.2021	31.12.2021	3,00	6978	6978	100,0	0	0,0
01.01.2022	31.12.2022	3,00	6978	6978	100,0	0	0,0

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 59302
 Ort: Oelde

Leerstände

- keine -

Ergebnisse**Energieverbrauchskennwert****System 1:**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2022
Kennwert: 43,7 kWh/(m² a)

System 2:

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2022
Kennwert: 47,8 kWh/(m² a)

Gesamtes Gebäude:

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2022
Kennwert: 91,5 kWh/(m² a)