Exposé

Doppelhaushälfte in Oberhausen

Traumhaftes Familienhaus mit Garten in ruhiger & zentraler Lage

Objekt-Nr. OM-295514

Doppelhaushälfte

Verkauf: **342.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Grunewald

Nikolaus-Groß-Str. 13
46119 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	464,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	136,50 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Von Privat (ohne Maklergebühr).

Falls auf einer Webpage ohne Downloadfunktion für das Exposé gefunden finden Sie das gesamte Exposé, sowie Grundrisse etc. zum download Sie hier:

https://www.ohne-makler.net/expose/295514

Zum Verkauf steht eine charmante Einfamiliendoppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 136,5 qm, umgeben von einem liebevoll gestaltetem Garten. Das Äußere ist durch einen orangen, zeitlos schönen Klinker ansprechend und repräsentativ gestaltet. Das Haus verfügt über eine Garage sowie ein Carport und bietet reichlich Stauraum im Keller sowie in einem praktischen Gartenschuppen.

Im Erdgeschoss lädt ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit Kamin zum Verweilen ein. Viele Fenster sorgen hier für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist zeitlos-elegant voll ausgestattet und erlaubt den direkten Zugang zum Garten. Die Wände zwischen Küche und Essbereich sind tragend. Es ist jedoch möglich durch Untermauerung einen modernen Wohnküchenbereich zu schaffen (beim direkten Nachbarn so umgesetzt.)

Die erste Etage und das ausgebaute Dachgeschoss umfassen insgesamt fünf Zimmer, die flexibel als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden können – ideal für eine wachsende Familie und als Home-Office. Jede Etage verfügt über ein eigenes Badezimmer, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Je nach Bedarf können im Dachgeschoss die "nicht-tragenden" Wände leicht versetzt oder zur Schaffung eines großen "Lounge-Bereiches" herausgenommen werden.

Ebenso sind zwei Bäder und ein Gäste-WC sanierungsbedüftig. Je nach Bedarf kann darüber nachgedacht werden von den drei Bädern + Gäste-WC z.B. auf 2 Bäder zurückzubauen, um Sanierungskosten zu sparen und ggf. den gewonnen Platz für andere Räume zu nutzen. Die Wände zu den Bädern sind "nicht-tragend" und können sowohl für eine gewünschte Vergrößerung als auch Verkleinerung bzw. Rückbau versetzt werden.

Der Sicherungskasten nebst Hauptanschlüssen müssen aufgrund gesetzlicher Vorgaben vom Fachpersonal erneuert werden, was bei der Finanzierung berücksichtigt werden muss. Sollten auch die elektrischen Leitungen alle erneuert werden müssen, liegt der geschätze Aufwand je nach Vorstellungen bei ca. 30.000- 50.000€. Am Besten holen Sie hierfür die Meinung bzw. ein Angebot eines Elektrikers ein.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte Freisitz im Garten, der guten Schutz vor Sonne und Regen bietet – ideal für entspannte Stunden oder lebendige Gartenpartys, egal bei welchem Wetter.

Dieses Haus ist optimal für Familien, die einen sicheren und freundlichen Ort zum Wachsen suchen und bereit sind diesen nach eigenen Vorstellungen zu renovieren. Erleben Sie Komfort, Funktionalität und Freude – alles in einem.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte. Machen Sie dieses Haus zu Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattung

Die aktuelle Gebäudeausstattung ist in Teilen in die Jahre gekommen. Allerdings ist das Haus durch normalen Renovierungsaufwand zeitgemäß gestaltbar und wieder zu einem wunderbaren Lebensmittelpunkt zu verwandeln.

Die Küche wird mit dem Haus übergeben, da diese zeitlos im Design ist und die Neff Geräte zwar alt, jedoch zum aktuellen Zeitpunkt noch einsatzfähig sind. Garantie für deren fortdauernde Funktionsfähigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Auch bei gehobenen Ansprüchen ließe sich durch kleiner Maßnahmen, wie Tausch der Arbeitsplatte nach Geschmack oder Tausch der Elektrogeräte die Küche ohne weiteres weiter nutzen.

Sanierungsbedarf besteht für die Elektrik des Hauses, welche nicht mehr den heutigen Standards entspricht und eine vollständige Erneuerung erfordert (gesetzliche Auflage bei

Eigentümerwechsel; geschätzter Aufwand bei Beauftragung ca. 50.000€). Auch das Gäste-WC und zwei der drei Bäder bedürfen einer komplett neuen Ausstattung. Je nach Bedarf kann natürlich auch von 3 Bädern + Gäste-WC darüber nachgedacht werden z.B. auf 2 Bäder zurückzubauen, um Sanierungskosten zu sparen und ggf. den gewonnen Platz für andere Räume zu nutzen.

