

# Exposé

## Einfamilienhaus in Taunusstein NeuhoF

**Haus mit 2 (oder 3) Wohnungen, Halle & Büros, zum Wohnen & Arbeiten o. vermieten, Pool & Gartensauna**



Objekt-Nr. OM-303964

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:  
Peter Wolf  
Telefon: 06128 970860  
Mobil: 0170 3800861

Daimlerstr. 14  
65232 Taunusstein NeuhoF  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.076,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	13,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	389,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	331,00 m²	Stellplätze	9
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frei stehendes energetisch saniertes Haus, Ortsrandlage, 3075 m<sup>2</sup> Garten mit altem Baumbestand, Swimmingpool, Gartensauna, 2 Wohnungen + (aktuell noch vermietete) Halle+Büros. Provisionsfrei ohne Makler!

■ Das Gebäude erstreckt sich über 720 m<sup>2</sup> (Gesamtnutzfläche nach DIN 277), größtenteils auf einer Ebene und umfasst zwei Wohnungen, (178 m<sup>2</sup> + 105 m<sup>2</sup>), sowie eine 249 m<sup>2</sup> große Halle mit Büroräumen.

■ Weitere 99,21 m<sup>2</sup> Büroräume im Obergeschoss, die als Wohnung genutzt werden könnten – die Genehmigung dafür liegt bereits vor.

✓ Die Halle, die Gewerberäume und das OG sind unbefristet vermietet mit 6 Monaten Kündigungsfrist an die Freie evangelische Gemeinde (FEG) Taunusstein. Die Gemeinde ist an einem langfristigen Mietvertrag interessiert. Eine gemeinsame, ähnlich geartete Art der Nutzung der Räume (z.B. für Seminarveranstaltungen o.ä.) wäre denkbar.

✓ Die Einliegerwohnung ist seit 14 Jahren als Ferienwohnung etabliert und bietet überdurchschnittlich hohe Mieteinnahmen.

✓ Für die Büroräume im OG liegt eine Nutzungsänderungsgenehmigung als Wohnung vor.

Bei Nutzung als Wohnung fällt der gewerbliche Anteil unter 40 %. Wichtig für die Finanzierung!

✓ Platz für ein weiteres Haus im Garten ("Baufenster" vorbehaltlich Genehmigung)

Die Immobilie bietet viele Möglichkeiten, z. B. für eine Großfamilie oder um mit lukrativen Mieteinnahmen zu leben. Die Halle mit Büroräumen eignet sich ideal für Hobby, oder z.B. als Ausstellungsraum oder Veranstaltungsraum /Eventlocation oder für ein kleines Unternehmen.

■ Wir haben ein DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziertes Ertragswertgutachten erstellen lassen, welches den reinen Ertragswert ermittelt hat: 1,6 Mio €.

Pool und Gartensauna und die Alleinstellungsmerkmale des großen Gartens und der Ortsrandlage sind da nicht einberechnet.

■ Das Grundstück bietet übrigens theoretisch Platz für ein weiteres Baufenster, um evtl. noch ein Haus zu errichten.

■ Der Preis ist verhandelbar, gerne erwarten wir Ihr Kaufpreisangebot.

■ In den Jahren 2019 bis 2021 wurde das Haus komplett energetisch saniert. Außenwände, Dach, Kellerdecke und Fundament wurden gedämmt, neue Fenster und Türen eingebaut.

■ Eine neue Erdgasheizung mit Pufferspeicher wurde installiert und integriert einen wassergeführten Holzvergaserofen, der das Haus bei Bedarf autark vom Gasnetz macht. Er dient nicht nur als zusätzliche Wärmequelle, sondern auch als optisches Highlight für gemütliche Stunden.

■ Die Anlage ist bereits für den zukünftigen Einsatz einer Wärmepumpe vorbereitet und optimiert.

■ Die Warmwasserbereitung wird mit einem E-Heizstab im Warmwasserspeicher unterstützt.

■ Eine 30 kWp Photovoltaikanlage, (in Betrieb seit 05.2023) und eine PV-Überschussregelung liefern den Strom dafür.

■ Eine Wallbox für E-Autos ermöglicht das Laden mit PV-Überschussstrom.

■ 150 m<sup>2</sup> geräumige Hofeinfahrt mit Zufahrt zur Halle und ein Sektionaltor (3,12 m × 2,41 m) bieten einen bequemen Zugang. Ein Carport für zwei PKW direkt vor der Haustür und insgesamt neun Stellplätze auf dem Grundstück runden das Parkplatzangebot ab.