Das genaue Alter des Daches ist unbekannt. Wahrscheinlich wurde es 1994 mit dem Anbau erneuert. Es ist mit Glasfasermatten zwischen den Dachbalken gedämmt, wie es zu der Zeit üblich war.

Die Erdgasheizung ist hat das Baujahr 2002. Aktuell ist diese funktionsfähig und wurde zuletzt 2024 von Fachpersonal gewartet und eingestellt.

Die Doppelglasfenster im Haupthaus sind von 1988 und im Anbau von 1994.

Böden:

Im Haupthaus sind gegossene Betonböden eingezogen auf denen Holzdielen montiert wurden, welche teilweise mit Teppich und teilweise mit Laminat belegt wurden. Möglicherweise eignen sich diese zum Abschleifen. Gleiches gilt für die Treppenstufen im Treppenhaus. Im Anbau befindet sich gegossene Betonsböden, welche mit Estrich überzogen wurden. Sollte die genaue Bodenbeschaffenheit ein Kaufkriterium sein, können bei der Besichtigung weitere Stichproben gemacht werden.

Bergschäden sind keine bekannt.

Insgesamt bietet das Haus die perfekte Gelegenheit Ihren Wohntraum nach Ihrem Geschmack und Ihren Wünschen zu realisieren, ohne den Stress zu haben den ein Neubau bedeuten würde.

Fußboden:
Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

In der ursprünglichen Version des Inserats waren 126,5m² angegeben. Korrekt ist jedoch 136,5m² (vom Gutachter bestimmt).

Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser betrug für 2 Bewohner 17.000 kwh im Jahr 2022 für ca. 2.000€. Die Kosten hängen natürlich von den persönlichen Heiz- und Duschgewohnheiten und der Familiengröße ab. Der berechnete Energieverbrauch liegt bei ca. 20.000 kwh (151,8 kwh/qm * 136,5 qm).

Letzte Woche ist eine feuchte Stelle im Treppenhaus aufgefallen. Ursächlich ist eine verrutschte Dachpfanne. Die Ursache sowie der Schaden wird selbstverständlich im Vorfeld behoben.

Lage

Diese charmante Immobilie befindet sich auf einem Eckgrundstück in einer besonders ruhigen und freundlichen Wohngegend in Oberhausen Tackenberg unweit des Zentrums von Sterkrade. Sämtliche städtische Annehmlichkeiten sind leicht erreichbar, ohne dabei auf die Gelassenheit eines ruhigen Viertels verzichten zu müssen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, an Fahrradwege sowie das Autobahnnetz ist hervorragend, was tägliche Wege bequem und effizient macht. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in Laufweite, z.B. Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Hausärzte, Bäckerein, was tägliche Einkaufen und Erledigungen zum Kinderspiel macht.

Für Familien mit Kindern bietet die Lage zusätzliche Attraktivitäten wie einen Spielplatz und einen Park in direkter Nachbarschaft. Diese Grünflächen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien und zu entspannenden Spaziergängen in der Natur ein, ohne dass man dafür weit fahren muss. Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grundschule und eine Realschule sind ebenfalls fußläufig, ein Gymnasium und eine Gesamtschule im Radius von 5 km, erreichbar.

Die Straße selbst ist sehr ruhig, mit wenig Durchgangsverkehr, und bietet ausreichend Parkraum für Besuch von Freunden oder Familie direkt vor der Haustür. Die Nachbarschaft

ist bekannt für ihre freundliche und einladende Atmosphäre, was das Gefühl von Gemeinschaft und Zugehörigkeit verstärkt.

Die Mobilfunktabdeckung ist mit 5G sehr gut.

Internet ist aktuell per Kabel mit 1.000MB/s (Vodafone/Unity Media) oder per VDSL 100MB/s (Telekom) möglich.

Bei Google Maps können Sie das Grundstück mit Haus gut ansehen sowie die Umgebung erkunden. Die Hausnummer 13 ist allerdings inkorrekterweise auf dem Haus 13a angezeigt (№ 13 ist die Seite zur Richard-Dehmel-Straße hin.) Hier bekommen sie auch einen Eindruck über die Gartengröße bzw. Rasenfläche. Diese ist natürlich groß genug für das Aufstellen von Trapolin, Pool etc.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Wohnkomfort und der Ruhe einer wohlgelegenen Wohngegend, ideal für alle, die das Stadtleben genießen möchten, ohne auf einen friedlichen Rückzugsort verzichten zu müssen.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

Esszimmer II

Exposé - Galerie

Küche

Bad Erdgeschoss (modern)

Seitenansicht

Exposé - Galerie

Frontansicht

Gartenansicht

Exposé - Galerie

Pergola

Grundstück als Ganzes

Exposé - Galerie

Eingangsbereich I

Eingangsbereich II

Esszimmer I

Exposé - Galerie

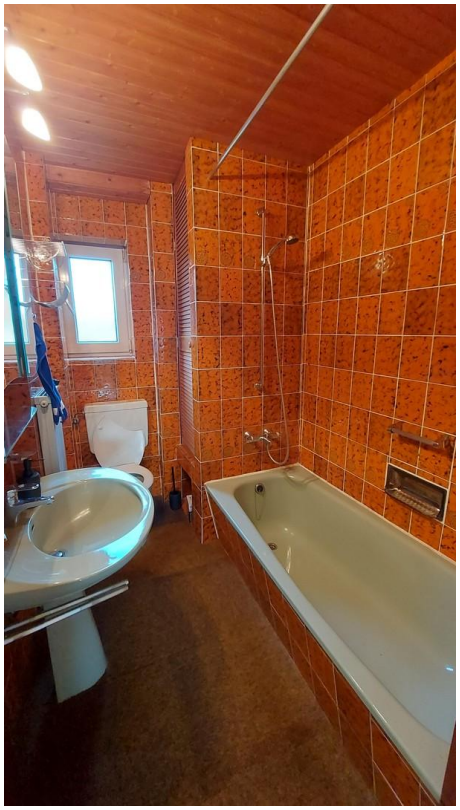
Offener Wohnbereich mit Kamin

Gäste-WC (sanierungsbedürftig)

Exposé - Galerie

Treppenhaus

Flur 1. Etage



Bad 1. OG (sanierungsbedüftig)

Exposé - Galerie

Raum 1 (1. OG)

Raum 1 (1. OG)

Exposé - Galerie

Raum 2 (1. OG)

Raum 2 (1. OG)

Exposé - Galerie

Raum 3 (1. OG)

Raum 3 (1. OG)

Exposé - Galerie

Bad DG (sanierungsbedürftig)

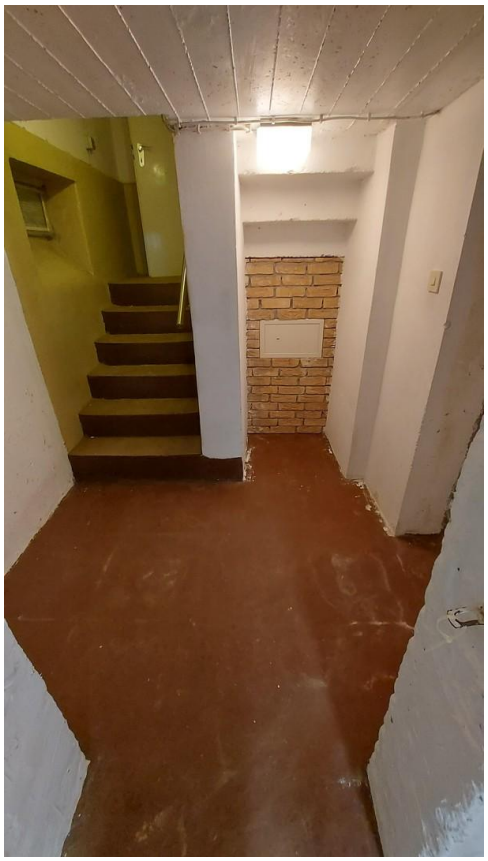
Raum 4 (DG)

Raum 4 (DG)

Raum 5 (DG)

Exposé - Galerie

Raum 5 (DG)