- Der ganzjährig nutzbare, beheizte Wintergarten mit Blick ins Grüne ist Teil der Einliegerwohnung und bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen.
- Die Böden sind überwiegend mit Parkett, Holzdielen und Fliesen (Travertin) ausgestattet.
- Ein neu gestaltetes Bad im Retro-Design mit Badewanne und bodengleicher Dusche zielt die größere Wohnung.
- Die Aufteilung der beiden Wohnungen ist flexibel gestaltbar, da ursprünglich eine große Wohnung in zwei geteilt wurde.
- Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.
- Zwei Decken-Oberlichter bringen viel Licht in die hohen, repräsentativen Räume von Diele und Küche.

## Ausstattung

- Grundstück: 3075 m<sup>2</sup> mit großem Naturgarten und alten mächtigen Bäumen
- Ideal für Selbstversorger, viel Platz für Nutzgarten
- Pool: Perfekt für heiße Sommertage
- Gartenhütte: Mit integrierter Dusche und Sauna für Ihre Entspannung
- Grillplatz: Ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden
- Photovoltaik-Anlage: 30 kWp für eine nachhaltige Energieversorgung
- wassergeführter Holzvergaserofen heizt gesamtes Gebäude mit neuer Gastherme unterstützt
- Haus energetisch saniert, Energieeffizienzklasse C (energetisch gut modernisiert)
- E-Auto-Ladestation: Zukunftsorientiert und praktisch
- Halle & Büros im EG: 249 m<sup>2</sup>, mit ebenerdiger Autoeinfahrt, (Sektionaltor: 3,12 m × 2,41 m), ursprüngl. als Fotostudio genutzt, im stylischem Industrie-Loft-Charakter, ursprünglich voll verglaste Nordseite der Halle, (wäre bei Bedarf wiederherstellbar).
- Bürofläche im OG: 99 m<sup>2</sup>, Nutzungsänderungsgenehmigung als weitere Wohnung mit separatem Eingang liegt vor
- Wohnungen: 2 Wohnungen (290 m<sup>2</sup>), davon eine als Ferienwohnung (105 m<sup>2</sup>) mit sehr guter Auslastung genutzt
- PKW-Stellplätze: 9 Stellplätze vorhanden
- Küchen: Können übernommen werden
- ganzjährig nutzbarer, beheizter Wintergarten mit Blick ins Grüne
- Böden sind überwiegend mit Parkett, Holzdielen und Fliesen (Travertin)
- 3 Bäder, 3 Gäste-WCs, neu gestaltetes Bad im Retro-Design mit Badewanne und bodengleicher Dusche in der Hauptwohnung.
- drei Terrassen, zwei nach Süden, eine nach Westen (zur Einliegerwohnung gehörend)
- Glasfaseranschluss ist bestellt, und wird in Kürze verlegt.

Diese Immobilie vereint das Beste aus beiden Welten: ruhiges Wohnen inmitten der Natur und gleichzeitig die Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden. Mit umfangreichen Annehmlichkeiten, nachhaltiger Energieversorgung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses Anwesen alles, was Sie sich wünschen können.

Viel Raum für Hobby/Beruf u. Wohnen, Kinder und Großeltern.

Energiebedarfsausweise: für die Wohnungen separater Ausweis mit 61 kWh/(m²·a)  
Primärenergiebedarf und Gewerbe mit 136 kWh/ (m²·a).

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Virtueller 360 Grad Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=R3aQhzH2CuE>

Wir verkaufen selbst und ohne Makler, also ohne Provision. Es fallen nur die sonstigen Kaufnebenkosten an.

- Wir haben ein DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziertes Ertragswertgutachten erstellen lassen, welches den reinen Ertragswert ermittelt hat (1.600.000 €). Kleinere Bausubstanz-Wertminderungen sind da bereits abgezogen und Pool und Gartensauna und die Alleinstellungsmerkmale des großen Gartens und der Ortsrandlage sind nicht einberechnet.
- Das Grundstück bietet übrigens theoretisch Platz für ein weiteres Baufenster, um evtl. noch ein Wohnhaus zu errichten.
- Der Preis ist verhandelbar, gerne erwarten wir Ihr Kaufpreisangebot.

## **Lage**

Das Gebäude befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in einem Gewerbe-Mischgebiet (ohne Bebauungsplan). Ein 3076 m² Grundstück, mit naturnahem Garten, der mit seinem alten Baumbestand aus Eichen, Buchen, Birken und Linden eine Oase mit unverbaubarem Blick ins Aartal bildet. Etwas Vergleichbares werden Sie in Taunusstein nicht finden.

Das Highlight sind der von außen nicht einsehbare Pool und eine Gartensauna mit Dusche, die absolute Privatsphäre versprechen.