Flur im Keller

Exposé - Galerie

Vorrautskeller 1

Vorratskeller 2

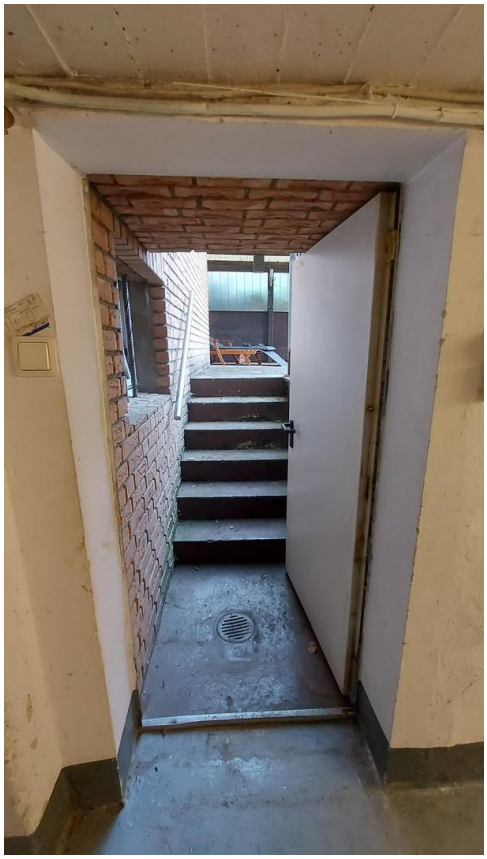
Heizungs-und Wäschetrocknen

Exposé - Galerie

Heizungs- und Wäschetrocknen

Waschkeller

Exposé - Galerie



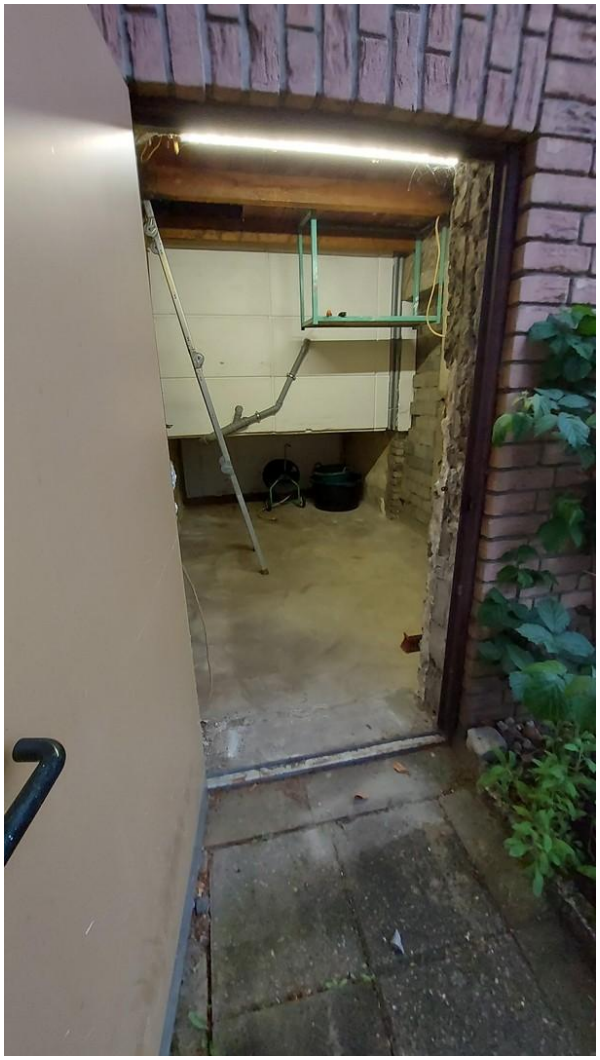
Gartenaufgang vom Keller

Garage

Exposé - Galerie

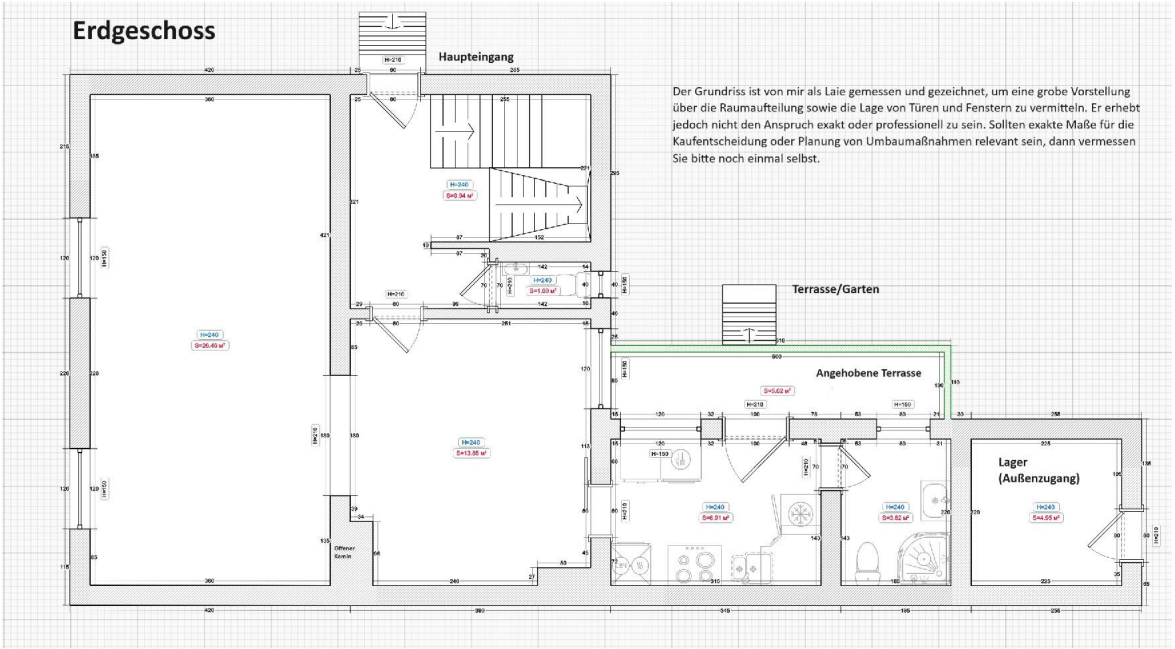
Carport neben Garage

Garten vom Carpot aus

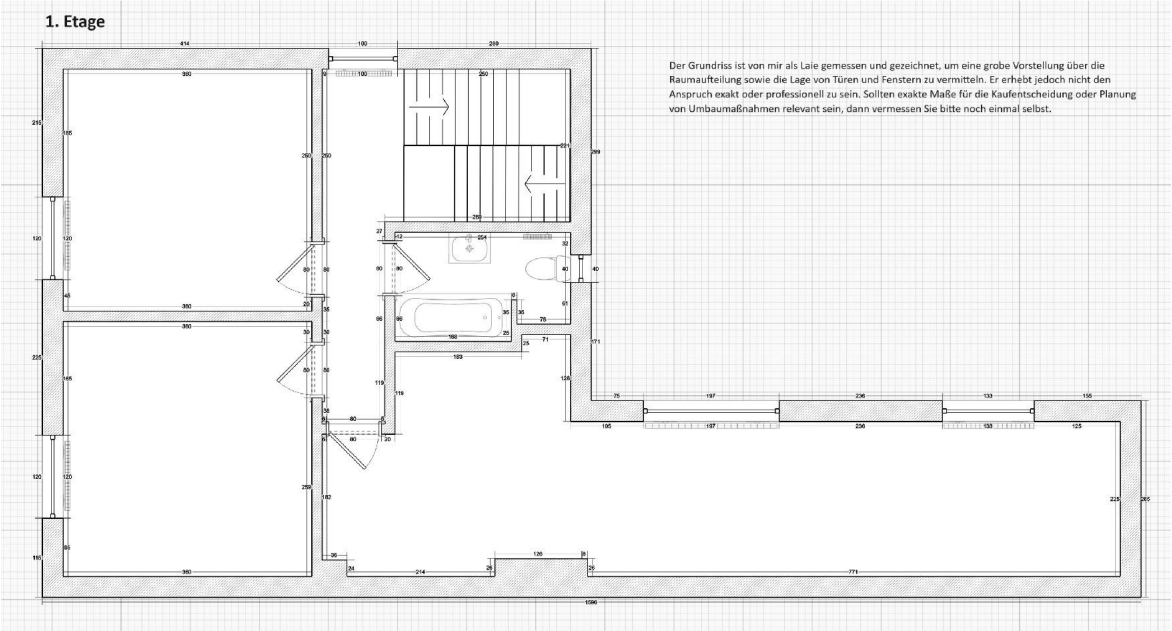


Gartenschuppen

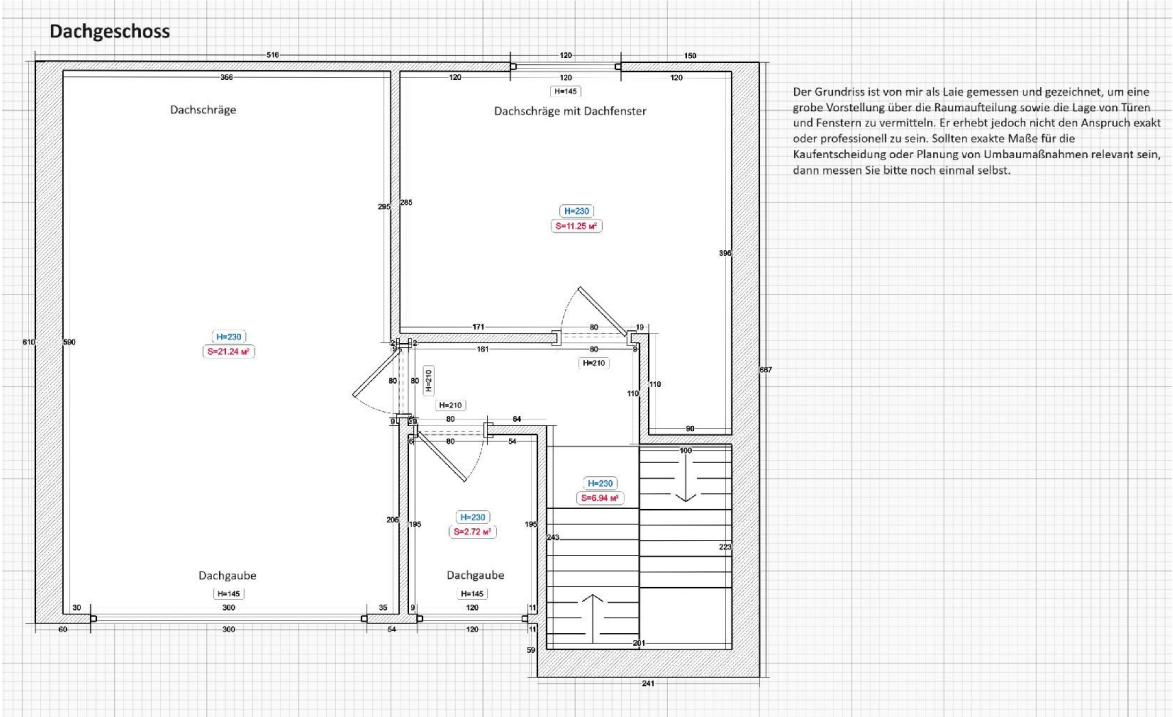
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Flurkarte
3. Sanierungsbedarf Gutachter

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

Gültig bis: 07.03.2034 **Registriernummer** NW-2024-004979677

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilien-Doppelhaushälfte
Adresse	**Nikolaus-Groß-Straße 13, 46119 Oberhausen**
Gebäudeteil [2]	
Baujahr Gebäude [3]	1950