Die Verkehrsanbindung in der Umgebung von Taunusstein-Neuhof ist sehr gut und bietet verschiedene Möglichkeiten für den Nah- und Fernverkehr. Hier einige Details:

- Die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder per Fahrrad und Lastenrad erreichbar.
- Öffentlicher Nahverkehr: Taunusstein verfügt über ein Netz von Buslinien, die eine direkte Verbindung zu nahegelegenen Städten wie Wiesbaden und Mainz bieten. Die Busse fahren regelmäßig und Haltestellen sind leicht zugänglich.
- Bahnverbindungen: Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Idstein, Niedernhausen oder Wiesbaden, von wo aus Sie gute Anbindungen an das regionale und überregionale Bahnnetz haben, einschließlich Direktverbindungen nach Frankfurt am Main.
- Straßenanbindung: Die Lage bietet eine schnelle Anbindung an die Autobahnen, wie die A3 in 5 km Entfernung, was die Erreichbarkeit von Städten wie Frankfurt, Mainz und dem Rhein-Main-Gebiet erleichtert.
- Individualverkehr: Für den Individualverkehr stehen insgesamt neun Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, inklusive eines Carports für zwei PKWs direkt vor der Haustür und einer geräumigen Hofeinfahrt, die einen bequemen Zugang zur Halle ermöglicht.

Diese vielfältigen Verkehrsanbindungen machen die Daimlerstraße 14 zu einem idealen Standort für Menschen, die sowohl die Ruhe des eigenen Heims als auch die Mobilität des städtischen Lebens schätzen.

Die Umgebung in Taunusstein bietet eine reizvolle Kombination aus natürlicher Schönheit und guter Infrastruktur. Hier einige Details:

- Natur: Taunusstein ist bekannt für seine malerischen Landschaften und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. Die Nähe zum Naturpark Rhein-Taunus lädt zu Erkundungstouren und Entspannung in der Natur ein.

- **Freizeit und Erholung:** In der Umgebung finden Sie verschiedene Freizeitmöglichkeiten, darunter Schwimmbäder, Parks und Sportanlagen, die zur aktiven Gestaltung Ihrer Freizeit einladen. Neuhof bietet eine ideale Umgebung für Kinder unbeschwert aufzuwachsen.
- **Kultur und Bildung:** Taunusstein verfügt über ein vielfältiges kulturelles Angebot mit Theatern, Museen und Bildungseinrichtungen, die das kulturelle Leben der Stadt bereichern. Neuhof hat 3 Kindergärten, eine öffentliche Grundschule, sowie eine bilinguale Privatschule, die vom Vorschulalter bis zum Abitur führt.
- **Verkehrsanbindung:** Die Stadt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, mit schnellen Verbindungen zu den umliegenden Städten und dem Rhein-Main-Gebiet, was das Pendeln erleichtert.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Es gibt eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu Fachgeschäften, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdecken. Im Stadtteil Neuhof finden Sie sowohl Aldi, Lidl als auch einen Penny Supermarkt. Ein Globus Baumarkt wird in Kürze in Neuhof erbaut.

Diese Aspekte machen Neuhof zu einem attraktiven Wohnort, der sowohl die Ruhe des ländlichen Lebens als auch die Annehmlichkeiten einer gut ausgestatteten Stadt bietet.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Halle aktuelle Nutzung: Events



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Wohnküche und E



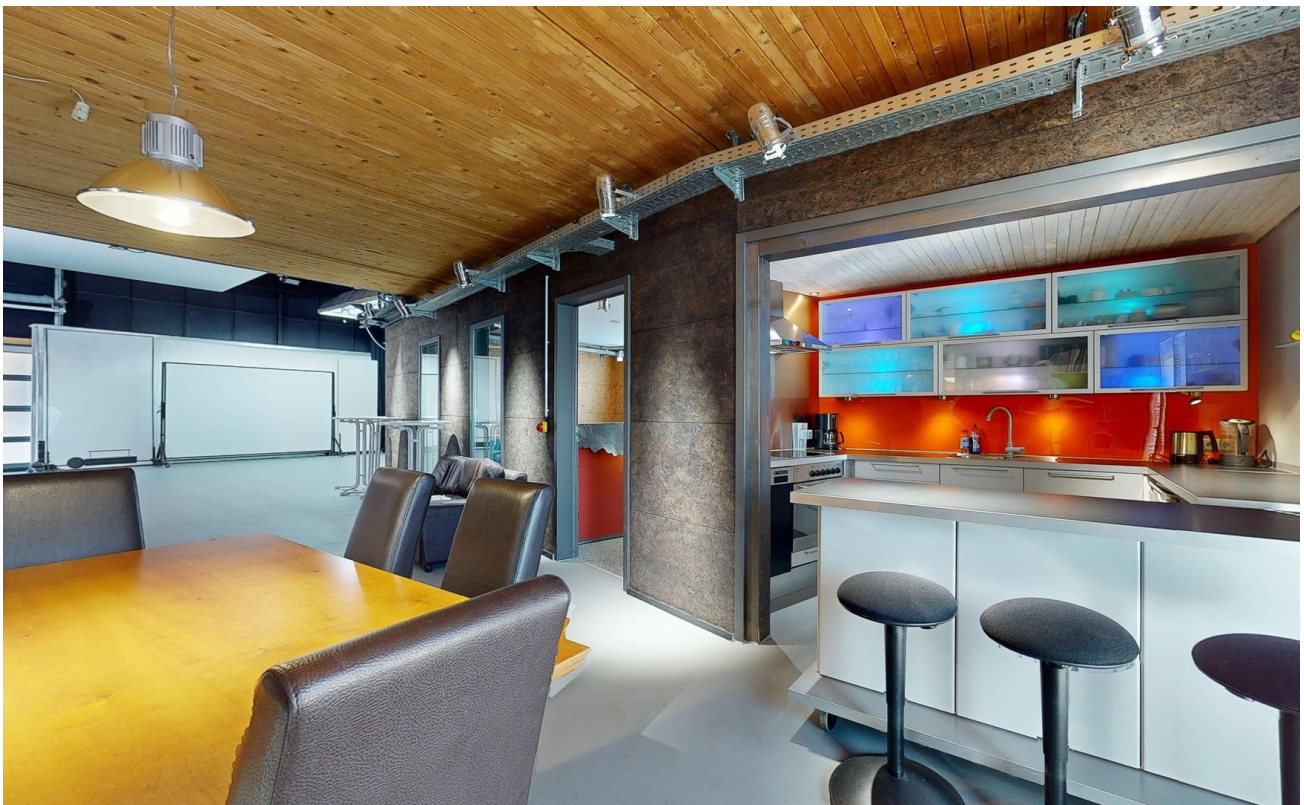
Gr. Wohnung Diele



# Exposé - Galerie



Küche große Wohnung



Halle Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse



Holzvergaserofen wassergeführt



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Bad große Wohnung



# Exposé - Galerie



Bad große Wohnung



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer gr. Whg.



Wintergarten kl. Wohnung



# Exposé - Galerie



Küche kl. Whg.



Wohnzimmer kl. Whg.



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer kl. Whg.



Schlafzimmer kl. Whg.



# Exposé - Galerie



Gäste-WC Wohnungen



Halle Blick von der Empore



# Exposé - Galerie



Halle Aufgang zum Obergeschoss



Obergeschoss Büro oder Wohnung



# Exposé - Galerie



Dusch-WC Büro /Halle



chem. Glasfront, reaktivierbar



# Exposé - Galerie



Halle Küche



WC Büro /Halle



# Exposé - Galerie



Gartenseite, mit Pool & Sauna



Außenaufgang OG Büros o. Whg.