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2008
Anzahl Wohnungen	
Gebäudenutzfläche (A_N)	259,6 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Erdgas
Erneuerbare Energien	
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 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

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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

engiwo.de®

– ein Service der archaeus.digital GmbH –

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de
archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

08.03.2024
Datum

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

[1])Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG [2])nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen [3])Mehrfachangaben möglich
[4])bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation [5])Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

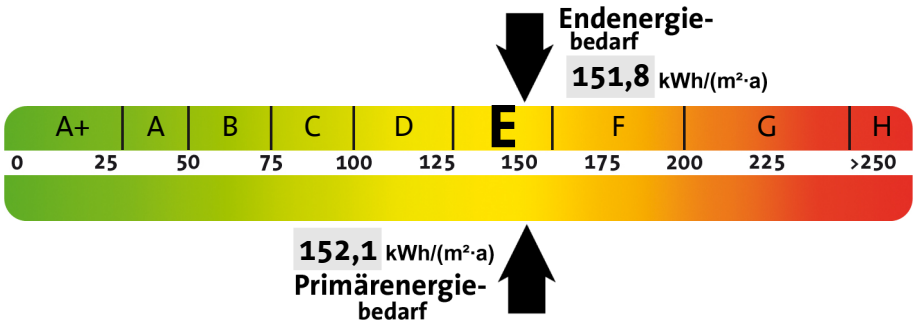
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NW-2024-004979677

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 37,1 kg CO_2-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 ____ kWh/(m²·a) Anforderungswert ____ kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) [2] ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 151,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien[3]**:** ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ **Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG**

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1,3,4 und 5 in Verbindung mit §71b bis h GEG[3]

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (3 71e)
- ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§71,f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h
- ☐ Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