# Exposé - Galerie



Luftbild Blick nach Südwesten



Pool & Talblick



# Exposé - Galerie



Westseite mit Wintergarten



Swimmingpool



# Exposé - Galerie



Terrasse gr. Wohnung



Westseite Garten



# Exposé - Galerie



Pool



Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse & Wintergarten kl. Wh



Garten Impressionen



# Exposé - Galerie



Garten Impressionen



Westseite Garten



# Exposé - Galerie



Baumhaus & Schaukel



Baumhaus & Schaukel



# Exposé - Galerie



Garten Impressionen



Garten Impressionen



# Exposé - Galerie



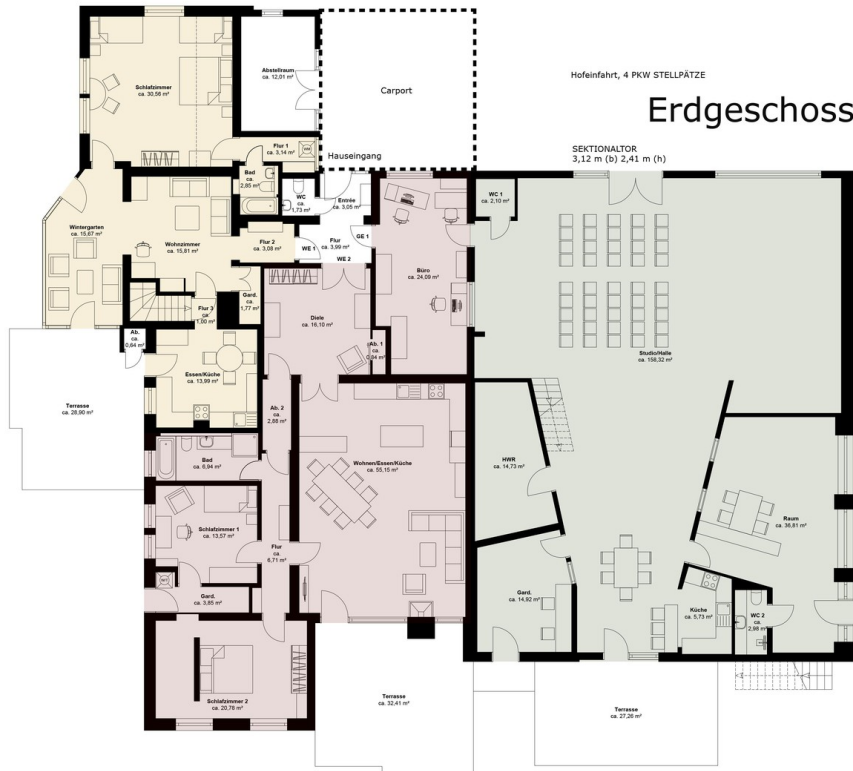
Garten Impressionen



# Exposé - Grundrisse

FLÄCHENAUFSTELLUNG (NRF)		
WE 1	Schlafzimmer	ca. 30,96 m <sup>2</sup>
Flur		ca. 3,14 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer		ca. 15,81 m <sup>2</sup>
Bad		ca. 2,85 m <sup>2</sup>
Flur 2		ca. 3,08 m <sup>2</sup>
Flur 3		ca. 1,00 m <sup>2</sup>
Gast		ca. 1,77 m <sup>2</sup>
Ab.		ca. 0,64 m <sup>2</sup>
Essen/Küche		ca. 13,99 m <sup>2</sup>
Wintergarten		ca. 15,87 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>		<b>ca. 88,51 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstiges:</b>		
Terrasse		ca. 28,90 m <sup>2</sup>
<b>WE 2</b>		
Diele		ca. 16,10 m <sup>2</sup>
Ab. 1		ca. 0,84 m <sup>2</sup>
Ab. 2		ca. 2,88 m <sup>2</sup>
Bad		ca. 6,94 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1		ca. 13,87 m <sup>2</sup>
Clara		ca. 3,85 m <sup>2</sup>
Flur		ca. 6,71 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche		ca. 55,15 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2		ca. 20,78 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>		<b>ca. 126,82 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstiges:</b>		
Terrasse		ca. 32,41 m <sup>2</sup>
<b>GE 1</b>		
Büro		ca. 24,09 m <sup>2</sup>
WC 1		ca. 2,10 m <sup>2</sup>
WC 2		ca. 15,82 m <sup>2</sup>
HWR		ca. 14,73 m <sup>2</sup>
Gard.		ca. 14,82 m <sup>2</sup>
Raum		ca. 36,51 m <sup>2</sup>
Küche		ca. 5,73 m <sup>2</sup>
WC 2		ca. 2,98 m <sup>2</sup>
Treppe 1		ca. 2,74 m <sup>2</sup>
Treppe 2		ca. 3,82 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>		<b>ca. 208,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstiges:</b>		
Terrasse		ca. 27,26 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>		
WC		ca. 12,01 m <sup>2</sup>
Entrée		ca. 1,73 m <sup>2</sup>
Küche		ca. 3,05 m <sup>2</sup>
Flur		ca. 3,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtobjekt</b>		<b>ca. 695,04 m<sup>2</sup></b>

Die Flächenaufstellung wurde nach DIN 277 erstellt.



## Grundriss Erdgeschoss

FLÄCHENAUFSTELLUNG (NRF)	
Ab. 1	ca. 25,10 m²
Ab. 2	ca. 20,25 m²
Raum 1	ca. 6,74 m²
Galerie	ca. 29,33 m²
Raum 2	ca. 14,47 m²
Raum 3	ca. 26,44 m²
Raum 4	ca. 43,41 m²
WC	ca. 2,04 m²
Küche	ca. 6,11 m²
Insgesamt	ca. 173,89 m²
Gesamtobjekt	ca. 695,04 m²

Die Flächenaufstellung wurde nach DIN 277 erstellt.

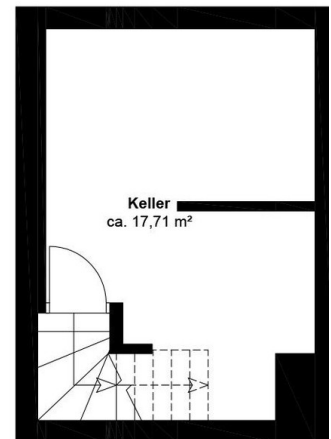


### Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Keller

FLÄCHENAUFSTELLUNG (NRF)	
Keller	ca. 16,11 m <sup>2</sup>
Treppe	ca. 2,69 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Insgesamt	ca. 18,80 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtobjekt	ca. 695,04 m <sup>2</sup>
Die Flächenaufstellung wurde nach DIN 277 erstellt.	



Grundriss Keller

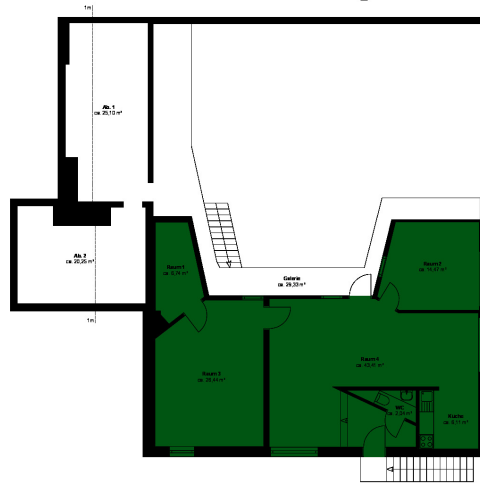


# Exposé - Grundrisse

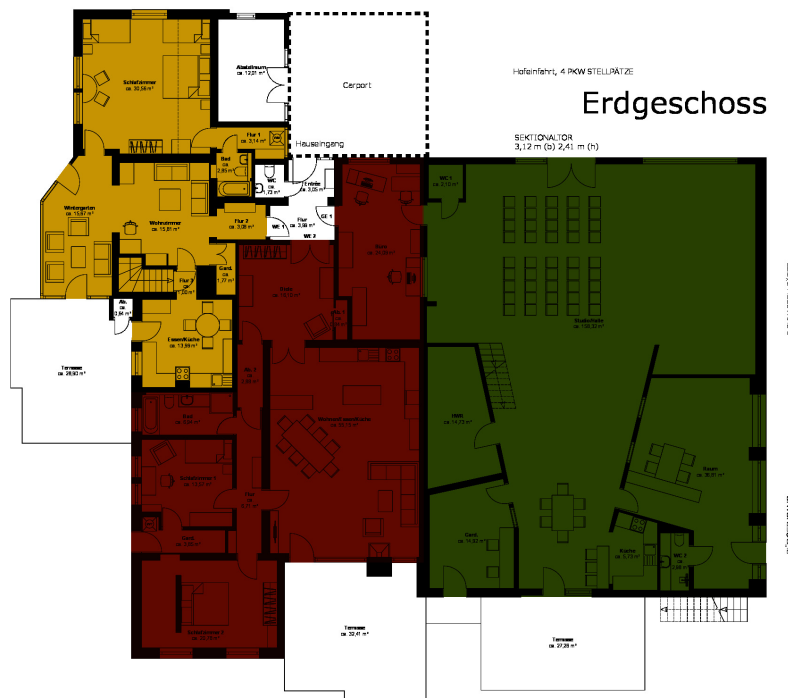
## Obergeschoss

FLÄCHENAUFSTELLUNG (MRF)	
Ab. 1	ca. 25,15 m²
Ab. 2	ca. 72,28 m²
Raum 1	ca. 8,16 m²
Galerie	ca. 28,23 m²
Raum 2	ca. 14,67 m²
Raum 3	ca. 23,04 m²
Raum 4	ca. 42,01 m²
WC	ca. 2,24 m²
Küche	ca. 9,11 m²
Insgesamt	ca. 173,89 m²
Besamtinget	ca. 185,14 m²

Die Flächenaufstellung wurde nach DIN 277 erstellt.



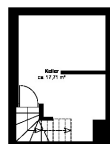
FLÄCHENAUFSTELLUNG (HfF)		
<b>HfF 1</b>		
Einzelräume	ss	30,20 m²
Tisch	ss	2,00 m²
Bücherei	ss	2,00 m²
Flur	ss	1,00 m²
Tisch	ss	2,00 m²
Flur	ss	1,00 m²
Flur	ss	2,00 m²
Einzelräume	ss	11,00 m²
Einzelräume	ss	11,00 m²
<b>Summe</b>	<b>ss</b>	<b>60,20 m²</b>
<b>Summe</b>		
<b>Verweise</b>	<b>ss</b>	<b>28,00 m²</b>
<b>HfF 2</b>		
Einzelräume	ss	30,20 m²
Tisch	ss	2,00 m²
Bücherei	ss	2,00 m²
Flur	ss	1,00 m²
Tisch	ss	2,00 m²
Flur	ss	1,00 m²
Flur	ss	2,00 m²
Einzelräume	ss	11,00 m²
Einzelräume	ss	11,00 m²
<b>Summe</b>	<b>ss</b>	<b>60,20 m²</b>
<b>Summe</b>		
<b>Verweise</b>	<b>ss</b>	<b>22,00 m²</b>
<b>HfF 3</b>		
Einzelräume	ss	30,20 m²
Tisch	ss	2,00 m²
Bücherei	ss	2,00 m²
Flur	ss	1,00 m²
Tisch	ss	2,00 m²
Flur	ss	1,00 m²
Flur	ss	2,00 m²
Einzelräume	ss	11,00 m²
Einzelräume	ss	11,00 m²
<b>Summe</b>	<b>ss</b>	<b>60,20 m²</b>
<b>Summe</b>		
<b>Verweise</b>	<b>ss</b>	<b>37,00 m²</b>
<b>HfF 4</b>		
Einzelräume	ss	12,00 m²
Bücherei	ss	2,00 m²
Flur	ss	2,00 m²
<b>Summe</b>	<b>ss</b>	<b>16,00 m²</b>
<b>Summe</b>		
<b>Verweise</b>	<b>ss</b>	<b>100,00 m²</b>