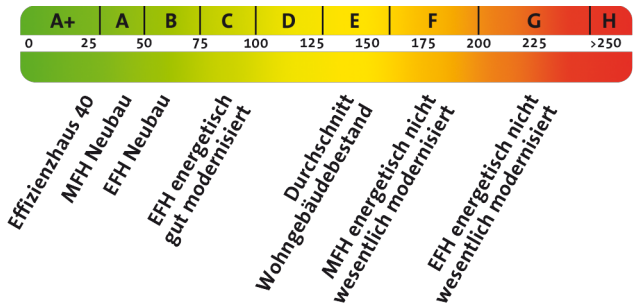
Art der EE	Wärme[5] [%]	EE Einzelanl.[6] [%]	EE aller Anl.[7] [%]
		Summe[8] **[%]:**	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[9]:

Art der EE	Anteil EE[10] [%]
Summe[8] **[%]:**	

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 des § 80 Absatz 2 GEG [3])Mehrfachnennungen möglich
[4])EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus [5])Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen [6])Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
[7])nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen [8])Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage [9])Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall [10])Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

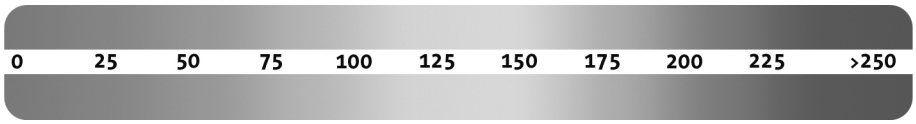
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

Erfasster Energieverbrauch

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

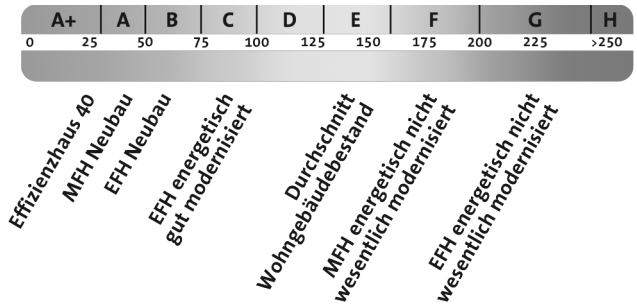
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (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. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2024-004979677

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

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1])siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

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 so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas. Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2
Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände. Decken. Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und Ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2
§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten Im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.
Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3
Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1])siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