Keller

FLÄCHENAUFSTELLUNG (HRF)		
Keller	ca.	10,11 m²
Treppe	ca.	2,90 m²
<hr/>		
Insgesamt	ca.	13,00 m²
<hr/>		
Bewertungssatz	ca.	335,31 m²

Die Flächenaufstellung wurde nach DIN 277 erstellt.



Daimlerstraße 14, 65232 Taunusstein



# Exposé - Anhänge

1. Bedarfs-Energieausweis Wohnen
2. Bedarfs-Energieausweis Gewerbe



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 20.06.2023

Registriernummer: HE-2023-004596285

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Daimlerstraße 14 65232 Taunusstein		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Teil des Nichtwohngebäudes		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2020, 2023		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	256	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas, Holz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: Solar, Holz	Verwendung: Warmwasser, Heizung	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <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)  
Jovan Vujovic (B.Sc.)  
Energieberater bei moovin Immobilien GmbH  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg

MOOVIN ONLINE ENERGIEAUSWEIS

Unterschrift des Ausstellers

Vujovic

Ausstellungsdatum 20.06.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

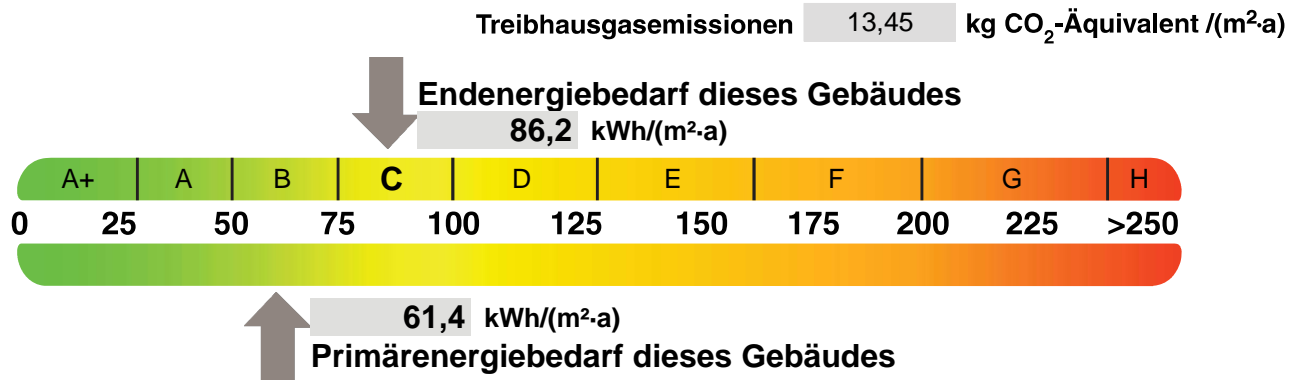
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004596285

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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]

86,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

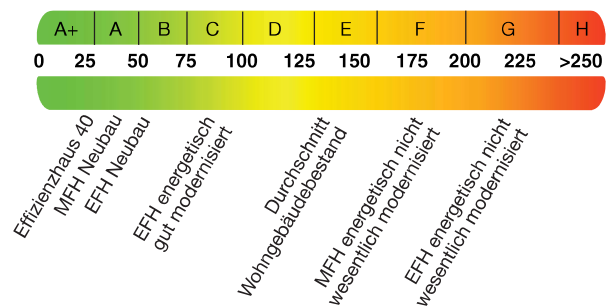
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

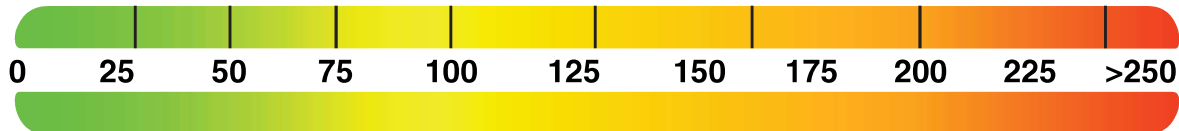
Registriernummer: HE-2023-004596285

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

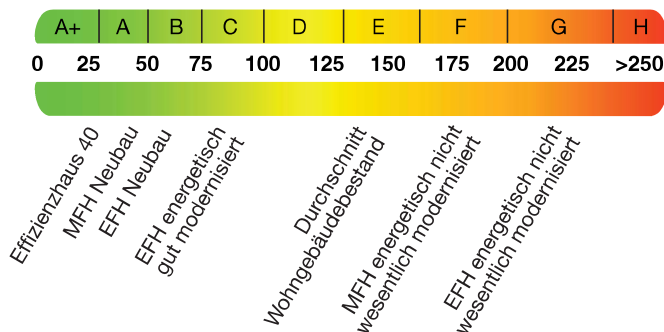
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 ( $A_{\text{N}}$ ) 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2023-004596285