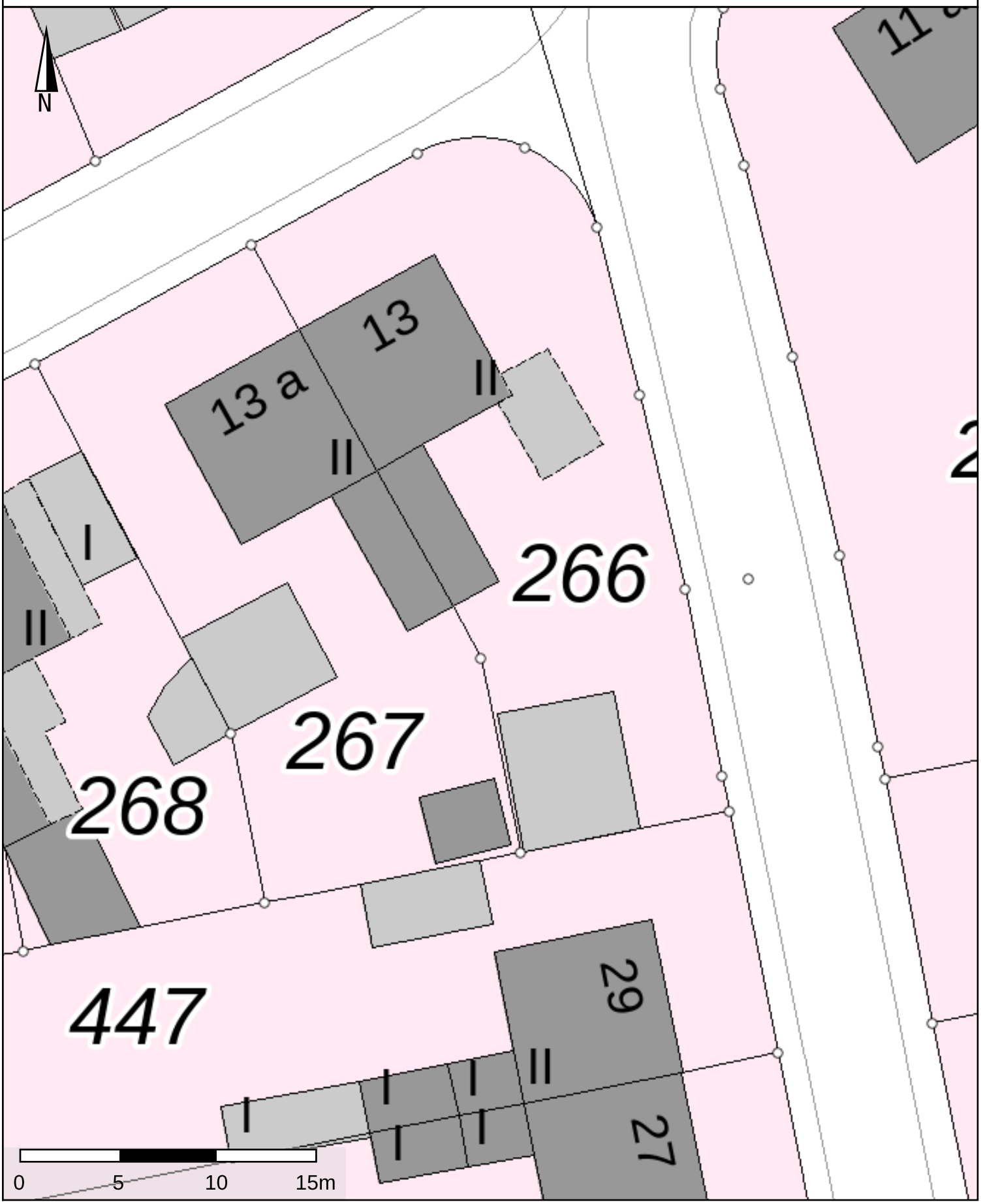
TIM-online

Bezirksregierung Köln

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 13.03.2024 um 07:20 Uhr erstellt.

GEObasis.nrw

Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



TIM-online

Bezirksregierung Köln

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 13.03.2024 um 07:20 Uhr erstellt.

Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

Webdienst	Layer	Nutzungs-bedingungen	Zugriffs-einschränkungen
https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis	nw_alkis	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren breitgestellt. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf	Es gelten keine Beschränkungen.
EuroGlobalMap	nw_nlbefr_col	Es gelten die auf der Webseite von EuroGeographics angegebenen Lizenzbedingungen (www.eurogeographics.org).	Es gelten keine Beschränkungen.
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.

Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung des Sanierungsbedarfes

Objekt: Nikolaus-Groß-Str. 13 in 46119 Oberhausen

Die Einfamilien-Doppelhaushälfte wurde um 1950 errichtet. Im Laufe der Jahre wurden verschiedenste Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die in Teilen eine energetische Verbesserung sowie eine zeitgemäßere Nutzung des Wohngebäudes herbeigeführt haben.

Die Kosten für die zu empfehlenden Sanierungsarbeiten sind in der heutigen Zeit von vielen unterschiedlichen Faktoren abhängig, u.a. Material- und Handwerkerverfügbarkeit. Wie bereits im Gutachten erfasst, beziehen sich die absolut notwendigen Maßnahmen bei Eigentümerwechsel im Wesentlichen auf die Haus- und Gebäudetechnik bezogen auf Strom, da hier der Bestandsschutz verloren geht, sobald ein Eingriff in den Bestand erfolgt. Hier muss mit Kosten von ca. 50.000 – 60.000 € gerechnet werden.

Die aktuelle Gebäudeausstattung ist in Teilen in die Jahre gekommen, allerdings ist das Objekt durch normalen Renovierungsaufwand, mit Ausnahme der Bäder und des Gäste-WCs im Haupthaus, durchaus zeitgemäß bewohn- und nutzbar zu machen. Sachverständig wird hierzu keine Kostenschätzung aufgeführt, da die Vorstellungen der jeweiligen Eigentümer diesbezüglich sehr individuell sein können und somit für Dritte, ohne Detailkenntnisse, monetär nicht erfassbar sind.

Hattingen, den 05.03.2024
(Ort, Datum)

(Martin Mühlenkamp)

EU QUALIFIED EXPERTS www.hvs-nrw.de DIN EN ISO/IEC 17024

DESAG DEUTSCHE SACHVERSTÄNDIGEN GESELLSCHAFT

Immobilienbewertungen (Euro-Zert) Euro Zert Certification Überwacht durch: SVG Euro-Zert GmbH
Martin Mühlenkamp
DIN EN ISO/IEC 17024:2012
ZN-2020-26-08-1110
Gültig bis 09/2025
Personenzertifizierter Sachverständiger