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ 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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Wohnteil eines mehrheitlich gewerblich genutzten Mischgebäudes.

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 20.07.2022

## 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 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 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.

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



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

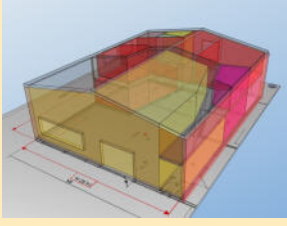
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 18.07.2033

Registriernummer: HE-2023-004640783

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude		
Adresse	Daimlerstraße 14 65232 Taunusstein		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2020 +2023		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	388,8 m²		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Stückholz, Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse+Photovoltaik	Verwendung:	Heizung+Strom
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <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 § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG 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

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)

Ingenieurbüro  
Jens Pommerenke  
Rotehahnstraße 19  
21335 Lüneburg

**E GURU**  
energieausweis



Unterschrift des Ausstellers

js R6

Ausstellungsdatum

19.07.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2023-004640783

2

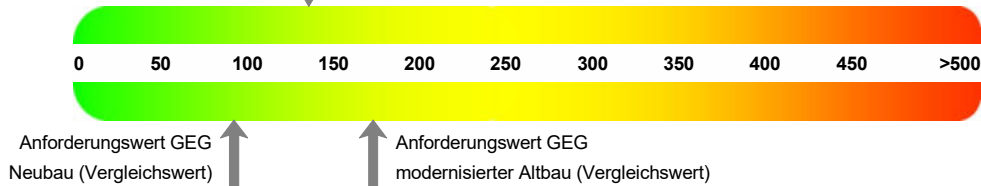
## Primärenergiebedarf

## "Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen 26,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

136,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 136,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 173,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

☒ eingehalten

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach § 21 GEG

☐ Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Stückholz	153,1					153,1
Erdgas E	92,9					92,9
Strom (Hilfsenergie)	0,6		0,9			1,5
Strom-Mix		0,3				0,3

### Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

246,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

1,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>4</sup>

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

Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>4</sup>

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 § 19 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

☐ Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: <sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Einzelbüro	106,5	25,7
2	Einzelbüro 2	30,3	7,3
3	Gewerbliche Halle, industrielle Halle (ei...	175,1	42,3
4	Lager	25,3	6,1
5	WC und Sanitärräume in Nichtwohngeb...	6,0	1,4
6	Nebenflächen ohne Aufenthaltsräume	18,8	4,5
7	Verkehrsfläche	32,5	7,9
8	Besprechung	19,5	4,7
9			

☐ weitere Einträge in Anlage

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG



# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

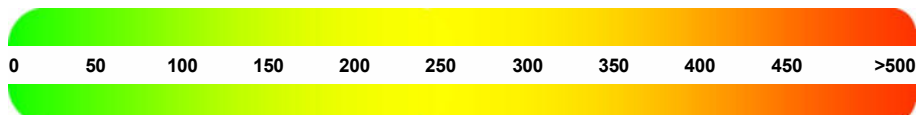
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2023-004640783

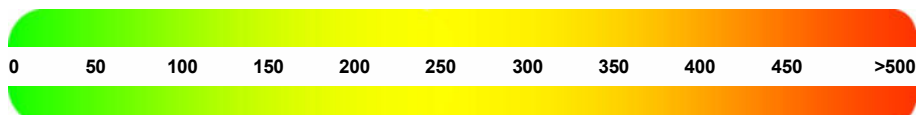
3

## Endenergieverbrauch



☐ Warmwasser enthalten

☐ Kühlung enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung

☐ Warmwasser

☐ Lüftung

☐ eingebaute Beleuchtung

☐ Kühlung

☐ Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG 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

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im

Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh



# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2023-004640783

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	Allgemein	Für weiterführende energetische Sanierungsmaßnahmen, mit Blick auf ihre Wirtschaftlichkeit, könnte eine Energieberatung sinnvoll sein.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fenster gegen 3-fach Wärmeschutzverglasung, max. U-Wert 1,3.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen  
sind erhältlich bei/unter:

[www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

### Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG 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.

### 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 der 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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

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 Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. 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 einpauschaler 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.

### 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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